



CENITVENO POROČILO TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN– OCENA PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Kmetijsko zemljišče

K.o. 2661 – Gaj

1



Slovenska Bistrica
12. september, 2024





POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
Izvršilni oddelek
Okrajna sodnica, ga. Natalija Horvat-Medved

Cenitveno poročilo obravnava tržno vrednost nepremičnin oz. pravic na nepremičnini, podrejeno pa vrednost lastninskega deleža pravic dolžnika, na dan ocenitve, za potrebe izvršilnega postopka opr.št. I 148/2023, pri Okrajnem sodišču v Slovenski Bistrici,

upnika:

RADEČE PAPIR NOVA, proizvodnja trgovina in storitve d.o.o., Njivice 7, Radeče, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Matej Erjavec in partnerji d.o.o., s sedežem v Ljubljani,

zoper dolžnika:

INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kos, Štumpfl in partnerji d.o.o., s sedežem v Ravnah na Koroškem.

Nepremičnina	Parc.št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1 in 581/2, k.o. 2661 Gaj, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče.
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Lastninska pravica do $\frac{1}{4}$ celote
Namen vrednotenja	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin – pravic na nepremičnini v izvršilnem postopku
Datum vrednotenja	12.09.2024
TRŽNA VREDNOST (EUR)	178.120,00
Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele	Tržna vrednost po posamezni parceli je podana v IZRAČUNU na strani 12.
Možnost trženja oz. prodaje po delih	Ocenjujem, da s prodajo obravnavanih nepremičnin po delih nebi dosegli višje cene, zelo verjetno pa hitrejše delno poplačilo upnikov. Čas potreben za prodajo ocenjenih nepremičnin ocenjujem, na 12 mesecev.

Poročilo je predano naročniku v enem izvodu v elektronski obliki, v .pdf formatu. Specificiran stroškovnik za odmero nagrade in povrnitev stroškov je priloga tega cenitvenega poročila, pravitako v elektronski obliki v pdf. formatu.

V kolikor imate glede poročila kakršnakoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.



Cenilec:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.





1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

1.1. Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je lastninska pravica na nepremičninah, ki so podrobneje predstavljene v točki 2. Opis in analiza nepremičnin.

1.2. Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

1.3. Lastnik nepremičnin

Lastnik predmetnih nepremičnin je INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina, do 1/4 celote.

1.4. Namen vrednotenja

Podati oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic, ki izhajajo iz lastništva nepremičnine, ki jo bo naročnik uporabil pri določitvi cene zemljišča, v izvršilni zadevi zaradi izterjave dolga. Zemljišče se ocenjuje kot bremen prosto.

1.5. Podlaga vrednosti

V cenilnem poročilu se ocenjuje tržna vrednost.

Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2017, opredeljena 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

1.6. Standardi ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), ki vključuje tudi Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur. l. RS, št. 56/2001) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2017 (International Valuation Standards 2017).

Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), ki vključuje tudi Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur. l. RS, št. 56/2001) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2017 (International Valuation Standards 2017).

Načini ocenjevanja vrednosti:

a.) Nabavnovrednostni način

- temelji na načelu substitucije in sicer na trditvi, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Ta način upošteva možnosti, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi drug premoženje, ki je takorekoč enako originalu, ali pa daje enako korist.

b.) Način primerljivih prodaj

- je ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami. Upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti.

c.) Dohodkovni – na donosu zasnovan način

- temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pravic do bodočih koristi od nepremičnine. Za ta način ocenjevanja tržne vrednosti pravic na nepremičnini kmetijskega zemljišča uporabljamo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki se uporabljajo se od 01.01.2018 naprej, (ZSIC kmet, <http://www.zdruzenje-sickmet.si/>).





1.7. Datum vrednotenja

Datum vrednotenja nepremičnin je 12.09.2024.

1.8. Datum ogleda

Ogled nepremičnin je bil opravljen 21.08.2024.

1.9. Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 12.09.2024.

1.10. Predpostavke in omejitvene okoliščine

Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, agencij za prodajo nepremičnin, upravnih organov in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana nepremičnina in primerljive posesti. S tem tudi n prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolгови.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti. Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja so: znanje, izkušnje ter poznavanje zakonitosti trga nepremičnin.

Posebni omejitveni pogoji

- Podatki o površini zemljiških parcel so povzeti po podatkih zemljiškega katastra.
ZK izpiski iz Informacijskega sistema ZK so bili vpogledani na dan ocenjevanja.
- Ogled nepremičnine na terenu je bil opravljen, ker iz javno dostopnih baz in evidenc prostorskih podatkov ni razvidno, ali so bile na predmetnem zemljišču opravljene izboljšave.
- Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez kakršnihkoli bremen najemnega razmerja.
- V ocenjeni vrednosti pravic na nepremičnini ni vključen davek ob transakciji (DDV oz. davek na promet nepremičnin).
- Bременa na nepremičnini, če obstajajo, so v poročilu podana v skrajšani obliki. Za natančnejše informacije je potrebno pogledati elektronske zk izpiske.
- Vpliv geološke sestave zemljišča, obremenitve okolja, naravne in kulturne dediščine niso elementi ocene vrednosti v tem poročilu.
- Veljavno je le originalno podpisano poročilo s strani avtorja.



