

**Dravske elektrarne Maribor d.o.o.**, Obrežna ulica 170, 2000 Maribor, matična številka: 5044286000, davčna številka: SI96254459, ki jo zastopa generalni direktor mag. Damjan Seme (v nadaljevanju: DEM)

in

**Mestna občina Maribor**, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, 2000 Maribor, matična številka: 5883369000, davčna številka: SI 12709590, ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič, (v nadaljevanju: MOM)

(v nadaljevanju skupaj tudi: »podpisnici«)

sklepata

## NAMERO O SODELOVANJA PRI PROJEKTU

### »SONČNE ELEKTRARNE ZOOP« NA ZAPRTEM ODLAGALIŠČU ODPADKOV POBREŽJE

Podpisnici te namere ugotavljata, da ima MOM namen osmislitve ter izrabe/sanacije degradiranega območja zaprtega odlagališča nenevarnih odpadkov Pobrežje, DEM pa izkazuje željo in interes poslovnega sodelovanja pri izgradnji, realizaciji in ostalih aktivnostih vezanih na postavitev sončne elektrarne ZOOP na predmetnem zaprtem odlagališču odpadkov Pobrežju.

Po mnenju obeh podpisnic bi sončna elektrarna na zaprtem odlagališču nenevarnih odpadkov Pobrežje pomembno prispevala k izboljšanju energetske oskrbe z električno energijo iz obnovljivih virov, s ciljem izrabe degradiranega področja na območju Maribora.

DEM v razmerju do MOM nastopajo kot potencialni investitor postavitve sončne elektrarne ZOOP, MOM pa kot zemljiškoknjižni lastnik zemljišč na območju zaprtega odlagališča odpadkov Pobrežje.

Za izvedbo projekta »Sončna elektrarna ZOOP« je MOM naročil (in v celoti financiral) izdelavo dokumenta Načrta ukrepov. MOM je dne 25.4.2024 družbi DEM, na njen predlog, izdal pooblastilo za izdelavo idejne zasnove IDZ in pridobivanje mnenj projektnih pogojev za pripravo sanacijskega načrta za zaprto odlagališče nenevarnih odpadkov Pobrežje, pri čemer dokumentacijo in na to vezane aktivnosti v celoti financira DEM.

DEM za predvideno izvedbo projekta izdeluje vso potrebno projektno, investicijsko ter drugo dokumentacijo in glede na trenutno stanje in razvoj projekta predvideva možnost pridobitve gradbenega dovoljenja še v letu 2024.

MOM bo, za namene realizacije projekta in razpolaganja z zemljišči na degradiranem območju zaprtega odlagališča nenevarnih odpadkov Pobrežje, izvedla vse postopke skladno z Zakonom o razpolaganju s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti.

Vsled navedenega se podpisnici te namere dogovorita, da si bosta prizadevali sodelovati pri pridobitvi stvarnih upravičenj za razpolaganje na zemljiščih degradiranega območja zaprtega



odlagališča odpadkov Pobrežje pri izgradnji »Sončne elektrarne ZOOP« in vseh ostalih aktivnostih vezanih na realizacijo projekta.

Podpisnici izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja namere o sodelovanju nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnekoli nedovoljene koristi (kot je npr. denar, darilo, spodbuda, nagrada, itd.) kateremukoli zaposlenemu ali članu organov vodenja in nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule, je že sklenjena namera o sodelovanju nična. V kolikor se namera o sodelovanju še ni pričela uporabljati, se šteje, da le-ta ni bila sklenjena.

Podpisnici se s podpisom te namere zavezujeata, da bosta vse podatke, do katerih bi prišli v zvezi s to namero hranili kot poslovno skrivnost, če so določeni kot poslovna skrivnost, pa tudi tiste, za katere ni izrecno določeno, da so poslovna skrivnost, če bi morali ali mogli vedeti, da bi zaradi njihovega posredovanja oziroma razkritja nepooblaščenim osebam lahko kateri podpisnici nastala premoženjska ali nepremoženjska škoda.

Podpisnici sta soglasni, da ta namera ne ustvarja nobenih zavez za nobeno stranko; predmetni dokument izkazuje zgolj namero o prizadevanju za medsebojno poslovno sodelovanje podpisnic pri aktivnostih vezanih na sončno elektrarno ZOOP na zaprtem odlagališču odpadkov Pobrežje ter težnjo in vizijo strateškega partnerstva za učinkovito izrabo obnovljivih virov energije.

Datum:

Datum: 29-07-2024

**Dravske elektrarne Maribor d.o.o.**

**Mestna občina Maribor**

mag. Damjan Seme  
Generalni direktor

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



**POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN**  
**Odškodnina za vzpostavitev služnost na stavbnem zemljišču**  
**v k.o. (681) Pobrežje, 2000 Maribor**  
**bivše odlagališče nenevarnih odpadkov »Pobrežje«**  
**Projekt Sončna elektrarna ZOOP**



NAROČNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
LASTNIK	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
UPORABNIK	naročnik
DATUM CENITVE	26.08.2024
DATUM IZDELAVE	26.08.2024
DATUM OGLEDA	23.08.2024
OCENJEVALEC	Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.



**Mestna občina Maribor**  
**Ulica heroja Staneta 1**

**2000 MARIBOR**

Maribor, 26.08.2024  
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom smo za vas izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili letno odškodnino za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče v k.o. (681) Pobrežje. Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila.

Namen cenitve je določitev odškodnine za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 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.

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. Višino nadomestila smo ocenili s pomočjo modela nelinearnih učinkov ocenjevanja služnostne pravice. Višina nadomestila za vzpostavitev služnosti je odvisna od vrednosti istega zemljišča ter od obsega obremenitve, ki jo na tem zemljišču služnost predstavlja.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo vrednost nadomestila za vzpostavitev služnosti na predmetnem zemljišču v k.o. Pobrežje, za obdobje 30 let, v višini:

**350.000,00 €**

Zahvaljujemo se vam za dano priložnost in upamo, da nas boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjamo vašo pozornost na poročilo o vrednotenju.

Lep pozdrav!



\_\_\_\_\_

CENITVE  
**CAKS**  
ocenjevanje vrednosti, d.o.o.  
Studenška ulica 103  
2000 Maribor

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>IZHODIŠČA</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PREDMET OCENJEVANJA</b> .....	<b>9</b>
2.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE.....	9
2.2	PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE.....	19
<b>3</b>	<b>ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE</b> .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA PODATKOV</b> .....	<b>31</b>
4.1	ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA.....	31
4.2	ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA.....	35
4.3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	37
<b>5</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH</b> .....	<b>48</b>
5.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	48
5.2	POSTOPEK IZRAČUNA VIŠINE ODŠKODNINE OZIROMA MANJVREDNOSTI NEPREMIČNINE (NADOMESTILO ZA SKLENITEV POGODBE O SLUŽNOSTI) .....	53
5.2.1	DEFINICIJE POJMOV IN PODLAGE NA IZRAČUN POSAMEZNIH FAKTORJEV .....	53
5.2.2	IZRAČUN VIŠINE ODŠKODNINE OZIROMA MANJVREDNOSTI NEPREMIČNINE (NADOMESTILO ZA SKLENITEV POGODBE O SLUŽNOSTI) .....	54
<b>6</b>	<b>KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI</b> .....	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>SEZNAM VIROV</b> .....	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI</b> .....	<b>57</b>
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2.....	57
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV .....	57

# 1 IZHODIŠČA

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

**Lastnik** nepremičnine in z njo povezanih lastninskih pravic je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do celote.

**Predmet ocenjevanja vrednosti** je letna odškodnina za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče v k.o. (681) Pobrežje. Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila.

**Namen ocenjevanja vrednosti:** naročnik potrebuje določitev odškodnine za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

**Datum ocenjevanja vrednosti:** vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 26.08.2024.

**Datum poročila o ocenjevanju vrednosti:** poročilo je bilo izdelano dne 26.08.2024.

**Standardi vrednotenja:** pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/10, 91/12, 2/15), Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti v veljavi od 31. januarja 2022 (v nadaljevanju MSOV): okvir MSOV, standardi 101 – 105 (obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načini in metode ocenjevanja vrednosti) in standard 400: pravice na nepremičninah ter Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/18). Predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103: Poročanje. Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 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.

**Podlaga vrednosti:** je v skladu z namenom ocene vrednosti tržna vrednost, ki je opredeljena kot ocenjen 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.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci delujejo svobodno. Trg, na katerem je sredstvo predvidoma namenjeno prodaji, je trg na katerem se sredstvo običajno tudi zamenja.

Večina podlag vrednosti predstavlja ocenjeno menjalno ceno sredstva brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla (MSOV, standard 104, točka 30.1-30.3, 210.1).

**Metode vrednotenja vrednosti:** mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predpisujejo tri glavne načine k oceni vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnova način in nabavnovrednostni način (standard 105, točka 10.1). Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. Za doseg vrednosti v skladu s podlago vrednosti se lahko uporabi enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so: Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katera so na voljo informacije o cenah (MSOV, standard 105, točka 20.1).

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda potrebno prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnosti nepremičnine iz drugih poslov in nepremičnine, katerega vrednost se ocenjuje.

Metodi v sklopu načina tržnih primerjav sta (MSOV, standard 105, točka 30.1, 30.9):

- metoda primerljivih poslov, ki izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pride do določitve vrednosti ter
- metoda primerljivih podjetij, uvrščenih na borzo, ki uporablja informacije o primerljivkah, s katerimi se trguje na borzi in ki so enake ali podobne ocenjevanemu sredstvu, da tako pride do določitve vrednosti.

Za ocenjevanje zemljišč so možne metode: metoda tržnih primerjav, metoda razporejanja (allocation), metoda izločevanja (extraction), metoda zemljiškega ostanka (land residual), metoda uglavnitvenja (ground rent capitalisation) in metoda razvoja zemljišča (subdivision development).

Glede na namen ocene vrednosti ter obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin in namembnost nepremičnine smo se odločili, da pri oceni vrednosti zemljišča uporabimo metodo tržnih primerjav, ki je glavna metoda k oceni vrednosti zemljišča. Metodo zemljiškega ostanka, ki je sicer primerna za ocenjevanja večjih zemljiških kompleksov oz. za izgradnjo investicijskih objektov zaradi pomanjkljivih podatkov nismo izvedli. Naročnik na obravnavani lokaciji trenutno ne razpolaga s kakšno konkretno študijo oz. idejno zasnovo. Na podlagi tega bi bilo vključenih preveč predpostavk, kar bi lahko napačno prikazalo realno vrednost nepremičnine. Prav tako ocenjujemo, da razpolagamo z dovolj dobrimi podatki o cenah tržnih poslov, zato te metode ne uporabimo.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Vrednost sredstva se določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Obstaja več metod za izvajanje na donosu zasnovanega načina vendar vse temeljijo na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost (metoda diskontiranega denarnega toka, metoda neposredne kapitalizacije, metoda množiteljev) (MSOV, standard 105, točka 40.1, 50.1 in Vrenčur in Pšunder, 2012, str. 232 - 248).

Metoda na donosu zasnovanega načina je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih oddaj in ustreznih podatkov zanje. S podatki o oddajah podobnih nepremičnin nismo razpolagali, zato tega načina pri oceni vrednosti ne izvedemo.

Nabavnovrednostni način temelji na ekonomskem načelu, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je znesek 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. Metode nabavnovrednostnega načina so:

- metoda nadomestitvene vrednosti, ki nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost,
- metoda reprodukcijske nabavne vrednosti, ki nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva in
- metoda seštevanja: vrednost sredstva se določi s seštevanjem vrednosti posameznih sestavnih delov (MSOV, standard 105, točka 60.1, 70.1).

Glede na kvaliteto pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin v sklopu načina tržnih primerjav in glede na tip nepremičnine, tega načina pri oceni vrednosti ne uporabimo.

**Definicija nepremičnine:** nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Lokalni zakoni v posamezni državi določajo osnovo za razlikovanje nepremičnine od osebne lastnine.

**Pravice na nepremičnini:** navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni pravni ureditvi, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. V nekaterih primerih imajo zakonite posameznikove občinske / skupnostne in/ali kolektivne pravice na zemljiščih ali stavbah neformalno, zgodovinsko, nedokumentirano ali neregistrirano obliko.

Pravica na nepremičnini je so pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Lahko so nadrejene, podrejene in pravice do uporabe zemljišča ali objektov. Nadrejena ali lastninska pravica pomeni, da ima imetnik te pravice trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

V obravnavanem primeru je predmet ocene vrednosti nadrejena pravica (MSOV, standard 400, točka 20.2).

**Izvajalec:** predmetno oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.<sup>1</sup>

K poročilu je priložena izjava o neodvisnosti ocenjevalca vrednosti, s katero ocenjevalec izjavlja, da je ocenjevanje vrednosti izvedeno strokovno in nepristransko. Prav tako je priložena fotokopija dovoljenja za delo.

**Pisno poročilo:** predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Imenovani imam Odločbo Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) št DON-P-1/23-602 z dne 23.1.2023, s katerim se mi je podaljšalo veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin do 23.02.2026 in sem vpisan v imenik pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri SIR (si-revizija.si)

<sup>2</sup> Splošni standardi: MSOV 101 – obseg dela; MSOV 102 – Raziskave in skladnost; MSOV 103 - Poročanje

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

- To poročilo je namenjeno naročniku za lastno 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 in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.
- 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.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Plačilo za našo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Ocenjena vrednost je izražena v valuti EUR.
- Lastništvo na nepremičnini smo povzeli po podatkih rednega izpiska iz zemljiške knjige.
- Avtorske pravice so zavarovane. 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. Izvajalec 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.

**Predpostavke:** poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki nam jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjam.
- Predpostavljamo, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Za njihovo točnost in zanesljivost ne moremo prevzeti odgovornosti.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Na dan ogleda na takšne morebitne napake nismo bili opozorjeni.

**Posebne predpostavke:** poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

**Obseg dela:** z naročnikom smo dogovorili naslednji obseg dela:

- V skladu z dogovorom z naročnikom smo opravili ogled predmetne nepremičnine ter pregledali javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelali smo pravno identifikacijo).
- Proučili smo, če obstajajo omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavano nepremičnino. Ugotovili smo, da ni omejitev, ki bi omejevale lastninsko pravico.

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- Preverili smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.
- Zbrali, preverili in analizirali smo primerne podatke o transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Opravili smo ogled predmetne nepremičnine dne 23.08.2024.

Pri izdelavi ocene vrednosti smo razpolagali s sledečimi podatki:

- obseg predmeta ocenjevanja vrednosti je povzet po podatkih naročnika,
- lastništvo in bremena na predmetnih parcelah so povzeti po zemljiškoknjižnem izpisu,
- površina zemljišča je povzeta po podatkih zemljiškega katastra, površina objekta po podatkih registra nepremičnin (GURS),
- komunalna opremljenost lokacije je povzeta po spletnem portalu GIS in PISO,
- podatki o realiziranih transakcijah so povzeti po bazi ETN.

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010, 91/2012, 02/2015). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način.

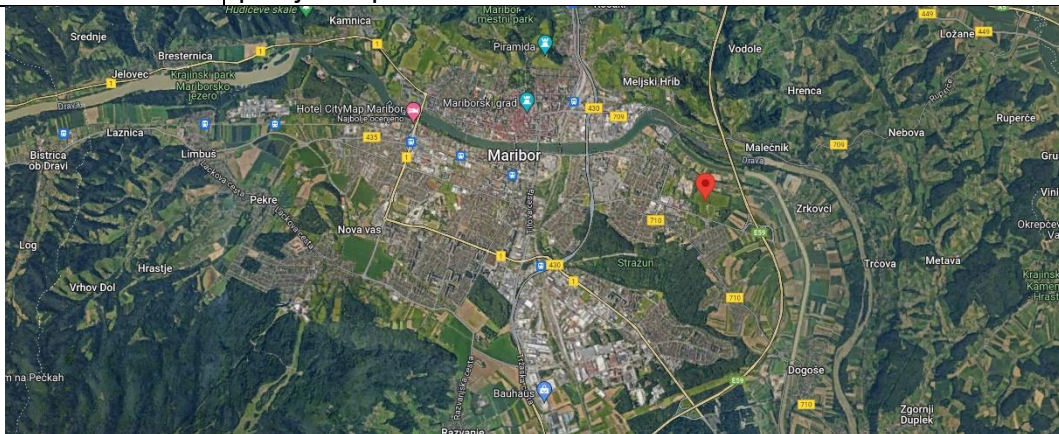
## 2 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitve je odškodnina za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče v k.o. (681) Pobrežje. Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila.

### 2.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

<b>SOSESKA:</b>	Obravnavana nepremičnina je locirana v gosto pozidani in poseljeni mestni četrti Pobrežje, ob Puhovi ulici, v Mestni Občini Maribor. Dostop do nepremičnine je urejen po asfaltirani cesti, ki ima urejene odtoke meteornih vod, pločnikov za pešce, javno razsvetljava in prometno signalizacijo. V okolici se nahajajo poslovni in industrijski objekti, nakupovalni centri, večstanovanjski in individualni objekti, kmetijske in gozdne površine, kanal reke Drave HE Zlatoličje ter vsa
-----------------	--

potrebna infrastruktura. Center Maribora je oddaljen ca 4,5 km, AC priključek pa ca 850 m.



Slika 1 – 3: Makro in mikro lokacija, ter 3D pogled obravnavane nepremičnine (Google maps, 2024)

Ocenjevana zemljišča v naravi predstavljajo bivše odlagališče nenevarnih odpadkov Pobrežje. V času njegovega obratovanja so se na odlagališču odlagali komunalni in gradbeni ter drugi nenevarni odpadki. Odlagališče je bilo zaprto leta 2004, kasneje pa so bila izvedena sanacijska in zapiralna dela. V letu 2009 je bila s strani Ministrstva za okolje in prostor izdana odločba o zaprtju, upravljalec pa je občinsko podjetje Snaga Maribor. Trenutno je območje glede na določila urbanistične zasnove in odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove opredeljeno kot površina za oddih, rekreacijo in šport. V novem OPN se ta klasifikacija spreminja v območje energetske infrastrukture (E). V času zapiranja odlagališča

je do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, na EUP dopustna začasna raba (npr. ureditev športnih igrišč, namestitvev fotovoltaičnih panelov ipd.), ki ne bo ovirala izvajanja potrebnih aktivnosti in monitoringov, kot so predpisani z okoljevarstvenim dovoljenjem.

Za namen sončne elektrarne so predvidene parcele št. 552/4, 553/2, 554/2, 555/2, 556, 557, 564, 565, 566, 567, 568, 705/16, 570/3, vse k.o. Pobrežje in v lasti Mestne Občine Maribor, skupne površine 126.944,00 m<sup>2</sup>.







Slika 4 – 22: Ocenjevano zemljišče, dostop in okolica

**ZEMLJIŠČE:**

katastrska občina:	681 - Pobrežje
površina:	<b>149.444,00 m<sup>2</sup></b> - vir: Zemljiški kataster, GURS
namenska raba:	<b>Površina, dejanska in namenska raba zemljišča</b> so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), <b>ID znak</b> po izpisu iz zemljiške knjige:

Ime ko	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina po namen. rabi (m <sup>2</sup> )	Površina po ID znaku (m <sup>2</sup> )
Pobrežje	parcela 681 705/16	705/16	površine za oddih, rekreacijo in šport	64.121,01	92.929,00
			območja stanovanj	13.939,35	
			območja prometne infrastrukture	13.010,06	
			območja centralnih dejavnosti	1.858,58	
	parcela 681 567	567	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.577,44	2.896,00

		območja prometne infrastrukture	318,56	
parcela 681 566	566	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.950,48	2.268,00
		območja prometne infrastrukture	317,52	
parcela 681 555/2	555/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.118,06	2.583,00
		območja prometne infrastrukture	464,94	
parcela 681 554/2	554/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.204,98	2.689,00
		območja prometne infrastrukture	484,02	
parcela 681 556	556	površine za oddih, rekreacijo in šport	751,50	835,00
		območja prometne infrastrukture	83,50	
parcela 681 553/2	553/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	957,00	1.100,00
		območja prometne infrastrukture	143,00	
parcela 681 552/4	552/4	površine za oddih, rekreacijo in šport	11.011,20	11.840,00
		območja prometne infrastrukture	828,80	
parcela 681 545/3	545/3	površine za oddih, rekreacijo in šport	921,00	921,00
parcela 681 546	546	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.235,38	2.281,00
		območja prometne infrastrukture	45,62	
parcela 681 570/3	570/3	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.146,54	1.182,00
		območja prometne infrastrukture	35,46	
parcela 681 568	568	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.749,00	1.749,00
parcela 681 565	565	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.765,00	2.765,00
parcela 681 564	564	površine za oddih, rekreacijo in šport	583,00	583,00
parcela 681 557	557	površine za oddih, rekreacijo in šport	3.525,00	3.525,00
parcela 681 547	547	površine za oddih, rekreacijo in šport	3.090,00	3.090,00
parcela 681 548/2	548/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.799,00	2.799,00
parcela 681 552/2	552/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.858,00	2.858,00
parcela 681 552/3	552/3	površine za oddih, rekreacijo in šport	3.877,00	3.877,00
parcela 681 548/1	548/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.748,00	2.748,00
parcela 681 563	563	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.670,00	1.670,00
parcela 681 559	559	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.178,00	1.178,00
parcela 681 558	558	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.078,00	1.078,00
<b>Skupaj - površine za oddih, rekreacijo in šport:</b>			<b>117.914,59</b>	
<b>Skupaj - območja prometne infrastrukture:</b>			<b>15.731,48</b>	
<b>Skupaj - območja stanovanj:</b>			<b>13.939,35</b>	
<b>Skupaj - območja centralnih dejavnosti:</b>			<b>1.858,58</b>	
<b>Skupaj:</b>			<b>149.444,00</b>	<b>149.444,00</b>

**Opomba:** Pri oceni vrednosti upoštevamo namensko rabo glede na stanje v naravi in glede na omejitve, ki so podrobneje navedeno spodaj.

