Borut Barlič

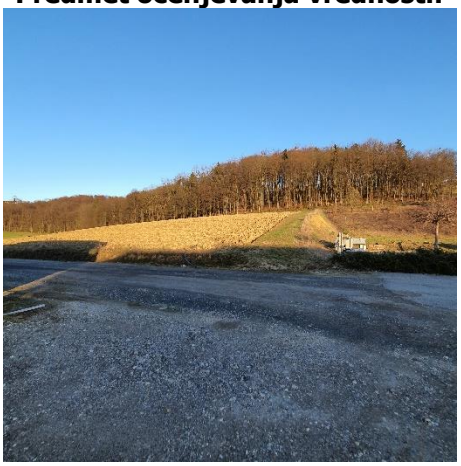
sodni cenilec
Razlagova ulica 15
Si-2000 Maribor

e: borut@caris.si
m: 031/304-804

oznaka: 544/2021

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



Zemljišče v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt
(ID znak: parcela 520 458/4)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 147.300 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika 1/1 od celote (BENECO, investicije, d. o. o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor): 147.300 EUR

Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Lenartu, I 156/2019
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Lenartu, I 156/2019
Datum vrednotenja	15. 03. 2021
Datum poročila	04. 05. 2021
Datum ogleda	15. 03. 2021
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Izvajalec	Sodni cenilec Borut Barlič, Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjevane nepremičnine	do 1/1 od celote BENECO, investicije, d.o.o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor (Vir: eZK, 04. 05. 2021)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Zemljišče v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt
(ID znak: parcela 520 458/4)

Predmet ocenjevanja je zemljišče v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 458/4), ki v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče, ki se po namenski rabi uvršča med gospodarske cone.

Presojanje skladnosti gradnje[1]:
Sodni cenilec nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona. Sodni cenilec nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 71. členom Gradbenega zakona. Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine je omogočen z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 520 452/14, preko parcele ID znak: parcela 520 458/5, obe v lasti do 1/1 od celote OBČINA BENEDIKT, Čolnikov trg 005, 2234 Benedikt.

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vknjižena bremena, kot izhaja iz podpoglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska in priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 15. 03. 2021. Ogled nepremičnine je bil opravljen 15. 03. 2021.

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

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina predstavlja stavbno zemljišče.

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

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav,

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

na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav.*

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

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja pri ocenjevanju vrednosti za namen zavarovanega posojanja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna. Ocenjevana nepremičnina predstavlja *stavbno zemljišče.*

Na donosu zasnovanega načina nismo izvedli, saj ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah *podobnih nepremičnin.*

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju *Podravske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju *občine Benedikt* so izvedene transakcije *s stavbnimi zemljišči manj prisotne.* Ugotavljamo, da je nepremičninski trg manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz razširimo na celotno Podravsko regijo.
- cene *podobnih stavbnih zemljišč – gospodarske cone* se gibljejo med 19 in 38 €/m^2 v lokalnem okolju.

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

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

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 147.300 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika 1/1 od celote (BENECO, investicije, d. o. o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor): 147.300 EUR

Na ocenjevanih nepremičninah ne stojijo objekti.

Maribor, 04. 05. 2021

Sodni cenilec:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

KAZALO VSEBINE

1 OSNOVNI PODATKI ... 6
2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI ... 6
2.1 Narava in vir informacij ... 6
2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti ... 6
2.3 Splošne in posebne predpostavke ... 7
2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave ... 7
2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti ... 8
3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE ... 8
3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska ... 8
3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe ... 8
3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe ... 9
3.3 Opis lokacije predmetne posesti ... 10
3.4 Opis predmetne posesti ... 13
3.5 Podatki GURS-a ... 14
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN - Izsek iz analize trga ... 15
4.1 Obseg in vrednost poslov ... 15
4.1.1 Število transakcij z zemljišči ... 17
4.1 Gibanje cen nepremičnin ... 18
4.1.1 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb ... 18
4.1.2 Zemljišča za gradnjo stavb ... 19
4.2 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi ... 23
5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ... 24
5.1 Način tržnih primerjav ... 24
5.1.1 Izbrane sestavine primerjave ... 24
5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav ... 26
6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI ... 27
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI ... 27
8 PRILOGE ... 30

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve ... 6
Tabela 2: Vknjižena bremena in plombe ... 8
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine ... 10
Tabela 4: Površina zemljišč ... 14
Tabela 5: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020 ... 15
Tabela 6: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 ... 17
Tabela 7: Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 ... 18
Tabela 8: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 ... 19
Tabela 9: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda ... 21
Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče ... 25
Tabela 11: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav ... 26

KAZALO SLIK

Slika 1: Namenska raba 8
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine 11
Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine 12
Slika 4: Dostop 12
Slika 5: Prikaz javne infrastrukture 13
Slika 6: Kataster stavb grafika 14
Slika 7: Ortofoto posnetek z mapno kopijo 15
Slika 8: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020 16
Slika 9: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020 16
Slika 10: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 17
Slika 11: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 18
Slika 12: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 19
Slika 13: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 20
Slika 14: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 21
Slika 15: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Selnica ob Dravi, v obdobju od 01. 01. 2019 do april 2021 22
Slika 16: Rast realnega BDP, izbrane države (gospodarska kriza 2008) 23

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Zemljišče v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 458/4)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Lenartu, I 156/2019
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Lenartu, I 156/2019
Lastnik ocenjevane nepremičnine	do 1/1 od celote BENECO, investicije, d.o.o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor (Vir: eZK, 04. 05. 2021)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	15. 03. 2021
Datum poročila	04. 05. 2021
Datum ogleda	15. 03. 2021

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 351-34/2021-3 z dne 13. 04. 2021.*

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

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

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:
- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila

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

2.3 Splošne in posebne predpostavke

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

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:
- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

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

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

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

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

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

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

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vknjižena bremena, kot izhaja iz spodnje tabele in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Tabela 2: Vknjižena bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
520	BENEDIKT	458/4	parcela 520 458/4	**401 - vknjižena hipoteka** (3)	Ne

Vir: eZK, 04. 05. 2021.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 351-34/2021-3 z dne 13. 04. 2021,* od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču za *stavbna zemljišča (podrobnejša namenska raba razkriva, da gre za gospodarske cone),* kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba

Vir: Lokacijska informacija št. 351-34/2021-3 z dne 13. 04. 2021.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

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

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

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 351-34/2021-3 z dne 13. 04. 2021.*

Iz lokacijske informacije sledi:

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

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

- trgovina široke potrošnje na drobno in debelo,
- splošne storitve,
- industrijska proizvodnja,
- proizvodnja na obrtni ravni,
- skladiščenje vseh vrst blaga;

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- novogradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave, in nadzidave objektov in naprav;
- spreminjanje namembnosti;
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- rušenja objektov in naprav;
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin;

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- objekti gospodarske javne infrastrukture;
- objekti, namenjeni zgoraj navedenim dejavnostim;

Vir: Lokacijska informacija št. 351-34/2021-3 z dne 13. 04. 2021.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, da je uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v k.o. 520 BENEDIKT, v občini Benedikt.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

