*Borut Barlič*

*sodni cenilec*
*Razlagova ulica 15*
*Si-2000 Maribor*

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

*oznaka: 315/2021*

# POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

**Predmet ocenjevanja vrednosti:**

**Zemljišča v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt**
(ID znak: parcela 520 343, parcela 520 340/4, parcela 520 410/2, parcela 520 411/1, parcela 520 411/4, parcela 520 411/5, parcela 520 411/11, parcela 520 421/2, parcela 520 422, parcela 520 423/1, parcela 520 651/18, parcela 520 651/20, parcela 520 652, parcela 520 654/1)

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 986.700 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika 1/1 od celote (BENECO, investicije, d.o.o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor): 986.700 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* | *Vseh ocenjevanih nepremičnin:* 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:

**Zemljišča v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt**
(ID znak: parcela 520 343, parcela 520 340/4, parcela 520 410/2, parcela 520 411/1, parcela 520 411/4, parcela 520 411/5, parcela 520 411/11, parcela 520 421/2, parcela 520 422, parcela 520 423/1, parcela 520 651/18, parcela 520 651/20, parcela 520 652, parcela 520 654/1)

Predmet ocenjevanja so zemljišča v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 343, parcela 520 340/4, parcela 520 410/2, parcela 520 411/1, parcela 520 411/4, parcela 520 411/5, parcela 520 411/11, parcela 520 421/2, parcela 520 422, parcela 520 423/1, parcela 520 651/18, parcela 520 651/20, parcela 520 652, parcela 520 654/1), ki v naravi predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, ki se po namenski rabi uvrščajo pretežno med površine za turizem in delno med površine za oddih, rekreacijo in šport.

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 ocenjevanih nepremičnin poteka z javne ceste, ID znak: parcela 520 1148/16, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA BENEDIKT, Čolnikov trg 005, 2234 Benedikt.

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah 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: ocenjevane nepremičnine predstavljajo stavbna zemljišča.

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

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. Ocenjevane nepremičnine predstavljajo *stavbna zemljišča.*

*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 – površine za oddih, rekreacijo in šport* se gibljejo med 6 in 15 €/m$^2$ v lokalnem okolju;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč – površine za turizem* se gibljejo med 7 in 21 €/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: 986.700 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika 1/1 od celote (BENECO, investicije, d.o.o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor): 986.700 EUR**

Oziroma kot izhaja iz tabele rekapitulacija:

*Tabela: Rekapitulacija*

| Šifra ko: | Ime ko: | Parcelna številka: | ID znak: | Površina zemljišča: | Ocenjena tržna vrednost v EUR | Ocenjena tržna vrednost v EUR, zaokroženo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 520 | BENEDIKT | 343 | parcela 520 343 | 2.046,00 | 27.304 | 27.300 |
| 520 | BENEDIKT | 340/4 | parcela 520 340/4 | 511,00 | 5.516 | 5.500 |
| 520 | BENEDIKT | 410/2 | parcela 520 410/2 | 1.451,00 | 19.364 | 19.400 |
| 520 | BENEDIKT | 411/1 | parcela 520 411/1 | 19.382,00 | 258.654 | 258.700 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 520 | BENEDIKT | 411/4 | parcela 520 411/4 | 6.110,00 | 81.538 | 81.500 |
| 520 | BENEDIKT | 411/5 | parcela 520 411/5 | 750,00 | 10.009 | 10.000 |
| 520 | BENEDIKT | 411/11 | parcela 520 411/11 | 886,00 | 11.824 | 11.800 |
| 520 | BENEDIKT | 421/2 | parcela 520 421/2 | 4.010,00 | 46.927 | 46.900 |
| 520 | BENEDIKT | 422 | parcela 520 422 | 3.961,00 | 52.860 | 52.900 |
| 520 | BENEDIKT | 423/1 | parcela 520 423/1 | 12.836,00 | 171.297 | 171.300 |
| 520 | BENEDIKT | 651/18 | parcela 520 651/18 | 5.473,00 | 73.038 | 73.000 |
| 520 | BENEDIKT | 651/20 | parcela 520 651/20 | 3.947,00 | 52.673 | 52.700 |
| 520 | BENEDIKT | 652 | parcela 520 652 | 309,00 | 4.124 | 4.100 |
| 520 | BENEDIKT | 654/1 | parcela 520 654/1 | 12.859,00 | 171.604 | 171.600 |
| **Skupaj:** | | | | **74.531,00** | **986.732** | **986.700** |

Na ocenjevanih nepremičninah ne stojijo objekti.

Maribor, 04. 05. 2021

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

**KAZALO VSEBINE**

1 OSNOVNI PODATKI ... 7
2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI ... 7
2.1 Narava in vir informacij ... 7
2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti ... 7
2.3 Splošne in posebne predpostavke ... 8
2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave ... 8
2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti ... 9
3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE ... 9
3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska ... 9
3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe ... 9
3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe ... 11
3.3 Opis lokacije predmetne posesti ... 12
3.4 Opis predmetne posesti ... 15
3.5 Podatki GURS-a ... 16
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN - Izsek iz analize trga ... 17
4.1 Obseg in vrednost poslov ... 17
4.1.1 Število transakcij z zemljišči ... 20
4.1 Gibanje cen nepremičnin ... 21
4.1.1 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb ... 21
4.1.2 Zemljišča za gradnjo stavb ... 22
4.2 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi ... 25
5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ... 26
5.1 Način tržnih primerjav ... 27
5.1.1 Izbrane sestavine primerjave ... 27
5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav ... 29
6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI ... 31
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI ... 31
8 PRILOGE ... 35

**KAZALO TABEL**

*Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve* ... 7
*Tabela 2: Vknjižena bremena in plombe* ... 9
*Tabela 3: Podrobnejša namenska raba* ... 11
*Tabela 4: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine* ... 12
*Tabela 5: Površina zemljišč* ... 16
*Tabela 6: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020* ... 18
*Tabela 7: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020* ... 19
*Tabela 8: Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020* ... 20
*Tabela 9: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020* ... 21
*Tabela 10: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda* ... 24
*Tabela 11: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče (površine za oddih, rekreacijo in šport)* ... 28
*Tabela 12: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče (površine za turizem)* ... 29
*Tabela 13: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav* ... 30

**KAZALO SLIK**

*Slika 1: Namenska raba* ..... 10
*Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine* ..... 13
*Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine* ..... 14
*Slika 4: Dostop* ..... 14
*Slika 5: Prikaz javne infrastrukture* ..... 15
*Slika 6: Kataster stavb grafika* ..... 16
*Slika 7: Ortofoto posnetek z mapno kopijo* ..... 17
*Slika 8: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020* ..... 18
*Slika 9: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020* ..... 19
*Slika 10: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020* ..... 20
*Slika 11: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020* ..... 21
*Slika 12: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020* ..... 22
*Slika 13: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020* ..... 22
*Slika 14: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020* ..... 23
*Slika 15: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Benedikt, v obdobju od 01. 01. 2019 do maj 2021* ..... 24
*Slika 16: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju celotne Podravske regije, v obdobju od 01. 01. 2019 do maj 2021* ..... 25

# 1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

*Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve*

| | |
|---|---|
| *Nepremičnina – predmet vrednotenja* | Zemljišča v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 343, parcela 520 340/4, parcela 520 410/2, parcela 520 411/1, parcela 520 411/4, parcela 520 411/5, parcela 520 411/11, parcela 520 421/2, parcela 520 422, parcela 520 423/1, parcela 520 651/18, parcela 520 651/20, parcela 520 652, parcela 520 654/1) |
| *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* | *Vseh ocenjevanih nepremičnin:* 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),<br>2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020); uporabo predpisuje HPOV),<br>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. 351-34/2021-2 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 ocenjevanih nepremičninah 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 | 343 | parcela 520 343 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 340/4 | parcela 520 340/4 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 410/2 | parcela 520 410/2 | **612 - zaznamba - urejanje prostora** (1)<br>**401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 411/1 | parcela 520 411/1 | **612 - zaznamba - urejanje prostora** (1)<br>**401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 411/4 | parcela 520 411/4 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 411/5 | parcela 520 411/5 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 411/11 | parcela 520 411/11 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 421/2 | parcela 520 421/2 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 422 | parcela 520 422 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 423/1 | parcela 520 423/1 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 651/18 | parcela 520 651/18 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 651/20 | parcela 520 651/20 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 652 | parcela 520 652 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |
| 520 | BENEDIKT | 654/1 | parcela 520 654/1 | **401 - vknjižena hipoteka** (3) | Ne |