<p>opis:</p>	<p>Zemljišče je nepravilne oblike, na ravnem, kot celota zaokroženo, delno komunalno opremljeno, dostopno iz asfaltirane ceste. V naravi predstavlja stavbno zemljišče, nekdanje odlagališče nenevarnih odpadkov, ki je večinoma zatravljeno, deloma poraščeno z drevjem in večinoma nepozidano. Objekti na obravnavanem zemljišču, v skladu z dogovorom z naročnikom, niso predmet ocene vrednosti.</p> <p>Spodaj podajamo omejitve na obravnavanem zemljišču, posredovano s strani naročnika:</p> <p>Območje: Zemljišča na področju zaprtega odlagališča odpadkov Pobrežje v lasti Mestne Občine Maribor (GEO lokacija 46.547991, 15.686004).</p> <p>Parcele: 533, 537, 538/2, 545/3, 545/4, 546, 547, 548/1, 548/2, 552/2, 552/3, 552/4, 553/2, 554/2, 555/2, 556, 557, 558, 559, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 705/16, 570/3, 705/65, 562/3 v katastrski občini 681 Pobrežje</p> <p>Namenska raba: 10100, 10200, 10510, 10600</p>
--------------	--

	<p>Dejanska raba: 10, 30, 90  Površina parcel: 160.800 m<sup>2</sup>  Boniteta: 55  Opis PIP<sup>3</sup>: Za območje EUP PO-105 je izdano okoljevarstveno dovoljenje, v skladu s katerim je odlagališče v zapiranju do leta 2039. V času zapiranja odlagališča je do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, na EUP dopustna začasna raba (npr. ureditev športnih igrišč, namestitev fotovoltaičnih panelov ipd.), ki ne bo ovirala izvajanja potrebnih aktivnosti in monitoringov, kot so predpisani z okoljevarstvenim dovoljenjem. Za umestitev dopustnih začasnih rab morajo izdelane strokovne podlage oz. projektna dokumentacija ter pridobljena pozitivna mnenja MOP in pristojnih NUP.</p> <p>Ob ogledu lokacije zaprtega odlagališča odpadkov in pregledu relevantne dokumentacije upravljalca zaprtega odlagališča podjetja Snaga ugotavljamo, da bo investitor pri gradnji SE izpostavljen naslednjim tehnološkim in okoljskim omejitvam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Odlagališče odpadkov Pobrežje je zaprto od leta 2009 (OVD št.35467-5/2004-27). Po Uredbi o odlagališčih odpadkov bo odlagališče zaprto do leta 2039. Glede na stanje aktivnosti v živem delu odlagališča lahko sklepamo, da bo omenjeno zaprto še bistveno dlje (upoštevajoč izvedbe inšpekcijskih in ARSO ukrepov)</li> <li>• Bruto površina parcel v lasti Mestne občine Maribor (MoM) je 160.800 m<sup>2</sup>. Površina je prepredena s plinjaki in plinovodi ter jarki za odvodnjavanje, katerih se je potrebno pri izgradnji SE izogibati (3 m od plinjakov, 5 m od plinovodov). Zagotavljanje servisnih poti in ozelenitve na SV strani parcele nam preprečuje postavitve fotovoltaičnih panelov. Če želimo na parceli postaviti energetska infrastrukturo do 10MW, je predvidena površina modulov <b>108.753,6 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul>
--	---

<sup>3</sup> Prostorsko izvedbeni pogoji (Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor – javna razgrnitev)



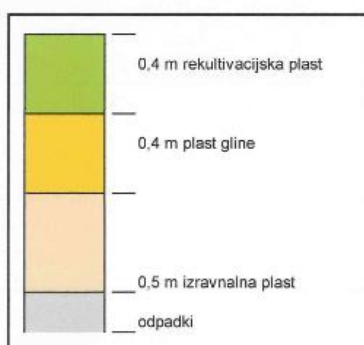
Slika 1: razporeditev sončni panelov

#### SONČNA ELEKTRARNA ZOOP

- Št. modulov: 18284
- Inšt. moč: 10056 kWp
- Površina modulov: 108753,6 m<sup>2</sup>
- Predvidena letna proizv.: 12,65 GWh
- Razmik med vrstami: 4,26 m
- Naklon modulov: 20°

Slika 2: Osnovni podatki predvidene sončne elektrarne

- Na parcelah ZOOP je potrebno zagotoviti stalen nadzor in izvajanje monitoringa ter rednega vzdrževanja odlagališča odpadkov (dejavnost izvaja podjetje Snaga)
- Ureditev zemljišča ob meji s peskokopom Tlakovci Podlesnik – odstranjevanje ozelenitve in ravnanje površine
- Po uredbi o odlagališčih odpadkov je potrebno zagotoviti nasutje 1m do tesnilne plasti, kar pomeni (glede na predstavljeno sliko) da bo potrebno nasutje do 20 cm materiala na področjih, kjer so bodo postavljali temelji za panele (ni ustrezno urejeno tesnenje)



Slika 25: Shematski prikaz površinskega tesnenja vrha odlagališča Pohrežje

- Izdelati bo potrebno naslednjo dokumentacijo:
  - Elaborat – namenska raba (za energetske izrabo)

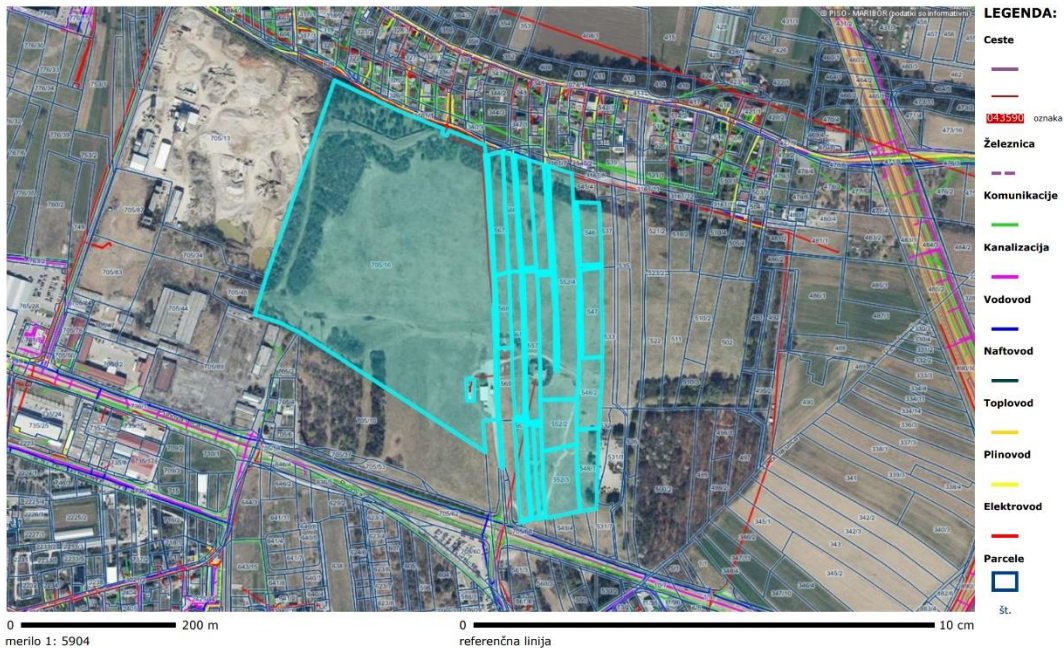
- Predhodni postopek (uredba o PVO) – vpliv na podzemne vode je jasno izražen

V letošnjem letu je pričakovati poostren nadzor nad upravljanje in stanjem odlagališč. V primeru odkritih napak, bodo izdani določeni ukrepi, ki jih bo moral upravljalec (Snaga) upoštevati in odpraviti.

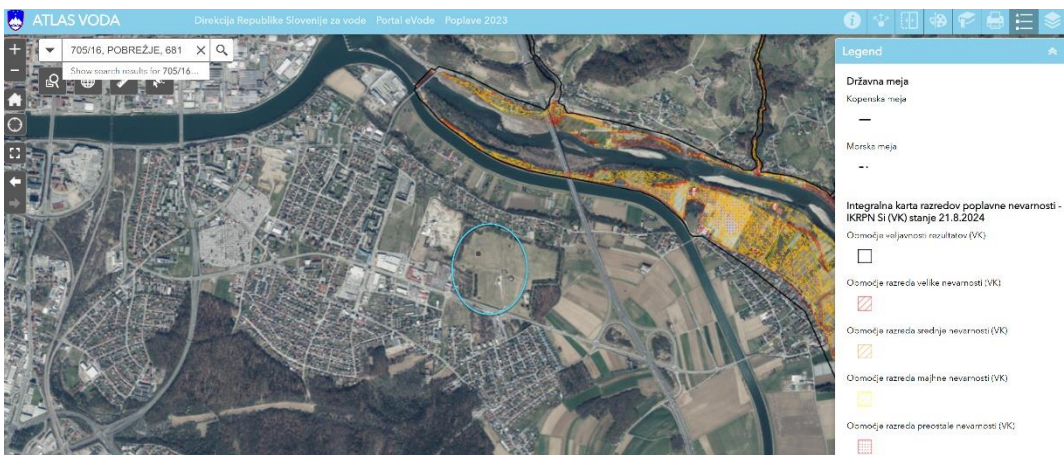


Slika 23: Zemljišče (vir: PISO, 2024)

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (Promet, En, Ko, Ek)

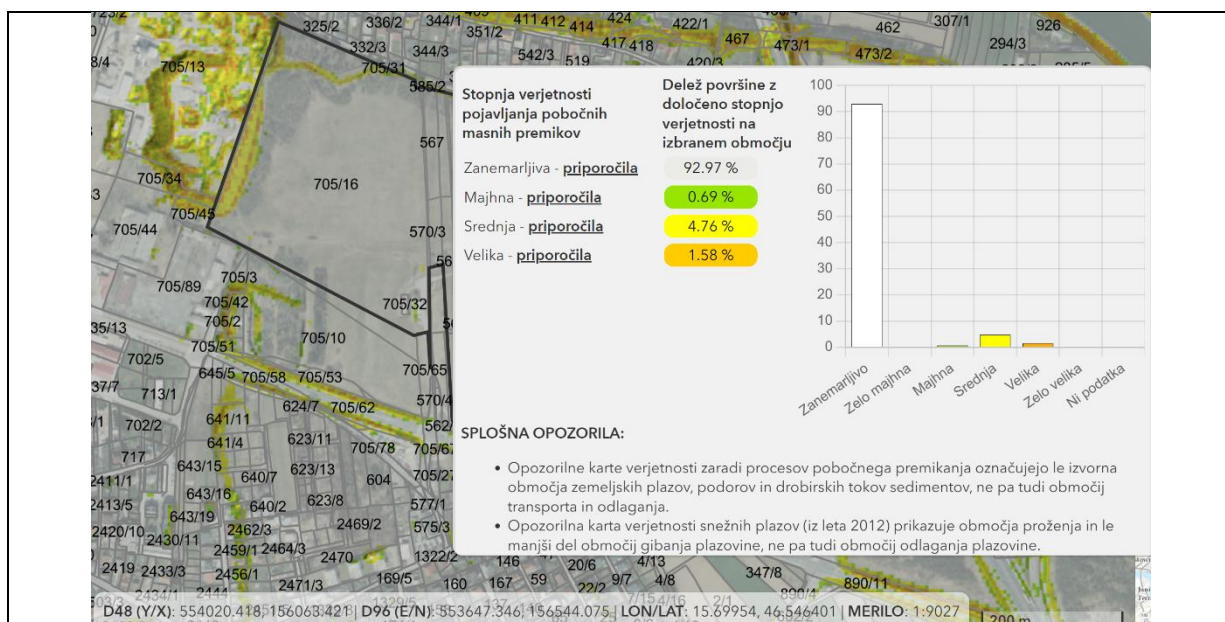


Slika 24: Komunalna opremljenost zemljišča (vir: PISO, 2024)



Slika 25: Karta poplavne nevarnosti (vir: Atlas voda, 2024) \*

\*Za območje, kjer se nahaja ocenjevana nepremičnina ni izdelane veljavne karte poplav.



Slika 26: Nevarnost plazov (vir: Pregledovalnih GeoHazard, 2024)



Slika 27: Požarna ogroženost (vir: prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik, 2024)

## 2.2 PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

**Lastništvo** je povzeto iz rednega izpiska iz zemljiške knjige z dne 23.08.2024. Lastnik nepremičnine in z njo povezanih lastninskih pravic je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do celote.

**Plombe:** ni vpisov.

**Pravice in pravna dejstva v korist vsakokratnega lastnika:**

- na parc. št. 548/1, k.o. Pobrežje vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme na nepremičnini parc. št. 545/5, k.o. Pobrežje
- na parc. št. 548/2, k.o. Pobrežje vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme na nepremičnini parc. št. 545/5, k.o. Pobrežje

**Bremena in pravice drugih:** ni vpisov.

**Gradbeno, uporabno dovoljenje:** /.

**Dostop:** je urejen preko javne asfaltirane ceste parc. št. 705/62, 705/66, 705/68, vse k.o. Pobrežje in last Republike Slovenije in parcel št. 570/3, 570/4, 705/65, vse k.o. Pobrežje in last Mestne Občine Maribor.



Slika 28: Dostop (vir: PISO, 2024)

**Prostorski red:** tekom priprave poročila smo razpolagali z Lokacijsko informacijo z razširjenimi podatki št. 3514-323/2023-2 z dne 24.02.2023 in št. 3514-693/2023-2 z dne 03.04.2023, iz katere je razvidno, da je ocenjevano zemljišče opredeljeno kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, podrobna namenska raba: večinoma površine za šport in površine za promet, ter v manjšem delu površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti in površine za centralne dejavnosti.

### 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.

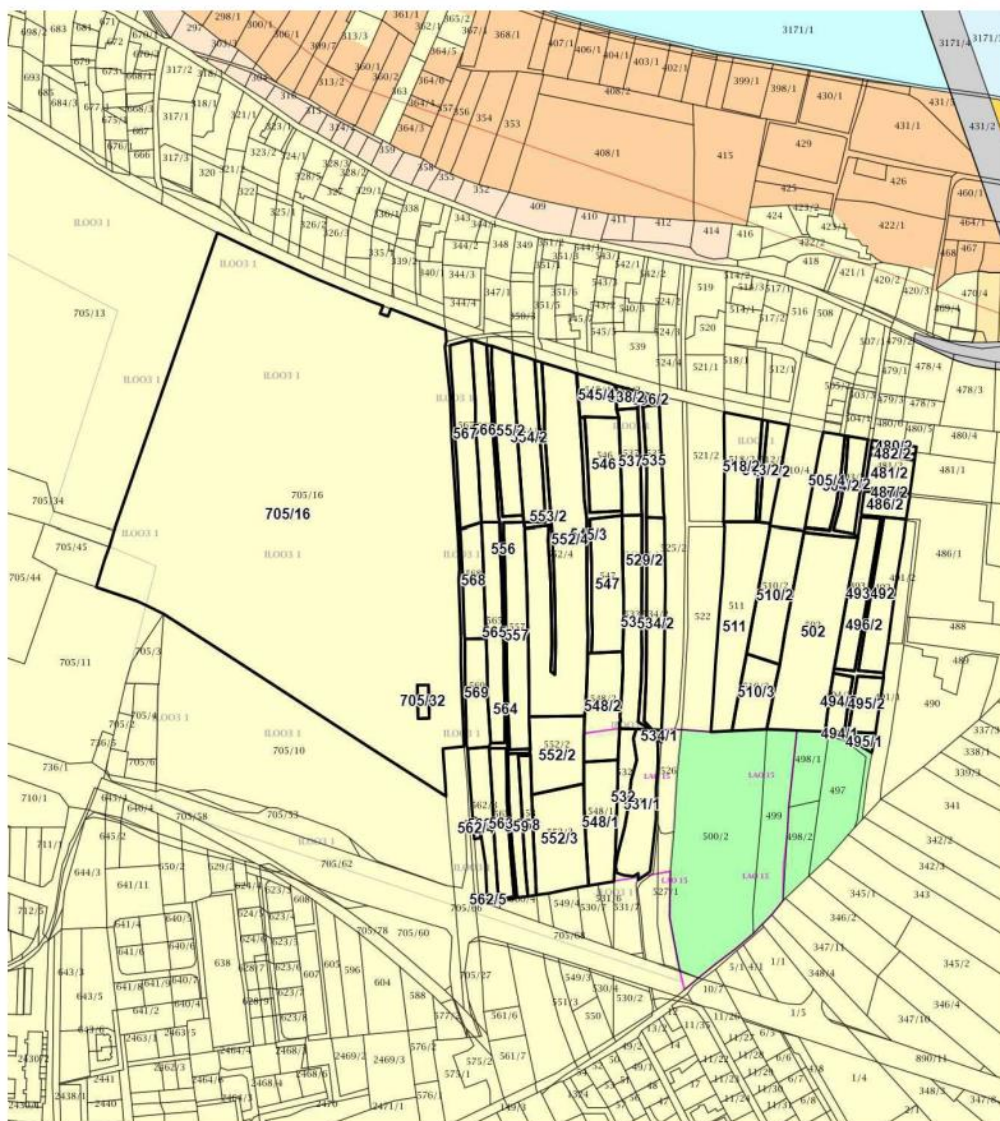
Tekom priprave poročila smo razpolagali z Lokacijsko informacijo z razširjenimi podatki št. 3514-323/2023-2 z dne 24.02.2023 in št. 3514-693/2023-2 z dne 03.04.2023, iz katere je razvidno, da je ocenjevano zemljišče opredeljeno kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, podrobna namenska raba: večinoma površine za šport in površine za promet, ter v manjšem delu površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti in površine za centralne dejavnosti.

Številka: 3514-323/2023-2  
Datum: 24.02.2023

Priloga 1

**Naziv prostorskega akta:** Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, 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 (Medobčinski uradni vestnik, 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 Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)

**Naziv grafičnega lista:** Kartografska dokumentacija k planu








MERILO = 1:5000

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

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

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščeni prikaz

LEGENDA

	OBMOČJA KMETUSKIH ZEMLJIŠČ
	najboljše kmetijska zemljišča *
	druga kmetijska zemljišča
	OBMOČJA GOZDOV
	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV (meja ureditvenega območja naselja (UCN) **, meja ureditvenega območja za turizem, šport in rekreacijo **, meja ureditvenega območja počitniških hiš **, meja ureditvenega območja za sanacijsko razpisano gradnjo (GRUČA))
	STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČJ ZA POSELITEV
	STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE
	OC STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA
	OOV OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	OON OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	VI OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE
	OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UCH MARIBOR
	OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIM RAZMERAH (prodriča, spina, skalovje, opustele terase, nekatera smučišča [pd.]
	NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČJ ZA POSELITEV
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
	stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
	stavbna zemljišča v območju počitniških hiš
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijsko razpisano gradnjo - območju ene in dvestanovanjskih stavb
	postavljene za šport in rekreacijo znotraj UCN - golf igrišča
	območja najboljše kmetijskih zemljišč znotraj UCN, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve *
	območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UCN, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	območja gozdnih zemljišč znotraj UCN, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	območja vodnih zemljišč znotraj UCN, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	ILZ OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV
	VODOVARNSTVENO OBMOČJE **
	0. območja zajeti
	I. najbolj vodovarstvena območja
	II. ožja vodovarstvena območja
	III. širše vodovarstveno območje
	NARAVNE ZNAMENITOSTI
	132 zaporedna številka naravne znamenitosti iz odloka o razglasitvi
	(7913) evidenčna številka pomembnejše naravne znamenitosti
	KP krajinski park - pomembnejša naravna znamenitost *
	NR naravni rezervat **
	NS naravni spomenik - pomembnejša naravna znamenitost * ali naravni spomenik **

	11 NEPEMIBNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI
	zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi
	(424) evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika
	LAO arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **
	LAS arheološki spomenik **
	LES etnološki spomenik **
	LNO naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **
	LSON spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave *
	LTS tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *
	LUZB umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik **
	LZO zgodovinsko območje **
	LZS zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **
	GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM
	GKL gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	GPI ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	GP2 širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	LR OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN - nahajališče kamna
	VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEBNEJSIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV
	ILP ožji varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda
	os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda
	DV 110 kV os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda
	DV 30 kV os obstoječega 35 kV daljnovoda ali os predvidenega 110 kV daljnovoda - trasa v proučevanju
	DV 110 kV os in pripadajoči varovalni pas načrtovanega 110 kV kablovoda
	ILE os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste
	os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gondole, obstoječe ali načrtovane sedežnice, obstoječe vlečnice)
	ELO01 300 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	ELO02 600 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	ELO03 odlagališče komunalnih odpadkov Pobrežje - opuščeno
	ELZK rezervat pokopališča Dobrava
	RAZVANJE
	MEJA DRŽAVE
	ME SOSEDNJE DRŽAVE
	MEJA OBČINE
	OBČINA RUŠE
	ME SOSEDNJE OBČINE
	MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)
	DOBRAVA
	ME KATASTRSKE OBČINE

\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije  
\*\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor

Za nekatera območja in objekte varovani in omejitvi so podskri prevzeti iz: Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUJ, št. 4/80), Odloka o območju, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovi zaščiti (MUJ, št. 6/83), Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUJ, št. 5/92), Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUJ, št. 17/92) in Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodnosostikov Ruš, Vrhenskega platoja, Limbuške dobrove in Dravškega polja (U. I. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:  
MERILO 1 : 5000  
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljani digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih 1:500, 1:1000 ali 1:2880  
© Geodetska uprava RS  
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 9. junij 2007

PODATKI O VESEBNI PLANSKEGA AKTA:  
Kartografska dokumentacija k planu obsega integralni in prečiščeni prikaz prostorskih odločitev, objavljenih v MUJ, št. 1/86, 12/86, 16/87 in popravek 19/87, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 68/2002, 134/2003 (odl. US: U-1239/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007.

PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA:  
SPREJETO NA MESTNEM SVETU MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 7. APRILA 2008  
OBJAVLJENO V MUJ, ŠT. 8 Z DNE 15. APRILA 2008  
ŽUPAN MESTNE OBČINE MARIBOR FRANC KANGLER

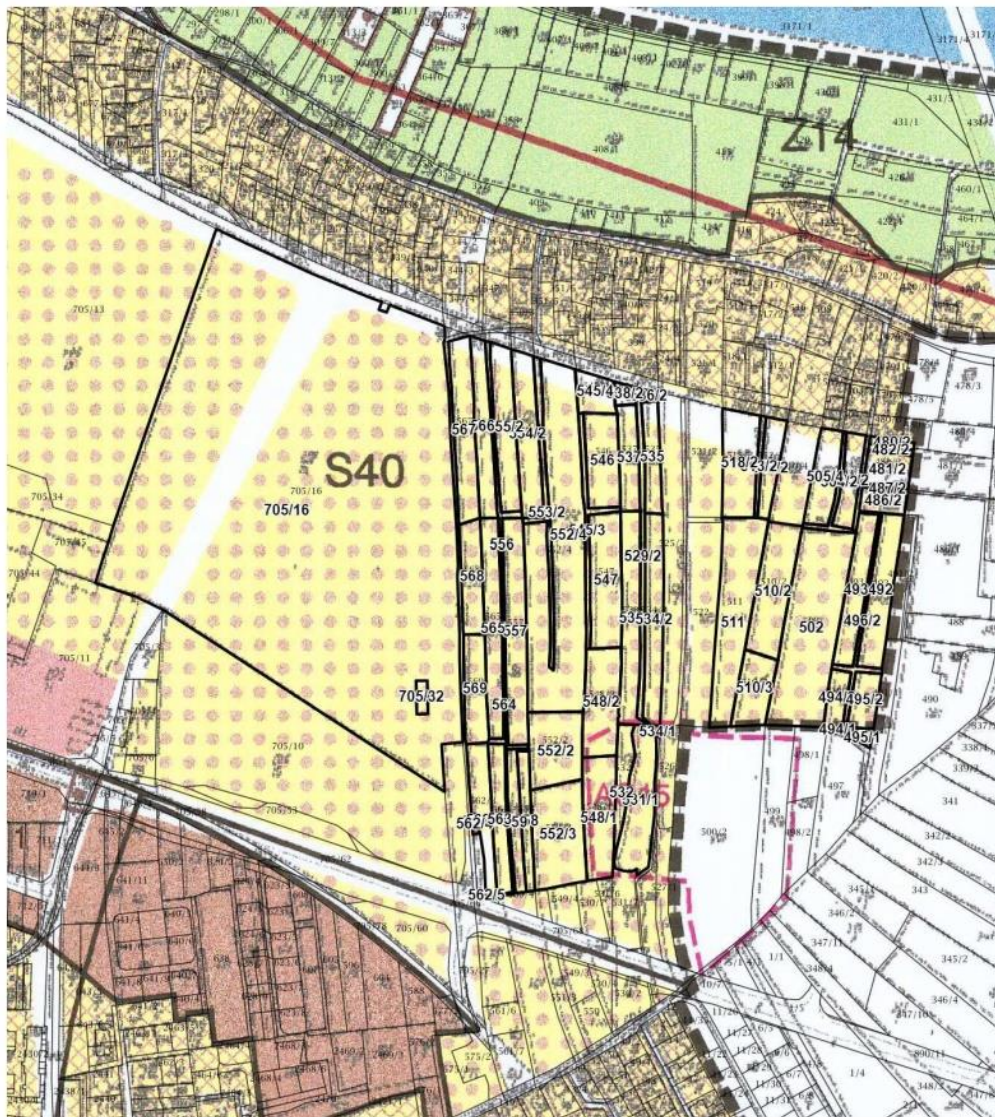
PODATKI O IZDELOVALCU:  
ŠTEVILKA NALOGE: 6050  
LETO IZDELAVE: 2008  
IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Številka: 3514-323/2023-2  
Datum: 24.02.2023

Priloga 2

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.), 16/18)

**Naziv grafičnega lista:** Delitev prostora in namembnosti na območja urejanja kot osnova za določitev možnih posegov



MERILO = 1:5000

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

### PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI ZA OBMOČJE URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR

Delitev prostora in namembnosti na območja urejanja kot osnova za določitev možnih posegov

Legenda kart PKN 1:5000

#### NAMENSKA RABA PROSTORA

	POVRŠINE ZA STANOVANJA IN SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA PROIZVODNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA OBRTNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA TRANSPORTNE DEJAVNOSTI
	POVRŠINE ZA KOMUNALNE DEJAVNOSTI
	PARKOVNE IN OSTALE ZELENE POVRŠINE
	ŠPORTNE IN REKREACIJSKE POVRŠINE
	LESNOPROIZVODNI GOZD
	GOZD S POSEBNIM NAMENOM - OŽJI ZELENÍ PAS
	GOZD S POSEBNIM NAMENOM - ŠIRŠI ZELENÍ PAS
	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, TRAJNO NAMENJENO KMETIJSKI PROIZVODNJI
	STAVBNO ZEMLJIŠČE RAZPRŠENE GRADNJE
	REKA DRAVA

#### KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	DALJNOVOD ELES (400 kV)
	DALJNOVOD ELES (110 kV)
	DALJNOVOD ELEKTRO MARIBOR (110 kV)
	VISOKO TLAČNI PLINOVOD
	SREDNJETAČNI PLINOVOD
	PLINSKE POSTAJE

#### OBMOČJE VARSTVENIH PASOV ZA ZAVAROVANJE ZALOG PITNE VODE

	MEJA OBMOČJA VARSTVENEGA PASU
	NAJOŽJI VARSTVENI PAS - OBMOČJE VODARNE IN ČRPALIŠČA
	NAJOŽJI VARSTVENI PAS
	OŽJI VARSTVENI PAS
	ŠIRŠI VARSTVENI PAS
	VPLIVNI VARSTVENI PAS