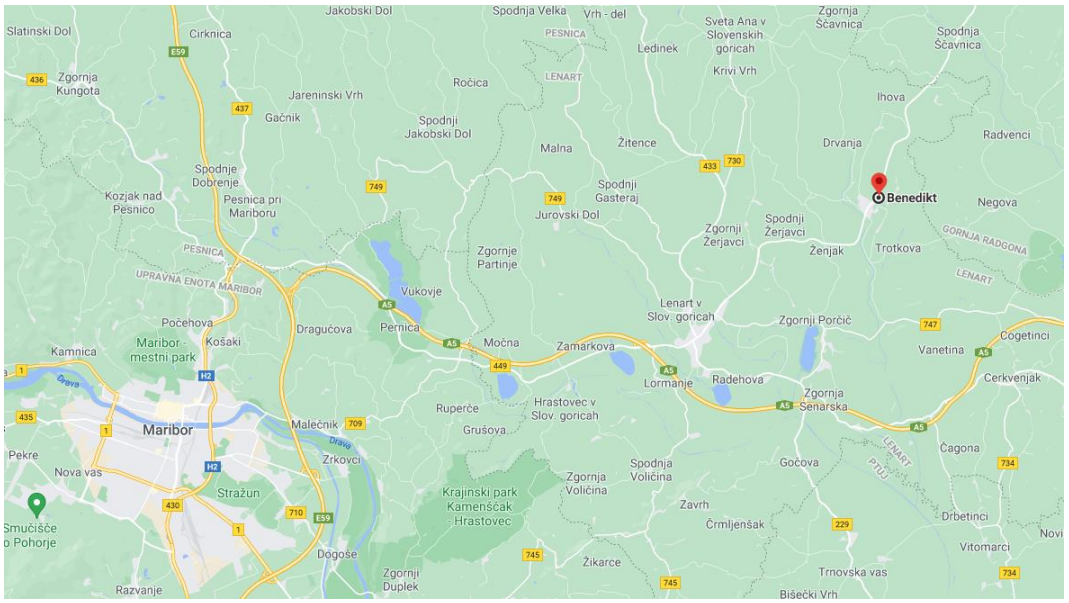
Občina Benedikt[2] leži v severovzhodni Sloveniji; njen sestavni del so tudi Slovenske gorice. Občina se lahko pohvali z razvijajočim se gospodarstvom, katerega pomemben del je turizem; njegovo ponudbo bogatijo izviri slatine. Občina Benedikt je del podravske statistične regije. Meri 24 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 191. mesto. Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2019 je imela občina približno 2.580 prebivalcev (približno 1.320 moških in 1.260 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 167. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 107 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km^2).

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

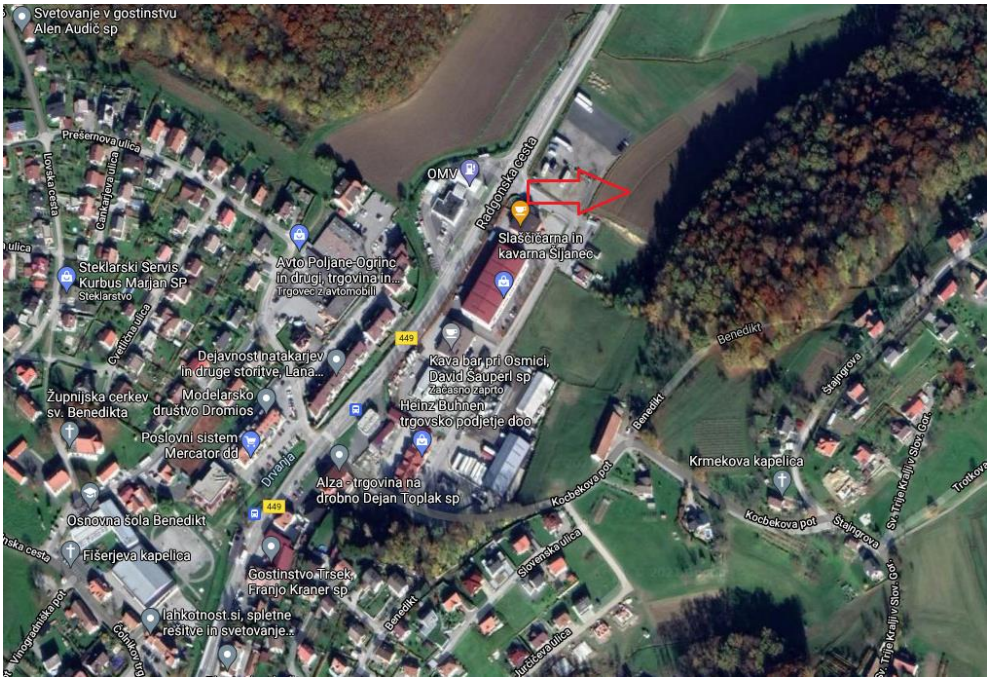
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -0,8 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 15,5. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 14,7 (v Sloveniji 7,2).
- Povprečna starost občanov je bila 39,1 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 59 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 18 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 15 % nižja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2021.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