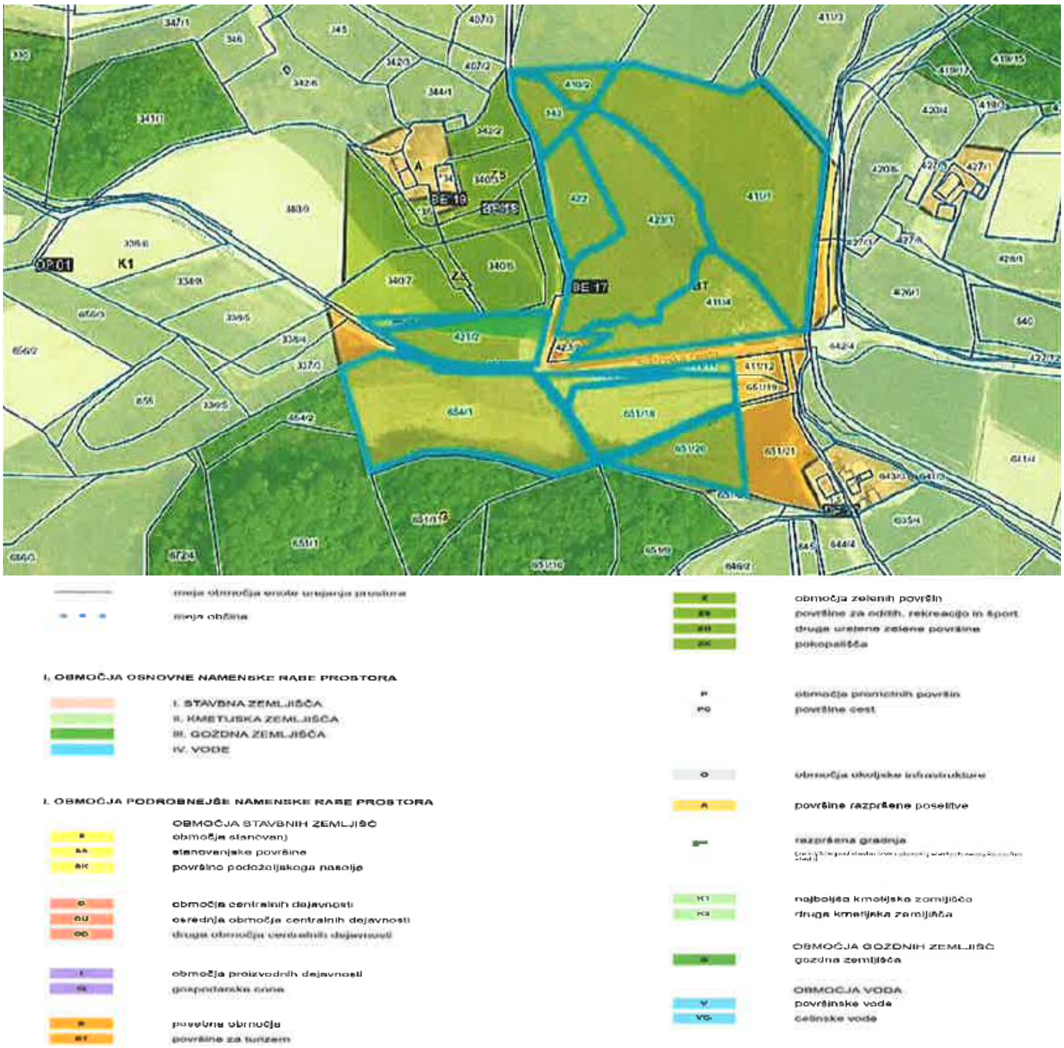
*Vir: eZK, 04. 05. 2021.*

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. 351-34/2021-2 z dne 13. 04. 2021,* od koder izhaja, da gre pri ocenjevanih zemljiščih za *stavbna zemljišča,* kot je razvidno iz spodnje slike. *Podrobnejša namenska raba je razvidna iz tabele.*

*Slika 1: Namenska raba*




*Vir: Lokacijska informacija št. 351-34/2021-2 z dne 13. 04. 2021.*

*Tabela 3: Podrobnejša namenska raba*

| Katastrska občina | Parc. št. | Podrobnejša namenska raba |
|---|---|---|
| 520 – Benedikt | 3404/ | BT – površine za turizem<br>ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport |
| | 343 | BT – površine za turizem |
| | 410/2 | BT – površine za turizem |
| | 411/1 | BT – površine za turizem |
| | 411/4 | BT – površine za turizem |
| | 411/5 | BT – površine za turizem |
| | 411/11 | BT – površine za turizem |
| | 421/2 | BT – površine za turizem<br>ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport |
| | 422 | BT – površine za turizem |
| | 423/1 | BT – površine za turizem |
| | 652 | BT – površine za turizem |
| | 654/1 | BT – površine za turizem |
| | 651/18 | BT – površine za turizem |
| | 651/20 | BT – površine za turizem |

*Vir: Lokacijska informacija št. 351-34/2021-2 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. 351-34/2021-2 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:**

Na površinah BT – površine za turizem: območja so namenjena posebnim dejavnostim kot so območja za turizem.
Na površinah ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport: dopustne so rekreacijske in športne dejavnosti. Dopustne so tudi dopolnilne gostinske dejavnosti (v nezahtevnih in enostavnih objektih) in parkiranje, vezane na osnovno dejavnost.

**6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:**

- gradnje novih objektov,
- rušitve,
- spreminjanje namembnosti,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

**6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:**

- nestanovanjske stavbe za potrebe turizma in športa,
- nezahtevni in enostavni objekti,
- reklamni objekti kot usmeritve v prostoru,
- objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

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

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo v k.o. 520 BENEDIKT, v občini Benedikt.

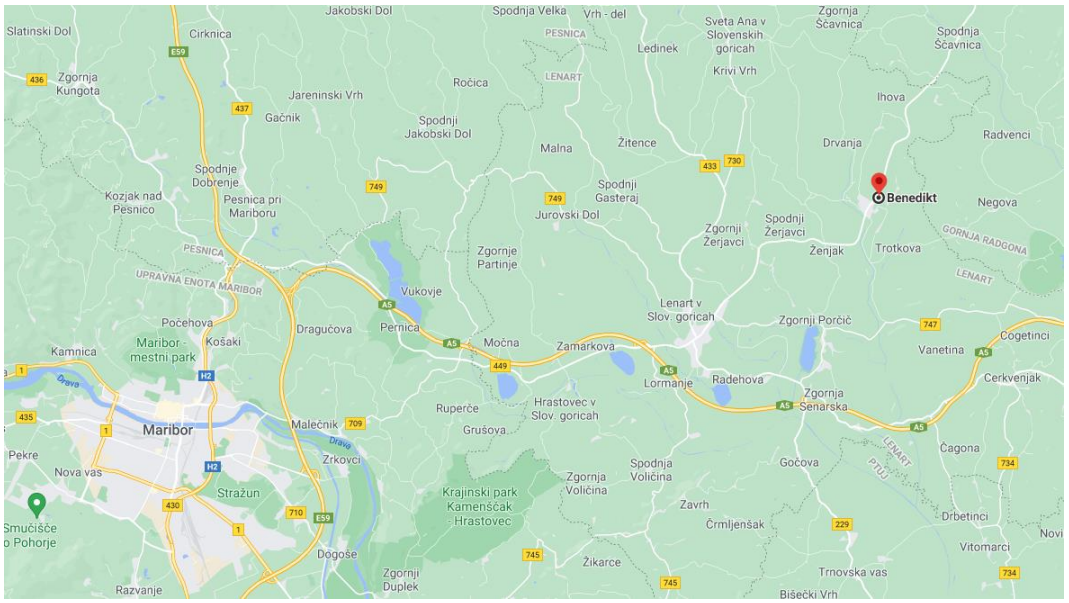
*Tabela 4: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Lokacija:* | **podeželje** | predmestje | 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$^2$).
- 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*