#### MORFOLOŠKE ENOTE

	OBMOČJA VEČ STANOVANJSKIH STAVB
	OBMOČJA ZA INDIVID. STAN. GRADNJO - REDKA POZIDAVA
	OBMOČJA ZA INDIVID. STAN. GRADNJO - GOSTA POZIDAVA
	OBMOČJE CENTRA MESTA - KAREJSKA ZAZIDAVA
	OBMOČJA ZA ŠOLSTVO, INŠTITUTE, ZDRAVSTVO IN OTR. VARSTVO
	OBMOČJA ZA PROIZVODNO DEJAVNOST (HALE, PAVILJONI)
	OBMOČJA ZA KOMUNALNE DEJAVNOSTI
	OBMOČJA ZA TRANSPORTNE DEJAVNOSTI
	OBMOČJA OBRTHIH IN MEŠANIH DEJAVNOSTI
	VEČJI KOMPLEKSI VARSTVA NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE
	POKOPALIŠČA
	OBREČNI PROSTOR
	MESTNI GOZDOVI
	ŠPORTNI PARKI, ŠPORTNA IGRIŠČA
	OSTALE JAVNE ZELENE POVRŠINE
	PARKOVNE UREDITVE TRGOV
	PARKOVNE POVRŠINE
	OBSTOJEČE CESTE

#### NARAVNA IN KULTURNA DEDIŠČINA

	ARHEOLOŠKI SPOMENIK
	ZGODOVINSKO OBMOČJE
	UMETNOSTNI IN ARHITEKTURNI SPOMENIK
	NASELBIJSKO OBMOČJE - URBANISTIČNI SPOMENIK
	ETNOLOŠKI SPOMENIK
	TEHNIŠKI SPOMENIK
	ZGODOVINSKI SPOMENIK
	KRAJINSKI PARK
	OBMOČJE ENEGA ALI VEČ POJAVOV DENDROLOŠKEGA NARAV. SPOM.
	NARAVNI SPOM. (HIDRO., ZOO. IN BOT., ORNITO., GEOMORF., GOZDI)
	SPOMENIK OBLIKOVANE NARAVE (DREVOREDI, PARKI, NASADI)
	NARAVNI IN GOZDNI REZERVAT

ŠTEVILKA D.N.: 59396

NAROČNIK: MESTNA OBČINA MARIBOR

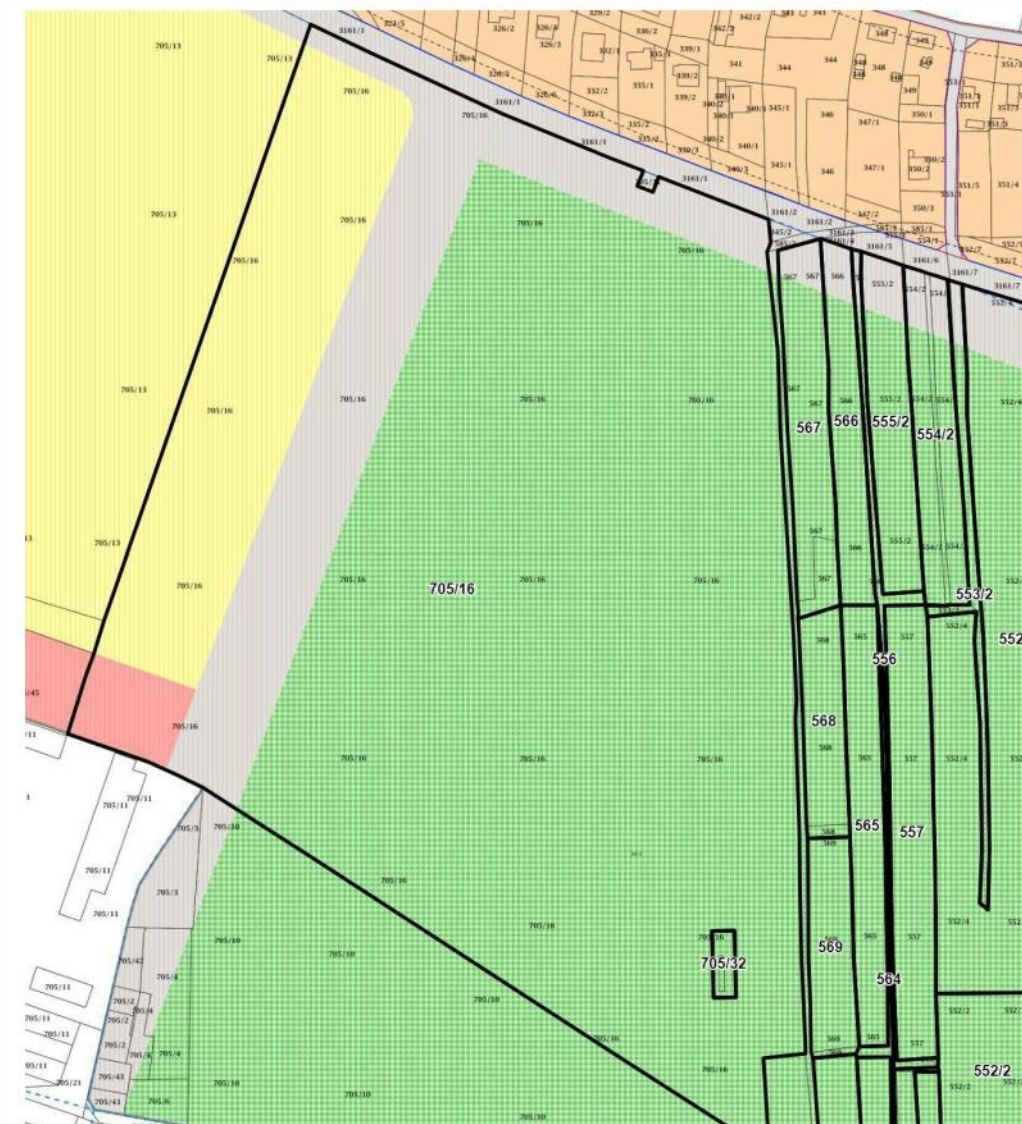
**ZUM**  
INŽENIRSKO PLANIRALNO PROJEKTIRALNO  
D.O.O. - MARIBOR, Gregova ulica 7

Številka: 3514-323/2023-2  
Datum: 24.02.2023

Priloga 4

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, 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., 24/20 - obv. razl.)

**Naziv grafičnega lista:** Podrobna namenska raba zemljišča



MERILO = 1:2500

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

Številka: 3514-323/2023-2  
Datum: 24.02.2023

Priloga 5

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, 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., 24/20 - obv. razl.)

**Naziv grafičnega lista:** Podrobna namenska raba zemljišča



MERILO = 1:2500

Kopija je vsebinsko enaka originalu!





## LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4

### OBMOČJE UREJANJA S PUP:

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

### NAMENSKA RABA POVRŠIN:

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

### POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:

- ▨ območja vrtnikov na kmetijskih površinah

### MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti št. 3):

- ▨ prostostoječa - posamična gradnja
- ▨ posebna območja
- ▨ mešana gradnja
- ▨ strnjena obična in karejska gradnja

### REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti št. 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, stolpčki, lamelni bloki
- ▨ območje različnih stanovanjskih stavb
- ▨ območje večstanovanjskih stavb - stolpnice, visoki bloki

### OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:

#### Energetska infrastruktura:

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

#### Naravne znamenitosti:

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

#### Vodovarstvena območja:

- ▨ območje zajetja "0"
- ▨ najozje vodovarstveno območje "I"
- ▨ ožje vodovarstveno območje "II"
- ▨ širše vodovarstveno območje "III"

#### Kulturni in zgodovinski spomeniki:

- ▨ arheološko območje
- ▨ naselbinsko območje
- ▨ spomenik oblikovane narave
- ▨ tehniški spomenik
- ▨ umetnostni in arhitekturni spomenik
- ▨ zgodovinski spomenik

#### DRUGE OZNAKE:

- ▨ meja prostorsko planske enote
- ▨ ime prostorsko planske enote
- ▨ javni objekt
- ▨ kataster stavb 2015
- ▨ digitalni katastrski načrt 2015

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

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščen prikaz

LEGENDA

<p><b>OBMOČJA KMETIJSKE ZEMLJIBE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> enostavna kmetijska zemljišča *</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> druga kmetijska zemljišča</li> </ul> <p><b>OBMOČJA OZEJENI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MEJA VREDNOSTNEGA OBMOČJA ZA POSEGVETEV (na področju območja namena (OPN) **, mejo vrednostnega območja za izjemo, športno kmetijsko **, mejo vrednostnega območja, posejbenost **, mejo vrednostnega območja za izjemo in mejo športno kmetijsko (SPK) **)</li> </ul> <p><b>STAVBARNA ZEMLJIŠČA IZ OBLASTI UREJENIH OBMOČIJ ZA POSEGVETEV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> STAVBARNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OC STAVBARNA ZEMLJIŠČA ZA OČISTITEV VODA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OCIV OBMOČJE ZA OČISTILNA MENJAVNA OPREMLJENA **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OCIV OBMOČJE ZA OČISTILNA NEVARNI OPREMLJENA **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> YI OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE</li> </ul> <p><b>OBMOČJA POUVEDBENI VODA IZ OBLASTI UREJENIH OBMOČIJ ZA POSEGVETEV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSREDOVANJSKIM POUVEDBAM (prečišča, opne, stanja, oporne točke, skrajne vrednosti, ...)</li> </ul> <p><b>NAMENSKA RABA PROSTORA IZ OBLASTI UREJENIH OBMOČIJ ZA POSEGVETEV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> stavbna zemljišča v urejenem območju namena</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> stavbna zemljišča v območju izjeme, športno kmetijsko **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> stavbna zemljišča v območju posejbenosti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> stavbna zemljišča v urejenem območju za stanovanja razporejena po skupini - območja ureja in določa vsebinski del</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> posejbenost za šport in rekreacijo (mesto) UCI - golf igrišča</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> območja najbližjih kmetijskih zemljišč (mesto) UCI, na katerih je kmetijsko pridelavo namenjena raba posejbenosti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> območja drugih kmetijskih zemljišč (mesto) UCI, na katerih je kmetijsko pridelavo namenjena raba posejbenosti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> območja posejbenosti (mesto) UCI, na katerih je raba namenjena rabi posejbenosti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> območja vseh kmetijskih zemljišč (mesto) UCI, na katerih je raba namenjena rabi posejbenosti</li> </ul> <p><b>OBMOČJA SVAJČNE IN ŽEMELJSKE PRAVICE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFFFF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul> <p><b>VODNA POUVEDBENA OBMOČJA **</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje opne</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,2 območje nevarnostnega stanja</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,3 območje nevarnostnega stanja</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,4 območje nevarnostnega stanja</li> </ul> <p><b>NARAVNE ZNAMENITOSTI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 100 zapovedna območja naravnih znamenitosti in območja za zaščito</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> (101) območja območja pomembnejših naravnih znamenitosti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 102 knjižni parki - pomembnejša naravnih znamenitosti *</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 103 naravna rezervata **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 104 naravni spomeniki - pomembnejša naravnih znamenitosti * ali naravni spomeniki **</li> </ul>	<p><b>NOTRANJE OBMOČJE IN DOLGOROČNI SPREMEMI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 01 opremljena območja pomembnejšega kulturnega ali zgodovinskega spomenika v obliki in slogu **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 02 območja območja pomembnejšega kulturnega spomenika</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 03 arhitekturno območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arhitekturno območje **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 04 arhitekturni spomenik **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 05 posejbenost območja - pomembnejši kulturni spomenik * ali posejbenost območja **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 06 spomenik kulturne dediščine - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik kulturne dediščine **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 07 spomenik spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 08 spomenik spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 09 spomenik spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 10 spomenik spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *</li> </ul> <p><b>SOVSKO POUVEDBENA OBMOČJA M. OBČINE MARIBOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 011 gradnja s posejbenimi nameni (lokalnega pomena - lokalna območja) **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 012 območja, v katerih so razporejena gradnja s posejbenimi nameni **</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 013 območja, v katerih so razporejena gradnja s posejbenimi nameni **</li> </ul> <p><b>OBMOČJA ZA POUVEDBENI OBMOČJI NA POUVEDBENI OBMOČJI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul> <p><b>NAČRNI IN IZVEDENI OBMOČJA ZA POUVEDBENI OBMOČJI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul> <p><b>RAZVALJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul> <p><b>MEJA OBČINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul> <p><b>AVSTRJA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul> <p><b>OBČINA RUSJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul> <p><b>MEJA KATOLIŠKE OBČINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0,1 območje svaščne in žemljske pravice</li> </ul>
---	--

**PODATKI O IZVEDENI OBMOČJI:**  
Kartografska dokumentacija je bila izdelana v skladu s predpisi, ki veljajo v Sloveniji. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor.

**PODATKI O IZVEDENI OBMOČJI:**  
Kartografska dokumentacija je bila izdelana v skladu s predpisi, ki veljajo v Sloveniji. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor.

**PODATKI O IZVEDENI OBMOČJI:**  
Kartografska dokumentacija je bila izdelana v skladu s predpisi, ki veljajo v Sloveniji. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor. Za vsebino dokumentacije ni odgovarjajoči avtor.

Slika 29 – 38: Namenska raba zemljišča, kartografska dokumentacija k planu, delitev prostora in namembnosti na območja urejanja kot osnova za določitev možnih posegov in podrobna namenska raba (vir: Lokacijska informacija, 2023)

*Sklep:* Optimalna uporaba predmetne nepremičnine ustreza najboljšemu načinu uporabe v primeru, če bo zemljišče uporabljeno v namene, ki so opredeljeni v urbanistični dokumentaciji. V novem opnem OPN, trenutno območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta, se ta klasifikacija spreminja v območje energetske infrastrukture (E). V času zapiranja odlagališča je do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja skladno s predpisi, ki urejajo varstvo

okolja, na EUP dopustna začasna raba (npr. ureditev športnih igrišč, namestitvev fotovoltaičnih panelov ipd.), ki ne bo ovirala izvajanja potrebnih aktivnosti in monitoringov, kot so predpisani z okoljevarstvenim dovoljenjem. Po podatki naročnika bo zgolj ta raba zemljišča dopustna min. do leta 2039, oz. po oceni naročnika še bistveno dlje.

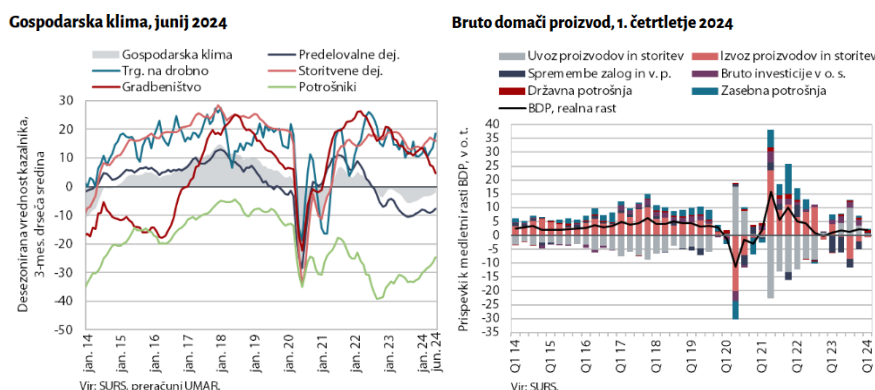
## 4 ANALIZA PODATKOV

Na vrednost nepremičnin vplivajo demografski in makroekonomski procesi njihovega okolja. V nadaljevanju je podana kratka analiza ekonomskih karakteristik Slovenije in trga nepremičnin.

### 4.1 ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA

**Gospodarska slika Slovenije:** vrednost kazalnika gospodarske klime se je junija nekoliko zvišala in ostala medletno višja. K izboljšanju v primerjavi z mesecem prej je prispevalo izboljšanje kazalnikov zaupanja v trgovini na drobno in med potrošniki, ki sta se od začetka leta najbolj izboljšala. Kazalnika zaupanja v gradbeništvu in storitvenih dejavnostih sta se poslabšala, kazalnik zaupanja v predelovalnih dejavnostih pa je ostal nespremenjen. Z izjemo kazalnika zaupanja v gradbeništvu, ki se je od začetka leta najbolj poslabšal, so k medletno večji vrednosti kazalnika gospodarske klime junija prispevali vsi kazalniki zaupanja.

BDP je v prvem letošnjem četrtletju stagniral, medletno pa je bil višji za 2,1 % (nedesezonirano). Potrošnja gospodinjstev je bila medletno večja za 0,9 %. Gospodinjstva so več trošila za turistične storitve v tujini, nakupe avtomobilov in hrano, manj pa za neživila in prenočitve doma. (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).



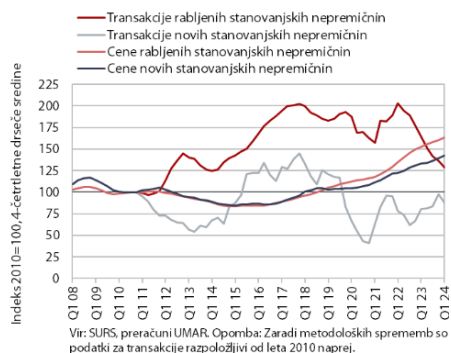
vir: Grafi tedna, Umar, e-vir

**Gradbeništvu in nepremičnine:** Gradbena aktivnost se je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del aprila znižala in bila tudi medletno nižja. Po visoki rasti v začetku lanskega leta, se je aktivnost ob mesečnih nihanjih postopno zniževala. Aprila je bila tako za 5 % nižja kot aprila lani. V tej primerjavi se je aktivnost najbolj znižala v gradnji inženirskih objektov (za 8 %), upadla je tudi v gradnji stavb in specializiranih gradbenih delih. Nekateri drugi podatki kažejo na rast aktivnosti v gradbeništvu. Po podatkih DDV je bila aprila aktivnost podjetij iz dejavnosti gradbeništva za 4 % višja kot lani. Razlika v rasti aktivnosti glede na podatke o vrednosti opravljenih gradbenih del je znašala 9 o. t.

Medletna rast cen stanovanjskih nepremičnin se je v prvem četrtletju ob nadaljnjem upadu prometa še nekoliko umirila. Po lanski prepolovitvi rasti (na 7,2 % v povprečju) so bile cene v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2023 višje za 6,3 %, v primerjavi z zadnjim lanskim četrtletjem pa za 1,2 %. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin, pri katerih je bilo število

transakcij medletno manjše za skoraj četrtno in najmanjše po tretjem četrletju leta 2013, so bile medletno večje za 6,9 %. Medletno višje so bile tudi cene novih stanovanjskih nepremičnin (za 8,7 %), ki pa so bile v primerjavi z zadnjim lanskim četrletjem nižje za 7,6 %. Tudi število njihovih transakcij, ki sicer zavzemajo le manjši del vse prodaje (8 %), je medletno močno upadlo (za tretjino), potem ko je bilo (po revidiranih podatkih) v letu 2023 razmeroma visoko. (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

Nepremičnine, Q1 2024



Aktivnost v gradbeništvu, april 2024



vir: Grafi tedna, Umar, e-vir

## Inflacija, državne obveznice, trg dela in povprečne plače, bančni sektor in obrestne mere

**Inflacija** se je v lanskem letu postopoma umirila na 4,2 %; rast cen je bila še vedno razmeroma široko osnovana, znižale so se le cene energentov. Inflacija se je od začetka leta, ko je znašala okrog 10 %, do decembra znižala na 4,2 %, vendar je še vedno presegala povprečje evrskega območja, merjeno s HICP, za približno 1 o. t.32 V povprečju lanskega leta je bila 7,4% (leta 2022 8,8%). Na zniževanje inflacije je pomembno vplivalo umirjanje cen na trgih surovin in umirjanje gospodarske aktivnosti ob zaostrenih pogojih zadolževanja. Nižji je bil prispevek vseh glavnih skupin cen življenjskih potrebščin, najizraziteje je upadel pri energentih, katerih cene so se lani znižale za 2,3 % (leta 2022 so bile višje za 15,6 %), tudi zaradi vladnih ukrepov. Pričakujemo, da se bo inflacija večji del letošnjega leta postopoma umirjala, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo zaradi učinka osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov okrepila; ocenjujemo, da se bo 2 % približala šele leta 2026. Januarja letos se je inflacija nadalje umirila (na 3,3 %). Tudi v nadaljevanju leta pričakujemo, da se bo zaradi razmeroma visoke lanske osnove postopoma in pretežno zniževala, konec leta pa se lahko ob nizki osnovi zaradi lanskih ukrepov ponovno nekoliko izraziteje okrepi.

Medletna rast cen se je tudi v juniju hitro umirjala in bila najnižja v zadnjih treh letih (1,5 %). K temu je nekoliko prispevalo nadaljnje umirjanje pritiskov na rast cen, v večji meri pa visoka osnova iz lanskega junija, ko je bila odpravljena znižana stopnja DDV-ja na nekatere energente. To je vplivalo tudi na medletni padec cen v skupini stanovanje, voda, električna energija, plin in druga goriva (-2,3 %), še maja so bile cene v tej skupini medletno višje za okoli 3 %. Umirjajo se predvsem rasti cen blaga, ki so bile junija medletno višje le za 0,2 %. Blago dnevne porabe je bilo dražje za 0,3 %, poltrajno blago za 1,5 %, trajno blago pa je bilo cenejše za 1,4 %. Umirjanje rasti cen storitev se je v zadnjih mesecih prekinilo, njihova medletna rast je še vedno presegala 4 %. Najvišja rast cen (6,7 %) je bila v skupini restavracije in hoteli, kar je po naši oceni še vedno posledica pomanjkanja delovne sile ter s tem pritiska na rast plač, v določeni meri pa tudi razmeroma visokega povpraševanja. (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

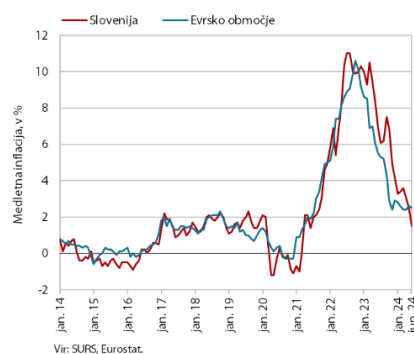
Tabela 6: Napoved inflacije

V %	2023	2024		2025		2026
		september 2023	februar 2024	september 2023	februar 2024	februar 2024
Inflacija – dec./dec.	4,2	3,1	3,1	2,3	3,1	2,1
Inflacija – povprečje leta	7,4	3,9	2,7	2,7	3,4	2,2

Vir: za leto 2023 SURS (2024), za obdobje 2024–2026 napoved UMAR.

vir: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024, UMAR, februar 2024 in Umar, e-vir

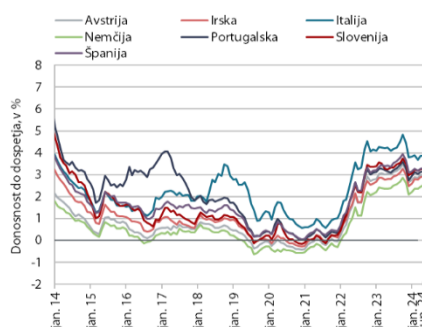
Cene življenjskih potrebščin, junij 2024



Vir: SURS, Eurostat.

**Državne obveznice** – donosnosti do dospelja državnih obveznic držav članic evrskega območja so se v drugem četrtletju nekoliko povišale. Donosnost do dospelja slovenske obveznice se je glede na predhodno četrtletje povišala za 12 b. t., na 3,28 %. Razmik do nemške obveznice pa se je nadalje nekoliko znižal in je bil s 78 b. t. najnižji po začetku leta 2022. (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

Obveznica, Q2 2024



Vir: Bloomberg.

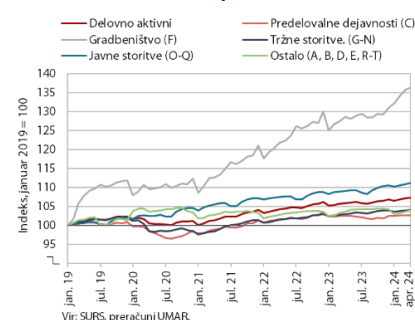
vir: Grafi tedna, Umar, e-vir

**Trg dela in rast plač** – aprila se je nadaljevala medletna rast števila delovno aktivnih. Ta je bila podobna (1,4-odstotna) kot v prvih treh mesecih in višja kot v zadnjih mesecih prejšnjega leta. Pospešek rasti v začetku leta je bil predvsem posledica spremenjene definicije delovno aktivnega prebivalstva, ki po novem vključuje tudi v tujino napotene delavce. Rast delovno aktivnih je bila tudi aprila najvišja v gradbeništvu, dejavnosti z velikim pomanjkanjem delovne sile. K medletno večjemu skupnemu številu delovno aktivnih je aprila prispevalo večje število tujih državljanov, število delovno aktivnih državljanov Slovenije je bilo malenkost manjše. Delež tujih državljanov med vsemi delovno aktivnimi je bil aprila 15,7-odstoten, tj. za 1,4 o. t. večji kot pred letom. Po dejavnostih so glede deleža tujih državljanov izstopale gradbeništvo (50 %), promet in skladiščenje (33 %) ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti (29 %). Mesečni upad števila registrirano brezposelnih po sezonsko prilagojenih podatkih je bil junija (0,3 %) nekoliko manjši kot v prejšnjih mesecih. Po originalnih podatkih je bilo konec junija brezposelnih 43.369 oseb, kar je 6,1 % manj kot pred letom. Ob pomanjkanju delovne sile je bilo konec junija medletno za 13,9 % manj dolgotrajno brezposelnih (tj. brezposelnih nad enim letom) in za 9,1 % manj brezposelnih, starejših od 50 let. V prvem polletju je vsak mesec v neaktivnost in upokožitev odšlo nekoliko več kot odstotek vseh brezposelnih, kar tudi prispeva k zmanjševanju brezposelnosti.