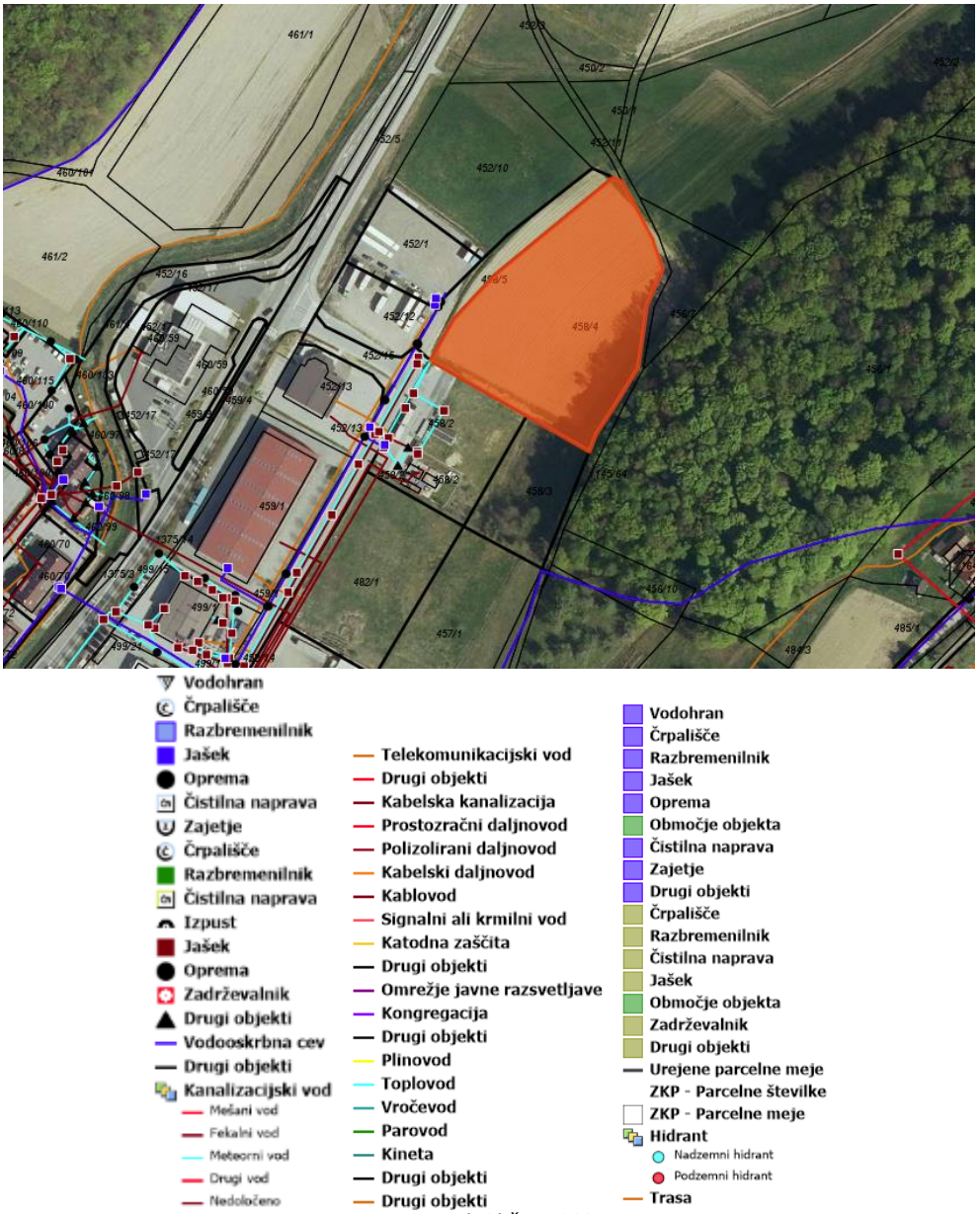
Vir: Google maps, 2021.

Slika 4: Dostop

Vir: VALUER, GURS, 2021.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine je omogočen z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 520 452/14, preko parcele ID znak: parcela 520 458/5, obe v lasti do 1/1 od celote OBČINA BENEDIKT, Čolnikov trg 005, 2234 Benedikt.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: Portal iObčina, 2021.

3.4 Opis predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocenjevanja je zemljišče v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 458/4), ki v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče, ki se po namenski rabi uvršča med gospodarske cone.

Slika 6: Kataster stavb grafika

Vir: GURS, 2021.

3.5 Podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS.

Tabela 4: Površina zemljišč

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:
520	BENEDIKT	458/4	parcela 520 458/4	6.831,00	/
Skupaj:				**6.831,00**	

Vir: GURS, 2021.

Slika 7: Ortofoto posnetek z mapno kopijo

Vir: VALUER, GURS, 2021.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN - Izsek iz analize trga

4.1 Obseg in vrednost poslov[3]

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

Tabela 5: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

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

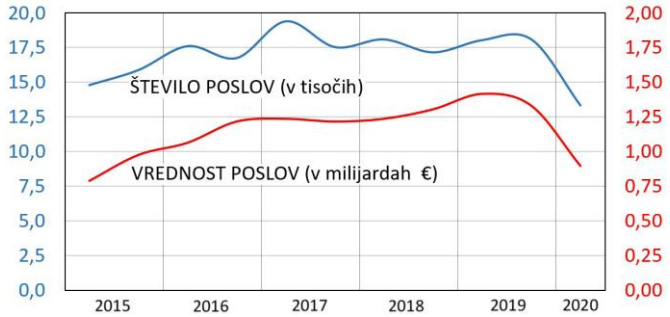
Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici leta 2020 manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta

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

2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

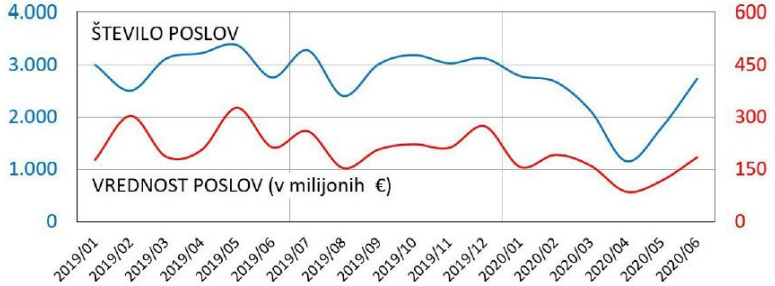
Slika 8: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



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

- Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz letošnjega mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb.
- Marca, ko je bila pri nas sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2100) v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 160 milijonov evrov) pa za nekaj več kot 15 odstotkov.
- Aprila, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami (manj kot 1200 evidentiranih kupoprodajnih pogodb) znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 85 milijonov evrov) pa za 47 odstotkov. V primerjavi s »predkoronskim« februarjem je bilo število sklenjenih kupoprodaj manjše že za 57 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 56 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za skoraj 65 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov.
- Maja, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo sicer še vedno manjše za 33 odstotkov, v primerjavi z majem 2019 pa 47 odstotkov.
- Junija se je število sklenjenih pogodb povišalo še za več kot 50 odstotkov, tako da je ponovno doseglo februarsko, torej »predkoronsko« raven, oziroma je bilo povsem primerljivo z junijem 2019. Še nepopolni podatki za letošnje tretje četrtletje kažejo, da se je rast števila nepremičninskih poslov nadaljevala tudi v tem četrtletju, tako da je bil nepremičninski trg razmeroma dejaven, oziroma je bilo trgovanje vsaj na podobni ravni kot v lanskem tretjem četrtletju.

Slika 9: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020



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

- V prvem polletju leta 2020 se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos.
- V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov

oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

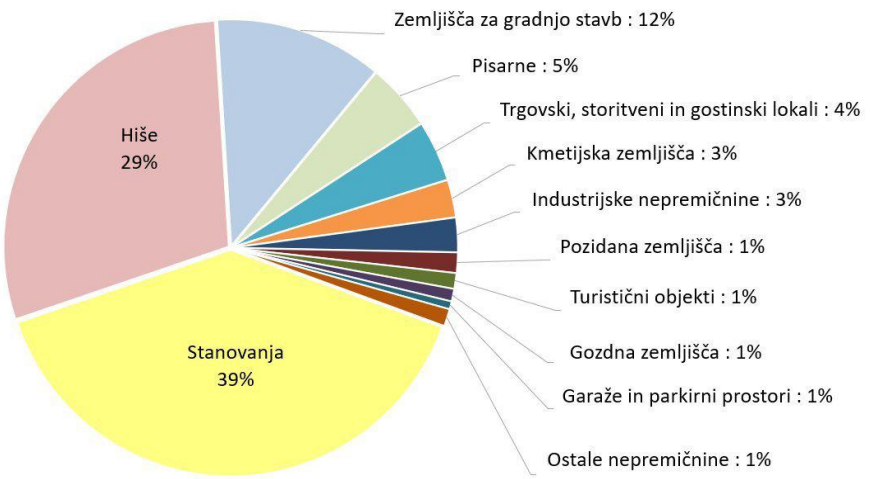
- Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov.
- S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega slabe 4 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa slabih 6 odstotkov.