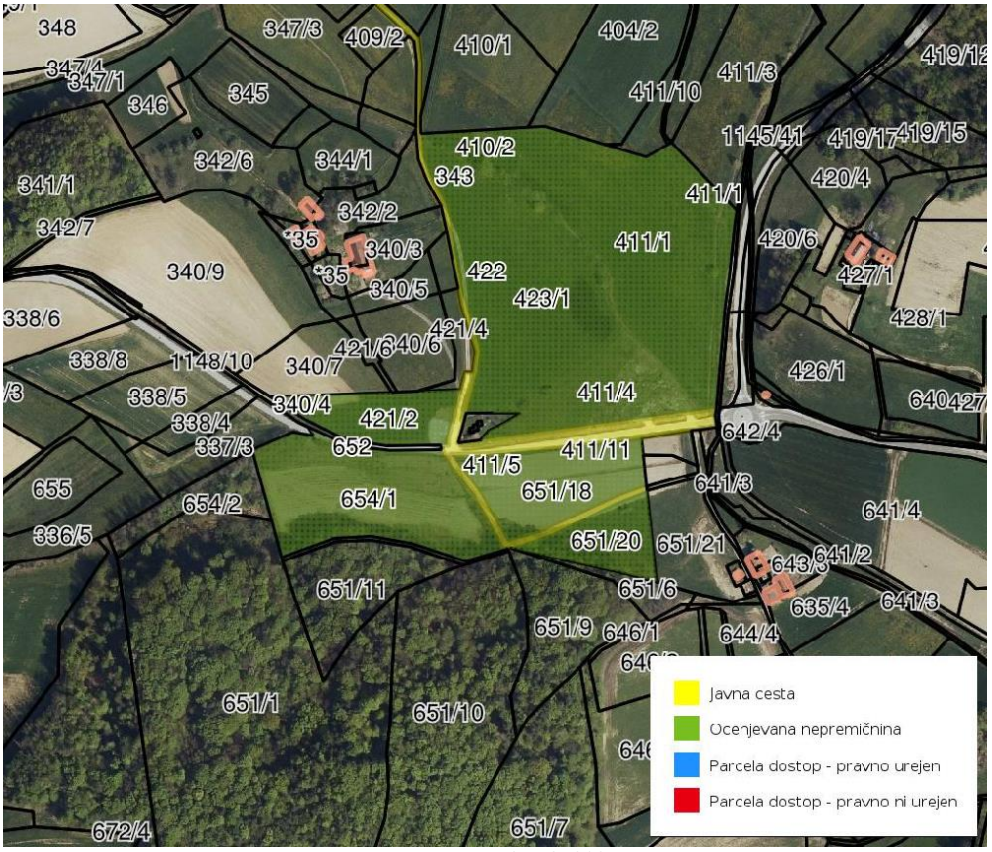

*Vir: Google maps, 2021.*

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

*Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine*

*Vir: Google maps, 2021.*

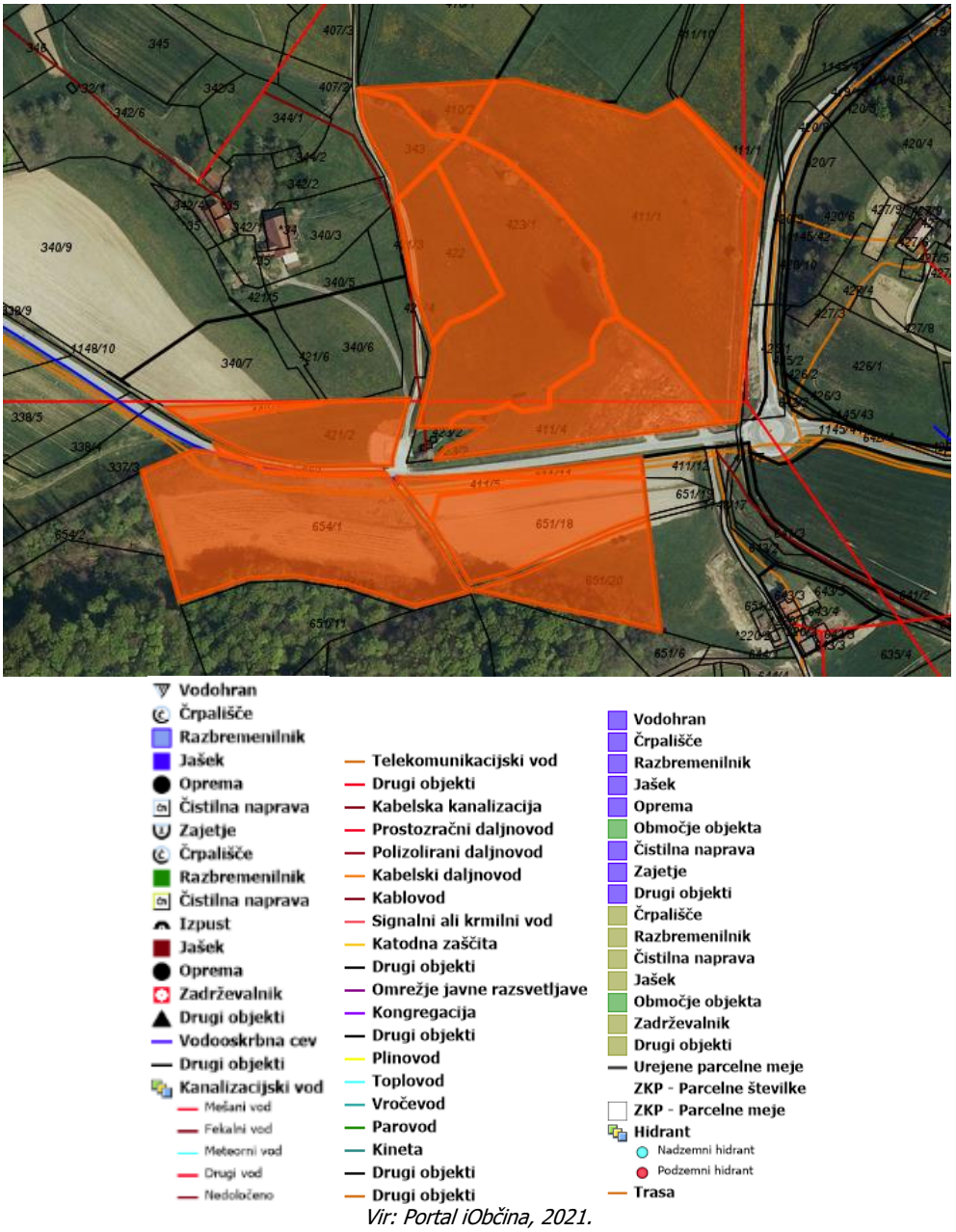
*Slika 4: Dostop*




*Vir: VALUER, GURS, 2021.*

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne ceste, ID znak: parcela 520 1148/16, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA BENEDIKT, Čolnikov trg 005, 2234 Benedikt.

*Slika 5: Prikaz javne infrastrukture*

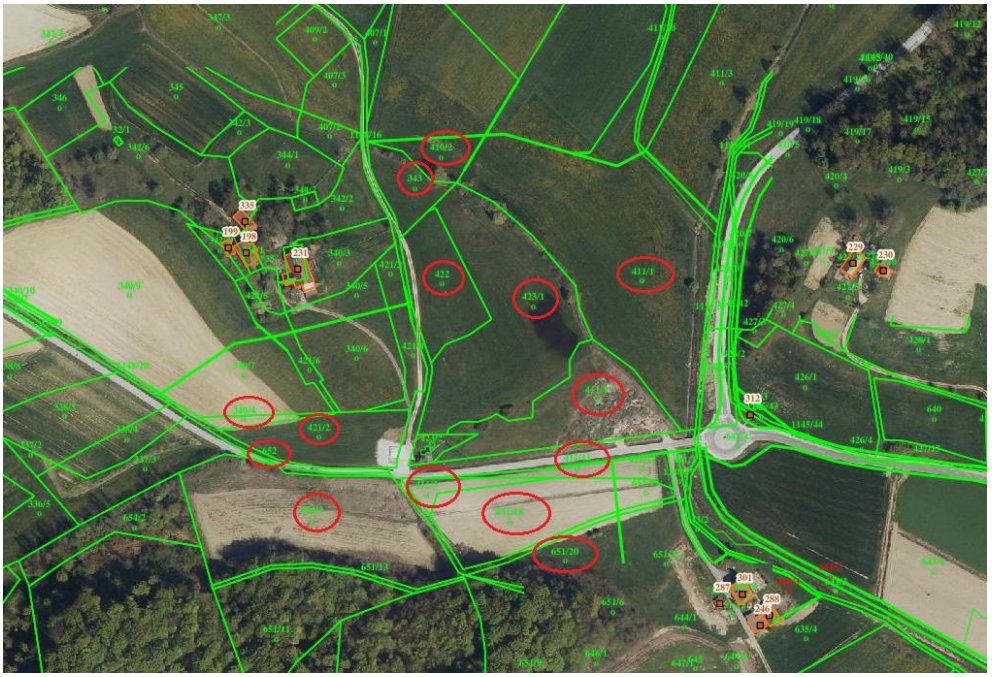



*Vir: Portal iObčina, 2021.*

## 3.4 Opis predmetne posesti

**Stanje ob ogledu:** Predmet ocenjevanja so zemljišča v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 343, parcela 520 340/4, parcela 520 410/2, parcela 520 411/1, parcela 520 411/4, parcela 520 411/5, parcela 520 411/11, parcela 520 421/2, parcela 520 422, parcela 520 423/1, parcela 520 651/18, parcela 520 651/20, parcela 520 652, parcela 520 654/1), ki v naravi predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, ki se po namenski rabi uvrščajo pretežno med površine za turizem in delno med površine za oddih, rekreacijo in šport.

*Slika 6: Kataster stavb grafika*



*Vir: GURS, 2021.*

## 3.5 Podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS.

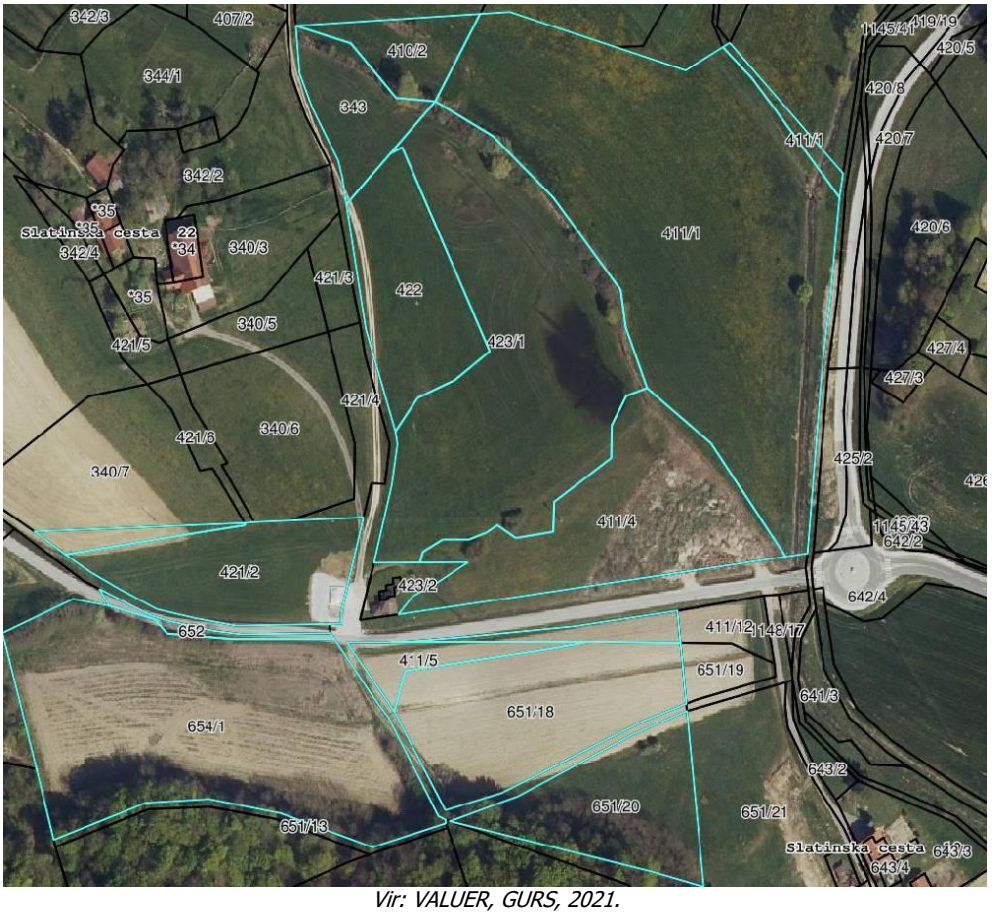
*Tabela 5: Površina zemljišč*

| Šifra ko: | Ime ko: | Parcelna številka: | ID znak: | Površina zemljišča: | Številka stavbe: |
|---|---|---|---|---|---|
| 520 | BENEDIKT | 343 | parcela 520 343 | 2.046,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 340/4 | parcela 520 340/4 | 511,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 410/2 | parcela 520 410/2 | 1.451,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 411/1 | parcela 520 411/1 | 19.382,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 411/4 | parcela 520 411/4 | 6.110,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 411/5 | parcela 520 411/5 | 750,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 411/11 | parcela 520 411/11 | 886,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 421/2 | parcela 520 421/2 | 4.010,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 422 | parcela 520 422 | 3.961,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 423/1 | parcela 520 423/1 | 12.836,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 651/18 | parcela 520 651/18 | 5.473,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 651/20 | parcela 520 651/20 | 3.947,00 | / |
| 520 | BENEDIKT | 652 | parcela 520 652 | 309,00 | / |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 520 | BENEDIKT | 654/1 | parcela 520 654/1 | 12.859,00 | / |
| **Skupaj:** | | | | **74.531,00** | |

*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.

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

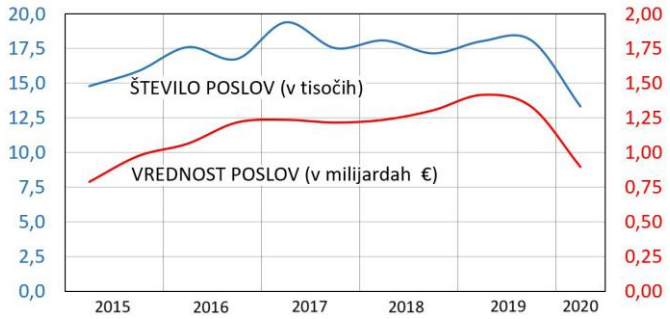
*Tabela 6: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020*

| | 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 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*

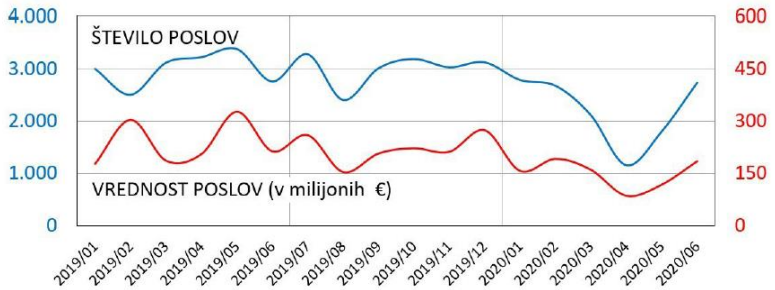



*Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

- 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.*

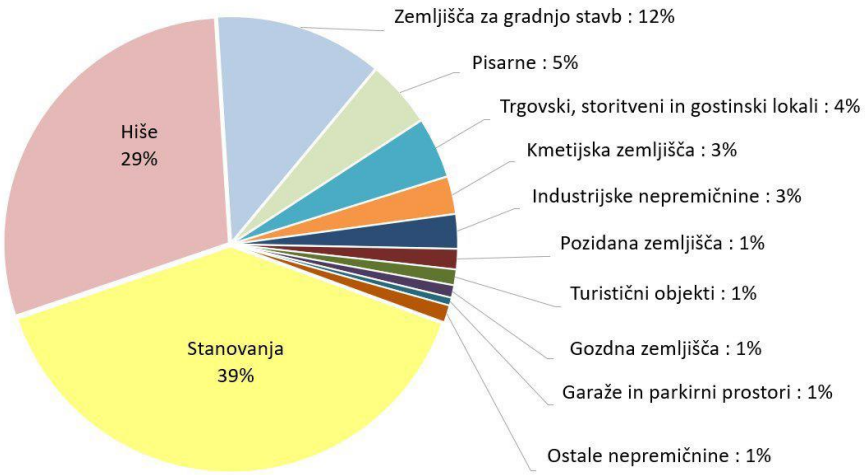
- V prvem polletju leta 2020 se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos.
- V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v 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 7: 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.