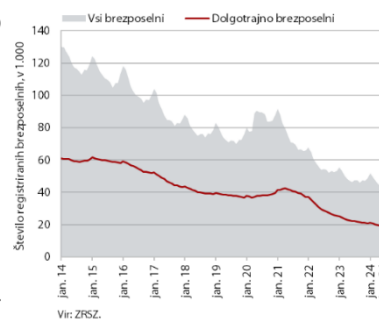
Medletna realna rast povprečne bruto plače je bila nekoliko višja (3,4 %) kot marca. Ob malenkost nižji inflaciji je bila to predvsem posledica razmeroma visoke rasti v zasebnem

sektorju (5,7 %). Najvišja je bila rast v gradbeništvu in drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih. V javnem sektorju je bila povprečna bruto plača medletno realno nižja za 0,8 %, kar je povezano z lansko osnovo (dvig plač aprila 2023). Nominalno je bila skupna povprečna bruto plača v prvih štirih mesecih medletno višja za 7 %, in sicer v zasebnem sektorju za 8,2 %, v javnem pa za 4,9 %. (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

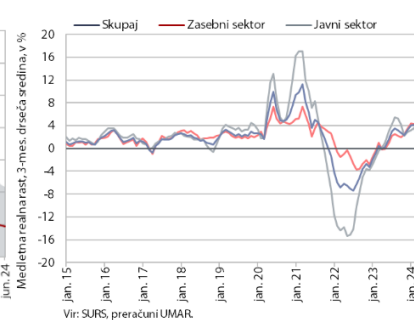
Število delovno aktivnih oseb, april 2024



Brezposelne osebe, junij 2024



Povprečna bruto plača na zaposlenega, april 2024



Vir: Grafi tedna, Umar, e-vir

**Bančni sektor in obrestne mere** – Junija je ECB znižala vse tri evrske ključne obrestne mere za 0,25 odstotne točke. To se občuti tudi pri novonajetih posojilih. Pri teh se stroški financiranja ne nižajo le za posojila z gibljivo obrestno mero, ampak so ugodnejši tudi za posojila s fiksno obrestno mero, to pa zato, ker se pač fiksna obrestna mera določa na nižji ravni, kot bi se pred obrestnim rezom. Junija se je znižal tudi šestmesečni EURIBOR, ta je zdaj pod 3,7 odstotka.<sup>4</sup>

Šestmesečni EURIBOR v zadnjem letu dni



Obrestne mere Evropske centralne banke

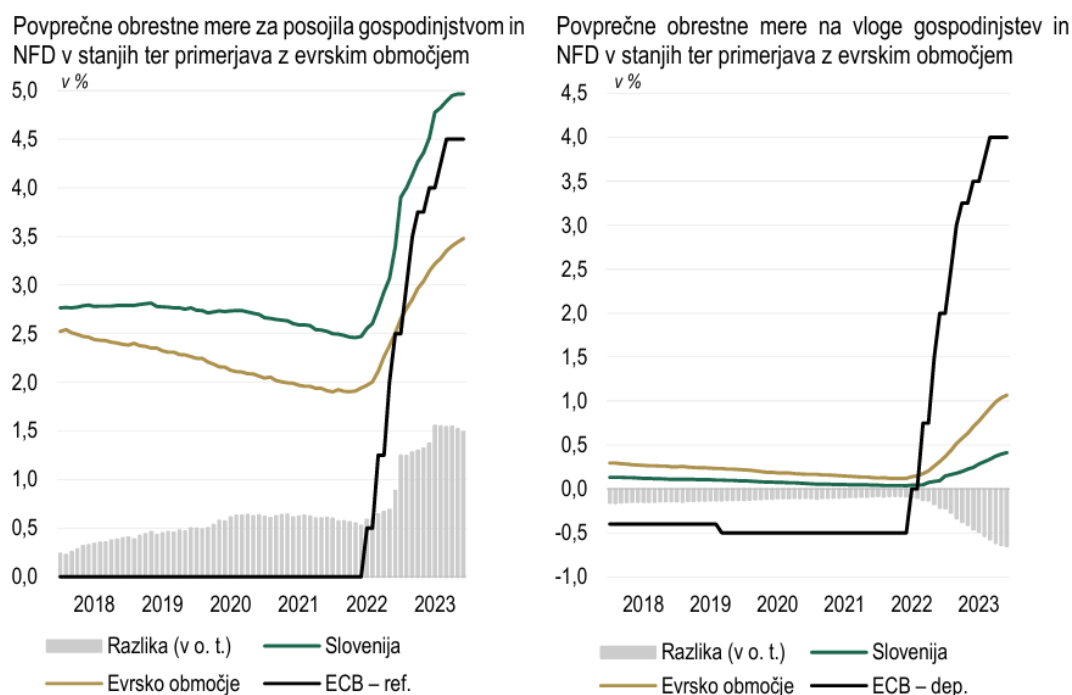
Svet Evropske centralne banke določa višino obrestnih mer Evropske centralne banke. Odločitve o tem sprejema na monetarnih sejah (praviloma) na vsakih šest tednov.

Datum uveljavitve	Mejni depozit	Operacije glavnega refinanciranja	Mejno posojilo
12.06.2024	3,75%	4,25%	4,50%
20.09.2023	4,00%	4,50%	4,75%
02.08.2023	3,75%	4,25%	4,50%
21.06.2023	3,50%	4,00%	4,25%
10.05.2023	3,25%	3,75%	4,00%
22.03.2023	3,00%	3,50%	3,75%
08.02.2023	2,50%	3,00%	3,25%

Obrestne mere za novoodobrena posojila nebančnemu sektorju so v drugi polovici leta 2023 v povprečju stagnirale, pred koncem leta se je ustavilo tudi zviševanje obrestnih mer za nove vezane vloge nebančnega sektorja. Fiksne obrestne mere za novoodobrena posojila gospodinjstvom so bile lani stabilne in decembra blizu ravni doseženih konec leta 2022, medtem ko so se spremenljive obrestne mere v drugi polovici leta zviševale manj intenzivno kot v prvi. Pri posojilih NFD pa fiksne obrestne mere januarja 2023 dosegle najvišjo raven v tem ciklu zviševanja ključnih obrestnih mer,<sup>24</sup> nato pa se rahlo zniževale, medtem ko so se spremenljive zviševale tudi v drugi polovici leta, vendar manj intenzivno kot v prvi. Stagnacija obrestnih mer za posojila se je ob koncu leta vse bolj odražala tudi v stanjih posojil gospodinjstvom in NFD, v tem ciklu zviševanja ključnih obrestnih mer pa so se zvišale precej bolj kot v evrskem območju, s čimer se je precej povečala tudi razlika do evrskega območja.

<sup>4</sup> Stanovanjska posojila: kdo je z julijem znižal obrestne mere (finance.si)

Obrestne mere za nove vezane vloge so se že pred koncem leta 2023 začele zniževati za gospodinjstva in NFD. Pri gospodinjstvih so obrestne mere za dolgoročne vloge septembra dosegle najvišjo raven v tem ciklu zviševanja ključnih obrestnih mer, medtem ko so za kratkoročne v zviševanju precej zaostajale za dolgoročnimi in bile najvišje oktobra. Za vloge na vpogled, ki so ob koncu leta.



Opomba: ECB – ref. predstavlja obrestno mero refinanciranja ECB. ECB – dep. predstavlja depozitno obrestno mero ECB.  
 Vir: ECB Data Portal. preračuni Banke Slovenije.

**Sklep:** prikazano stanje gospodarskega okolja omogočalo dosednji razvoj trga nepremičnin in ni imelo negativnega vpliva na vrednost obravnavanih nepremičnin.

## 4.2 ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA<sup>5</sup>

**Podravska regija** – po obsegu velja za drugo največjo regijo v Sloveniji. Naravnogeografsko podobo regije tvorijo gričevja na severovzhodu, gozdno hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje (ob reki Dravi). Maribor kot drugo največje mesto predstavlja tudi drugi največji trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji. Maribor Center obsega mestno jedro z urbanim mestnim središčem ter prestižnimi lokacijami kot so Koroška vrata in Tomšičev drevored pod Piramido. Samostojne hiše so večinoma stare več kot sto let. Center je najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo v Mariboru, zato so tudi vrednosti nepremičnin tu najvišje. Tabor, Nova vas je za Centrom druga najbolj zaželeno stanovanjsko lokacija, kar odražajo tudi vrednosti nepremičnin. Gre za spalno naselje Maribora, zgrajeno v času največjega razcveta mariborske industrije, predvsem za potrebe le-te ter potrebe vojske v letih od 1900 – 1990. Na severu območja prevladujejo starejši manjši bloki in vrstne hiše, proti jugu pa vedno novejša gradnja z velikimi stanovanjskimi bloki in le nekaj hišami.

<sup>5</sup> vir: SURS, e-vir, novejši podatki niso na voljo

Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci je spalno naselje, ki je bilo v prvi vrsti zgrajeno za bivanjske potrebe delavcev, ki so se zaposlovali v industrijski coni Tezno. Na območju prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večina hiš je na obrobju. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa 40 odstotkov. Standard gradnje stanovanjskih blokov je bil tu nekoliko nižji kot na Taboru, kar se odraža tudi v vrednosti nepremičnin. Ta se sicer zaradi lege območja ob avtocesti in glavni mariborski vpadnici, ki omogočata dobro prometno povezavo z Avstrijo, v zadnjem času povečuje. Studenci, Limbuš, Pekre je območje pretežno enostanovanjskih hiš. V osemdesetih in devetdesetih letih prejšnjega stoletja je bila to najbolj zaželena stanovanjska lokacija v Mariboru. Zaradi ekonomske zastarelosti in majhnih pripadajočih zemljišč se vrednost hiš na tem območju zmanjšuje. Po drugi strani pa je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, ki so tu trenutno najdražja v Mariboru. Košaki, Melje je območje, kjer so vrednosti nepremičnin na območju Maribora najnižje. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot polovico stanovanjskega fonda. V Mariboru je bilo leta 2022 prodanih 1.153 stanovanj, 235 hiš in 163 zemljišč. Povprečna cena stanovanja je znašala 2.020 €/m<sup>2</sup>, za hišo pa 174.000 €. Na območju Maribora v zadnjih letih poteka nekaj večjih stanovanjskih projektov, ki se v glavnem zaključujejo. Nova stanovanja in hiše se dobro prodajajo in večina stanovanjskih enot, ki so še v gradnji, je že rezerviranih.

V južni okolici Maribora pa je bilo v letu 2022 prodanih 261 stanovanj in 417 hiš. Srednja tržna cena za stanovanje je znašala 1.540 €/m<sup>2</sup>, za hišo pa 130.000 €.

V letu lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 222 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše 173 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 550 kvadratnih metrov. Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju Maribor Center, kjer je srednja cena hiše znašala 390 tisoč evrov, prodajale pa so se tudi največje in najstarejše hiše. Tu je bila evidentirana tudi najdražja prodaja. Za 930 tisoč evrov je bila prodana modernejša, leta 2009 zgrajena hiša, s površino 290 kvadratnih metrov in okoli 300 kvadratnimi metri zemljišča.

**Maribor** je ena od 11 mestnih občin v Republiki Sloveniji in drugo največje mesto v državi. Velja za gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije. Je sedež Univerze v Mariboru in Nadškofije Maribor. Maribor je sedež Podravske statistične regije in vzhodne kohezijske regije. Leži na 274,7 m nadmorske višine. Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi goricami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem. Mariborsko avtocestno križišče usmerja cestni promet proti Avstriji, Madžarski, Ljubljani in Zagrebu. Železniško križišče pa železniški promet proti Gradcu, Celovcu, Ljubljani in Madžarski. Skupaj z letališčem je Maribor opredeljen kot intermodalni kopenski logistični center, ki je od najbližjega pristanišča v Kopru oddaljen ca. 220 km. Po

Statistika	Občina	Slovenija
Število prebivalcev	112395	2100126
Površina [km <sup>2</sup> ]	148,00	20.271,00
Skupni prirast prebivalcev (na 1000 prebivalcev)	-0,2	4,6
Gostota prebivalstva [preb./km <sup>2</sup> ]	767,8	104,6
Povprečna starost prebivalcev	45,2	44,1
Povprečna mesečna bruto plača [EUR]	2.118	2.221
Število stanovanj, ocena stanovanjskega sklada (na 1000 prebivalcev)	1,8	2,0
Povprečna površina stanovanja, ocena stanovanjskega sklada [m <sup>2</sup> ]	128,00	132,00

Vir podatkov SiStat, analiza ARVI0, pridobljeno dne 04.03.2024

statutu je Mestna občina Maribor temeljna samoupravna lokalna skupnost, ki obsega območja mesta Maribor in naslednjih naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski Hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh - del, Ruperče, Srednje, Šober, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen - del, Zrkovci, Brezje. Območje mestne občine je razdeljeno na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti.

#### **4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

Geodetska uprava RS je aprila 2024 izdala Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, po katerem povzemamo sledeče navedbe stanja nepremičninskega trga.

##### **SPLOŠNO O NEPREMIČNINSKEM TRGU**

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 %, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 %. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 %.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 %, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 %.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 %, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 %. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

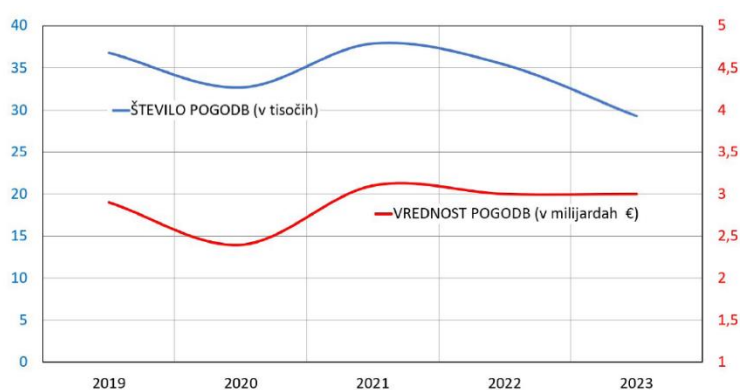
Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 %, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 %, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 %. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 %, cene hiš za 46 % in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 %.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v

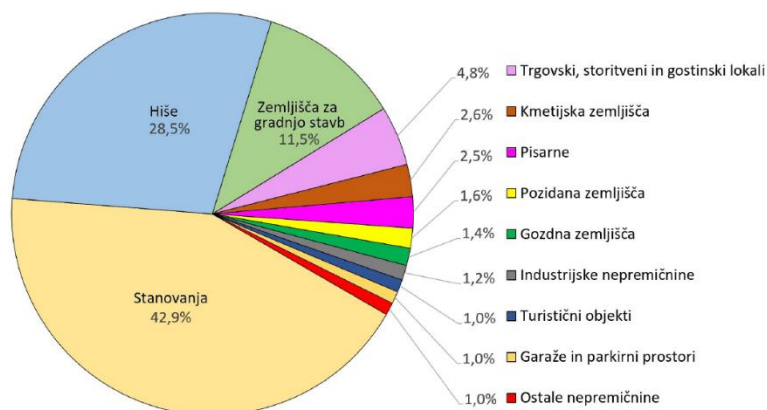
največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Po še preliminarnih podatkih se je za leto 2023 evidentiralo okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi se ocenjuje, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov. Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 %. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 %, za okoli 10 % manjše pa je bilo tudi v primerjavi z letom 2020.



Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 % celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 % celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 % celotnega prometa. Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori. Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.



Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023

## PRODAJE ZEMLJIŠČ

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2023 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

### Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarnih podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 %, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 %.

### Kmetijska in gozdna zemljišča

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400. Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 %, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 %.

VRSTA ZEMLJIŠČA	2019	2020	2021	2022	2023
<b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB</b>					
Število prodaj	5.782	6.109	8.285	6.865	5.179
Prodana površina (v hektarih)	660	699	934	725	518
<b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>					
Število prodaj	9.182	8.335	9.386	9.482	7.397
Prodana površina (v hektarih)	5.638	4.365	6.753	5.112	3.917
<b>GOZDNA ZEMLJIŠČA</b>					
Število prodaj	3.397	2.915	3.576	3.788	3.257
Prodana površina (v hektarih)	5.323	5.033	4.801	6.000	5.211

Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019 – 2023

## ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljajo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami. Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno

število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržni cen. Še posebno to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljajo. Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

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

### **GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN**

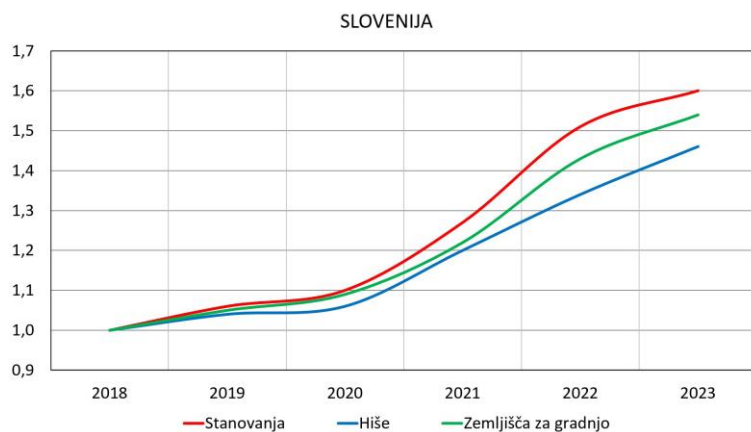
Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6% oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9% oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8% oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

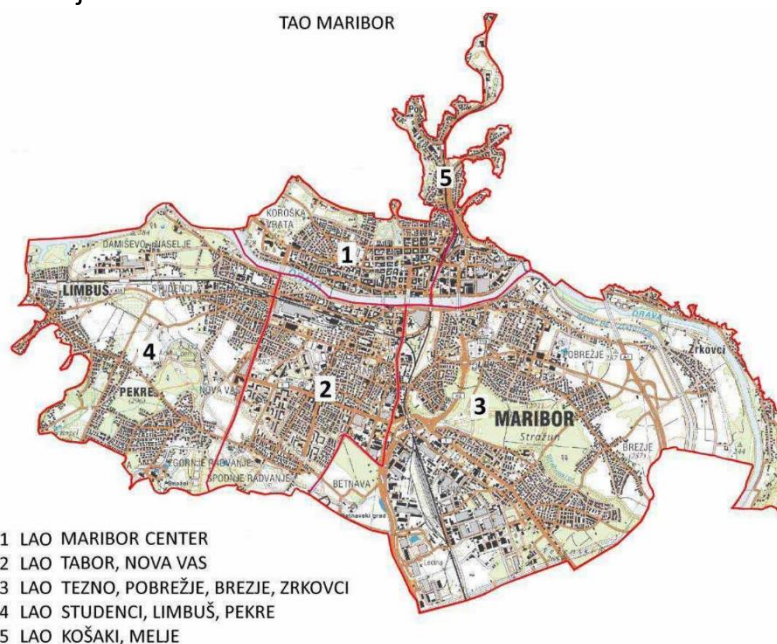
V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60%, cene hiš za 46% in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54%. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80%, cene hiš pa za okoli 70%.



Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)

### MARIBOR:

Maribor kot drugo največje mesto predstavlja tudi drugi največji trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji.



Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)

Maribor smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na pet lokalnih analitičnih območij (LAO).

V Mariboru je bilo konec leta 2023 evidentiranih okoli 50 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar predstavlja slabih 6 % slovenskega stanovanjskega fonda. Okoli 37 tisoč mariborskih stanovanj predstavlja 11 % slovenskega fonda stanovanj, okoli 13 tisoč hiš pa 2 % slovenskega fonda hiš.

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
<b>TAO MARIBOR</b>	<b>36.741</b>	<b>846</b>	<b>12.718</b>	<b>190</b>
LAO TABOR, NOVA VAS	16.350	356	2.020	34
LAO MARIBOR CENTER	10.212	227	853	10
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	7.304	187	5.019	75
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	2.032	43	3.907	61
LAO KOŠAKI, MELJE	843	33	919	10

Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor,  
po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v Mariboru je potem, ko je po epidemiji leta 2021 doseglo vrh, že drugo leto zapored močno upadlo. Leta 2022 se je število prodaj stanovanj zmanjšalo za 18 %, leta 2023 pa še za 25 % in je bilo v primerjavi z letom 2021 tako manjše že za slabih 40 %. Število prodaj hiš se je v letu 2022 zmanjšalo za 17 %, v letu 2023 pa še za 19 % in je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 33 %.

Kljub velikemu povpraševanju se je v lanskem letu v Mariboru zgradilo le 500 stanovanjskih enot. Šlo je predvsem za stanovanja v večstanovanjskih zgradbah. Zaradi pomanjkanja ponudbe se nova stanovanja in hiše dobro prodajajo in večina, ki so še v gradnji, je že rezerviranih oziroma prodanih.

V Mariboru še ne moremo govoriti o takšni gradbeni ekspanziji kot v Ljubljani, saj je trenutno v gradnji približno 350 stanovanjskih enot, že načrtovanih pa še 200 enot. Če načrtov ne prepreči kriza nepremičninskega trga, pa je, glede na veliko povpraševanje investorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb, v prihodnjih letih tudi v Mariboru pričakovati bistveno povečanje novogradnje stanovanjskih enot.

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
<b>TAO MARIBOR</b>	<b>22</b>	<b>2,0</b>
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	10	1,1
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	9	0,6
LAO TABOR, NOVA VAS	2	0,1
LAO KOŠAKI, MELJE	1	0,1

Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor,  
po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Število evidentiranih transakcij z zemljišči za gradnjo stavb je bilo tudi lani zelo majhno. Ob že tako majhni ponudbi, je tudi za zemljišča za gradnjo stanovanj zadnji dve leti prisoten razmeroma močan trend upadanja števila realiziranih kupoprodajnih poslov.

Zaradi višje rasti cen v Mariboru v zadnjih dveh letih se je razlika med cenami stanovanjskih nepremičnin med Mariborom in Ljubljano lani nekoliko zmanjšala. Po dolgem času so bile tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Mariboru v povprečju za manj kot polovico nižje kot v Ljubljani.

#### *Stanovanja v večstanovanjskih stavbah*

Srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru se je v primerjavi z letom prej povečala za 80 €/m<sup>2</sup> in je prvič preseгла mejo 2.100 €/m<sup>2</sup>. Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po cenah od 1.750 do 2.400 €/m<sup>2</sup>, pri čemer je bilo srednje leto zgraditve prodanega stanovanja 1968, srednja uporabna površina pa 50 m<sup>2</sup>.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
<b>TAO MARIBOR</b>	<b>684</b>	<b>1.790</b>	<b>2.130</b>	<b>2.400</b>	<b>1968</b>	<b>50</b>
LAO TABOR, NOVA VAS	308	1.870	2.190	2.400	1972	50
LAO MARIBOR CENTER	190	1.650	2.110	2.370	1950	55
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	150	1.820	2.070	2.350	1975	48
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	25	1.720	2.020	2.550	1982	50
LAO KOŠAKI, MELJE	11	1.100	1.660	2.490	1900	64

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Najvišje cene so bile dosežene na območju »Tabor, Nova vas«, kjer je bilo zabeleženih tudi daleč največ prodaj stanovanj. Srednja cena je praktično dosegla mejo 2.200 €/m<sup>2</sup>. Večina stanovanj na tem območju se je lani prodala po ceni med 1.850 in 2.400 €/m<sup>2</sup>.

Najdražje rabljeno stanovanje je bilo lani prodano na območju »Maribor Center«, kjer je cena za stanovanje s 134 m<sup>2</sup> uporabne površine v prenovljeni večstanovanjski zgradbi znašala 3.800 €/m<sup>2</sup>. Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo novo stanovanje na območju »Studenci, Limbuš, Pekre«, velikosti 120 m<sup>2</sup> uporabne površine, z večjo teraso ter dvema parkirnima mestoma v garaži, ki je bilo prodano za 590.000 evrov. Najnižje so bile cene stanovanj na območju »Košaki, Melje«, kjer je bilo prodaj razmeroma malo, prodajala pa so se veliko starejša ter večja stanovanja. Večina je bila prodana po cenah od 1.100 do 2.500 €/m<sup>2</sup>.