Tabela 6: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020

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

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

Slika 10: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020



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

4.2 Število transakcij z zemljišči[4]

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

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

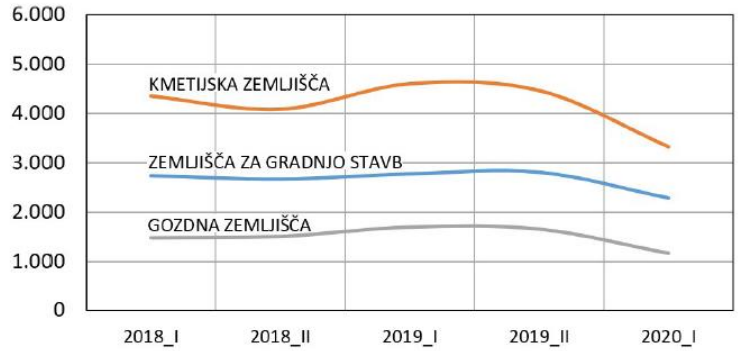
Tabela 7: Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

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

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

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

Slika 11: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



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

4.3 Gibanje cen nepremičnin[5]

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

4.3.1 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb[6]

- Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov,

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

zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

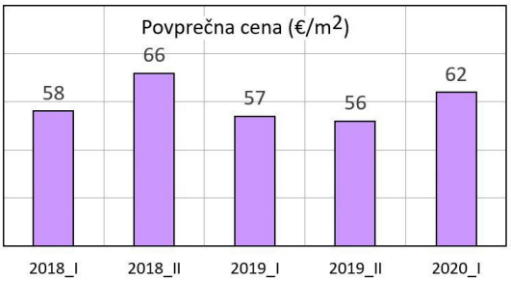
Tabela 8: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

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

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

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

Slika 12: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



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

4.3.2 Zemljišča za gradnjo stavb[7]

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

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

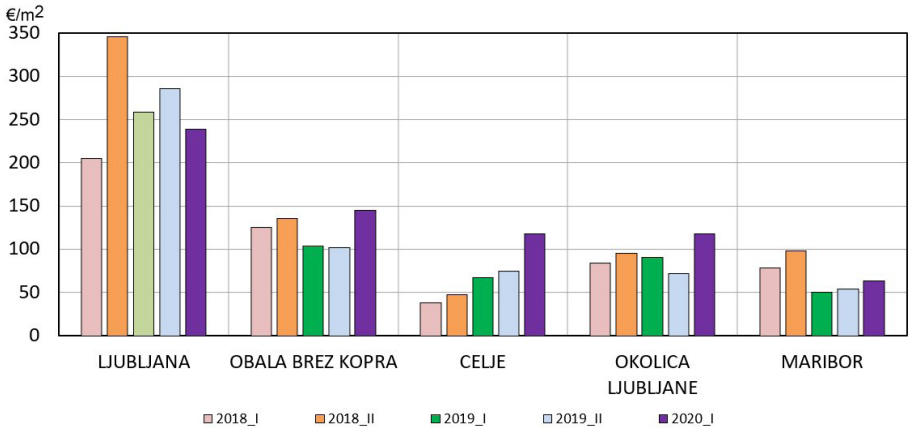
Slika 13: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	**84**	**95**	**91**	**72**	**118**
Površina (m²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	**21**	**27**	**29**	**30**	**25**
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	**205**	**346**	**259**	**286**	**239**
Površina (m²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	**32**	**23**	**39**	**35**	**35**
Površina (m²)	1260	2320	1410	1170	1100
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	**125**	**136**	**104**	**102**	**145**
Površina (m²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	**78**	**98**	**50**	**54**	**63**
Površina (m²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	**38**	**47**	**67**	**75**	**118**
Površina (m²)	420	2970	870	640	1060

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

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

Slika 14: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



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

- cene *podobnih stavbnih zemljišč – gospodarske cone* se gibljejo med 19 in 38 €/m² v lokalnem okolju.

Tabela 9: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda[8]

	Podatki po VALUER		**Nepremičnine.net**
	Občina Benedikt		*UE Lenart*
	Leto 2019 (01. 01. 2019 – 31. 12. 2019)	Leto 2020/2021 (01. 01. 2020 – datum vpogleda)	Datum vpogleda
KUPO-PRODAJNI POSLI			
Stavbna zemljišča	11	10	54

	Podatki po VALUER		**Nepremičnine.net**
	Podravska regija		*Podravska regija*
	Leto 2019 (01. 01. 2019 – 31. 12. 2019)	Leto 2020/2021 (01. 01. 2020 – datum vpogleda)	Datum vpogleda
KUPO-PRODAJNI POSLI			
Stavbna zemljišča	514	606	712

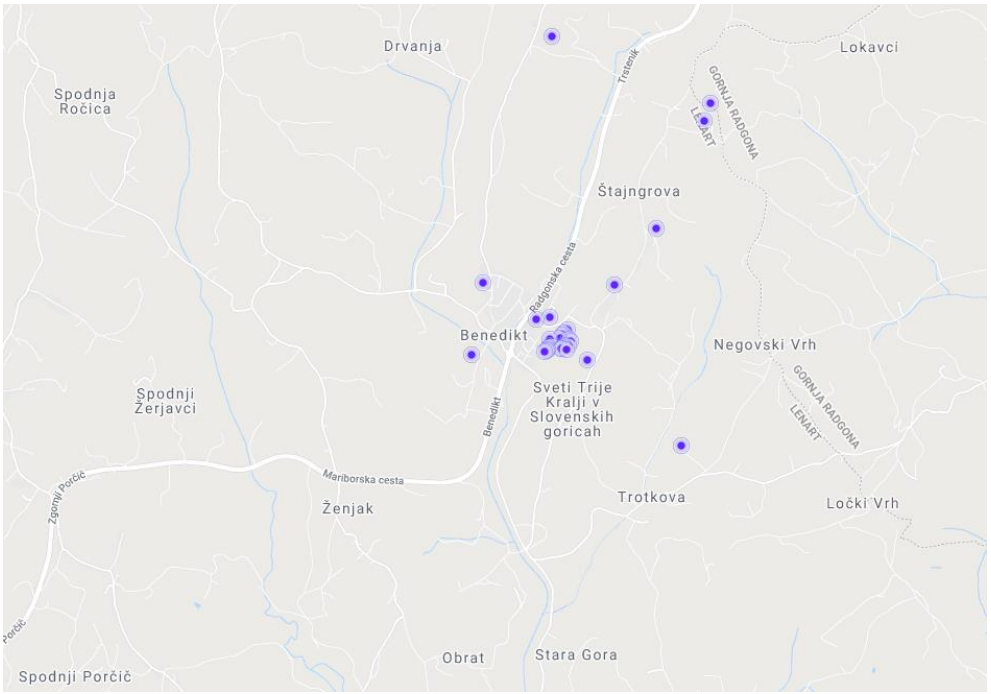
Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: maj, 2021.

Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju *Podravske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju *občine Benedikt* so izvedene transakcije *s stavbnimi zemljišči manj prisotne.* Ugotavljamo, da je nepremičninski trg manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz razširimo na celotno Podravsko regijo.

[8] *V tabeli so zajeti zgolj posli, ki so prodani v deležu 1/1.*

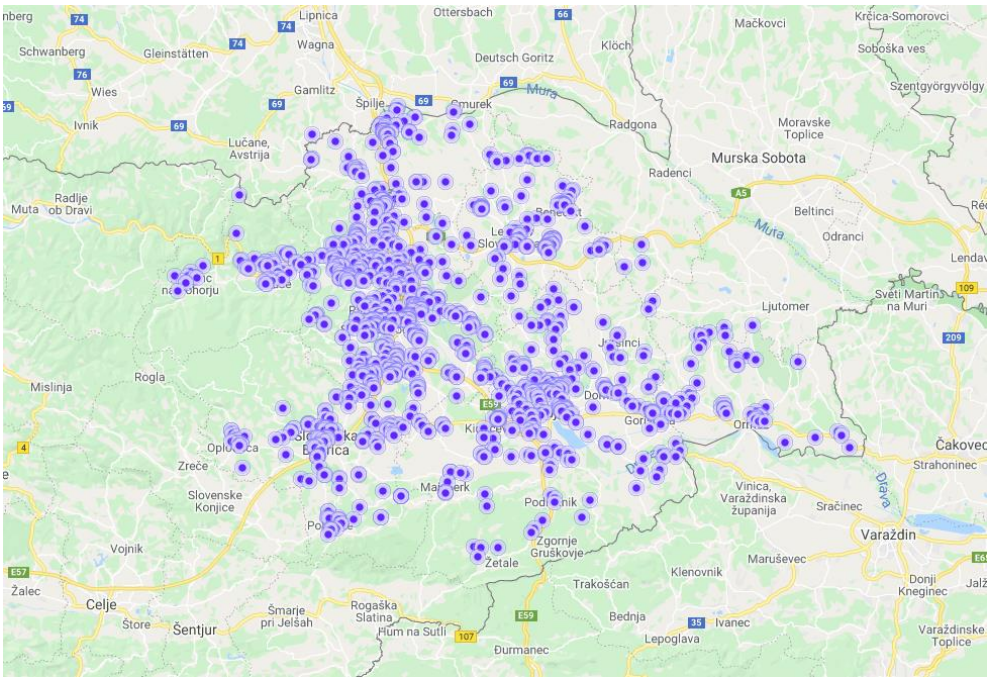
Slika 15: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Benedikt, v obdobju od 01. 01. 2019 do maj 2021



Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na *območju občine Benedikt, v obdobju od 01. 01. 2019 do maj 2021,* izvedenih 30 kupoprodajnih transakcij *s stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 1.296,50 m^2 ter povprečne cene 30,76 EUR/m^2. Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine in povprečne cene zajeti samo posli, ki ne predstavljajo ekstremnih vrednosti (izločili smo 30 % zgornjih in 5 % spodnjih vrednosti), in so bili prodani v deležu 1/1.

Slika 16: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju celotne Podravske regije, v obdobju od 01. 01. 2019 do maj 2021



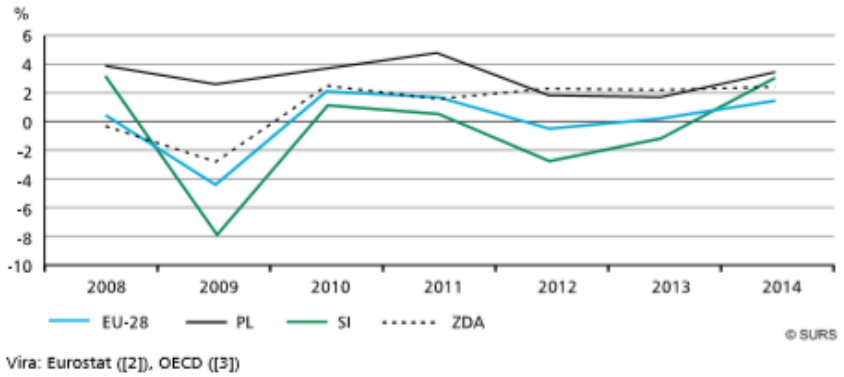
Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na *območju celotne Podravske regije, v obdobju od 01. 01. 2019 do maj 2021,* izvedenih 1.260 kupoprodajnih transakcij *s stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 1.490,03 m^2 ter povprečne cene 52,19 EUR/m^2.

4.4 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi

Gospodarska kriza v letu 2008 se je pričela v ZDA z zlomom finančnega sistema, temelječega na hipotekarnih kreditih. Evropsko gospodarstvo je svetovna kriza zajela v letu 2009. V Sloveniji in podobno tudi v celotni EU je imela kriza v obdobju 2008 – 2014 obliko črke W. Pri krizi v obliki črke W gre za dvojno dno, pri katerem gospodarstvo doživi naglo rast, zatem pa ponovni padec. Podatki o realni rasti BDP v letu 2009 (1. val krize) kažejo, da je realni BDP v Sloveniji padel - 7,8 %. V 2. valu gospodarske krize (leto 2012) je realni padec BDP v Sloveniji znašal - 2,7 %.[9]

Slika 17: Rast realnega BDP, izbrane države (gospodarska kriza 2008)



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

V marcu 2020 je razmah epidemije in širjenje koronavirusa v evropske države zahteval nujne in obsežne ukrepe za zaščito zdravja in ljudi v Sloveniji ter večini evropskih držav, kar je močno vplivalo na gospodarsko aktivnost. Že ob predpostavki, da bodo sedanje zaostrene razmere in močno oteženo poslovanje proizvodnega in storitvenega sektorja trajale dva meseca, lahko pričakujemo več kot 5% padec bruto domačega proizvoda. Ocene o padcu bruto domačega proizvoda, upoštevaje to predpostavko, se v tem trenutku gibljejo med - 6 in - 8 %. Jasno je, da bodo posledice občutne in da se bo zato bruto domači proizvod letos zmanjšal. Globina padca je ključno odvisna od nadaljnjega poteka širjenja epidemije in njenega trajanja, kar je v tem trenutku po prevladujočem mnenju epidemiologov velika neznanka. Ekonomske posledice virusa je zaradi negotovosti glede nadaljnje širitve in odzivov različnih strani zaenkrat zelo težko predvideti.[10]

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

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

[9] *Nacionalni računi o gospodarski krizi v Sloveniji, SURS, Ljubljana 2015.*
[10] *UMAR, Ocena gospodarskih razmer 23. marca 2020.*

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

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

5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.
Pri uporabi tega načina so običajni koraki:
- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:
- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

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

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stavbno zemljišče – gospodarske cone:*
- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz. Glede na izvedeno analizo trga opažamo, da je leto 2019 zaznamovala konjunktura, prav tako pa se zaradi trenutnih kriznih razmer, ki so posledica COVID-19 pričakuje zmanjšanje cen nepremičnin, kar se bo na nepremičninskem trgu začelo odražati z zamikom. Prilagoditev za čas prodaje ne izvedemo.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Primerljive nepremičnine smo iskali na območju celotne Podravske regije, na podobnih lokacijah, zato prilagoditev ne opravimo.
- Oblika – Nepremičnine so podobne oblike, prilagoditve ne opravimo.
- Komunalna oprema – Nepremičnine so podobno komunalno opremljene, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Raba zemljišča – Ocenjevano in primerljiva zemljišča so si iz vidika namenske rabe podobna, prilagoditve ne izvedemo.
- Površina zemljišča – Statistična analiza ni pokazala vpliva površine zemljišča na ceno, v izbranem rangu, zato prilagoditev ne opravimo.

- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo podobno urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

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

Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče

Primerljiva nepremičnina 1	
ID posla	**527070**

Primerljiva nepremičnina 2	
ID posla	**504453**

Primerljiva nepremičnina 3	
ID posla	**491478**

Primerljiva nepremičnina 4	
ID posla	**443345**

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 11: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevalno zemljišče	Prilagoditve							
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
		%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2
ID znak	**parcela 520 458/4**	527070		504453		491478		443345	
Cena		93.000,00	37,08	1.691.915,52	19,52	45.540,00	20,00	173.480,00	20,00
Čas prodaje		07. 01. 2021	0,00	27. 07. 2020	0,00	05. 03. 2020	0,00	12. 08. 2019	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana cena			37,08		19,52		20,00		20,00
Lokacija	Benedikt	LENART	0,00	GORNJA RADGONA	0,00	GORNJA RADGONA	0,00	Ljutomer	0,00
	520 - BENEDIKT	532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH		187 - ČREŠNJEVCI		186 - MELE		259 - LJUTOMER	
	458/4	95/4,93,95/2,94		103/22,103/24,103/27,432/5,435/3		473/5,473/6,474/7,474/5,473/4,474/6		3025/2,3026,3027	
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	relativno pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Komunalna oprema		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	gospodarske cone	gospodarske cone	0,00	gospodarske cone	0,00	gospodarske cone	0,00	površine za industrijo	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	6.831,00	2.508,00	0,00	86.676,00	0,00	2.277,00	0,00	8.674,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			37,08		19,52		20,00		20,00
Uteži			10,00%		30,00%		40,00%		20,00%
Ocena	EUR/m^2	21,56							
Ocena	EUR	147.304,60							

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

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

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

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	147.305	EUR	100,00%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0,00%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0,00%
indikacijska vrednost:	147.305	EUR	
zaokroženo:	147.300	EUR	
delež dolžnika (BENECO d.o.o.) do 1/1 od celote:	147.305	EUR	
delež dolžnika (BENECO d.o.o.) do 1/1 od celote, zaokroženo:	147.300	EUR	

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

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina predstavlja stavbno zemljišče.

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

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

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

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja pri ocenjevanju vrednosti za namen zavarovanega posojanja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna. Ocenjevana nepremičnina predstavlja *stavbno zemljišče.*

Na donosu zasnovanega načina nismo izvedli, saj ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah *podobnih nepremičnin.*

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju *Podravske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju *občine Benedikt* so izvedene transakcije *s stavbnimi zemljišči manj prisotne.* Ugotavljamo, da je nepremičninski trg manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz razširimo na celotno Podravsko regijo.
- cene *podobnih stavbnih zemljišč – gospodarske cone* se gibljejo med 19 in 38 €/m^2 v lokalnem okolju.

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

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

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 147.300 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika 1/1 od celote (BENECO, investicije, d. o. o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor): 147.300 EUR

Maribor, 04. 05. 2021

Sodni cenilec:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Zemljišče v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 458/4).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V Mariboru, dne 04. 05. 2021

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela
PRILOGA 2: Fotografije
PRILOGA 3: Lokacijska informacija
PRILOGA 4: Zemljiškoknjižni izpiski

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

BENECO, investicije, d.o.o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor

Kot lastnik ocenjevanih nepremičnin,

IZJAVLJAM,

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

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

BENECO, investicije, d.o.o.

_____

PRILOGA 2: Fotografije

Pogled na predmet cenitve

Vir: Lasten, 2021.

16.4.2021/363

OBČINA BENEDIKT
Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT
tel. 02 703 60 80, fax 02 703 60 81
e-mail: obcina@benedikt.si

Številka: 351-34/2021-3
Datum: 13. april 2021

CARIS d.o.o.
Razlagova ulica 15

2000 MARIBOR

LASTNIK:
BENECO, INVESTICIJE, d.o.o.
Cankarjeva ulica 6

2000 MARIBOR

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

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

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- *vrsta gradnje oziroma drugih del: /
- **vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba:	- /
- gradbeno inženirski objekt:	- /
- enostavni objekt:	- /

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

- katastrska občina: Benedikt
- številka zemljiške parcele / parcel: 458/4
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

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

- ☒ *Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014)
- ☐ *Prostorski ureditveni pogoji: /
- ☐ **Prostorski izvedbeni načrt: /
- ☐ Prostorski red občine: /
- ☐ Občinski lokacijski načrt: Odlok o zazidalnem načrtu za obrtno-industrijsko cono Benedikt II (Uradni list RS, št. 29/2001)
- ☐ Državni lokacijski načrt: /

Oznaka prostorske enote: **BE 05**

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče (S)
- podrobnejša namenska raba: gospodarske cone **(IG)**

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve: /

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

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

- trgovina široke potrošnje na drobno in debelo,
- splošne storitve,
- industrijska proizvodnja,
- proizvodnja na obrtni ravni,
- skladiščenje vseh vrst blaga;

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- novogradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave, in nadzidave objektov in naprav;
- spreminjanje namembnosti;
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- rušenja objektov in naprav;
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin;

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- objekti gospodarske javne infrastrukture;
- objekti, namenjeni zgoraj navedenim dejavnostim;

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

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- **tipologija zazidave:**
  - višina kapi oz. venca strehe predvidenih objektov znaša maksimalno 7 m nad koto dvorišča pred vhodom v objekt;
  - predvidena je izvedba dvokapnih streh z minimalnim naklonom strešine (do 10°);
- **velikost in zmogljivost objekta:**
  - tlorisne dimenzije predvidenih objektov ne smejo presegati maksimalnih gabaritov, razvidnih iz grafičnih prilog ZN;
  - maksimalni vertikalni gabarit predvidenih objektov obsega največ dve proizvodni ali poslovni etaži nad terenom;
- **oblikovanje zunanje podobe objekta:**
- **lega objekta na zemljišču:**
  - gradbene linije predvidenih objektov so razvidne iz grafičnih prilog ZN;
  - odmiki med objekti morajo omogočati ustrezno osončenje vseh objektov;

- **ureditev okolice objekta:**

  - deli parcel, ki ne služijo kot manipulacijske in parkirne površine se v največji možni meri zazelenijo. Za vsak posamezni kompleks je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati zasaditveni načrt, ki bo upošteval zasaditev v grafičnem delu ZN;

- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:**

- **velikost in oblika gradbene parcele:**

  - velikost funkcionalnih zemljišč, ki pripadajo posameznemu objektu, je razvidna iz grafičnih prilog;

- **druga merila in pogoji:**

  - dopustna odstopanja od predvidenih tlorisnih gabaritov znašajo ± 2 m v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo; možna je pozidava med predvidenimi objekti - združevanje posameznih predvidenih objektov v daljše nize;

  - možna so tudi večja odstopanja od grafičnih prilog ZN pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi;

  - v kolikor investitorji, katerim so namenjene posamezne parcele in ki so našteti v 5. členu ZN, odstopijo od gradnje, je možno te parcele nameniti drugim investitorjem z vsebinami, ki so v skladu 6. točko te lokacijske informacije; v takih primerih je potrebno ponovno preveriti pogoje tega odloka z novo ustrezno strokovno podlago pred izdajo lokacijskega dovoljenja;

  - določbe gornjih treh alinej se nanašajo tudi za posege, ki niso bili predvideni in prikazani v grafičnih prilogah ZN;

  - za vse posege znotraj območja zazidalnega načrta je potrebno pridobiti soglasje občine;

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

- **komunalna infrastruktura:**

  - fekalni vodi se priključijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje;

  - meteorne vode se zbirajo in odvajajo v obstoječi obcestni jarek;

  - meteorne vode s cestnih površin se morajo odvajati preko lovilcev olj;

- **prometna infrastruktura:**

  - prometna infrastruktura se uredi, kot je prikazano v grafičnih prilogah ZN in pod pogoji pridobljenih soglasij pristojnih služb k zazidalnemu načrtu;

  - dostopi in dovozi morajo omogočati dovoz interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik;

- **energetska infrastruktura:**

  - objekti se priključijo na nizkonapetostno razdelilno kabelsko omrežje;

  - predvideno je individualno ogrevanje posameznih objektov ali niza objektov; predvidena je gradnja plinskih kotlovnic ali kotlovnic na lahko kurilno olje;

- **telekomunikacijska infrastruktura:**

  - vodi informacijskega sistema se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje;

- **druga infrastruktura:**

  - infrastrukturne ureditve se izvajajo po določilih grafičnega lista ZN št. 4 "Komunalna ureditev";

  - vodi do objektov se polagajo podzemsko;

  - oskrba s požarno vodo se zagotovi preko hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti;

7.3. Druga merila in pogoji:

- **merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:**

  - znotraj območja se izvaja III. oz. IV. stopnja varstva pred hrupom; predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (60 dbA oz. 70dbA) in nočne (50 dbA oz. 70 dbA) ravni hrupa;

  - zbiranje odpadkov se uredi ločeno za vsak obrtni oz. industirjski objekt znotraj njegovega funkcionalnega zemljišča; način odvoza in odlaganja se izvaja v skladu z Odlokom o načinu opravljanja gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v občini Benedikt (Uradni list RS, št. 59/2004);

  - vsi predvideni proizvodni ter drugi objekti, ki onesnažujejo okolje s prekomernimi emisijami, morajo biti opremljeni z ustreznimi čistilnimi napravami; pred izdajo lokacijskega dovoljenja je potrebno opraviti preverbo vplivov predvidene proizvodnje na okolje;

  - plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi gradnje novih objektov, prometnih in manipulacijskih površin, je treba uporabiti za ureditev zelenih površin;

  - v najkrajšem možnem času je odpraviti vse morebitne škodljive posledice zaradi gradnje;

- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:**

  - pri izdelavi tehnične dokumentacije in pri izvedbi morata investitor in izvajalec natančno upoštevati določila ZN;

  - investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo, varno in ekonomsko opravičljivo, ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih;

  - investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav morajo pri izdelavi izvedbene dokumentacije in pri gradnji upoštevati soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del ZN;

  - ZN je stalno na vpogled pri občinski upravi občine Benedikt;

  - v času gradnje je promet organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev;

  - pred pričetkom gradnje je evidentirati stanje obstoječe infrastukture;

  - zagotoviti je zavarovanje gradbišča;

- **druga merila in pogoji:** /

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1 Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: /
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /
- ☐ komasacija: /

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- ☐ prepoved parcelacije zemljišč: NE
- ☐ prepoved prometa z zemljišči: NE
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov: NE
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov: NE
- ☐ prepoved izvajanja gradenj: NE

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

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

- vrsta varovanega območja: /
- predpis oziroma akt o zavarovanju: /

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

- vrsta varovalnega pasu: /
- širina varovalnega pasu: /

Varovalni pasovi posameznih objektov GJI, v katere je dovoljeno posegati pod pogoji upravljavca, če posebni predpisi s področja posamezne GJI ne določajo drugače, so:

za ceste, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta	varovalni pas
- regionalne ceste	15 m
- lokalne ceste	6 m
- javne poti	4 m
- državne kolesarske steze	5 m
- javna pot za kolesarje	3 m
za elektroenergetske vode, merjeno od osi daljnovoda ali osi kabelskega sistema oz. od zunanje ograje razdelilne transformatorske postaje, razdelilne postaje ali transformatorske postaje	varovalni pas
- nadzemnega večsistemskega daljnovoda nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	10 m
- podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	1 m
- razdelilne postaje SN, transformatorske postaje SN/0,4 kV	2 m
za ostale vode GJI, merjeno od osi voda	varovalni pas
- vodovoda, kanalizacije, telekomunikacijske vode, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in druge vode, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist (razen priključkov nanje)	3 m

Za vsak poseg v varovalni pas je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca GJI.

Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

V varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov napetostnega nivoja nad 1 kV je prepovedana gradnja objektov, v katerih se lahko nahaja vnetljiv material, na parkiriščih pod daljnovodi pa je prepovedano parkiranje vozil, ki prevažajo vnetljive, gorljive in eksplozivne materiale.

Obvezni osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je 2m, v primeru morebitnih odstopanj pa so potrebne posebne tehnične rešitve in uskladitev s pristojnimi službami, ki upravljajo komunalne vode in javne odprte površine.

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

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

- *program priprave prostorskega akta: /
- **faza priprave/ predviden rok sprejema: /
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

12. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Investitor oziroma lastnik objekta oziroma njegov vsakokratni pravni naslednik je dolžan hraniti lokacijsko informacijo, ki je izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

13. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta:
    - izsek iz OPN Občine Benedikt

14. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi 95.a člena Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB, 45/2008, 96/2009, 86/2010 – ZJNepS, 33/2011, 57/2012 – ZSPDSLS-A, 63/2013, 17/2015 in 23/2017 – ZSSve) se za potrdilo ne plača upravne takse.