*Tabela 8: Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020*

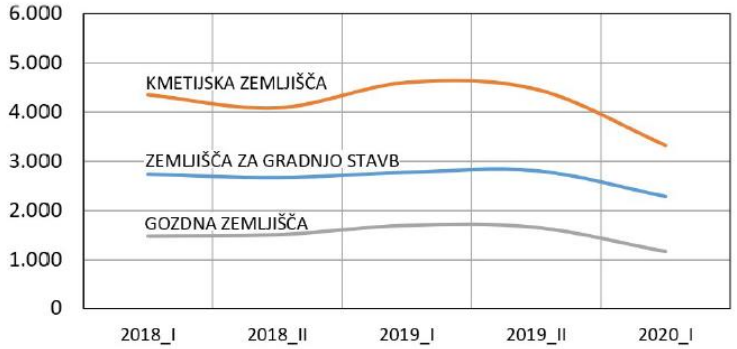
| | 2018_I | 2018_II | 2019_I | 2019_II | 2020_I |
|---|---|---|---|---|---|
| ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB | | | | | |
| Število kupoprodaj | 2.738 | 2.667 | 2.774 | 2.808 | 2.279 |
| Prodana površina (v hektarih) | 288 | 336 | 315 | 320 | 285 |
| KMETIJSKA ZEMLJIŠČA | | | | | |
| Število kupoprodaj | 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.

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

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

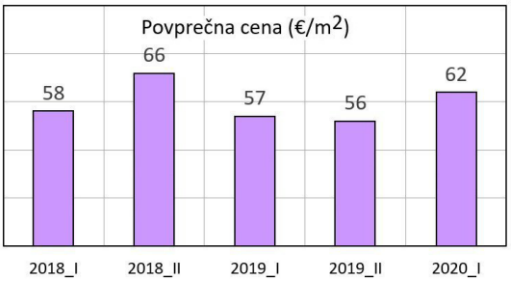
| KAZALNIK / POLLETJE | 2018_I | 2018_II | 2019_I | 2019_II | 2020_I |
|---|---|---|---|---|---|
| Velikost vzorca | 994 | 946 | 973 | 970 | 843 |
| **Cena (€/m²)** | **58** | **66** | **57** | **56** | **62** |
| Površina (m²) | 1340 | 1610 | 1380 | 1540 | 1330 |

*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.

[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.*

*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.

*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 |

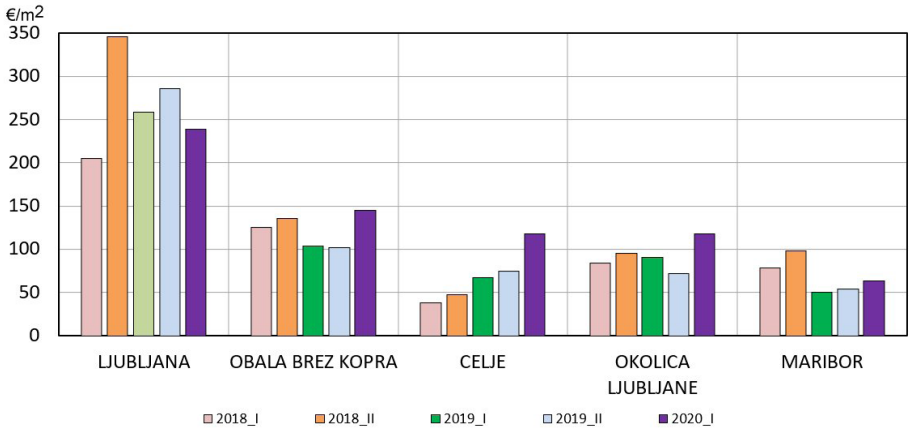
[7] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 – površine za oddih, rekreacijo in šport* se gibljejo med 6 in 15 €/m² v lokalnem okolju;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč – površine za turizem* se gibljejo med 7 in 21 €/m² v lokalnem okolju.

*Tabela 10: 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 |

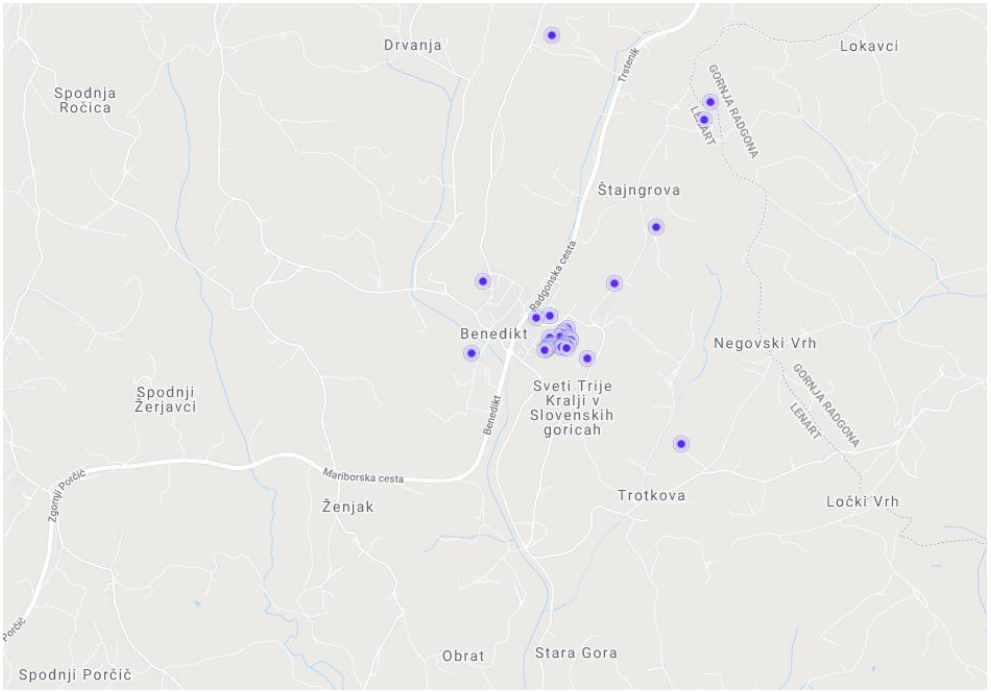
| | **Podatki po VALUER** | | **Nepremičnine.net** |
|---|---|---|---|
| | *Podravska regija* | | *Podravska regija* |
| | Leto 2019 (01. 01. 2019 – 31. 12. 2019) | Leto 2020/2021 (01. 01. 2020 – datum vpogleda) | Datum vpogleda |
| KUPO-PRODAJNI POSLI | | | |
| Stavbna zemljišča | 514 | 606 | 712 |

*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.

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



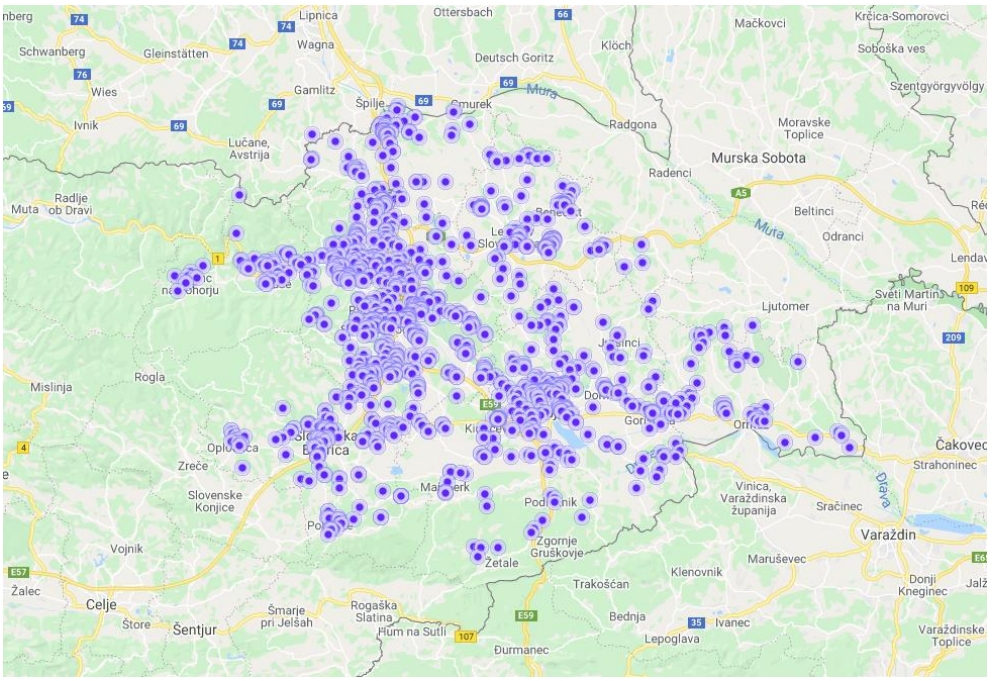

*Vir: VALUER, 2021.*

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

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

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

- Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v 2020 padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega.
- Zaustavitev javnega življenja marca 2020 zaradi epidemije Covid-19 je močno vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga. Trgovanje z nepremičninami se je občutno zmanjšalo. Praktično so se realizirale le prodaje, ki so bile dogovorjene že pred epidemijo. Padec števila realiziranih transakcij z nepremičninami je bil primerljiv s tistim na začetku krize nepremičninskega trga leta 2008.
- Promet z nepremičninami se je začel hitro spet povečevati maja, ko so ukrepi za zajezitev epidemije prenehali veljati. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se namreč zaradi epidemije ni zmanjšalo in predvsem kupci in prodajalci stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo so poizkušali nadoknaditi izpad kupoprodaj v preteklih dveh mesecih. Na ta račun je bilo število transakcij z nepremičninami med prvim in drugim valom epidemije večje kot pred epidemijo in večje kot v enakem obdobju leta 2019.
- Oktobrska razglasitev drugega vala epidemije ni prinesla tako striktnega zaprtja javnega življenja kot v prvem valu. Ponovno je bilo prepovedano izvajanje terenskih ogledov nepremičnin, kar je nato trajalo kar štiri mesece. To je seveda ponovno negativno vplivalo na dejavnost nepremičninskega trga, a je bil na splošno padec števila transakcij počasnejši in vsaj do konca leta precej manjši kot v prvem valu epidemije.
- Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so 2020 kljub epidemiji še nekoliko zrasle. Epidemija sama po sebi ni imela večjega vpliva na cene nepremičnin oziroma na ponudbo in povpraševanje po njih. Zavedati pa se je treba, da epidemije še ni konec in da se vse njene gospodarske in socialne posledice še niso pokazale. Kdaj se bodo in koliko bo to vplivalo na nepremičninski trg v

bodoče bo odvisno od nadaljnjega razvoja in trajanja epidemije ter uspešnosti državnih ukrepov za blaženje njenih posledic.