#### Stanovanjske hiše

V lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 175.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1969, srednja velikost hiše pa 163 m<sup>2</sup>. Srednja površina pripadajočega zemljišča je bila 480 m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom prej je srednja cena prodanih hiš ostala na približno enaki ravni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem in s povprečno 10 m<sup>2</sup> manjšo površino, medtem ko je bila starost prodanih hiš primerljiva z letom prej.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>TAO MARIBOR</b>	<b>116</b>	<b>135.000</b>	<b>175.000</b>	<b>225.000</b>	<b>1969</b>	<b>163</b>	<b>480</b>
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	42	143.000	180.000	220.000	1974	164	510
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	41	128.000	165.000	200.000	1974	133	450
LAO TABOR, NOVA VAS	23	153.000	210.000	255.000	1967	177	440

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju »Maribor Center«, kjer pa smo zabeležili le 5 prodaj, pri katerih je povprečna pogodbeno cena znašala več kot 300.000 evrov.

Po višini cen je odstopalo še območje »Tabor, Nova vas«, kjer se je večina hiš, prodala po ceni od 150.000 do 250.000 evrov. Na ostalih območjih Maribora cene hiš niso bistveno odstopale od povprečja. Večina hiš se je prodala po cenah od 130.000 do 220.000 evrov. Še najcenejše so bile hiše na območju »Košaki, Melje«, kjer je srednja cena hiše znašala 130.000 evrov.

Lani najdražjo prodajo hiše smo evidentirali na območju »Studenci, Limbuš, Pekre«, kjer je bila za 460 tisoč evrov prodana modernejša, leta 2021 zgrajena hiša, z uporabno površino 160 kvadratnih metrov in okoli 450 kvadratnimi metri zemljišča.

### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Tako kot v ostalih večjih mestih, so tudi v Mariboru cene zemljišč najvišje na najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa praznih zazidljivih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb. Najvišjo pogodbeno ceno za zemljišče za gradnjo stavb v Mariboru smo lani evidentirali na območju »Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci«, kjer je bilo 6.000 m<sup>2</sup> veliko zemljišče prodano za nekaj manj kot 600 tisoč evrov.

### Gibanje cen

Po skokoviti rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Mariboru v letih 2021 in 2022 smo bili leta 2023 priča umiritvi rasti. Potem, ko so cene stanovanj v letu 2021 zrasle za 18 % oziroma leta 2022 za rekordnih 24 %, so lani zrasle le še za 5 %. Cene hiš, ki so prav tako rekordno zrasle leta 2022 in sicer za 21 %, pa so lani zrasle za še vedno visokih 11 %. V zadnjih petih letih so cene stanovanj v Mariboru zrasle za 68 %, cene hiš pa za 55 %. Višja rast cen stanovanj je posledica tega, da so cene stanovanj močno poskočile že leta 2021, medtem ko so cene hiš opazneje zrasle šele leto kasneje.

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	9%
2019–2020	2%	4%
2020–2021	18%	3%
2021–2022	24%	21%
2022–2023	5%	11%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

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

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



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

## Statistični urad Republike Slovenije<sup>6</sup>

Stanovanjske nepremičnine so bile na četrtletni ravni dražje za 1,2 %, na letni pa za 6,3 %. Število prodaj je bilo pod lanskim povprečjem. V SiStatu objavljajo revidirane podatke za 2023, saj so od GURS-a naknadno prejeli podatke o večjem številu prodaj novih stanovanj in hiš.

### Na četrtletni ravni rabljene stanovanjske nepremičnine ponovno dražje ...

Rabljene stanovanjske nepremičnine (tj. rabljena stanovanja in hiše skupaj) so se na četrtletni ravni podražile za 2,7 %. Pri rabljenih stanovanjih so cene zrasle za 3,2 %, pri rabljenih družinskih hišah pa za 2,0 %.

Rabljena stanovanja so se v tej primerjavi najizraziteje podražila v Mariboru (za 2,8 %), sledili sta Ljubljana (za 2,3 %) in preostala Slovenija (za 2,1 %).

### ... nove stanovanjske nepremičnine pa po treh zaporednih četrtletnih podražitvah tokrat cenejše

Nove stanovanjske nepremičnine (nova stanovanja in nove družinske hiše skupaj) so se v primerjavi z zadnjim četrtletjem lani pocenile za 7,6 %, s čimer je bil prekinjen trend rasti, zaznan v predhodnih treh četrtletjih. Cene novih stanovanj so upadle za 7,9 %, cene novih družinskih hiš pa za 5,3 %.

### Na letni ravni rast cen višja pri novih stanovanjskih nepremičninah

Letna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila 6,3-odstotna. Najizraziteje so se podražila nova stanovanja (za 11,9 %). Sledila so rabljena stanovanja (za 9,0 %), rabljene družinske hiše (za 3,5 %) in nove družinske hiše (za 0,5 %).

### Koliko stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih in po kolikšni vrednosti?

Skupna vrednost vseh stanovanjskih nepremičnin, prodanih v 1. četrtletju 2024, je bila 340,4 milijona EUR. To je bilo za petino manj od skupne vrednosti vseh prodaj v zadnjem četrtletju 2023 (424,5 milijona EUR) in za 15 % manj od vrednosti prodaj kot v istem četrtletju prejšnjega leta (397,1 milijona EUR). Skupno je bilo prodanih 2.057 stanovanjskih nepremičnin oz. za približno petino manj kot v četrtletju prej. Število prodaj rabljenih stanovanjskih nepremičnin se je na četrtletni ravni zmanjšalo za 18 %. Prodanih je bilo 1.893 rabljenih stanovanjskih nepremičnin, skupna vrednost prodaj pa je bila 294,0 milijona EUR. Novih stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih okoli 160, njihova skupna vrednost je znašala približno 46,4 milijona EUR.

### Objavljeni revidirani podatki o stanovanjskih nepremičninah za 2023

Od Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) so naknadno prejeli podatke o večjem številu prodaj novih stanovanjskih nepremičnin v letu 2023, zato so izvedli t. i. nenačrtovano revizijo indeksov cen stanovanjskih nepremičnin, indeksov cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki, ter podatkov o številu in vrednosti prodaje stanovanjskih nepremičnin. Podrobni revidirani podatki so objavljeni v podatkovni bazi SiStat.

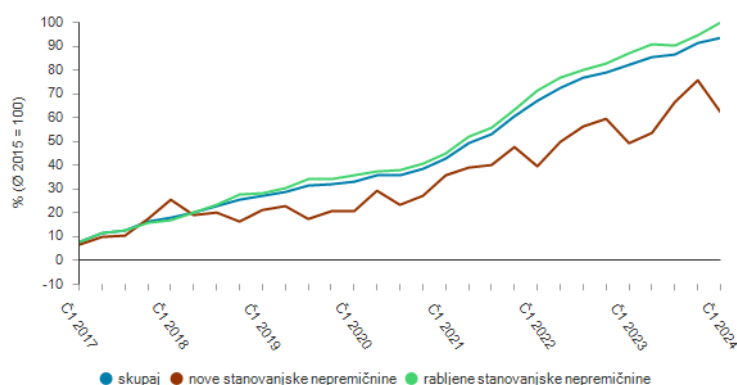
Cene novih stanovanjskih nepremičnin so se lani zvišale za 10,1 % (po prvotno objavljenem podatku, pred revizijo, za 8,4 %); nova stanovanja so se podražila za 10,2 % (prvotno za 8,0 %), nove družinske hiše pa za 9,4 % (prvotno za 9,5 %).

---

<sup>6</sup> vir: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, 4. četrtletje 2023 (stat.si)

Prodanih je bilo okoli 840 novih stanovanjskih nepremičnin (prvotno 325), njihova skupna vrednost pa je znašala 273,8 milijona EUR (prvotno okrog 90,3 milijona EUR).

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija



Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	Č1 2024	Č1 2024	Č1 2024
	Č4 2023	Č1 2023	Ø 2015
	stopnja rasti (%)		indeks
<b>1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj</b>	1,2	6,3	193,48
<b>1.1 Nove stanovanjske nepremičnine</b>	-7,6	8,7	162,11
1.1.1 Nova stanovanja	-7,9	11,9	169,57
1.1.2 Nove hiše	-5,3	0,5	143,28
<b>1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine</b>	2,7	6,9	199,77
1.2.1 Rabljena stanovanja	3,2	9,0	210,99
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	2,3	9,1	198,92
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	3,6	8,9	216,69
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	2,8	5,5	226,15
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	2,1	7,6	212,75
1.2.2 Rabljene hiše	2,0	3,5	179,61

Število prodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

Četrletje	Prvotno objavljeni / revidirani podatek / razlika v številu											
	Č1 2023		Č2 2023		Č3 2023		Č4 2023					
<b>1.1 Nove stanovanjske nepremičnine</b>	74	246	172	35	190	155	98	127	29	118	276	158
1.1.1 Nova stanovanja	69	225	156	22	149	127	87	111	24	102	257	155
1.1.2 Nove hiše	5	21	16	13	41	28	11	16	5	16	19	3

Vrednost prodaje novih stanovanjskih nepremičnin v mio EUR, Slovenija

Četrletje	Prvotno objavljeni / revidirani podatek / razlika v vrednosti											
	Č1 2023		Č2 2023		Č3 2023		Č4 2023					
<b>1.1 Nove stanovanjske nepremičnine</b>	15,4	75,7	60,3	7,9	71,4	63,5	25,8	33,6	7,8	41,2	93,1	51,9
1.1.1 Nova stanovanja	14,1	68,6	54,5	4,4	60,0	55,6	22,4	29,1	6,7	37,7	89,2	51,5
1.1.2 Nove hiše	1,3	7,2	5,9	3,5	11,4	7,9	3,4	4,5	1,1	3,5	3,9	0,4

## V katerih državah EU cene nepremičnin upadajo in kje rastejo?<sup>7</sup>

Cene stanovanjskih nepremičnin so v prvem letošnjem četrletju v primerjavi z istim lanskim obdobjem na ravni EU zrasle za 1,3 odstotka, na ravni evrskega območja pa upadle za 0,4 odstotka, kažejo najnovejši podatki Eurostata. Če tem podatkom ob bok postavimo podatke zadnjega lanskega četrletja, lahko ugotovimo, da se razmere nekoliko spreminjajo – v zadnjem lanskem četrletju so cene na ravni EU medletno zrasle za 0,2 odstotka, na ravni evrskega območja pa upadle za 1,2 odstotka.

<sup>7</sup> Novi podatki: v katerih državah EU cene nepremičnin upadajo in kje rastejo? (finance.si)

Po podatkih Eurostata so v prvem četrtletju na medletni ravni največje upade cen beležili v Luksemburgu (za 10,9 odstotka), Nemčiji (za 5,7) in Franciji (za 4,8 odstotka). Največje rasti so na drugi strani doživeli na Poljskem (za 18 odstotkov), v Bolgariji (za 16) in Litvi (za 9,9 odstotka). Takoj za Litvo je z 9,1-odstotno medletno rastjo cen Hrvaška, Slovenija pa je z rastjo v višini dobrih šestih odstotkov nekoliko nižje.

### **Poročilo Banke Slovenije o finančni stabilnosti<sup>8</sup>**

Tveganje za finančno stabilnost, ki izhaja iz nepremičninskega trga, je zmerno s stabilno tendenco. Ohlajanje nepremičninskega trga se je v drugi polovici leta 2023 upočasnilo, precenjenost stanovanjskih nepremičnin pa je bila ob koncu leta 2023 manjša kot leto pred tem. Večjega znižanja cen zaenkrat ne pričakujemo. Rast stanovanjskih posojil se je v drugi polovici leta 2023 zaradi višjih obrestnih mer močno upočasnila in približala povprečju rasti evrskega območja. Od decembra 2020 do decembra 2022 se je delež stanovanjskih posojil, obrestovanih s fiksno obrestno mero, zvišal s 34 % na 62 % stanovanjskih posojil. S tem so se posojilojemalci pred zaostritvijo denarne politike zaščitili pred povečanjem stroškov financiranja dolga. Rast cen poslovnih nepremičnin se je v zadnjem četrtletju 2023 medletno spet upočasnila, obseg bančnih posojil za poslovne nepremičnine pa ostaja majhen.

Ohlajanje nepremičninskega trga se je v drugi polovici leta 2023 upočasnilo. Medletna rast nominalnih cen stanovanjskih nepremičnin se je do tretjega četrtletja upočasnila na 5,7 %, v zadnjem četrtletju pa spet zvišala na 6,8 %. Rast cen rabljenih stanovanj v Ljubljani, ki je bila v prvih treh četrtletjih leta 2023 okoli 1,5%, se je v zadnjem četrtletju medletno spet zvišala na 4,8 %. Medletna rast cen novih stanovanjskih nepremičnin je v zadnjem četrtletju leta 2023 znašala 8,4 %. V primerjavi s prejšnjim cenovnim vrhom leta 2008 so bile v zadnjem četrtletju 2023 nominalne cene stanovanjskih nepremičnin višje za 45,2 %, realne cene pa so bile zaradi visoke inflacije v zadnjem obdobju višje za 6,6 % (Slika 2.1, desno). Z zviševanjem cen stanovanjskih nepremičnin so se v zadnjih letih zvišale tudi najemnine (glede na indeks cen življenjskih potrebščin), leta 2023 je bila njihova medletna rast v povprečju 12,4 %.

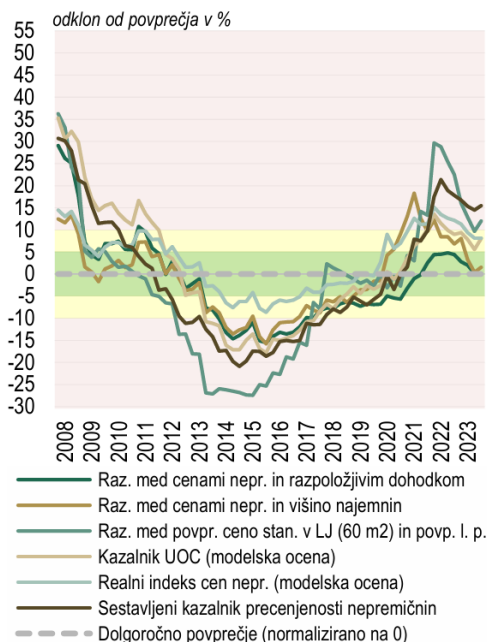
Precenjenost stanovanjskih nepremičnin je bila ob koncu leta 2023 manjša kot ob koncu predhodnega leta. V zadnjem četrtletju 2023 se je precenjenost stanovanjskih nepremičnin s povečanjem odmika od dolgoročnega ravnovesja spet nekoliko povečala, saj se je rast cen stanovanjskih nepremičnin zvišala bolj kot npr. rast nominalnih plač ali najemnin. Realni indeks cen je ostal v zadnjem četrtletju enak kot četrtletje pred tem. V zadnjem četrtletju 2023 je sestavljeni kazalnik precenjenosti nepremičnin nakazoval 15,5%, razmerje med ceno nepremičnin in razpoložljivim dohodkom pa v tretjem četrtletju 2023 0,2% precenjenost (Slika 2.2, levo).

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v državah EU po upadu v drugem in tretjem četrtletju 2023 v zadnjem četrtletju medletno zvišale za 0,2 %. V zadnjem četrtletju 2022 je ta rast znašala 3,5 % (Slika 2.2, desno). Cene v evrskem območju so v zadnjem četrtletju medletno še naprej upadale (-1.1 %). Upadanje cen se je sicer nekoliko umirilo. Četrtletna rast cen v EU je z 0,5 % oziroma 0,7 % v drugem in tretjem četrtletju 2023 po dveh zaporednih četrtletjih upadanja cen spet postala pozitivna, vendar je bila v zadnjem četrtletju nato spet negativna (-0,3 %). Rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji je bila še vedno med višjimi v evrskem območju, vendar pa je bila med višjimi tudi inflacija v Sloveniji.

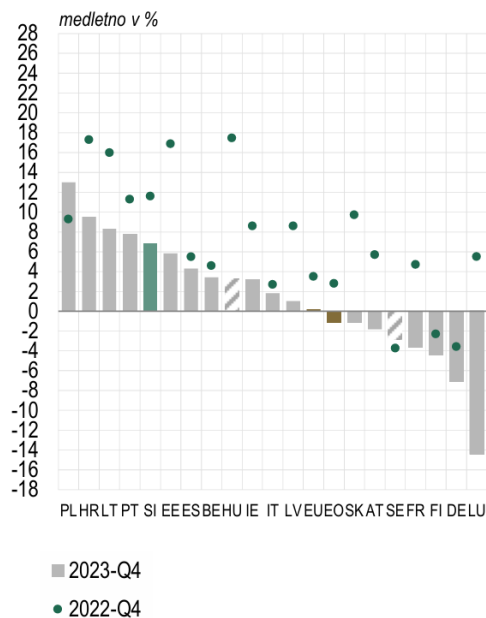
---

<sup>8</sup> porocilo-o-financni-stabilnosti\_maj\_24.pdf (bankaslovenije.blob.core.windows.net)

Kazalniki precenjenosti cen stanovanjskih nepremičnin



Rast cen stanovanjskih nepremičnin v izbranih državah EU



Stanje stanovanjskih posojil je ob manjšem povpraševanju po stanovanjskih posojilih zaradi višjih obrestnih mer in višjih življenjskih stroškov ostalo ob koncu leta 2023 skoraj enako kot leto pred tem. Rast stanovanjskih posojil, ki je bila še decembra 2022 medletno 9,9-odstotna, se je do decembra 2023 upočasnila na 0,6 %. S tem se je rast stanovanjskih posojil približala povprečju rasti evrskega območja (0,2 %). Delež stanovanjskih posojil, obrestovanih s fiksno obrestno mero, se je od decembra 2020 do decembra 2023 zvišal s 34 % na 70 % stanovanjskih posojil. S tem so se posojilojemalci pred zaostritvijo denarne politike zaščitili pred povečanjem stroškov financiranja dolga. V Sloveniji je bil delež stanovanjskih posojil v BDP z okoli 13% precej nižji od povprečja evrskega območja, kjer je znašal okoli 36%.

### Sklepni komentar:

Na trg nepremičnin bodo tudi letos vplivale obrestne mere, ki so zrasle zaradi visoke inflacije in so znižale kreditno sposobnost prosilcev. Povpraševanje po nepremičninah še vedno ostaja na visoki ravni, zato občutnega padca cen nepremičnin na trgu ni pričakovati.

## 5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

### 5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

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 ([apps.arvio.si/market/transactions/search](https://apps.arvio.si/market/transactions/search)) in ponudbi ([nepremicnine.net](https://nepremicnine.net)) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju.

Glede na podrobno namensko rabo zemljišča smo analizirali transakcije s podobnimi zemljišči, na področju Mestne Občine Maribor, v letih 2019-2024:

ID posla	Datum pog.	Podrobna namenska raba	KO	ZEM [m <sup>2</sup> ]	Cena [€]	Cena [€/m <sup>2</sup> ]
499845	02.06.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Studenci	357,00	6.000,00	16,81
534394	10.03.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Razvanje	1.323,00	24.417,08	18,46
556868	12.08.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Brestrnica	1.388,00	32.000,00	23,05
591930	15.11.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Studenci	7.121,00	347.504,80	48,80
668906	29.08.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Malečnik	826,00	10.500,00	12,71
810010	13.12.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Studenci	305,00	10.000,00	32,79
823932	18.06.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Studenci	1.629,00	36.600,00	22,47
<b>Povprečje:</b>				<b>1.849,86</b>	<b>66.717,41</b>	<b>25,01</b>

Povprečna prodajna cena zemljišč s podrobno namensko rabo - površine za oddih, rekreacijo in šport, v Mestni Občini Maribor, ob povprečni površini ca 1.850,00 m<sup>2</sup>, znaša ca 25,00 €/m<sup>2</sup> oz. od ca 13,00 €/m<sup>2</sup> do ca 49,00 €/m<sup>2</sup>.

Prav tako smo analizirali transakcije s podobnimi zemljišči, na območju Države, v letih 2019-2024:

ID posla	Datum pog.	Podrobna namenska raba	KO	Občina	ZEM [m <sup>2</sup> ]	Cena [€]	Cena [€/m <sup>2</sup> ]
414178	07.01.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Zabreznica	Žirovnica	20.090,00	301.350,00	15,00
414811	07.01.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stožice	Ljubljana	1.299,00	29.877,00	23,00
420019	10.01.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stožice	Ljubljana	1.050,00	21.000,00	20,00
420092	10.01.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stožice	Ljubljana	1.051,00	21.020,00	20,00
419974	15.01.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ceršak	Šentilj	1.361,00	3.500,00	2,57
419253	28.01.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stranska Vas	Grosuplje	14.669,00	200.000,00	13,63
422709	06.02.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Litija	Litija	3.448,00	55.000,00	15,95
421525	13.03.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Blejska Dobrava	Jesenice	11.926,00	17.618,00	1,48
426184	29.03.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Gorenja Vas	Ribnica	5.151,00	36.057,00	7,00
432934	23.04.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Pobrežje	Maribor	10.173,00	341.600,00	33,58
430509	24.04.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stožice	Ljubljana	1.069,00	21.380,00	20,00
440818	12.06.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Briga	Kočevje	5.190,00	3.114,00	0,60
439253	08.07.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Črmošnjice	Semič	1.086,00	5.430,00	5,00
447774	22.08.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Bohinjska Bistrica	Bohinj	1.150,00	46.000,00	40,00
449304	27.08.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Briga	Kočevje	99.978,00	67.000,00	0,67
447829	30.08.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Kicar	Ptuj	3.872,00	70.000,00	18,08
451352	10.09.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Bohinjska Bistrica	Bohinj	3.390,00	153.684,00	45,33
454077	24.10.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Čezsoča	Bovec	1.809,00	5.427,00	3,00
486204	06.12.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Šentjungert	Celje	3.615,00	18.075,00	5,00
481758	08.12.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Črmošnjice	Semič	21.337,00	13.870,00	0,65
478177	09.12.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Šmartno pri Sl. Gradcu	Slovenj Gradec	1.961,00	15.000,00	7,65
476397	12.12.2019	površine za oddih, rekreacijo in šport	Zgornje Radvanje	Maribor	5.922,00	520.940,00	87,97
488425	01.02.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Moše	Medvode	2.605,00	2.048,00	0,79
491386	27.02.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Primskovo	Kranj	3.317,00	49.755,00	15,00
493732	02.04.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Daljnji Vrh	Novo Mesto	1.474,00	14.740,00	10,00
495311	16.04.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Dvorjane	Duplek	2.039,00	71.365,00	35,00
506241	29.05.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Trbovlje	Trbovlje	59.413,00	59.413,00	1,00
500029	05.06.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Mršiča Vas	Škocjan	2.978,00	3.251,00	1,09
500054	19.06.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Toplice	Dolenjske Toplice	7.028,00	14.056,00	2,00
517909	30.06.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Hudinja	Zreče	9.990,00	49.950,00	5,00
506961	15.07.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Dol Pri Hrastniku	Hrastnik	5.421,00	14.500,00	2,67
507810	17.07.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Travnik	Loški Potok	2.661,00	2.000,00	0,75
522938	12.08.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Senožeče	Divača	3.953,00	1.748,57	0,44
513653	08.09.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ševnica	Trebnje	7.551,00	4.500,00	0,60
514099	23.09.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ševnica	Trebnje	2.277,00	2.500,00	1,10
519880	28.10.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Šentilj Pod Turjakom	Mislinja	6.599,00	194.670,50	29,50
519730	29.10.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Šratovci	Radenci	2.308,24	38.197,13	16,55
529436	06.11.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Prevoje	Lukovica	2.229,00	33.400,00	14,98
523412	12.11.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Mršiča Vas	Škocjan	3.718,00	11.000,00	2,96
525693	10.12.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Rakitna	Brezovica	2.233,00	5.500,00	2,46
525729	15.12.2020	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stražišče	Prevalje	7.295,00	25.000,00	3,43
540155	20.01.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Suhi Vrh	Moravske Toplice	5.331,00	66.109,97	12,40
534394	10.03.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Razvanje	Maribor	1.323,00	24.417,08	18,46
545901	08.04.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Čezsoča	Bovec	3.316,00	4.000,00	1,21
539896	12.04.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Rakitna	Brezovica	1.068,00	39.000,00	36,52
540295	20.04.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ševnica	Trebnje	7.065,00	5.000,00	0,71
545518	14.05.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ihan	Domžale	1.225,00	30.625,00	25,00
548457	21.05.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Lobnica	Ruše	39.930,00	14.017,25	0,35
551141	08.06.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Gradac	Metlika	4.888,00	3.650,00	0,75