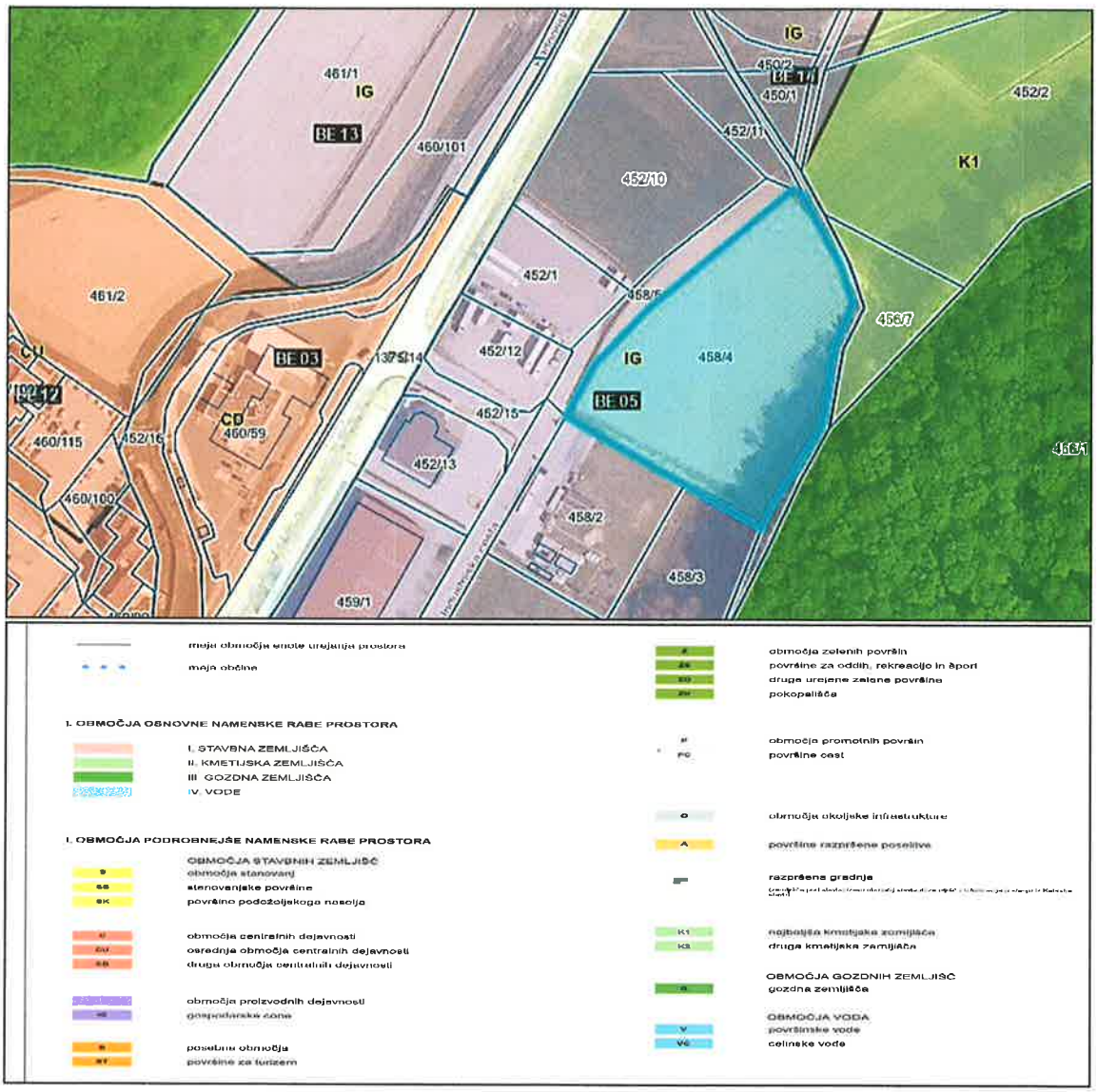
Pripravila
Andreja LORBER
Direktorica Občinske uprave

OBČINA BENEDIKT
4

ŽUPAN
mag. Milan REPIČ

OBČINA BENEDIKT
Občinska uprava
Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT
tel. 02 703 60 80, telefaks: 02 703 60 81
e-pošta: obcina@benedikt.si

PRILOGA



Potrjujemo, da je gornji izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014) identičen originalu.

Benedikt, 13. april 2021

OBČINA BENEDIKT
m.p.
2
OBČINSKA UPRAVA

Pripravila:
Andreja LORBER

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:58:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: parcela 520 458/4

katastrska občina 520 BENEDIKT **parcela** 458/4 (ID 2372101)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9238647
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6226345000
   firma / naziv: BENECO, investicije, d.o.o.
   naslov: Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19244846	05.01.2018 10:54:27	401 - vknjižena hipoteka
20767034	13.03.2020 13:35:14	401 - vknjižena hipoteka
21350955	29.10.2020 12:12:39	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19244846
čas začetka učinkovanja 05.01.2018 10:54:27
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 458/4 (ID 2372101)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 500.000,00 EUR
obresti 12 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.01.2018
dodatni opis:
Vknjiži se hipoteka po Posojilni pogodbi št. 1-2016 z dne 28.12.2016 v znesku 500.000,00 EUR, z obrestno mero 12 % letno, z morebitnimi zamudnimi obrestmi ter drugimi stroški in pripadki, ki zapade v končno plačilo dne 15.01.2018.
imetnik:
1. matična številka: 7121148000

firma / naziv: SECTOR CONSULTING trgovina, gradbeništvo, gostinstvo, najemi in svetovanje d.o.o.
naslov: Nova ulica 013, 2204 Miklavž na Dravskem polju

zveza - ID osnovnega položaja:
9238647

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20664773	05.01.2018 10:54:27	712 - zaznamba izvršbe
19244847	05.01.2018 10:54:27	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 20664773
čas začetka učinkovanja 05.01.2018 10:54:27
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Lenartu
opr. št. postopka I 156/2019
dodatni opis:
Zaznamuje se sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Lenartu opr. št. I 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 05.01.2018.

ID pravice / zaznambe 19244847
čas začetka učinkovanja 05.01.2018 10:54:27
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja Miloša Lešnika iz Lenarta opr. št. Sv 620/2017 z dne 27.12.2017

ID pravice / zaznambe 20767034
čas začetka učinkovanja 13.03.2020 13:35:14
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 340/4 (ID 1287550)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 12.639,08 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 12.639,08 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu opr. št. Z 10/2020 z dne 13.3.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
9238647

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20767035	13.03.2020 13:35:14	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20767035
čas začetka učinkovanja 13.03.2020 13:35:14

vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Lenartu
opr. št. postopka Z 10/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu opr. št. Z 10/2020 z dne 13.3.2020.

ID pravice / zaznambe 21350955
čas začetka učinkovanja 29.10.2020 12:12:39
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 340/4 (ID 1287550)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.217,34 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 3.217,34 EUR s pripadki in dospelostjo, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu opr. št. Z 31/2020 z dne 29.10.2020.
imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
9238647

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21350956	29.10.2020 12:12:39	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 21350956
čas začetka učinkovanja 29.10.2020 12:12:39
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Lenartu
opr. št. postopka Z 31/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Lenartu opr. št. Z 31/2020 z dne 29.10.2020.