- V kratkem obrata cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji ni pričakovati. Povpraševanje v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je zaradi pomanjkanja novih stanovanj namreč še vedno večje od ponudbe. Povpraševanje spodbujajo predvsem nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Zvišanja obrestnih mer pa, glede na pandemijo Covid-19 in svetovne ekonomske razmere, vsaj srednjeročno ni pričakovati.
- Po drugi strani pritisk na rast cen novih stanovanjskih nepremičnin na strani ponudbe ustvarjata tudi rast cen zemljišč za njihovo gradnjo in rast stroškov gradnje, predvsem vse višje cene gradbenega materiala.
- Cene stanovanjskih nepremičnin bi se lahko ustalile, ko bo na območjih kjer je povpraševanje največje prišlo na trg večje število novogradenj. Glede na trenutno stanje novogradenj je to v Ljubljani pričakovati v naslednjih dveh do treh letih, v ostalih večjih mestih pa še s kakšnim letom zamika. Seveda pod pogojem, da se socialne in gospodarske razmere zaradi posledic epidemije ne bi poslabšale do te mere, da bi zaradi zmanjšanja plačilno sposobnega povpraševanja in previsokih cen prišlo do presežne ponudbe novih stanovanj že prej in bi se začeli načrtovani oziroma že začeti gradbeni projekti zaustavljati.
- Obrat cen stanovanjskih nepremičnin se lahko pričakuje šele, ko bo prišlo do presežne ponudbe. Če ponudniki novih stanovanj takrat ne bodo pripravljeni zniževati cen, bo to privedlo do zmanjšanja prodaje in kopičenja zalog neprodanih stanovanj, oziroma do nove krize nepremičninskega trga, ki bo na koncu slej kot prej privedla tudi do padca cen.

***Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.***

# 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 – površine za oddih, rekreacijo in šport:*

- 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. Za primerljive nepremičnine smo območje iskanja razširili na celotno Podravsko regijo, iskali smo podobne lokacije, 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 – Ocenjevana nepremičnina glede na rabo zemljišča predstavlja površine za oddih, rekreacijo in šport, primerljive nepremičnine predstavljajo stanovanjske površine oziroma površine podeželskega naselja. Opravimo prilagoditev.
- 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.

Izbrane sestavine primerjave – *stavbno zemljišče – površine za turizem:*

- 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. Za primerljive nepremičnine smo območje iskanja razširili na celotno Podravsko regijo, iskali smo podobne lokacije, 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 – Ocenjevana nepremičnina glede na rabo zemljišča predstavlja površine za turizem, primerljive nepremičnine predstavljajo stanovanjske površine oziroma površine podeželskega naselja. Opravimo prilagoditev.
- 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 11: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče (površine za oddih, rekreacijo in šport)*

| **Primerljiva nepremičnina 1** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **516145** |

| **Primerljiva nepremičnina 2** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **514886** |

| **Primerljiva nepremičnina 3** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **495205** |

| **Primerljiva nepremičnina 4** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **493537** |

*Tabela 12: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče (površine za turizem)*

| **Primerljiva nepremičnina 1** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **516145** |

| **Primerljiva nepremičnina 2** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **495205** |

| **Primerljiva nepremičnina 3** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **426650** |

| **Primerljiva nepremičnina 4** | |
|---|---|
| | |
| **ID posla** | **493537** |

## 5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

*Tabela 13: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav*

- *Površine za oddih, rekreacijo in šport*

| 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 520 340/4 \| parcela 520 421/2** | 516145 | | 514886 | | 495205 | | 493537 | |
| Cena | | 40.000,00 | 22,06 | 30.940,00 | 35,00 | 67.000,00 | 15,39 | 125.000,00 | 18,34 |
| Čas prodaje | | 16. 10. 2020 | 0,00 | 28. 09. 2020 | 0,00 | 07. 04. 2020 | 0,00 | 02. 04. 2020 | 0,00 |
| | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | |
| Korigirana cena | | | 22,06 | | 35,00 | | 15,39 | | 18,34 |
| Lokacija | Benedikt | SVETA TROJICA V SLOVENSKIH GORICAH | 0,00 | SVETA TROJICA V SLOVENSKIH GORICAH | 0,00 | SVETA ANA | 0,00 | BENEDIKT | 0,00 |
| | 520 - BENEDIKT | 548 - ZGORNJA SENARSKA | | 536 - GRADIŠČE V SLOVENSKIH GORICAH | | 509 - ZGORNJA ŠČAVNICA | | 520 - BENEDIKT | |
| | 340/4 \| 421/2 | 255/6 | | 184/20,184/18 | | 372/2,372/1 | | 489/5,489/7,489/8,493,494/2 | |
| | | 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 | površine za oddih, rekreacijo in šport | stanovanjske površine | -13,21 | stanovanjske površine, stanovanjske površine | -20,96 | površine podeželjskega naselja, površine podeželjskega naselja | -9,22 | stanovanjske površine | -10,98 |
| | | -59,89% | | -59,89% | | -59,89% | | -59,89% | |
| Površina zemljišča | 1.825,29 | 1.813,00 | 0,00 | 884,00 | 0,00 | 4.353,00 | 0,00 | 6.816,00 | 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 | | | 8,85 | | 14,04 | | 6,17 | | 7,36 |
| Uteži | | | 30,00% | | 20,00% | | 10,00% | | 40,00% |
| Ocena | EUR/m$^2$ | 9,02 | | | | | | | |
| Ocena | EUR | 16.468,18 | | | | | | | |

- *Površine za turizem*

| 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 520 343 \| parcela 520 340/4 \| parcela 520 410/2 \| parcela 520 411/1 \| parcela 520 411/4 \| parcela 520 411/5 \| parcela 520 411/11 \| parcela 520 421/2 \| parcela 520 422 \| parcela 520 423/1 \| parcela 520 651/18 \| parcela 520 651/20 \| parcela 520 652 \| parcela 520 654/1** | 516145 | | 495205 | | 426650 | | 493537 | |
| Cena | | 40.000,00 | 22,06 | 67.000,00 | 15,39 | 15.000,00 | 8,60 | 125.000,00 | 18,34 |
| Čas prodaje | | 16. 10. 2020 | 0,00 | 07. 04. 2020 | 0,00 | 03. 04. 2019 | 0,00 | 02. 04. 2020 | 0,00 |
| | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | |
| Korigirana cena | | | 22,06 | | 15,39 | | 8,60 | | 18,34 |
| Lokacija | Benedikt | SVETA TROJICA V SLOVENSKIH GORICAH | 0,00 | SVETA ANA | 0,00 | Benedikt | 0,00 | BENEDIKT | 0,00 |
| | 520 - BENEDIKT | 548 - ZGORNJA SENARSKA | | 509 - ZGORNJA ŠČAVNICA | | 518 - TRIJE KRALJI | | 520 - BENEDIKT | |
| | 343 \| 340/4 \| 410/2 \| 411/1 \| 411/4 \| 411/5 \| 411/11 \| 421/2 \| 422 \| 423/1 \| 651/18 \| 651/20 \| 652 \| 654/1 | 255/6 | | 372/2,372/1 | | 370/2 | | 489/5,489/7,489/8,493,494/2 | |
| | | 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 | površine za turizem | stanovanjske površine | -1,91 | površine podeželjskega naselja, površine podeželjskega naselja | -1,33 | površine podeželjskega naselja - zemljišče za gradnjo stavb, površine podeželjskega naselja | -0,74 | stanovanjske površine | -1,59 |
| | | -8,66% | | -8,66% | | -8,66% | | -8,66% | |
| Površina zemljišča | 72.705,71 | 1.813,00 | 0,00 | 4.353,00 | 0,00 | 1.745,00 | 0,00 | 6.816,00 | 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 | | | 20,15 | | 14,06 | | 7,85 | | 16,75 |
| Uteži | | | 10,00% | | 40,00% | | 30,00% | | 20,00% |
| Ocena | EUR/m$^2$ | 13,35 | | | | | | | |
| Ocena | EUR | 970.263,77 | | | | | | | |

# 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 *stavbnih zemljišč.*

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

| | | | Utež |
|---|---|---|---|
| način tržnih primerjav: | 986.732 | EUR | 100,00% |
| na donosu zasnovan način: | 0 | EUR | 0,00% |
| nabavnovrednostni način: | 0 | EUR | 0,00% |
| | | | |
| indikacijska vrednost: | 986.732 | EUR | |
| zaokroženo: | 986.700 | EUR | |
| | | | |
| delež dolžnika (BENECO d.o.o.) do 1/1 od celote: | 986.732 | EUR | |
| delež dolžnika (BENECO d.o.o.) do 1/1 od celote, zaokroženo: | 986.700 | 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: ocenjevane nepremičnine predstavljajo stavbna zemljišča.