549039	19.06.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Trzin	Trzin	1.130,00	8.630,00	7,64	
553498	21.07.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ševnica	Trebnje	51.940,00	199.221,00	3,84	
556868	12.08.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Brestrnica	Maribor	1.388,00	32.000,00	23,05	
558126	31.08.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Gornji Grad	Gornji Grad	9.376,00	25.000,00	2,67	
581687	20.09.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Rače	Rače-Fram	4.091,00	92.500,00	22,61	
581963	24.09.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Čezsoča	Bovec	1.021,00	1.013,00	0,99	
630715	10.11.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Dane	Ribnica	1.549,00	18.192,03	11,74	
591930	15.11.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Studenci	Maribor	7.121,00	347.504,80	48,80	
632796	01.12.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ševnica	Trebnje	10.492,00	21.000,00	2,00	
636750	02.12.2021	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stanežiče	Ljubljana	2.465,00	10.000,00	4,06	
641123	26.01.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ljubno	Ljubno	3.443,00	68.860,00	20,00	
641872	04.02.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Orla Vas	Polzela	5.571,00	45.000,00	8,08	
645171	16.02.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Podzemelj	Metlika	1.676,00	1.200,00	0,72	
648704	14.03.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Primskovo	Kranj	4.500,00	40.000,00	8,89	
651124	14.04.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Radenci	Radenci	6.305,00	44.135,00	7,00	
656475	25.04.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Trzin	Trzin	4.503,00	30.000,00	6,66	
655141	19.05.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Radenci	Radenci	3.625,00	25.375,00	7,00	
658716	07.06.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Opatje Selo	Miren-Kostanjevica	5.950,00	30.000,00	5,04	
659661	16.06.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Vojnik Okolica	Vojnik	3.089,00	80.000,00	25,90	
661285	27.06.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Domžale	Domžale	1.964,00	45.714,00	23,28	
672401	27.09.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Dežno	Podlehnik	7.940,00	42.000,00	5,29	
675770	30.09.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Puštal	Škofja Loka	1.479,50	132.600,00	89,62	
678605	30.11.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Ribnica	Ribnica	1.979,00	65.188,26	32,94	
681034	05.12.2022	površine za oddih, rekreacijo in šport	Dolnja Bistrica	Črenšovci	1.288,00	2.000,00	1,55	
689326	17.01.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Vrhnika	Vrhnika	2.767,00	11.068,00	4,00	
738482	14.04.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Čatež	Brežice	4.952,00	40.000,00	8,08	
738807	21.04.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Krčevina Pri Ptuj	Ptuj	10.590,00	490.000,00	46,27	
750154	10.05.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Podzemelj	Metlika	2.757,00	2.000,00	0,73	
744001	18.05.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Drežnica	Kobarid	1.193,00	30.000,00	25,15	
740697	19.05.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Radovci	Grad	2.578,00	1.546,80	0,60	
743615	24.05.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Golek	Črnomelj	38.095,00	76.190,00	2,00	
743962	24.05.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Golek	Črnomelj	24.310,00	36.000,00	1,48	
747798	26.06.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Rakitna	Brezovica	1.225,00	80.000,00	65,31	
749195	11.07.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Pijovci	Šmarje Pri Jelšah	1.143,00	10.000,00	8,75	
755668	11.09.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Krašči	Cankova	2.710,00	13.387,40	4,94	
757403	19.09.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Radenci	Radenci	6.654,00	33.874,46	5,09	
758133	05.10.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Legen	Slovenj Gradec	7.076,00	70.000,00	9,89	
810365	06.11.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Čezsoča	Bovec	2.154,00	29.706,90	13,79	
815669	28.12.2023	površine za oddih, rekreacijo in šport	Dobrova	Dobrova-Polhov Gradec	3.461,00	36.500,00	10,55	
820533	20.02.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Bovec	Bovec	4.121,00	3.550,00	0,86	
818158	13.03.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Stolovnik	Krško	2.182,00	5.000,00	2,29	
821921	06.05.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Jaremski Dol	Pesnica	2.186,00	16.811,60	7,69	
823123	13.05.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Bela	Preddvor	2.623,00	20.000,00	7,62	
823664	22.05.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Kočevo	Kočevo	8.040,00	6.834,00	0,85	
825415	22.05.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Senovo	Krško	1.859,00	3.800,00	2,04	
823932	18.06.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Studenci	Maribor	1.629,00	36.600,00	22,47	
827567	23.07.2024	površine za oddih, rekreacijo in šport	Borovci	Markovci	7.052,00	38.715,48	5,49	
					<b>Povprečje:</b>	<b>7.344,53</b>	<b>54.688,26</b>	<b>13,04</b>

Povprečna prodajna cena zemljišč s podrobno namensko rabo - površine za oddih, rekreacijo in šport, na območju države, ob povprečni površini ca 7.345,00 m<sup>2</sup>, znaša ca 13,00 €/m<sup>2</sup> oz. od 0,35 €/m<sup>2</sup> do ca 90,00 €/m<sup>2</sup>.

Prav tako v nadaljevanju podajamo transakcije podobnih zemljišč, namenjene za energetska infrastrukturo, zelene površine, na območju Države, v letih 2019-2024:

ID posla	Datum pog.	Vrsta zemljišča	KO	Občina	ZEM [m <sup>2</sup> ]	Cena [€]	Cena [€/m <sup>2</sup> ]
419887	17.01.2019	Zelene površine, okoljska infrastruktura	Teharje	Štore	1.560,00	19.968,00	12,80
478686	02.12.2019		Polhov Gradec	Dobrova-Polhov Gradec	1.531,00	50.263,93	32,83
496692	21.05.2020		Gaberke	Šoštanj	30.736,00	169.048,00	5,50
517913	17.09.2020		Šentjernej	Šentjernej	1.576,00	20.000,00	12,69
539230	11.01.2021		Dobrova	Ljubljana	10.914,00	137.562,02	12,60
529860	20.01.2021		Šoštanj	Šoštanj	26.961,00	242.649,00	9,00
533152	20.01.2021		Arclin	Vojnik	1.323,00	21.150,00	15,99
535771	10.03.2021		Gotna Vas	Novo Mesto	3.007,00	48.020,00	15,97
545044	30.04.2021		Gorenja Straža	Straža	1.172,00	14.000,00	11,95
582455	29.09.2021		Vrhnika	Vrhnika	1.008,00	20.000,00	19,84
583379	07.10.2021		Ormož	Ormož	1.234,00	6.170,00	5,00
638887	12.01.2022		Kromberk	Nova Gorica	1.867,00	14.282,57	7,65
673008	14.07.2022		Studenci	Maribor	3.456,00	40.000,00	11,57
750109	05.07.2023		Pongrac	Žalec	1.101,00	33.860,00	30,75
812273	08.01.2024		Črešnjevce	Novo Mesto	1.377,00	12.909,80	9,38

819906	13.03.2024	Miklavž na Dr. pol.	Miklavž na Dr. pol.	1.082,00	18.300,00	16,91
<b>Povprečje:</b>				<b>5.619,06</b>	<b>54.261,46</b>	<b>14,40</b>

Povprečna prodajna cena teh zemljišč, ob povprečni površini ca 5.619,00 m<sup>2</sup>, znaša ca 14,00 €/m<sup>2</sup> oz. od ca 5,00 €/m<sup>2</sup> do ca 33,00 €/m<sup>2</sup>.

Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin<sup>9</sup> 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 upoštewane materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

V času zapiranja odlagališča je do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, na EUP dopustna začasna raba (npr. ureditev športnih igrišč, namestitvev fotovoltaičnih panelov ipd.), ki ne bo ovirala izvajanja potrebnih aktivnosti in monitoringov, kot so predpisani s okoljevarstvenim dovoljenjem. Po podatki naročnika bo zgolj ta raba zemljišča dopustna min. do leta 2039, oz. po oceni naročnika še bistveno dlje.

Glede na lokacijo ter zasnovo nepremičnine izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

#### Prilagoditvena tabela:

Stavbno zemljišče	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3		Ocenjevana
	553498	pril.	534394	pril.	668906	pril.	
lokacija (k.o.)	Pobrežje		Razvanje		Malečnik		Pobrežje
cena €/m <sup>2</sup>	3,84		18,46		12,71		
obseg neprem. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	21.07.2021	0%	10.03.2021	0%	29.08.2022	0%	
<b>vmesna prilagoditev</b>	<b>3,84</b>		<b>18,46</b>		<b>12,71</b>		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
velikost zem. (m <sup>2</sup> )	51.940,00	-20%	1.323,00	-35%	826,00	-35%	149.444,00
komunalna opremljenost	ob parceli	0%	ob parceli	0%	ob parceli	0%	pretežno ob parceli
namembnost	površine za oddih, rekreacijo in šport	0%	površine za oddih, rekreacijo in šport	0%	površine za oddih, rekreacijo in šport	0%	površine za oddih, rekreacijo in šport, fotovoltaika
<b>končna prilagoditev</b>		<b>-20%</b>		<b>-35%</b>		<b>-35%</b>	
<b>indikacija vrednosti</b>	<b>3,07</b>		<b>12,00</b>		<b>8,26</b>		
ponder	33%		33%		33%		100%
<b>ocena vrednosti (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,02</b>		<b>4,00</b>		<b>2,75</b>		<b>7,78</b>
<b>ocena vrednosti (€/m<sup>2</sup>) - zaokroženo</b>							<b>8,00</b>

#### Razlaga prilagoditev<sup>10</sup>:

<sup>9</sup> Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

<sup>10</sup> 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.

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.

Vrsta transakcije: pri analizi uporabimo dejanske prodaje, zato prilagoditev ne opravimo.

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

Lokacija: nepremičnine so na podobni lokaciji, prilagoditve ne opravimo.

Velikost zemljišča: Izvedli smo prilagoditev glede na razliko med predmetnim pripadajočim zemljiščem in zemljiščem primerljivih transakcij: opravili smo korekcijo vrednosti primerjalnega zemljišča na površino obravnavanega zemljišča, pri čemer smo upoštevali povprečno vrednost zemljišč na podlagi zbirke vrednotenja nepremičnin – zemljišča za gradnjo.

Ponder: preučili smo izbrane transakcije in zaključili, da so le-te enako kvalitetne (podobno primerljive), zato vsem pripišemo enako težo.

Predmetno zemljišče, po razpoložljivih podatkih in na njih opravljenih prilagoditvah, tako ocenjujemo v višini **8,00 €/m<sup>2</sup>** od tega:

Bruto površina parcel v lasti Mestne občine Maribor (MoM) je **149.444,00 m<sup>2</sup>**. Površina je preprejena s plinjaki in plinovodi ter jarki za odvodnjavanje, katerih se je potrebno pri izgradnji SE izogibati (3 m od plinjakov, 5 m od plinovodov). Zagotavljanje servisnih poti in ozelenitve na SV strani parcele preprečuje postavitve fotovoltaičnih panelov. Če želi uporabnik na obravnavanem zemljišču postaviti energetske infrastrukturo do 10MW, je predvidena površina modulov **108.753,60 m<sup>2</sup>**.

Glede na zgoraj navedeno del obravnavanega dela zemljišča v velikosti 108.753,60 m<sup>2</sup>, kjer je možna postavitve energetske infrastrukture ocenjujemo v višini **8,00 €/m<sup>2</sup>** oz. **870.000,00 € (zaokroženo)**.

Glede na zgoraj navedeno pa del obravnavanega dela zemljišča v velikosti 40.690,40 m<sup>2</sup>, kjer postavitve energetske infrastrukture, zaradi navedenih omejitev, ni predvidena oz. ni mogoča (preprejeno s plinjaki ipd...), ocenjujemo vrednost zemljišča v višini **4 €/m<sup>2</sup>** oz. **163.000,00 € (zaokroženo)**, kar sovпада z izkustvenimi podatki, da obravnavana zemljišča, na katerih gradnja oz. gradbeni posegi niso možni, dosega do povprečno 50% vrednosti zemljišč, na katerih gradnja je mogoča.

Predmetno zemljišče, po razpoložljivih podatkih in na njih opravljenih prilagoditvah, tako ocenjujemo kot celoto v višini **1.033.000,00 €**.

## 5.2 POSTOPEK IZRAČUNA VIŠINE ODŠKODNINE OZIROMA MANJVREDNOSTI NEPREMIČNINE (NADOMESTILO ZA SKLENITEV POGODBE O SLUŽNOSTI)

Izračun se izdela v dveh korakih:

1. **Določi se izhodiščna tržna vrednost (IZH)**, obravnavane nepremičnine (z uporabo ene ali več metod za ocenjevanje vrednosti po MSOV) – točka 5.1 tega poročila.
2. **Ocena manjvrednosti (nadomestilo za vzpostavitev služnosti)**

Za posamezno nepremičnino se manjvrednost določi na naslednji način:

$$ODŠ = IZH \cdot StObr = IZH \cdot (F_{Obd} \cdot (F_{PrSt} + F_{Obr} \cdot F_{Del} \cdot F_{Tip}))$$

Odškodnina (nadomestilo) ne vsebuje stroškov izgradnje koridorja prav tako tudi ne stroškov vzpostavitve prejšnjega stanja.

### 2.1 Stopnja obremenjenosti

$$StObr = F_{Obd} \cdot (F_{PrSt} + F_{Obr} \cdot F_{Del} \cdot F_{Tip}) \quad (\%)$$

### 2.2 Višina skupne odškodnine oziroma manjvrednosti (nadomestilo za vzpostavitev služnosti)

$$ODŠ = IZH \cdot StObr$$

#### 5.2.1 DEFINICIJE POJMOV IN PODLAGE NA IZRAČUN POSAMEZNIH FAKTORJEV

**IZH** izhodiščna tržna vrednost (določena na podlagi metod za ocenjevanje vrednosti po MSOV)

**F<sub>Obd</sub>** vpliv trajanja služnosti - obdobje trajanja služnosti je pogodbeno dogovorjeno.

Trajno → F<sub>Obd</sub> = 1,00

1 – 99 let → uporabi formulo za izračun

$$F_{obd} = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n} * 100\%$$

r – stopnja donosa

n – število let

**F<sub>PrSt</sub>** vpliv pravnega statusa (več uporabnikov koridorja za služnost)

služnost je vpisana v zemljiško knjigo in se prenaša na pravne naslednike. Vpliv se določi glede na število uporabnikov koridorja za služnost (možno je, da isti koridor uporablja več distributerjev).

Enouporabniški → F<sub>PrSt</sub> = 0,003 – 0,020

(manjše število uporabnikov: 0,002-0,010)

Večje št. uporabnikov → F<sub>PrSt</sub> = 0,001 – 0,005

**F<sub>Obr</sub>** vpliv stopnje obremenjenosti (glede na lokacijo koridorja)

Obremenitev zemljišča, kjer bo potekala služnostna pravica je odvisna od tega kje je vzpostavljena služnostna pravica. Izračun zmanjšanja vrednosti zemljišča smo oprli na to, kateri pasovi **pod, na in nad površino** zemljišča lastniku ostanejo za normalno uporabo po vzpostavitvi služnostne pravice. Osnova za oceno vrednosti

zemljišča izhaja iz analize njegove najgospodarnejše uporabe. Pri kmetijskem zemljišču in pri zemljišču za prometno infrastrukturo je možna izraba zemljišča le na površini zemljišča. V kolikor je služnostna pravica vzpostavljena pod ali nad zemljiščem le ta nima posebnega vpliva na izrabo ocenjevanega zemljišča. Kljub temu lastnik vseeno pričakuje nadomestilo za njeno vzpostavitev. V tem primeru lahko lastnik, v kolikor je vzpostavljena služnostna pravica na enem izmed možnih pasov obremenitev, podeli služnostno pravico še na preostalih pasovih. Pri tem predpostavimo, da gre za enakomerno obremenitev pri čemer so vse tri vrste služnostne pravice enake in vsaka predstavlja 1/3 obremenitve.

Pas obremenitve	Kletne etaže	Pritličje	Prvo nadstropje	Ostala nadstropja	Skupaj
Objekt					
Individualna hiša	25%	58%	17%	-	100%
Blok	27%	32%	23%	18%	100%
Poslovna gradnja	32%	31%	20%	17%	100%
Industrija	34%	53%	13%	-	100%
Kmetijsko zemljišče	33%	33%	33%	-	100%
Zemljišče za promet	33%	33%	33%	-	100%

**F<sub>Del</sub>** delež obremenjenega dela nepremičnine od celote izračunamo glede na neposredno ali posredno obremenjenost nepremičnine (od celote). V vseh primerih kjer je analiza najgospodarnejše uporabe obravnavanega zemljišča **pred in po vzpostavitvi** služnostne pravice enaka, je preostali del zemljišča neobremenjen, kar pomeni, da **ni** nadomestila za obremenitev preostalega dela zemljišča. V primerih vzpostavitve koridorja služnostne pravice tako, da loči del zemljišča od celote na tak način, da je del ali celoto preostalega zemljišča nemogoče uporabljati v enake namene, kot pred vzpostavitvijo služnostne pravice, ocenimo višino zmanjšanja vrednosti glede na obremenitev

**Minimalna obremenitev**  $F_{Del} = 0,00 - 0,10$

**Srednja obremenitev**  $F_{Del} = 0,10 - 0,40$

**Velika obremenitev**  $F_{Del} = 0,40 - 0,90$

**F<sub>Tip</sub>** tip uporabnika (možna kombinacija faktorjev, ki se med seboj množijo) višino faktorja izberemo glede na tip uporabnika koridorja

ekskluzivna uporaba →  $F_{Tip1} = 1,00$

primarne potrebe →  $F_{Tip2} = 0,20$

globina do 1m →  $F_{Tip3} = 0,75$

globina 1m do 2m →  $F_{Tip4} = 0,50 - 0,75$

globina nad 2 m →  $F_{Tip5} = 0,50$

nevarna sredstva →  $F_{Tip6} = 1,00$

## 5.2.2 IZRAČUN VIŠINE ODŠKODNINE OZIROMA MANJVREDNOSTI NEPREMIČNINE (NADOMESTILO ZA SKLENITEV POGODBE O SLUŽNOSTI)

- Izhodišča, tržna vrednost, IZH, ocenjena v točki 5.1 tega poročila
- Vpliv trajanja služnosti: 30 let →  $F_{Obd} = 0,83$  (r – upoštevamo 6%)

- Vpliv pravnega statusa;  $F_{PrSt} = 0,020$
- Vpliv stopnje obremenjenosti glede na lokacijo koridorja  $F_{Obr} = 66\%$
- Vpliv stopnje obremenjenosti,  $F_{Del} = 0,70$  (velika obremenitev)
- Tip uporabnika: višino faktorja izberemo glede na tip uporabnika:  
 $F_{Tip} = 1,00$  (za zemljišče)

Izračun:

K.o.	Vpliv služ. - površina (m <sup>2</sup> )	IZH (€/m <sup>2</sup> )	Vrednost obr. dela (€)	$F_{Obd}$	$F_{PrSt}$	$F_{Obr}$	$F_{Del}$	$F_{tip}$	StObr (%) - odškod.	Vrednost (€) ODŠ
Pobrežje	108.753,60	8,00	870.028,80	0,83	0,020	0,66	0,70	1,00	40,01%	348.063,72 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>108.833,60</b>									<b>348.158,98 €</b>

Vrednost nadomestila za vzpostavitev služnosti na predmetnem zemljišču v k.o. Pobrežje, za obdobje 30 let, ocenjujemo v višini **350.000,00 € (zaokroženo)**.

## 6 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Predmet cenitve je letna odškodnina za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče v k.o. (681) Pobrežje. Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila.

Namen cenitve je določitev odškodnine za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 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.

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. Višino nadomestila smo ocenili s pomočjo modela nelinearnih učinkov ocenjevanja služnostne pravice. Višina nadomestila za vzpostavitev služnosti je odvisna od vrednosti istega zemljišča ter od obsega obremenitve, ki jo na tem zemljišču služnost predstavlja.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo vrednost nadomestila za vzpostavitev služnosti na predmetnem zemljišču v k.o. Pobrežje, za obdobje 30 let, v višini:

**350.000,00 €**



## **7 SEZNAM VIROV**

- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14<sup>th</sup> Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7<sup>th</sup> 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. 2021. *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljajo od 31. januarja 2022*. 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>
- Nepremicnine.net, <http://www.nepremicnine.net>
- Urad za makroekonomske analize in razvoj, <http://www.umar.gov.si>
- Wikipedija, <http://sl.wikipedia.org>

## 8 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

### 8.1 IZJAVA SKLADNO S SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti - letno odškodnino za vzpostavitev služnosti na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče v k.o. (681) Pobrežje;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil 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 pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam 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 opravil 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 2022) 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*. V predmetnem primeru ni odstopanj, ki bi vplivala na naravo opravljenih postopkov, uporabljenih predpostavk in na sklepe ocenjevanja vrednosti. Razkriti so elementi ocenjevanja za potrebe primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC  
VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.

## SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana

Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/23-602

Datum: 23. 1. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 23. 1. 2023 izdal

### ODLOČBO.

TADEJU ČAKSU, rojenemu 9. oktobra 1980 v Mariboru, stanujočemu v Mariboru, Žoherjeva ulica 22,

se do vključno 23. 2. 2026 podaljša

### VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

#### Obrazložitev

Tadej Čaks je 5. 1. 2023 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Tadej Čaks izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 23. 2. 2026, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Tadej Čaks opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 12. 1. 2023.

Postopek vodila:

Barbara Prefec

Vročeno:

- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik  
Predsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT  
ZA REVIZIJO  
Ljubljana, Dunajska cesta 106

# **PRILOGE**

---

## **ZK izpiski Lokacijska informacija**



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:56

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 545/3

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 545/3 (ID 1638028)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202727  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:56

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 546

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 546 (ID 2646635)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202729  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:58

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 547

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 547 (ID 4996860)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202730  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:13:00

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 548/1  
**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 548/1 (ID 1134930)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>1. vrsta pravice:</b> | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme    |
| <b>na nepremičnini:</b>  | <b>katastrska občina</b> 681 POBREŽJE <b>parcela</b> 545/5 (ID 4692923) |
| <b>ID pravice</b>        | 12435751  |
| <b>2. vrsta pravice:</b> | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme    |
| <b>na nepremičnini:</b>  | <b>katastrska občina</b> 681 POBREŽJE <b>parcela</b> 545/5 (ID 4692923) |
| <b>ID pravice</b>        | 12435750  |

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202731  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:58

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 548/2  
**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 548/2 (ID 630480)

**Plombe:**

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** **katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 545/5 (ID 4692923)  
**ID pravice** 12315713

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202732  
**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:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:58

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b> 1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b> 1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b> parcela 681 552/2
<b>katastrska občina</b> 681 POBREŽJE <b>parcela</b> 552/2 (ID 4001245)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b> 1200472
<b>vrsta osnovnega položaja:</b> 101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b> 1/1
<b>imetnik:</b>
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:13:00

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 552/3

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 552/3 (ID 1481122)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1200473  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:56

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b> 1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b> 1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b> parcela 681 552/4
<b>katastrska občina</b> 681 POBREŽJE <b>parcela</b> 552/4 (ID 3664744)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b> 1200474
<b>vrsta osnovnega položaja:</b> 101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b> 1/1
<b>imetnik:</b>
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:55

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 553/2

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 553/2 (ID 3328208)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1200476  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:54

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 554/2

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 554/2 (ID 2141972)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202734  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:53

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 555/2

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 555/2 (ID 3150086)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202735  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:54

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 556  
**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 556 (ID 967030)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202736  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:58

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 557

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 557 (ID 1470636)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202737  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A  
S L O V E N I J A  
V R H O V N O  
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:13:01

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 558

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 558 (ID 1302940)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202738  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:13:01

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 559

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 559 (ID 1638029)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202739  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:13:01

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 563

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 563 (ID 4493284)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202741  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:58

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 564

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 564 (ID 1470637)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202742  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:58

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 565

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 565 (ID 1638030)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202743  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:53

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 566

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 566 (ID 1302941)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202744  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:54

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 567

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 567 (ID 2478393)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202745  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:56

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 568

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 568 (ID 3821996)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1202746  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:56

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 681 570/3

**katastrska občina** 681 POBREŽJE **parcela** 570/3 (ID 6333362)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 16479892  
**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:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 26.8.2024 - 10:12:53

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b> 1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b> 1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b> parcela 681 705/16
<b>katastrska občina</b> 681 POBREŽJE <b>parcela</b> 705/16 (ID 694065)

**Plombe:**

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

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b> 7334834
<b>vrsta osnovnega položaja:</b> 101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b> 1/1
<b>imetnik:</b>
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



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



Številka vloge: 3514-323/2023-2  
Datum: 24.02.2023

**CENITVE ČAKS D.O.O.**  
**STUDENŠKA ULICA 103**  
**2000 MARIBOR**

## LOKACIJSKA INFORMACIJA

*z razširjenimi podatki*

### 1. ZEMLJIŠKE PARCELE

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )
1	681	POBREŽJE	480/2	247
2	681	POBREŽJE	481/2	1088
3	681	POBREŽJE	482/2	219
4	681	POBREŽJE	486/2	759
5	681	POBREŽJE	487/2	84
6	681	POBREŽJE	492	2737
7	681	POBREŽJE	493	2229
8	681	POBREŽJE	494/1	37
9	681	POBREŽJE	494/2	816
10	681	POBREŽJE	495/1	252
11	681	POBREŽJE	495/2	1087
12	681	POBREŽJE	496/2	746
13	681	POBREŽJE	502	7947
14	681	POBREŽJE	503/2	1258
15	681	POBREŽJE	504/2	460
16	681	POBREŽJE	505/4	1765
17	681	POBREŽJE	510/2	3289
18	681	POBREŽJE	510/3	1793
19	681	POBREŽJE	511	4931