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. Ocenjevane nepremičnine predstavljajo *stavbna zemljišča.*

*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 – površine za oddih, rekreacijo in šport* se gibljejo med 6 in 15 €/m$^2$ v lokalnem okolju;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč – površine za turizem* se gibljejo med 7 in 21 €/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: 986.700 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnika 1/1 od celote (BENECO, investicije, d.o.o., Cankarjeva ulica 006, 2000 Maribor): 986.700 EUR**

Oziroma kot izhaja iz tabele rekapitulacija:

*Tabela: Rekapitulacija*

| Šifra ko: | Ime ko: | Parcelna številka: | ID znak: | Površina zemljišča: | Ocenjena tržna vrednost v EUR | Ocenjena tržna vrednost v EUR, zaokroženo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 520 | BENEDIKT | 343 | parcela 520 343 | 2.046,00 | 27.304 | 27.300 |
| 520 | BENEDIKT | 340/4 | parcela 520 340/4 | 511,00 | 5.516 | 5.500 |
| 520 | BENEDIKT | 410/2 | parcela 520 410/2 | 1.451,00 | 19.364 | 19.400 |
| 520 | BENEDIKT | 411/1 | parcela 520 411/1 | 19.382,00 | 258.654 | 258.700 |
| 520 | BENEDIKT | 411/4 | parcela 520 411/4 | 6.110,00 | 81.538 | 81.500 |
| 520 | BENEDIKT | 411/5 | parcela 520 411/5 | 750,00 | 10.009 | 10.000 |
| 520 | BENEDIKT | 411/11 | parcela 520 411/11 | 886,00 | 11.824 | 11.800 |
| 520 | BENEDIKT | 421/2 | parcela 520 421/2 | 4.010,00 | 46.927 | 46.900 |
| 520 | BENEDIKT | 422 | parcela 520 422 | 3.961,00 | 52.860 | 52.900 |
| 520 | BENEDIKT | 423/1 | parcela 520 423/1 | 12.836,00 | 171.297 | 171.300 |
| 520 | BENEDIKT | 651/18 | parcela 520 651/18 | 5.473,00 | 73.038 | 73.000 |
| 520 | BENEDIKT | 651/20 | parcela 520 651/20 | 3.947,00 | 52.673 | 52.700 |
| 520 | BENEDIKT | 652 | parcela 520 652 | 309,00 | 4.124 | 4.100 |
| 520 | BENEDIKT | 654/1 | parcela 520 654/1 | 12.859,00 | 171.604 | 171.600 |
| **Skupaj:** | | | | **74.531,00** | **986.732** | **986.700** |

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: *Zemljišča v k.o. 520 BENEDIKT, občina Benedikt (ID znak: parcela 520 343, parcela 520 340/4, parcela 520 410/2, parcela 520 411/1, parcela 520 411/4, parcela 520 411/5, parcela 520 411/11, parcela 520 421/2, parcela 520 422, parcela 520 423/1, parcela 520 651/18, parcela 520 651/20, parcela 520 652, parcela 520 654/1).*
- 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.*

16.4.2021/362

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

Številka: 351-34/2021-2
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: 340/4, 343, 410/2, 411/1, 411/4, 411/5, 411/11, 421/2, 422, 423/1, 652, 654/1, 651/18 in 651/20
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

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

- ☒ *Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Lenart za obdobje 1986 - 2000 in družbenega plana Občine Lenart za obdobje 1986 - 1990 za območje Občine Benedikt, spremembe in dopolnitve v letu 2002 (Uradni list RS, št. 60/2004) – v nadaljevanju: prostorski plan Občine Benedikt
- ☒ *Prostorski ureditveni pogoji: /
- ☐ **Prostorski izvedbeni načrt: /
- ☐ Prostorski red občine: /
- ☒ Občinski lokacijski načrt: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za terme Benedikt (Uradni list RS, št. 19/2009 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2018)
- ☐ Državni lokacijski načrt: /

Oznaka prostorske enote: EUP BE 17 (Benedikt – terme Benedikt)

## 4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- **osnovna namenska raba:** stavbno zemljišče
- **podrobnejša namenska raba:**

| Katastrska občina | Parc. št. | Podrobnejša namenska raba |
|---|---|---|
| 520 – Benedikt | 3404/ | BT – površine za turizem<br>ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport |
| | 343 | BT – površine za turizem |
| | 410/2 | BT – površine za turizem |
| | 411/1 | BT – površine za turizem |
| | 411/4 | BT – površine za turizem |
| | 411/5 | BT – površine za turizem |
| | 411/11 | BT – površine za turizem |
| | 421/2 | BT – površine za turizem<br>ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport |
| | 422 | BT – površine za turizem |
| | 423/1 | BT – površine za turizem |
| | 652 | BT – površine za turizem |
| | 654/1 | BT – površine za turizem |
| | 651/18 | BT – površine za turizem |
| | 651/20 | BT – površine za turizem |

## 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:

Na površinah BT – površine za turizem: območja so namenjena posebnim dejavnostim kot so območja za turizem.
Na površinah ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport: dopustne so rekreacijske in športne dejavnosti. Dopustne so tudi dopolnilne gostinske dejavnosti (v nezahtevnih in enostavnih objektih) in parkiranje, vezane na osnovno dejavnost.

### 6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- gradnje novih objektov,
- rušitve,
- spreminjanje namembnosti,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

### 6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- nestanovanjske stavbe za potrebe turizma in športa,
- nezahtevni in enostavni objekti,
- reklamni objekti kot usmeritve v prostoru,
- objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

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

### 7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- **tipologija zazidave:**
- **velikost in zmogljivost objekta:**
- Hotel s termami (wellnessom):

Hotel je zasnovan kot skupek mas, katerih gabariti gradirajo od P+4 do P+2. Objekt je podkleten, poleg tehničnih prostorov je garažna hiša, ki pokriva potrebe hotela. Ob vstopni dovozni cesti A so locirana nepokrita parkirišča za zaposlene na površini. Glavna lamela hotela je sestavljena iz več osno zamaknjenih volumnov različnih višin in je orientirana S-SZ – J-JV. Hotel ima poleg stranskih svoje glavno komunikacijsko jedro. Le to povezuje javni program hotela, konferenčni center ter krake sob (v nadstropjih). Neposredno je z vmesnim členom, z atrijem, povezano z jedrom v termah (welnessu). Ob slednjem so kot jasno definirane mase grozdasto nanizani štirje sklopi term (welnessa). Terme (welness) so ravno tako kot hotel podkletene s tehničnimi prostori ter v vhodnim delom. Le – ta je povezan s parkirišči na prostem.

Apartmaji:

Predvidenih je 22 objektov z apartmaji. V vsakem objektu so predvideni 4 apartmaji različnih velikosti, kar skupaj predstavlja 88 apartmajev, oziroma cca 264 ležišč. Potrebno število parkirnih mest je 84, ki so predvidena ob javnih poti (704901). Število apartmajev se glede na njihovo velikost lahko spremeni. Center apartmajskega naselja predstavlja javni objekt z restavracijo (gostiščem), ki je s promenado povezan s sosednjimi programi. Med njimi poteka interventna, pešpot, ki povezuje apartmaje in parkirišča ter ostale zelene površine (otroško igrišče).

Športno, rekreacijski, parkovni program:

Predviden je na vzhodni strani igrišča, ki definira zahodno mejo območja. Ob igriščih za tenis, badminton ipd. so predvideni K+P objekti s spremljevalnim programom. Možna je ureditev parkovnih površin, rastlinjakov, paviljonov in drugih podobnih objektov.

- **oblikovanje zunanje podobe objekta:** /
- **lega objekta na zemljišču:** /
- **ureditev okolice objekta:**

Glavna vstopna točka oz. ploščad z izravnano potjo je oblikovana kot povezovalni člen med novimi objekti – hotelom, termami (welness-om), bazenskim objektom, parkirnimi prostori in parkovnimi površinami. Programska zasnova temelji na zagotavljanju čim več površin za posedanje in druženje ter na oblikovanju reprezentančnega vstopnega prostora. Vodilni in najbolj prepoznavni motivi krajinske ureditve osrednjega dela je preoblikovan teren. Trg pred hotelom je s tlakovanjem in ureditvijo povezan z odprto tratno površino med objekti in tako zaobjema celovit prostor skupaj z vstopnim rondojem v navezavi s parkirnimi površinami. Vstopni rondo je oblikovan kot funkcionalna tlakovana površina z vodnim motivom - z vertikalno aktivno vodo. Znotraj ureditve celotnega območja se pojavi abstrakcija krožnega parterja, ki ga tvori krožni motiv lesenih kolov. Tak krožni vertikalni motiv se pojavlja na različnih delih prostora in izhaja iz podobe obstoječih ozelenjenih točk v okoliški pokrajini. Drevesa, ki bodo zaradi gradnje kompleksa objektov Term Benedikt padla, bodo tako na novo zaživela kot neke vrste prostorska inštalacija oz. poudarek.

Programska zasnova točk znotraj takšnih poudarjenih naravnih programskih točk se navezuje na sprostitveno - zdraviliško dejavnost objektov novega kompleksa in s tem omogoča drugačno doživljanje sicer klasičnih terapij in tretmajev v naravnih wellness centrih (masaža v gozdni »sobi«, prostor za sprostitev in jogo, pogovorni prostori v naravi, ipd.). Te programske točke se pojavljajo kot jase znotraj gozda in vsaka od njih opredeljuje

nek prostorski izstopajoči in prepoznavni element oz. skupek elementov (vodno zrcalo, krožni motiv lesenih kolov, čista tratna ploskev sredi podrasti, presvetlitev v gozdni vegetaciji, idr.). V delu ureditve neposredno ob bazenskem objektu, kjer je zunanji bazen, se v prostor umesti leseno teraso z ležalniki. Rob gozda proti apartmajskemu naselju opredeljujejo zamaknjene linije striženih grmovnic, ki vizualno omejujejo in zaključujejo prostor hotelskega kompleksa, hkrati pa omogočajo dostop oz. prehod skozi. Obstoječi vitalni gozdni sestoji se v čim večji meri ohranjajo.

V sklopu parkovnih površin so v skladu s potrebami in zahtevami požarne varnosti urejene tudi utrjene površine za intervencijo. Prezračevalni jaški iz nekaterih podzemnih prostorov so oblikovani v dolge sedalne elemente, ki kot taki ne izstopajo v celostni ureditvi območja.

Parkirni prostori so zasnovani na skrajnem robu, s preoblikovanjem terena pred njimi oz. ob njih se jih bo skušalo vizualno skriti. Zasnova predvideva tudi močno drevesno zasaditev na robovih, tako da bodo parkirišča dajala vtis, kot da so sestavni del gozdnih površin in ne samo funkcionalno zemljišče za obiskovalce. Kot varianta je možna tudi izvedba dodatnih parkirnih prostorov v travnati izvedbi.

- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:** /
- **velikost in oblika gradbene parcele:** /
- **druga merila in pogoji:** /

Odstopanja:

- v tlorisnih gabaritih objektov so možne širitve, ki so označene v grafičnem načrtu št. 4 OPPN;
- možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov kot so zarisani;
- možno je povečanje zarisanih tlorisnih gabaritov in širitev le teh za + 2,00 m;
- tlorisne gabarite, vključno s širitvami in dopustnimi odstopanji se lahko presega z balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški, napušči, stopnicami;
- v višinskem gabaritu so tolerance +- 2,00 m, višji so lahko poudarki v arhitekturi ali posamezni deli s strojno opremo;
- možno je preoblikovanje parkirnih površin skladno s potrebami investitorjev in ob upoštevanju pogojev OPPN,
- možno je odstopanje pri cestnem, komunalnem in energetskem urejanju (trase, rešitve...), v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN, oziroma če s spremembo soglašajo pristojni nosilci urejanja prostora;
- predvidena je izvedba dodatnih vrtin, ki jih je možno v skladu s projektno dokumentacijo locirati kjerkoli znotraj območja OPPN.