20	681	POBREŽJE	512/2	1215
21	681	POBREŽJE	513/2	345
22	681	POBREŽJE	518/2	2678
23	681	POBREŽJE	529/2	1256
24	681	POBREŽJE	531/1	2939
25	681	POBREŽJE	532	1092
26	681	POBREŽJE	533	2948
27	681	POBREŽJE	534/1	36
28	681	POBREŽJE	534/2	2766
29	681	POBREŽJE	535	1322
30	681	POBREŽJE	536/2	115
31	681	POBREŽJE	537	1510
32	681	POBREŽJE	538/2	285
33	681	POBREŽJE	545/3	921
34	681	POBREŽJE	545/4	1054
35	681	POBREŽJE	546	2281
36	681	POBREŽJE	547	3090
37	681	POBREŽJE	548/1	2748
38	681	POBREŽJE	548/2	2799
39	681	POBREŽJE	552/2	2858
40	681	POBREŽJE	552/3	3877
41	681	POBREŽJE	552/4	11840
42	681	POBREŽJE	553/2	1100
43	681	POBREŽJE	554/2	2689
44	681	POBREŽJE	555/2	2583
45	681	POBREŽJE	556	835
46	681	POBREŽJE	557	3525
47	681	POBREŽJE	558	1078
48	681	POBREŽJE	559	1178
49	681	POBREŽJE	562/3	1857
50	681	POBREŽJE	562/4	75
51	681	POBREŽJE	562/5	7
52	681	POBREŽJE	563	1670
53	681	POBREŽJE	564	583
54	681	POBREŽJE	565	2765
55	681	POBREŽJE	566	2268
56	681	POBREŽJE	567	2896
57	681	POBREŽJE	568	1749
58	681	POBREŽJE	569	1778
59	681	POBREŽJE	705/16	92929
60	681	POBREŽJE	705/32	269

**Pojasnilo k točki 1.:** Navedeni so podatki na podlagi zahteve vlagatelja.

**Opomba:** Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica ( / ) pomeni, da podatek ne obstaja.

## 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Številka KO	Številka parcele	Osnovna namenska raba	Delež (%)
681	705/16	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	569	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	564	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	552/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	548/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	545/3	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	538/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	511	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	502	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	496/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	495/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	495/1	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve	100,0
681	494/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	494/1	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve	100,0
681	493	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	480/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	705/32	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	568	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	567	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	566	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	565	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	563	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0

681	562/5	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	562/4	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	562/3	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	559	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	558	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	557	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	556	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	555/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	554/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	553/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	552/4	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	552/3	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	548/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	547	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	546	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	545/4	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	537	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	536/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	535	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	534/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	534/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	533	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	532	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	531/1	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	529/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	518/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	513/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0

681	512/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	510/3	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	510/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	505/4	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	504/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	503/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	492	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	487/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	486/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	482/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0
681	481/2	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0

<b>Številka KO</b>	<b>Številka parcele</b>	<b>Podrobna namenska raba</b>	<b>Delež (%)</b>
681	705/16	<i>površine za centralne dejavnosti</i>	1,8
681	705/16	<i>površine za promet</i>	14,4
681	705/16	<i>površine za stanovanja</i>	14,6
681	569	<i>površine za šport</i>	100,0
681	568	<i>površine za šport</i>	100,0
681	567	<i>površine za promet</i>	10,8
681	556	<i>površine za promet</i>	9,7
681	553/2	<i>površine za šport</i>	86,6
681	552/4	<i>površine za šport</i>	93,1
681	552/3	<i>površine za šport</i>	100,0
681	535	<i>površine za promet</i>	24,8
681	533	<i>površine za šport</i>	100,0
681	532	<i>površine za šport</i>	100,0
681	529/2	<i>površine za promet</i>	11,8
681	529/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	0,6
681	512/2	<i>površine za promet</i>	33,3
681	511	<i>površine za šport</i>	100,0
681	510/3	<i>površine za šport</i>	100,0
681	510/2	<i>površine za šport</i>	100,0
681	505/4	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	42,1
681	505/4	<i>površine za šport</i>	28,7
681	504/2	<i>površine za promet</i>	18,7

681	504/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	29,9
681	504/2	<i>površine za šport</i>	51,4
681	503/2	<i>površine za promet</i>	29,8
681	503/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	47,1
681	502	<i>površine za šport</i>	100,0
681	495/1	<i>območja gozdov</i>	100,0
681	494/1	<i>območja gozdov</i>	100,0
681	705/32	<i>površine za šport</i>	100,0
681	705/16	<i>površine za šport</i>	69,2
681	567	<i>površine za šport</i>	89,2
681	566	<i>površine za šport</i>	86,0
681	566	<i>površine za promet</i>	14,0
681	565	<i>površine za šport</i>	100,0
681	564	<i>površine za šport</i>	100,0
681	563	<i>površine za šport</i>	100,0
681	562/5	<i>površine za šport</i>	100,0
681	562/4	<i>površine za šport</i>	100,0
681	562/3	<i>površine za šport</i>	100,0
681	559	<i>površine za šport</i>	100,0
681	558	<i>površine za šport</i>	100,0
681	557	<i>površine za šport</i>	100,0
681	556	<i>površine za šport</i>	90,3
681	555/2	<i>površine za šport</i>	82,7
681	555/2	<i>površine za promet</i>	17,4
681	554/2	<i>površine za šport</i>	82,0
681	554/2	<i>površine za promet</i>	18,0
681	553/2	<i>površine za promet</i>	13,4
681	552/4	<i>površine za promet</i>	7,0
681	552/2	<i>površine za šport</i>	100,0
681	548/2	<i>površine za šport</i>	100,0
681	548/1	<i>površine za šport</i>	100,0
681	547	<i>površine za šport</i>	100,0
681	546	<i>površine za šport</i>	98,8
681	546	<i>površine za promet</i>	1,2
681	545/4	<i>površine za šport</i>	7,9
681	545/4	<i>površine za promet</i>	92,1
681	545/3	<i>površine za šport</i>	100,0
681	538/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	3,7
681	538/2	<i>površine za promet</i>	96,3
681	537	<i>površine za šport</i>	83,1
681	537	<i>površine za promet</i>	16,9

681	536/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	6,3
681	536/2	<i>površine za promet</i>	93,7
681	535	<i>površine za šport</i>	72,7
681	535	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	2,5
681	534/2	<i>površine za šport</i>	100,0
681	534/1	<i>površine za šport</i>	100,0
681	531/1	<i>površine za šport</i>	100,0
681	529/2	<i>površine za šport</i>	87,6
681	518/2	<i>površine za šport</i>	46,1
681	518/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	22,6
681	518/2	<i>površine za promet</i>	31,3
681	513/2	<i>površine za šport</i>	36,6
681	513/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	29,9
681	513/2	<i>površine za promet</i>	33,5
681	512/2	<i>površine za šport</i>	33,4
681	512/2	<i>površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti</i>	33,3
681	505/4	<i>površine za promet</i>	29,3
681	503/2	<i>površine za šport</i>	22,8

<b>Številka KO</b>	<b>Številka parcele</b>	<b>Meja območji v PUP predvidenih za urejanje</b>	<b>Delež (%)</b>
681	705/16	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	552/4	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	552/3	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	532	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	511	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	705/32	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	569	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	568	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
681	567	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0





681	502	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0
-----	-----	--	-------

Pojasnilo k točki 2.: Podrobnejša namenska raba se navaja le, v kolikor je v prostorskih aktih določena.

### 3. PROSTORSKI AKTI

#### 3.1. Veljavni prostorski akti

Ime akta	Številka parcele
<b>Prostorske sestavine planskih aktov občine</b>	
Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, 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 (Medobčinski uradni vestnik, 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 Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)	705/16, 569, 568, 567, 565, 564, 562/5, 562/4, 559, 556, 557, 555/2, 553/2, 552/4, 552/2, 548/2, 547, 545/4, 538/2, 536/2, 534/2, 533, 532, 531/1, 518/2, 512/2, 511, 510/3, 503/2, 502, 495/2, 495/1, 494/1, 492, 486/2, 481/2, 480/2, 510/2, 505/4, 705/32, 566, 563, 562/3, 558, 554/2, 552/3, 548/1, 546, 545/3, 537, 535, 534/1, 529/2, 513/2, 504/2, 496/2, 494/2, 493, 487/2, 482/2
<b>Prostorski izvedbeni akti (PIA)</b>	
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, 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., 24/20 - obv. razl.)	705/16, 569, 567, 565, 564, 562/5, 562/3, 559, 556, 557, 554/2, 553/2, 552/4, 548/1, 547, 545/4, 538/2, 536/2, 534/2, 533, 532, 529/2, 518/2, 512/2, 511, 510/2, 504/2, 705/32, 568, 566, 563, 562/4, 558, 555/2, 552/3, 552/2, 548/2, 546, 545/3, 537, 535, 534/1, 531/1, 513/2, 510/3, 505/4, 503/2, 502
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.), 16/18)	496/2, 494/2, 493, 495/2, 492
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.), 16/18)	487/2, 486/2
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.), 16/18)	482/2, 480/2, 481/2
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17-obv. razl., 17/18 - popr.)	495/1, 494/1

#### 3.2. Prostorski akti v pripravi

Ime akta	Stopnja	Številka parcele
Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/06), Sklep o pripravi	Predlog	705/16, 569, 567, 565, 564, 562/5, 562/3, 559, 556,

občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)		557, 554/2, 553/2, 552/4, 552/2, 548/1, 547, 545/4, 538/2, 536/2, 534/2, 533, 532, 529/2, 518/2, 512/2, 511, 503/2, 502, 494/2, 494/1, 492, 486/2, 481/2, 480/2, 510/2, 504/2, 705/32, 568, 566, 563, 562/4, 558, 555/2, 552/3, 548/2, 546, 545/3, 537, 535, 534/1, 531/1, 513/2, 510/3, 505/4, 496/2, 495/2, 495/1, 493, 487/2, 482/2
---	--	--

#### 4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi ne obstajajo.

#### 5. PREDKUPNA PRAVICA

##### 5.1. Občine

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 681 POBREŽJE

Številka parcele	Opis:	Odlok:	Delež (%):
705/16	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	98,4
569	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
553/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
537	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
512/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04,	100,0

		28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	
705/32	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
568	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
567	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
566	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
565	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
564	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
563	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
562/5	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04,	100,0

		28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	
562/4	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
562/3	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
559	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
558	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
557	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
556	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
555/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
554/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04,	100,0

		28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	
552/4	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
552/3	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
552/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
548/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
548/1	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
547	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
546	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
545/4	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04,	100,0

		28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	
545/3	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
538/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
536/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
535	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
534/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
534/1	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
533	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
532	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04,	100,0

		28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	
531/1	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
529/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
518/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
513/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
511	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0
510/2	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	0,5

## 5.2. Države

Predkupna pravica države ne obstaja.

## 6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

### 6.1 Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča

Mestna občina Maribor nima določenih razvojnih stopenj stavbnih zemljišč.

## 6.2 Območje plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Mestna občina Maribor nima določene pravne podlage za zaračunavanje takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

## 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Mestna občina Maribor nima določenih območij, na katerih je potrebno soglasje za spreminjanje meje parcele.

## 8. PRAVNI REŽIMI

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

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

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 681 POBREŽJE

Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis	Objava	Delež (%)
532, 531/1, 548/2, 548/1, 534/1	kulturna dediščina razglašena za arheološko območje	AO	Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92, spremembe in dopolnitve v 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14)	Mestna občina Maribor	100,0
511, 494/2, 480/2, 510/3, 502, 496/2, 495/2, 495/1, 494/1, 482/2, 481/2	Register kulturne dediščine (državni nivo)	Maribor - Prazgodovinska naselbina na Pobrežju	Pravilnik o registru kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 66/09)	Ministrstvo za kulturo - 30.01.2023	100,0
494/1, 492, 487/2, 481/2, 480/2, 503/2, 502, 496/2, 495/2, 495/1, 494/2, 493, 486/2, 482/2	Ekološko pomembno območje	Drava - spodnja	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)	Agencija Republike Slovenije za okolje - 01.02.2022	100,0

## 9. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE INFORMACIJE

- Priloga 1. Kartografska dokumentacija k planu v M – 1 : 5000 z legendo;
- Priloga 2. Delitev prostora in namembnosti na območja urejanja kot osnova za določitev možnih posegov v M – 1 : 5000 z legendo;
- Priloga 3. Namembnost površin kot osnova za posege v prostor v M – 1 : 5000 z legendo;
- Priloga 4. Podrobna namenska raba zemljišča v M – 1 : 2500 z legendo;
- Priloga 5. Podrobna namenska raba zemljišča v M – 1 : 2500 z legendo;
- Priloga 6. Podrobna namenska raba zemljišča v M – 1 : 2500 z legendo;
- Priloga 7. Podrobna namenska raba zemljišča v M – 1 : 2500z legendo;

## 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski akti Mestne občine Maribor so dostopni na Pregled objav prostorskih aktov | ISLS  
Javne obravnave (<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave/>).

## 11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Po tarifni številki 36 Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO) znaša upravna taksa za lokacijsko informacijo za gradnjo objektov in izvajanje drugih del 35,00 EUR. Taksa je bila plačana.

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

Pripravil:

Krešimir ALATIČ, dipl. inž. grad.  
višji svetovalec

Poslano:

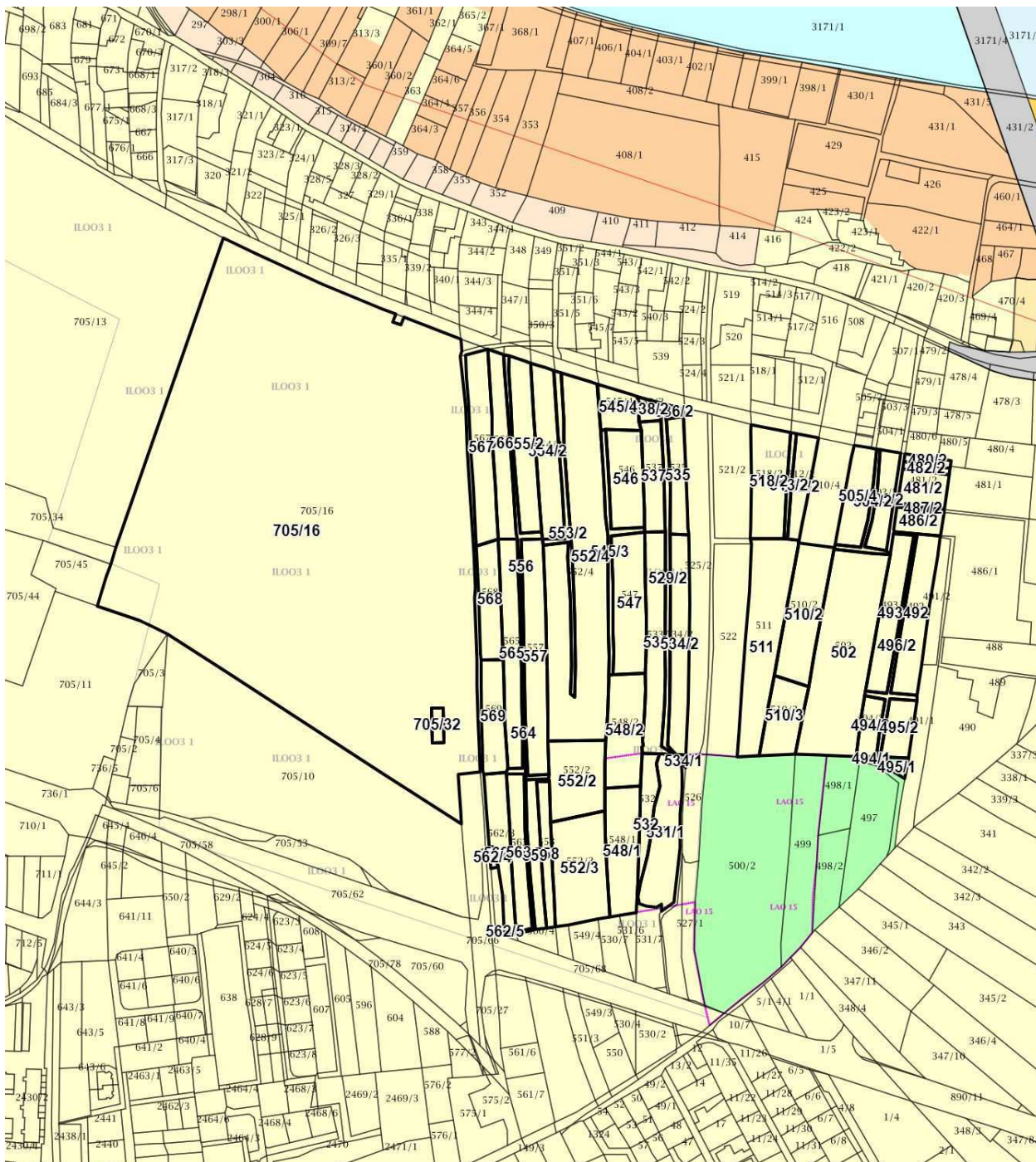
- tadej.caks@cenitve-caks.si

Številka: 3514-323/2023-2  
Datum: 24.02.2023

Priloga 1

**Naziv prostorskega akta:** Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, 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 (Medobčinski uradni vestnik, 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 Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)

**Naziv grafičnega lista:** Kartografska dokumentacija k planu



MERILO = 1:5000

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

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

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščeni prikaz

LEGENDA

	<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>
	najboljša kmetijska zemljišča *
	druga kmetijska zemljišča
	<b>OBMOČJA GOZDOV</b>
	<b>MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV</b> (meja ureditvenega območja naselja (UON) **: meja ureditvenega območja za turizem, šport in rekreacijo **: meja ureditvenega območja počitniških hiš **: meja ureditvenega območja za sanacijo razpršene gradnje (GRUČA))
	<b>STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV</b>
	STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE
	<b>OC</b> STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA
	<b>OOV</b> OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	<b>OON</b> OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	<b>VI</b> OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE
	OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UON MARIBOR
	<b>OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAH</b> (prodišča, sipine, skalovje, opustele terase, nekatera smučišča ipd.)
	<b>NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV</b>
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
	stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
	<b>SP</b> stavbna zemljišča v območju počitniških hiš
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb
	površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče
	območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve *
	območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve
	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve
	območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve
	<b>ILZ</b> OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV
	<b>VODOVARSTVENO OBMOČJE **</b>
	<b>0.</b> območja zajetij
	<b>I.</b> najozžja vodovarstvena območja
	<b>II.</b> ožja vodovarstvena območja
	<b>III.</b> širše vodovarstveno območje
	<b>NARAVNE ZNAMENITOSTI</b>
	<b>132</b> zaporedna številka naravne znamenitosti iz odloka o razglasitvi
	<b>(7913)</b> evidenčna številka pomembnejše naravne znamenitosti
	<b>KP</b> krajinski park - pomembnejša naravna znamenitost *
	<b>NR</b> naravni rezervat **
	<b>NS</b> naravni spomenik - pomembnejša naravna znamenitost * ali naravni spomenik **

	<b>NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI</b>
	zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi
	<b>(424)</b> evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika
	<b>LAO</b> arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **
	<b>LAS</b> arheološki spomenik **
	<b>LES</b> etnološki spomenik **
	<b>LNO</b> naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **
	<b>LSON</b> spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave *
	<b>LTS</b> tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *
	<b>LUZS</b> umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik **
	<b>LZO</b> zgodovinsko območje **
	<b>LZS</b> zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **
	<b>GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM</b>
	<b>GKL</b> gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	<b>GP1</b> ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	<b>GP2</b> širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	<b>OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN - nahajališče kama</b>
	<b>VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV</b>
	<b>ILP</b> ožji varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda
	os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda
	<b>DV 110 kV</b> os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda
	<b>DV 380 kV</b>
	<b>DV 35 kV</b> os obstoječega 35 kV daljnovoda ali os predvidenega 110 kV daljnovoda - trasa v proučevanju
	<b>DV 110 kV</b>
	<b>KV 110 kV</b> os in pripadajoči varovalni pas načrtovanega 110 kV kablovoda
	<b>ILE</b>
	os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste
	os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gondole, obstoječe ali načrtovane sedežnice, obstoječe vlečnice)
	<b>IL001</b> 300 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	<b>IL002</b> 600 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	<b>IL003</b> odlagalnišče komunalnih odpadkov Pobrežje - opuščeno
	<b>ILZK</b> rezervat pokopališča Dobrava
	<b>RAZVANJE</b>
	<b>MEJA DRŽAVE</b>
	<b>AVSTRIJA</b>
	<b>MEJA SOSEDNJE DRŽAVE</b>
	<b>MEJA OBČINE</b>
	<b>OBČINA RUŠE</b>
	<b>MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)</b>
	<b>MEJA KATASTRSKE OBČINE</b>

\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije  
\*\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor

Za nekatera območja in objekte varovani in omejevanje so podatki prevzeti iz: Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUV, št. 4/80), Odloka o območju, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovi zaščiti (MUV, št. 6/83), Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92), Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV, št. 17/92) in Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanjskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1 : 5000  
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljani digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih 1:500, 1:1000 ali 1:2880  
© Geodetska uprava RS  
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 9. julij 2007

PODATKI O VSEBINI PLANSKEGA AKTA:

Kartografska dokumentacija k planu vsega integralne in prečiščene prikaze prostorskih odločitev, objavljenih v MUV, št. 1/86, 12/86, 16/87 in popravek 13/87, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 68/2002, 134/2003 (odl. US: U-I-239/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007.

PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA:

SPREJETO NA MESTNEM SVETU MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 7. APRILA 2008  
OBJAVLJENO V MUV, ŠT. 8 Z DNE 15. APRILA 2008  
ŽUPAN MESTNE OBČINE MARIBOR FRANČ KANGLER

PODATKI O IZDELOVALCU:

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



**PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI ZA OBMOČJE URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR****Delitev prostora in namembnosti na območja urejanja kot osnova za določitev možnih posegov****Legenda kart PKN 1:5000****NAMENSKA RABA PROSTORA**

S	POVRŠINE ZA STANOVANJA IN SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI
C	POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI
I	POVRŠINE ZA PROIZVODNE DEJAVNOSTI
O	POVRŠINE ZA OBRTHNE DEJAVNOSTI
T	POVRŠINE ZA TRANSPORTNE DEJAVNOSTI
K	POVRŠINE ZA KOMUNALNE DEJAVNOSTI
Z	PARKOVNE IN OSTALE ZELENE POVRŠINE
Š	ŠPORTNE IN REKREACIJSKE POVRŠINE
G	LESNOPROIZVODNI GOZD
G <sub>P1</sub>	GOZD S POSEBNIM NAMENOM - OŽJI ZELENI PAS
G <sub>P2</sub>	GOZD S POSEBNIM NAMENOM - ŠIRŠI ZELENI PAS
1	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, TRAJNO NAMENJENO KMETIJSKI PROIZVODNJI
1	STAVBNO ZEMLJIŠČE RAZPRŠENE GRADNJE
REKA DRAVA	REKA DRAVA

**KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

—	DALJNOVOD ELES (400 kV)
—	DALJNOVOD ELES (110 kV)
—	DALJNOVOD ELEKTRO MARIBOR (110 kV)
—	VISOKO TLAČNI PLINOVOD
—	SREDNJETAČNI PLINOVOD
•	PLINSKE POSTAJE

**OBMOČJE VARSTVENIH PASOV ZA ZAVAROVANJE ZALOG PITNE VODE**

—	MEJA OBMOČJA VARSTVENEGA PASU
1a	NAJOŽJI VARSTVENI PAS - OBMOČJE VODARNE IN ČRPALIŠČA
1b	NAJOŽJI VARSTVENI PAS
2	OŽJI VARSTVENI PAS
3	ŠIRŠI VARSTVENI PAS
4	VPLIVNI VARSTVENI PAS

**MORFOLOŠKE ENOTE**

•••••	OBMOČJA VEČ STANOVANJSKIH STAVB
•••••	OBMOČJA ZA INDIVID. STAN. GRADNJO - REDKA POZIDAVA
•••••	OBMOČJA ZA INDIVID. STAN. GRADNJO - GOSTA POZIDAVA
•••••	OBMOČJE CENTRA MESTA - KAREJSKA ZAZIDAVA
•••••	OBMOČJA ZA ŠOLSTVO, INŠTITUTE, ZDRAVSTVO IN OTR. VARSTVO
•••••	OBMOČJA ZA PROIZVODNO DEJAVNOST (HALE, PAVILJONI)
•••••	OBMOČJA ZA KOMUNALNE DEJAVNOSTI
•••••	OBMOČJA ZA TRANSPORTNE DEJAVNOSTI
•••••	OBMOČJA OBRTHNIH IN MEŠANIH DEJAVNOSTI
•••••	VEČJI KOMPLEKSI VARSTVA NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE
•••••	POKOPALIŠČA
•••••	OBREČNI PROSTOR
•••••	MESTNI GOZDOVI
•••••	ŠPORTNI PARKI, ŠPORTNA IGRIŠČA
•••••	OSTALE JAVNE ZELENE POVRŠINE
•••••	PARKOVNE UREDITVE TRGOV
•••••	PARKOVNE POVRŠINE
•••••	OBSTOJEČE CESTE

**NARAVNA IN KULTURNA DEDIŠČINA**

AO, AS	ARHEOLOŠKI SPOMENIK
ZO	ZGODOVINSKO OBMOČJE
UA	UMETNOSTNI IN ARHITEKTURNI SPOMENIK
NO	NASELBINSKO OBMOČJE - URBANISTIČNI SPOMENIK
E	ETNOLOŠKI SPOMNIK
T	TEHNIŠKI SPOMENIK
Z	ZGODOVINSKI SPOMENIK
KP	KRAJINSKI PARK
NS	OBMOČJE ENEGA ALI VEČ POJAVOV DENDROLOŠKEGA NARAV. SPOM.
NS	NARAVNI SPOM. (HIDRO., ZOO. IN BOT., ORNITO., GEOMORF., GOZD)
SON	SPOMENIK OBLIKOVANE NARAVE (DREVOREDI, PARKI, NASADI)
NR	NARAVNI IN GOZDNI REZERVAT

ŠTEVILKA D.N.: 593/96

NAROČNIK: MESTNA OBČINA MARIBOR

**ZUM**  
 URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE  
 d.o.o. MARIBOR, Grajska ulica 7

Številka: 3514-323/2023-2

Datum: 24.02.2023

Priloga 3

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

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














MERILO = 1:5000

Kopija je vsebinsko enaka originalu!






## LEGENDA

### PUP PODEŽELJE






#### OSNOVNA NAMENSKA RABA

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

#### PODROBNA DELITEV NASELIJ

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

#### NAČINI UREJANJA

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

Geodetski podatki (c) Geodetska uprava RS

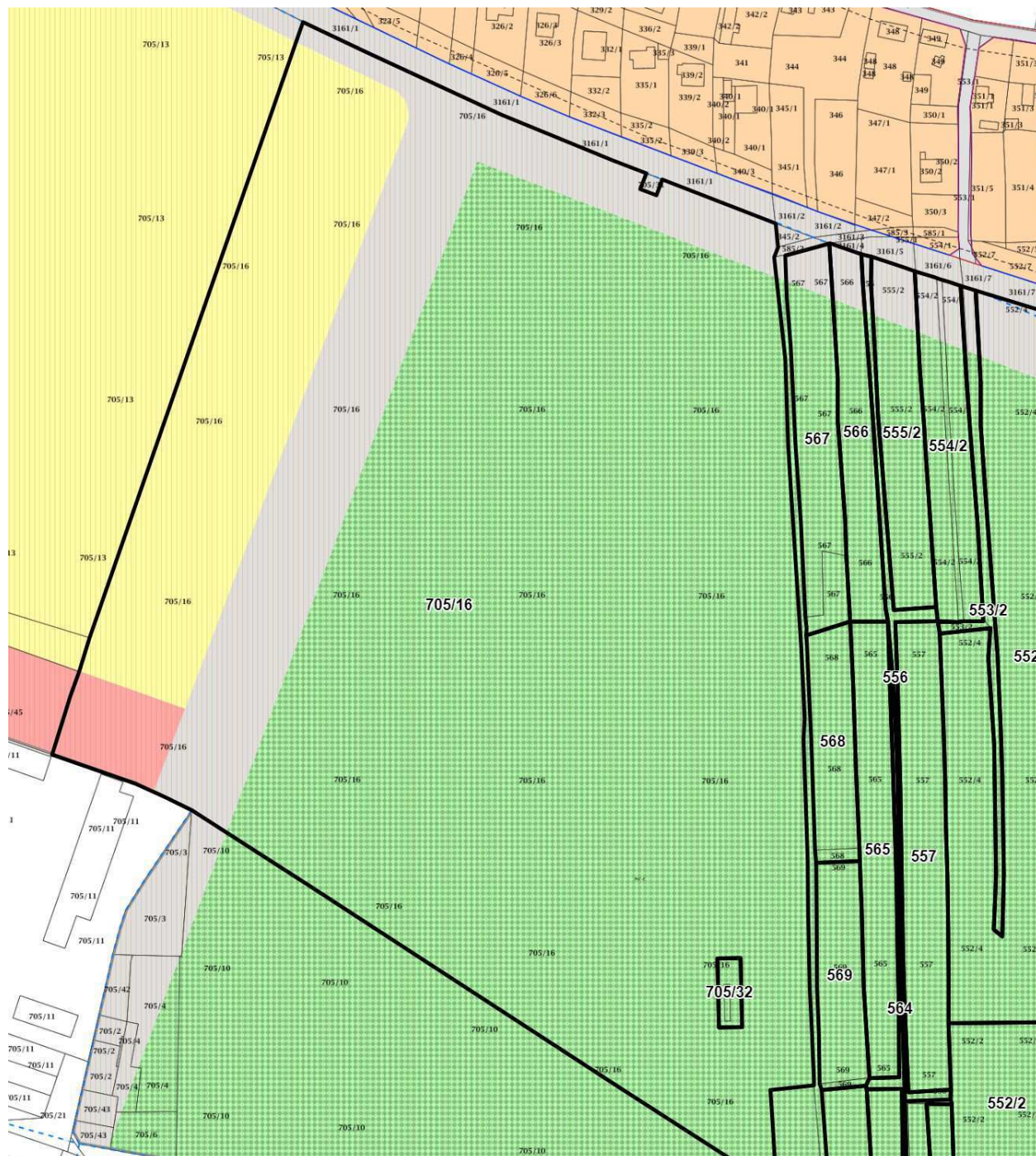
 stavbe       zemljiško katastrski prikaz

Številka: 3514-323/2023-2  
Datum: 24.02.2023

Priloga 4

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, 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., 24/20 - obv. razl.)

**Naziv grafičnega lista:** Podrobna namenska raba zemljišča





MERILO = 1:2500

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

## LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4


## OBMOČJE UREJANJA S PUP:

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





## NAMENSKA RABA POVRŠIN:

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

## POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:




-  območja vrtičkov na kmetijskih površinah

## MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti šte. 3):





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

## REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti šte. 4):

## Grafčni regulacijski elementi:








-  regulacijska linija
-  gradbena meja
-  gradbena linija

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



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

## OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:





## Energetska infrastruktura:

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







## Naravne znamenitosti:

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







## Vodovarstvena območja:

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

## Kulturni in zgodovinski spomeniki:

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

## DRUGE OZNAKE:

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

Številka: 3514-323/2023-2

Datum: 24.02.2023

Priloga 5

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, 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., 24/20 - obv. razl.)

**Naziv grafičnega lista:** Podrobna namenska raba zemljišča





MERILO = 1:2500

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

## LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4


## OBMOČJE UREJANJA S PUP:

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





## NAMENSKA RABA POVRŠIN:

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

## POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:




-  območja vrtičkov na kmetijskih površinah

## MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti števil. 3):





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

## REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti števil. 4):

## Grafčni regulacijski elementi:








-  regulacijska linija
-  gradbena meja
-  gradbena linija

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


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

## OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:





## Energetska infrastruktura:

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







## Naravne znamenitosti:

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







## Vodovarstvena območja:

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

## Kulturni in zgodovinski spomeniki:

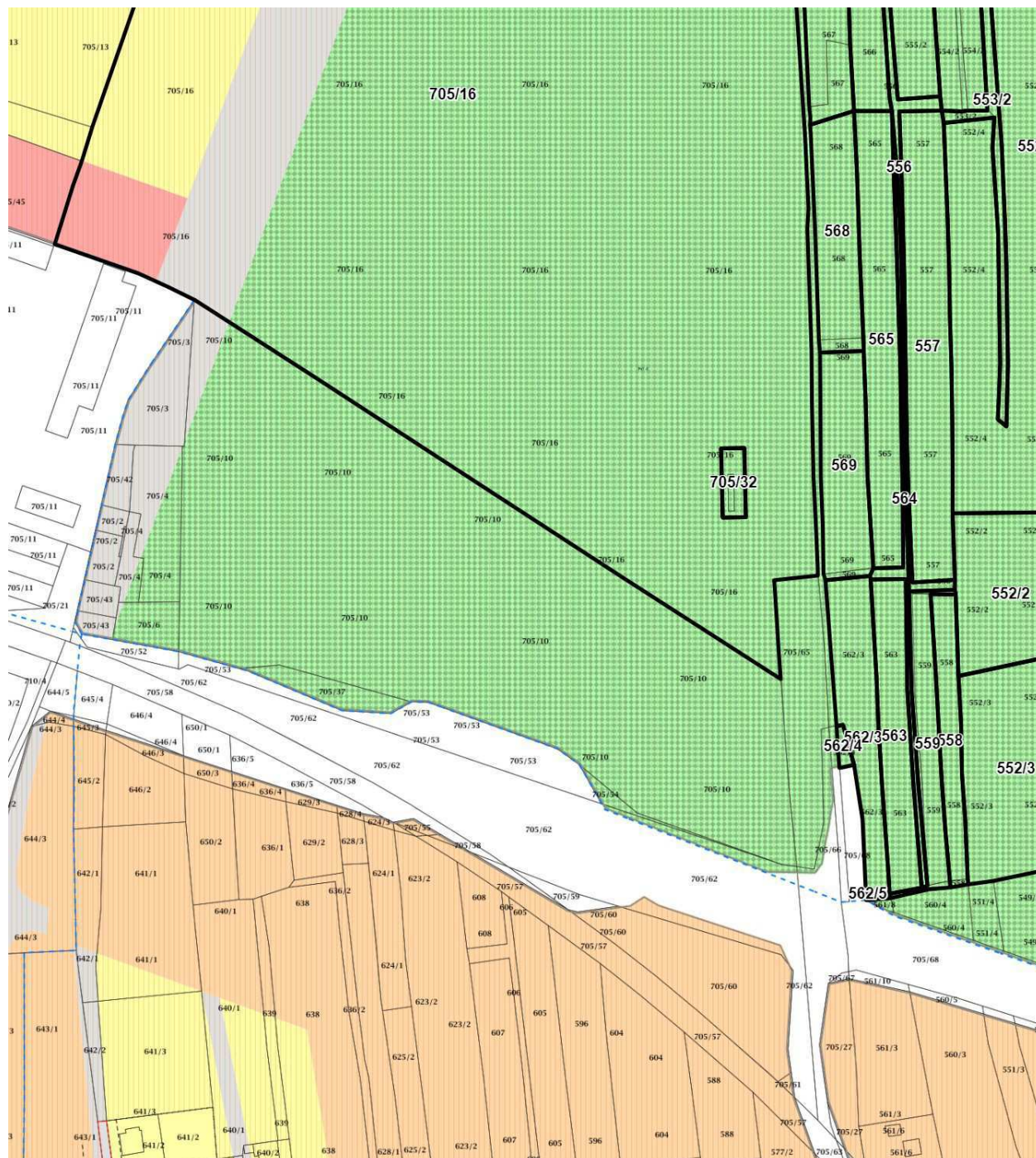
-  arheološko območje
-  naselbinsko območje
-  spomenik oblikovane narave
-  tehniški spomenik
-  umetnostni in arhitekturni spomenik
-  zgodovinski spomenik

## DRUGE OZNAKE:

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

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, 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., 24/20 - obv. razl.)

**Naziv grafičnega lista:** Podrobna namenska raba zemljišča





MERILO = 1:2500

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

## LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4


## OBMOČJE UREJANJA S PUP:

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





## NAMENSKA RABA POVRŠIN:

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

## POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:




-  območja vrtičkov na kmetijskih površinah

## MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti števil. 3):





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

## REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti števil. 4):

## Grafčni regulacijski elementi:








-  regulacijska linija
-  gradbena meja
-  gradbena linija

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



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

## OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:





## Energetska infrastruktura:

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







## Naravne znamenitosti:

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







## Vodovarstvena območja:

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

## Kulturni in zgodovinski spomeniki:

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



## DRUGE OZNAKE:

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



## LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4


### OBMOČJE UREJANJA S PUP:

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





### NAMENSKA RABA POVRŠIN:

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

### POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:




-  območja vrtičkov na kmetijskih površinah

### MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti števil. 3):





-  prostostoječa - posamična gradnja
-  posebna območja
-  mešana gradnja
-  strnjena obulična in karejska 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, stolpiči, lamelni bloki
-  območje različnih stanovanjskih stavb
-  območje večstanovanjskih stavb - stolpnice, visoki bloki

### OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:





#### Energetska infrastruktura:

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







#### Naravne znamenitosti:

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







#### Vodovarstvena območja:

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

#### Kulturni in zgodovinski spomeniki:

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

### DRUGE OZNAKE:

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



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



Številka vloge: 3514-693/2023-2  
Datum: 03.04.2023

**CENITVE ČAKS D. O. O.**  
**STUDENŠKA ULICA 103**  
**2000 MARIBOR**

## LOKACIJSKA INFORMACIJA z razširjenimi podatki

### 1. ZEMLJIŠKE PARCELE

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )
1	681	POBREŽJE	705/10	25771

Pojasnilo k točki 1.: Navedeni so podatki na podlagi zahteve vlagatelja.

**Opomba:** Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica ( / ) pomeni, da podatek ne obstaja.

### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Številka KO	Številka parcele	Osnovna namenska raba	Delež (%)
681	705/10	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0

- po PUP

Številka KO	Številka parcele	Podrobna namenska raba	Delež (%)
681	705/10	površine za šport	98,4
681	705/10	površine za promet	1,6

Številka KO	Številka parcele	Meja območji v PUP predvidenih za urejanje	Delež (%)
681	705/10	območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta	100,0

Pojasnilo k točki 2.: Podrobnejša namenska raba se navaja le, v kolikor je v prostorskih aktih določena.

### 3. PROSTORSKI AKTI

#### 3.1. Veljavni prostorski akti

Ime akta	Številka parcele
<b>Prostorske sestavine planskih aktov občine</b>	
Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, 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 (Medobčinski uradni vestnik, 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 Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)	705/10
<b>Prostorski izvedbeni akti (PIA)</b>	
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, 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., 24/20 - obv. razl.)	705/10

#### 3.2. Prostorski akti v pripravi

Ime akta	Stopnja	Številka parcele
Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)	Predlog	705/10

### 4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi **ne obstajajo**.

## 5. PREDKUPNA PRAVICA

### 5.1. Občine

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 681 POBREŽJE

Številka parcele	Opis:	Odlok:	Delež (%):
705/10	območje za urejanje zelenih, športnih in rekreacijskih površin	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0

### 5.2. Države

Predkupna pravica države **ne obstaja**.

## 6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

### 6.1 Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča

Mestna občina Maribor nima določenih razvojnih stopenj stavbnih zemljišč.

### 6.2 Območje plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Mestna občina Maribor nima določene pravne podlage za zaračunavanje takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

## 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Mestna občina Maribor nima določenih območij, na katerih je potrebno soglasje za spreminjanje meje parcele.

## 8. PRAVNI REŽIMI

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

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

Parcele se nahajajo v katastrski občini:

Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis	Objava	Delež (%)
705/10	/	/	/	/	/

## 9. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE INFORMACIJE

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

## 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski akti Mestne občine Maribor so dostopni na Pregled objav prostorskih aktov | ISLS Javne obravnave (<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave/>).

V kolikor posamični prostorski akt ni objavljen, se lokacijski informaciji prilaga neuradno prečiščeno besedilo odloka.

## **11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE**

Na podlagi 95. a člena Zakona o sodiščih (Ur.l. RS, št. 94/07-ZS-UPB5, 45/08, 96/09, 86/10-ZJnepS, 33/11, 75/12-ZSPDSLS-A, 63/13 in 17/15) se upravna taksa ne plača.

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

Pripravil/a:  
Silvester GRUM  
referent

Maja REICHENBERG HERIČKO, udia  
Vodja sektorja

Poslano:

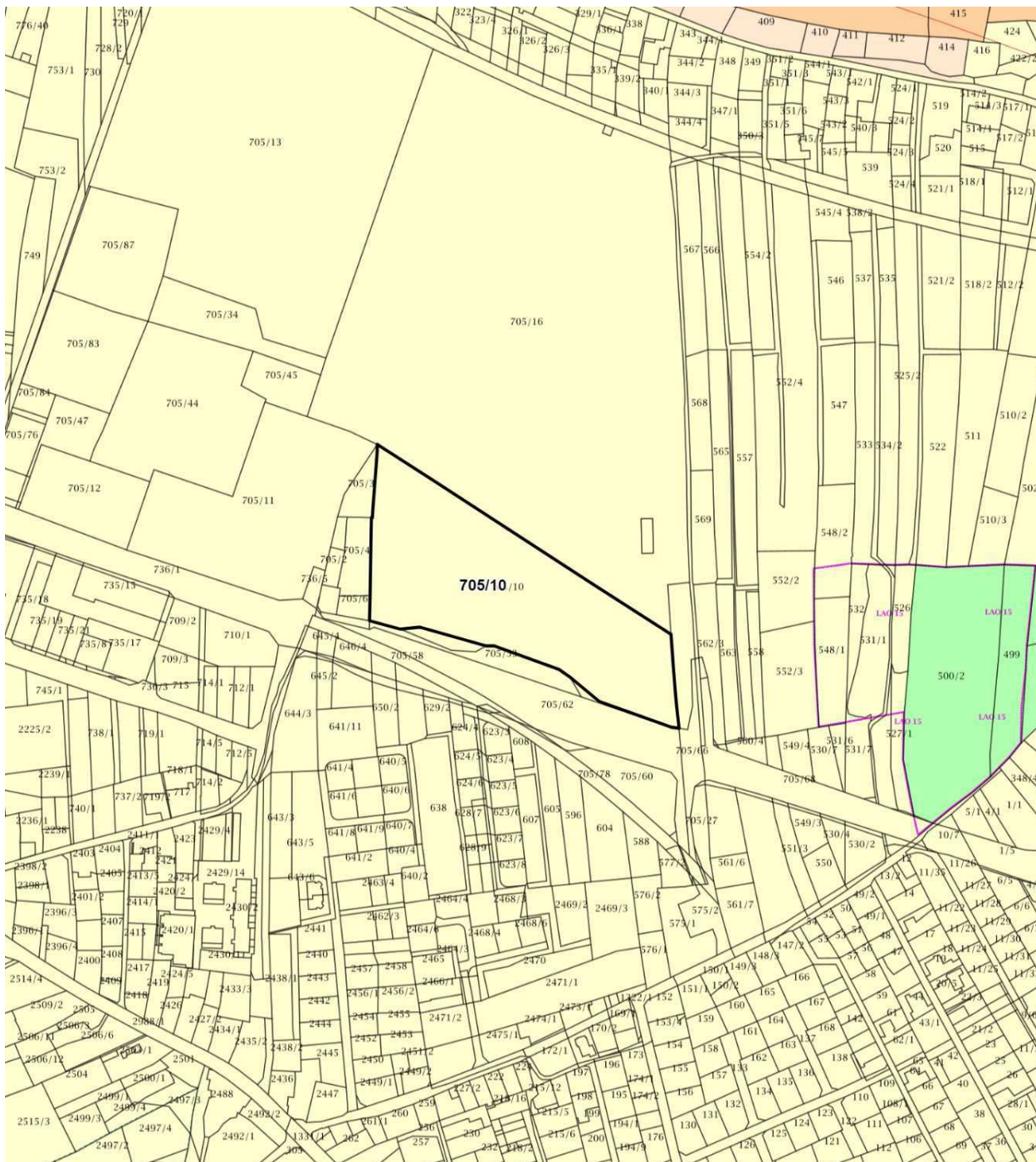
- CENITVE ČAKS D. O. O., STUDENŠKA ULICA 103, 2000 MARIBOR
- tadej.caks@cenitve-caks.si

Številka: 3514-693/2023-2  
Datum: 03.04.2023

Priloga 1

**Naziv prostorskega akta:** Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, 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 (Medobčinski uradni vestnik, 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 Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)

**Naziv grafičnega lista:** Kartografska dokumentacija k planu



MERILO = 1:5000

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

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

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščeni prikaz

LEGENDA

	<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>
	najboljša kmetijska zemljišča *
	druga kmetijska zemljišča
	<b>OBMOČJA GOZDOV</b>
	<b>MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV</b> (meja ureditvenega območja naselja (UON) **: meja ureditvenega območja za turizem, šport in rekreacijo **: meja ureditvenega območja počitniških hiš **: meja ureditvenega območja za sanacijo razpršene gradnje (GRUČA))
	<b>STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV</b>
	STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE
	<b>OC</b> STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA
	<b>OOV</b> OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	<b>OON</b> OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	<b>VI</b> OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE
	OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UON MARIBOR
	<b>OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAH</b> (prodišča, sipine, skalovje, opustele terase, nekatera smučišča ipd.)
	<b>NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV</b>
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
	stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
	<b>SP</b> stavbna zemljišča v območju počitniških hiš
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb
	površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče
	območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve *
	območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve
	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve
	območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podprejati zahtevam poselitve
	<b>ILZ</b> OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV
	<b>VODOVARSTVENO OBMOČJE **</b>
	<b>0.</b> območja zajetij
	<b>I.</b> najožja vodovarstvena območja
	<b>II.</b> ožja vodovarstvena območja
	<b>III.</b> širše vodovarstveno območje
	<b>NARAVNE ZNAMENITOSTI</b>
	<b>132</b> zaporedna številka naravne znamenitosti iz odloka o razglasitvi
	<b>(7913)</b> evidenčna številka pomembnejše naravne znamenitosti
	<b>KP</b> krajinski park - pomembnejša naravna znamenitost *
	<b>NR</b> naravni rezervat **
	<b>NS</b> naravni spomenik - pomembnejša naravna znamenitost * ali naravni spomenik **

	<b>NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI</b>
	zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi
	<b>(424)</b> evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika
	<b>LAO</b> arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **
	<b>LAS</b> arheološki spomenik **
	<b>LES</b> etnološki spomenik **
	<b>LNO</b> naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **
	<b>LSON</b> spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave *
	<b>LTS</b> tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *
	<b>LUZS</b> umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik **
	<b>LZO</b> zgodovinsko območje **
	<b>LZS</b> zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **
	<b>GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM</b>
	gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	<b>GP1</b> ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	<b>GP2</b> širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	<b>OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN - nahajališče kama</b>
	<b>VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV</b>
	<b>ILP</b> ožji varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda
	os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda
	<b>DV 110 kV</b> os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda
	<b>DV 380 kV</b>
	<b>DV 35 kV</b> os obstoječega 35 kV daljnovoda ali os predvidenega 110 kV daljnovoda - trasa v proučevanju
	<b>DV 110 kV</b>
	<b>KV 110 kV</b> os in pripadajoči varovalni pas načrtovanega 110 kV kablovoda
	<b>ILE</b>
	os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste
	os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gondole, obstoječe ali načrtovane sedežnice, obstoječe vlečnice)
	<b>ILOO1</b> 300 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	<b>ILOO2</b> 600 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	<b>ILOO3</b> odlagalnišče komunalnih odpadkov Pobrežje - opuščeno
	<b>ILZK</b> rezervat pokopališča Dobrava
	<b>RAZVANJE</b>
	<b>MEJA DRŽAVE</b>
	<b>AVSTRIJA</b>
	<b>MEJA SOSEDNJE DRŽAVE</b>
	<b>MEJA OBČINE</b>
	<b>OBČINA RUŠE</b>
	<b>MEJA SOSEDNJE OBČINE</b>
	<b>MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)</b>
	<b>MEJA KATASTRSKE OBČINE</b>
	<b>DOBRAVA</b>

\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije  
\*\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor

Za nekatera območja in objekte varovani in omejevat se podatki prevzeti iz: Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUV, št. 4/80), Odloka o območju, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovi zaščiti (MUV, št. 6/83), Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92), Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV, št. 17/92) in Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1 : 5000  
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljani digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih 1:500, 1:1000 ali 1:2880  
© Geodetska uprava RS  
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 9. julij 2007

PODATKI O VSEBINI PLANSKEGA AKTA:

Kartografska dokumentacija k planu vsega integralne in prečiščene prikaze prostorskih odločitev, objavljenih v MUV, št. 1/86, 12/86, 16/87 in popravek 13/87, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 68/2002, 134/2003 (odl. US: U-I-239/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007.

PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA:

SPREJETO NA MESTNEM SVETU MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 7. APRILA 2008  
OBJAVLJENO V MUV, ŠT. 8 Z DNE 15. APRILA 2008  
ŽUPAN MESTNE OBČINE MARIBOR FRANČ KANGLER



PODATKI O IZDELOVALCU:

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



## LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4


## OBMOČJE UREJANJA S PUP:

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





## NAMENSKA RABA POVRŠIN:

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

## POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:




-  območja vrtičkov na kmetijskih površinah

## MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti števil. 3):





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

## REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti števil. 4):

## Grafčni regulacijski elementi:








-  regulacijska linija
-  gradbena meja
-  gradbena linija

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


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

## OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:





## Energetska infrastruktura:

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







## Naravne znamenitosti:

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







## Vodovarstvena območja:

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

## Kulturni in zgodovinski spomeniki:

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

## DRUGE OZNAKE:

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