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

- **komunalna infrastruktura:**

Oskrba z vodo:

Za zagotovitev zadostnih količin pitne vode in požarno zaščito je Občina Benedikt zgradila primarni cevovod s premerom DN 150 z navezavo na magistralni cevovod Lenart – Benedikt, odcep za Gornjo Radgono.

Odvod odpadnih voda:

Za odvod odpadnih voda je zgrajen ločen kanalizacijski sistem. Fekalne odpadne vode se zbirajo ločeno in se preko ustrezno dimenzioniranega kanala priključijo na obstoječo kanalizacijo naselja Benedikt, ki se zaključi s čistilno napravo. Na osnovi proučitev v fazi izdelave projektne dokumentacije se določijo tudi potrebni ukrepi na obstoječem kanalizacijskem omrežju in čistilni napravi.

Padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja se vodijo ločeno v bližnji vodotok (odvodni jarek ali Drvanjo), delno se lahko predvidi tudi razpršena odvodnja po terenu. Padavinske vode iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj.

Izpusti v vodotok morajo biti izvedeni tako, da izpustna glava ne sega v svetli profil vodotoka. Iztok mora biti protierozijsko zavarovan in opremljen s protipovratno zaklopko. Celotna izvedba mora upoštevati, da je območje občasno poplavljeno.

- **prometna infrastruktura:**

Predmetno območje pozidave bo dostopno iz južne strani preko rekonstruirane javne poti štev. 704901 Benedikt – smer Slatina in iz severne strani preko nove dovozne »ceste A. Obe se na vzhodnem koncu priključujeta na lokalno cesto štev. 203062, Benedikt – Sv. Ana, katera predstavlja tudi omejitev na vzhodnem robu območja.

Za potrebe obravnavane pozidave oz. območja, je potrebno:

- rekonstruirati oz. dograditi obstoječo javno pot štev. 704901, Benedikt – smer Slatina, v dolžini cca 400,00 m, z elementi:
  - vozišče 2x3,00 m.....6,00 m
  - pločnik (skupna peš in kolesarska pot) 2x3,00 m.....6,00 m

  SKUPAJ 12,00 m
- izgraditi novo dovozno »cesto A« ob severnem robu območja v dolžini 280,00 m, z elementi:
  - vozišče 2x3,00 m.....6,00 m
  - pločnik (južna stran) 1x2,00 m.....2,00 m
  - parkiranje os. vozila (sev. stran) v dol. 150 m 1x5,00 m.....5,00 m
  - parkiranje avtobusi (severna stran) v dolžini 60,00 m.....3,00 m

  SKUPAJ 13,00 m ali 11,00 m
- izgraditi novo povezovalno »cesto B« kot dovozno cesto do hotelskega kompleksa in povezavo med javno potjo in »cest A«, z elementi:
  - vozišče 2x3,00.....6,00 m
- izgraditi novo dovozno cesto C, kot odcep od ceste A do hotelskih objektov v dolžini 70,00 m, s širino vozišča 6,00 m;
- izgraditi nove povezovalne in interventne poti v širini 3,50 m in 1,50 m, v območju apartmajske povezave.

Prometni režim:

v prometnem smislu je primarna prednostna smer lokalne ceste Benedikt – Sv. Ana, na katero se tako javna pot, kot »cesta A«, prometno podrejeno priključuje. »Cesta B« se na severnem in južnem koncu prometno podrejeno priključuje.

Parkiranje:

Za potrebe parkiranja, oz. odstave vozil je potrebno izgraditi nivojska in izven-nivojska parkirišča. Število parkirišč je določeno glede na namembnosti objektov (hotel, apartmaji) in glede na število koristnikov termalnih kopališč. Za te potrebe je potrebno izgraditi parkirne ploščadi, severno in južno od javne poti, in sicer s kapaciteto 165 PM na severni strani in 147 PM na južni strani. V območju parkirišč so drevesa na presledku 8,5 m. Ob severni strani »ceste A« je predvidenih še 60 PM za zaposlene (pravokotno parkiranje) in 4 PM za avtobuse (vzdolžno parkiranje). Za goste hotela so parkirne površine predvidene v podzemni garaži s kapaciteto131 PM. Dovoz (izvoz) sta iz južne in severne strani.

Pešci in kolesarji:

Pešci in kolesarji so ob južni poti vodeni ločeno od vozišča na posebnih skupnih peš in kolesarskih poteh.
Ob »cesti A« so pešci vodeni ločeno od vozišča po južnem pločniku, kolesarji pa na vozišču.
Znotraj območja so oboji vodeni po posebnih peš, kolesarskih in interventnih poteh.

Dostava, intervencija in komunalna oskrba je zagotovljena preko opisane cestne infrastrukture ter intervencijskih poti. Slednje morajo biti dimenzionirane za prevoze s tipičnim tovornim vozilom.
Javni prevozi potnikov bodo možni po rekonstruirani lokalni cesti Benedikt – Sv. Ana. Prevozi hotelskih gostov pa tudi po opisanih cestah.

Skupna določila:

- vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda;
- pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov;
- kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu;
- za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb;
- možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno – tehnično zaključeno celoto;

- **energetska infrastruktura:**

Zaradi predvidene gradnje je potrebno:

- prestaviti obstoječe SN in NN omrežje pred pričetkov del
- zgradit novo TP ustrezne izvedbe in moči
- vključiti novo TP v SN omrežje
- zgraditi NN priključke do posameznih objektov

Vsa križanja in približevanja obstoječim in predvidenim elektro vodom se izvedejo v skladu z zakonodajo in internimi predpisi upravljavca.

- **telekomunikacijska infrastruktura:**

Zgraditi je potrebno novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na obstoječe omrežje naselja Benedikt.

V območju se predvidi položitev ustrezne TK kanalizacije, ki omogoča izvedbo optičnega TK omrežja.

- **druga infrastruktura: /**

Ogrevanje:

Predvideni objekti se lahko ogrevajo iz skupnega toplotnega vira ali individualno. Toplotni vir je lahko termalna voda, električna energija, izvedba toplotnih črpalk in drugih alternativnih virov.

Dopustna je tudi izgradnja kotlovnice na plin ali naftne derivate, skladiščenje goriva je lahko podzemno ali v kletnih prostorih ob upoštevanju veljavne zakonodaje in poplavnosti območja.

### 7.3. Druga merila in pogoji:

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

Varstvo kulturne dediščine:
Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Predhodne arheološke raziskave se po potrebi opravijo pred posegi v prostor.

Varstvo pred hrupom:
Skladno z veljavno zakonodajo, se obravnavane parcele nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Varstvo zraka:
Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja.

Varstvo voda:
Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v DGD označiti in kotirati.
Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem-če le ta obstaja.
Direktni izpusti v vodotok morajo biti predvideni in izvedeni tako, da izpustna glava ne sme segati v svetli profil vodotoka. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.
V območju ureditve Term je potrebno predvideti ureditev struge Drvanje s širino dna 1.5m, naklonom brežin 1:2 in desnim robom brežine na koti min. 242.30 m n.v.

Pri morebitni izgradnji nasipa preprečimo odvajanje zalednih in padavinskih vod nazaj v Drvanjo, zato je potrebno izdelati celostno vodnogospodarsko zasnovo ureditve odvodnje padavinskih vod na območju načrtovanih Term.

Iz projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja mora biti iz tekstualnega in grafičnega dela jasno razviden način odvajanja padavinskih odpadnih voda in način ogrevanja objektov.

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir vertikalna zemeljska sonda, za kar je potrebno izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu s 125. členom ZV-1. Če gre za rabo vode po 125. čl. ZV-1, izda vodno dovoljenje naslovni organ na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

V primeru da gre za gradnjo bazenskega kopališča, kjer ne bo odvzem vode iz javnega vodovodnega omrežja, bo v skladu s 125. členom ZV-1 potrebno pridobiti tudi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za dejavnost bazenskih kopališč, oz. če gre za rabo termalne vode za potrebe kopališč je potrebno pridobiti koncesijo. Vodno pravico (vodno dovoljenje, oz. koncesijo) je potrebno pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

Ravnanje z odpadki:
Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo.
Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih.
Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

Ohranjanje narave:
Na območju podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.
Sestavni del OPPN je okoljsko poročilo. V skladu z usmeritvami iz okoljskega poročila je potrebno zagotoviti naslednje omilitvene ukrepe:

Gozd:
- Stavbe oziroma njihovi najbolj izpostavljeni deli, morajo biti odmaknjene vsaj 12 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.
- Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč.

- Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.
- V okviru OPPN naj se na novo nastali gozdni rob zasadi z avtohtonimi grmovnicami ter se tako oblikuje zaprt gozdni rob.

Tla:
- Poseganje v tla naj se izvaja le na območju OPPN.
- Humus z območja gradnje se odstrani in deponira za kasnejšo sanacijo in rekultivacijo.

Zrak:
- Izvajati je potrebno ukrepe za prekomerno onesnaženje zraka v času gradnje v skladu z okoljskim poročilom. Ukrepi v času obratovanja niso potrebni.

Hrup:
- Izvajati je potrebno ukrepe za preprečitev prekomernih obremenitev s hrupom v času gradnje v skladu z okoljskim poročilom. Ukrepi v času obratovanja niso potrebni.

Svetlobno onesnaževanje:
- Ureditev javne razsvetljave mora upoštevati določila veljavne zakonodaje. Uporabijo se lahko samo svetilke s svetlobnim tokom navzdol.

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

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati delov ali celotne fasade objektov. Zunanje dele klimatskih naprav je potrebno načrtovati in namestiti na fasado tako, da ne bodo vidni in s svojim obratovanjem ne bodo vplivali na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

- **druga merila in pogoji:**

Območje se nahaja v poplavnem območju Drvanje. Izvesti je potrebno ustrezne protipoplavne ukrepe in sicer:

- ureditev struge Drvanje v območju urejanja,

- objekti morajo biti locirani min. 0.5 m nad koto 100-letnih poplavnih vod,

- izgradnja ustreznih protipoplavnih nasipov,

- z izvedbo se ne sme poslabšati protipoplavno varnost objektov in naprav gor vodno in ne sme priti do drugih škodljivih vplivov na okolje.

Investitor mora upoštevati dejstvo, da je lahko območje občasno preplavljeno. Zato mora ob izgradnji in obratovanju objekta izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje.

Pri protipoplavnih ukrepih je potrebno upoštevati dvig celotnega kompleksa nad koto 100 letnih vod in cca 0,5m varnostnega nadvišanja (min. 242.20 m n.v.) oz. izvedbo visokovodnih nasipov.

Nove mostove je potrebno predvideti na koti min 242.30 m n.v. (južni) in 242.70 m n.v. (severni).

Ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
Gradnja zaklonišč je obvezna za vzgojno – varstvene ustanove za več kot 50 otrok, prostore rednega izobraževanja za več kot 100 udeležencev izobraževalnega programa, javne telekomunikacijske in poštne centre, nacionalno televizijo in radio, javni potniški železniški promet, prostore za delo državnih organov. V muzejih, galerijah, arhivih in knjižnicah nacionalnega pomena se gradijo zaklonišča kot depoji. Za vse ostale objekte je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo.

Skladno z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. l. št. 3/07) je (so):
- zagotovljena količina 10 l/sekundo vode za gašenje
- zagotovljeni odmiki med objekti, eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) morajo biti opredeljeni v študiji požarne varnosti za posamezni objekt;

- stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik;
- iz grafičnega načrta št. 6 OPPN so razvidne intervencijske poti in smeri dostopov oz. dovozov za intervencijska vozila, ki omogočajo prevoznost za tipična vozila (3-osni tovornjak za odvoz smeti, gasilsko vozilo). Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije;
- v okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi zmanjšanja požarnega tveganja.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti in posameznih načrtov projektne dokumentacije, ki morajo biti izdelani skladno z veljavnimi predpisi.

Pri pripravi projektne dokumentacije DGD je obvezna izdelava študije požarne varnosti za posamezno fazo izvedbe, pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti požarno soglasje od Uprave RS za zaščito in reševanje.

## 8. PROSTORSKI UKREPI

### 8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: NE
- ☐ 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: kategorizirana občinska cesta LC 203062 (Benedikt – Sveta Ana) in JP 704901 (Benedikt – smer Slatina)
- širina varovalnega pasu: pri LC 6 m na vsako stran ceste in pri JP 4 m na vsako stran ceste

## 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.

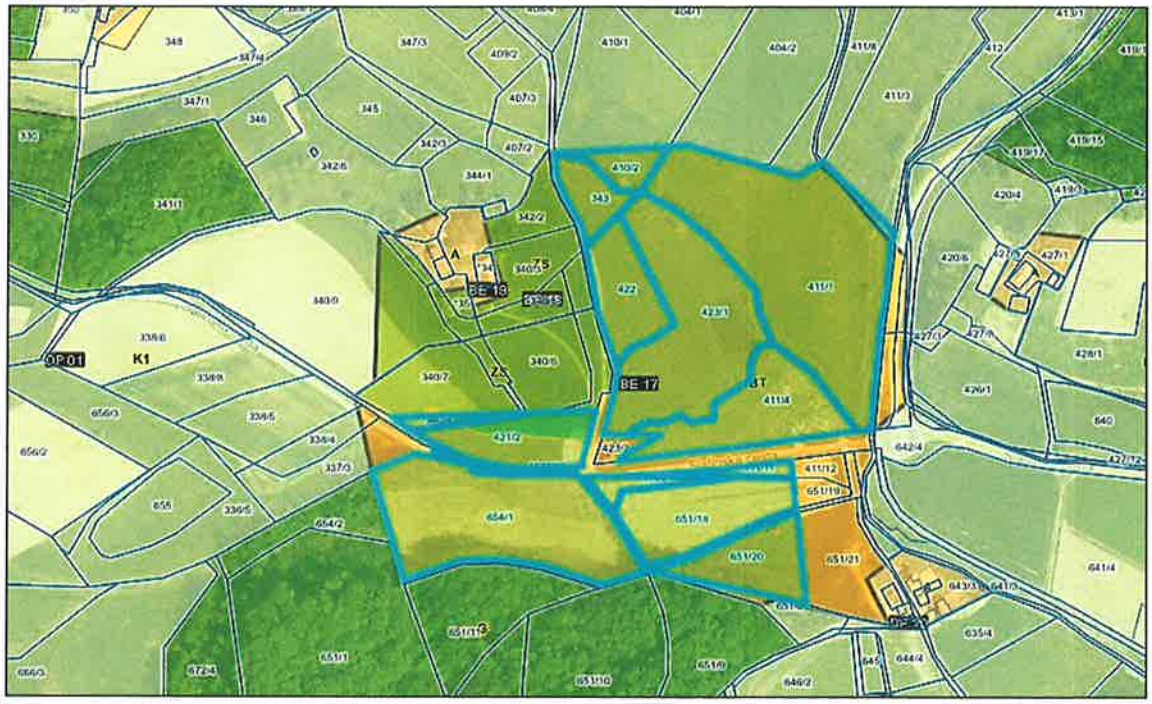
OBČINA BENEDIKT
Žig:
4

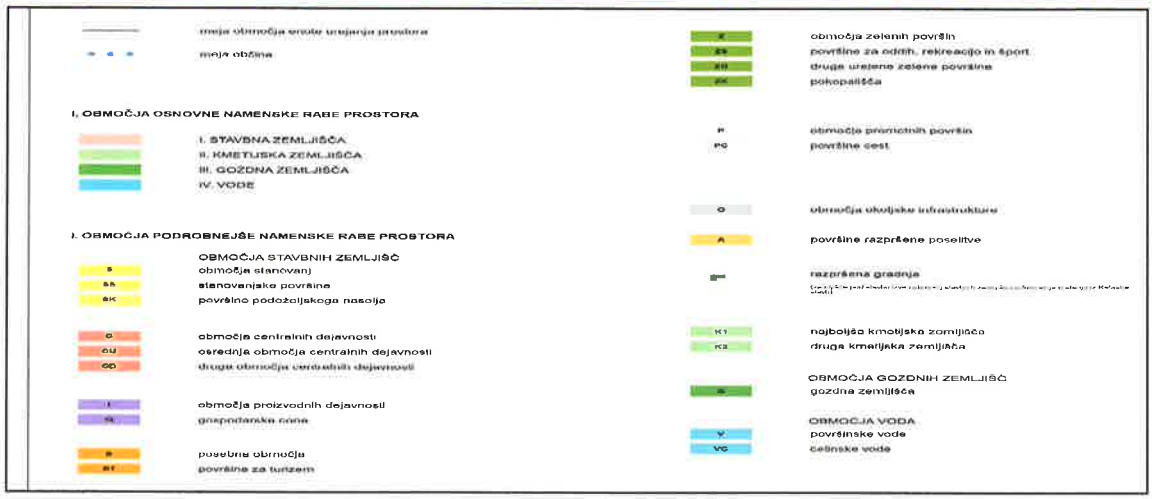
Pripravila:
Andreja LORBER, dipl. ekon.

Odgovorna oseba:
mag. Milan REPIČ
ŽUPAN

**OBČINA BENEDIKT**
Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT
tel. 02 703 60 89, 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.
4

Pripravila:
Andreja LORBER

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:54:09

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 340/4

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 340/4 (ID 1287550)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8472195
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8472195

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
8472195

**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:**
8472195

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:53:55

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 343

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8404674
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8404674

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
8404674

**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:**
8404674

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:54:19

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 410/2

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 410/2 (ID 2707054)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8404632
**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 |
|---|---|---|
| 11885748 | 01.10.2003 09:00:00 | 612 - zaznamba - urejanje prostora |
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 11885748
**čas začetka učinkovanja** 01.10.2003 09:00:00
**vrsta pravice / zaznambe** 612 - zaznamba - urejanje prostora
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 410/2 (ID 2707054)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi pravnomočne odločbe Upravne enote Lenart, oddelka za kmetijstvo in gospodarstvo, št. 32017-63/2003, z dne 8. 9. 2003, se zaznamuje, da so te nepremičnine zaščitena kmetija.
Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 1481/2005 se poočiti drugi vpis.
Zaradi pripisa iz vl. št. 140 z DN št. 154/2008 se prenese vpis.
**zveza - ID osnovnega položaja:**
8404632

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8404632

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**

8404632

**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:**

8404632

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:54:32

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 411/1

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 411/1 (ID 19732)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8404633
**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 |
|---|---|---|
| 11885747 | 01.10.2003 09:00:00 | 612 - zaznamba - urejanje prostora |
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 11885747
**čas začetka učinkovanja** 01.10.2003 09:00:00
**vrsta pravice / zaznambe** 612 - zaznamba - urejanje prostora
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 411/1 (ID 19732)
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**
dodatni opis:
Na podlagi pravnomočne odločbe Upravne enote Lenart, oddelka za kmetijstvo in gospodarstvo, št. 32017-63/2003, z dne 8. 9. 2003, se zaznamuje, da so te nepremičnine zaščitena kmetija.
Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 1481/2005 se poočiti drugi vpis.
Zaradi pripisa iz vl. št. 140 z DN št. 154/2008 se prenese vpis.
**zveza - ID osnovnega položaja:**
8404633

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8404633

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**

8404633

**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:**

8404633

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:54:49

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 411/4

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 411/4 (ID 1791194)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8364672
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8364672

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
8364672

**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:**
8364672

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:55:01

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 411/5

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 411/5 (ID 1958359)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8472196
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8472196

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
8472196

**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:**
8472196

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:55:19

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 411/11

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 411/11 (ID 6765051)

## Plombe:

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 18901311
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
18901311

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
18901311

**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:**
18901311

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:56:16

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 421/2

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 421/2 (ID 1624968)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 7878118
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
7878118

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
7878118

**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:**
7878118

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:56:28

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 422

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 422 (ID 4218475)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8404672
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8404672

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
8404672

**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:**
8404672

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:56:45

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 423/1

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 423/1 (ID 1865967)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8404673
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8404673

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
8404673

**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:**
8404673

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:57:07

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 651/18

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 651/18 (ID 6765011)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 18901257
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
18901257

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
18901257

**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:**
18901257

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:57:38

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 651/20

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 651/20 (ID 6765054)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 18901315
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
18901315

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
18901315

**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:**
18901315

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:57:55

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 652

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 652 (ID 3302530)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 8472199
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
8472199

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
8472199

**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:**
8472199

**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.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Informacijski sistem eZK**

# Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.5.2021 - 11:58:09

## Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster
**ID znak:** parcela 520 654/1

**katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 654/1 (ID 3641275)

**Plombe:**

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

## Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 7878119
**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 |
|---|---|---|
| 18629055 | 10.03.2017 11:13:25 | 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** 18629055
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 520 BENEDIKT **parcela** 343 (ID 4553600)
**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:**
7878119

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|---|---|---|
| 20516703 | 10.03.2017 11:13:25 | 712 - zaznamba izvršbe |
| 18629056 | 10.03.2017 11:13:25 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

**ID pravice / zaznambe** 20516703
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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. 156/2019 z dne 06.11.2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, to je z učinkom od dne 10.03.2017.

**ID pravice / zaznambe** 18629056
**čas začetka učinkovanja** 10.03.2017 11:13:25
**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 632/2016

**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:**
7878119

**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:**
7878119

**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.