1.11. Definicije nekaterih pojmov

Nepremičnina je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura) (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011).

Posest – so vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom (nepremičnino) (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic: (a) nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev; (b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. po določitih najemne pogodbe; (c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost. (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011). Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše možni način ter z njo razpolagati. (Stvarnopravni zakonik, UL 87/2002, 17.10.2002).

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011).

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o: (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011).

Zemljišče je opredeljeno kot površina zemlje, prostor pod njo, ki se razteza do središča zemlje, in prostor nad njo, ki se razteza do neba. Lastništvo zemljišča in pravice, povezane z njim, so predmet zakonodaje določene države (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 8. izdaja).

6

1.12. Cenilec - ocenjevalec

- Miroslav Lešnik, ing.agr., : imenovanje za sodnega cenilca za kmetijstvo, kmetijska zemljišča, kmetijstvo splošno, št. odločbe: 165-04-111/02, Ministrstva za pravosodje.

2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

2.1. Pravno stanje

Ime in šifra k.o.	Parc.št.	Lastništvo
Gaj 2661	581/1	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina 11
Gaj 2661	581/1	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina 11
Gaj 2661	581/1	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina 11
Gaj 2661	581/1	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina 11
Gaj 2661	581/1	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina 11
Gaj 2661	581/2	INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina 11

Vir: Zemljiška knjiga: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/>

2.2. Podatki GURS

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	primarna nam.raba	Kmetijsko	Stavbno
1	2661	GAJ	529/2	5029	45	kmetijska zemljišča (100%)	5029	0
2	2661	GAJ	530	6654	45	kmetijska zemljišča (100%)	6654	0
3	2661	GAJ	531	4149	45	kmetijska zemljišča (100%)	4149	0
4	2661	GAJ	534/1	5377	45	kmetijska zemljišča (100%)	5377	0
5	2661	GAJ	581/1	36033	45	pretežno kmetijska zemljišča (81%)	29187	6846
6	2661	GAJ	581/2	38092	45	pretežno kmetijska zemljišča (65%)	24760	13332
							75156	20178

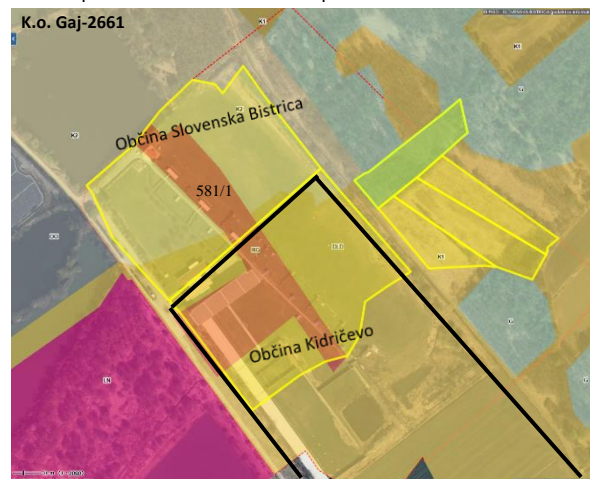
Vir: GURS, dostop za registrirane zunanje uporabnike



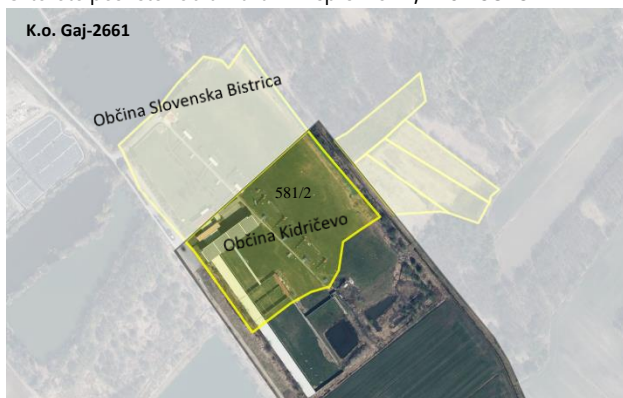
Ortofoto posnetek obravnavanih nepremičnin, Slovenska Bistrica



Ortofoto posnetek - namenska raba prostora, Slovenska Bistrica



Ortofoto posnetek obravnavanih nepremičnin, Kidričevo



Ortofoto posnetek - namenska raba prostora, Kidričevo



Vir: Piso – Prostorski informacijski sistem občin – Občina Slovenska Bistrica in Občina Kidričevo, stanje avgust 2024.

Podatke o lastništvu nepremičnin je posredoval naročnik cenitve in jamči za njihovo verodostojnost. Za potrebe tega vrednotenja so bili podatki preverjeni v CB ZK GURS, glede služnosti in stvarnih bremen pa v elektronski zemljiški knjigi <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/selectOneRole.html>.

Identifikacija posesti: Nepremičnine, ki so predmet cenitve predstavljajo v naravi kmetijsko zemljišče, locirano na obronku naselja Pragersko. Gre za kmetijsko zemljišče na parc.št. 581/1 in 581/2, ki je v delu že pozidano in leži znotraj strelišča na leteče tarče v Pragerskem. Obravnavani parceli ocenjujem kot celoto ker mejita druga na drugo in skupaj tvorita GERK PID 3480848, trajni travnik. Ostale parcele predstavljajo neproduktivno kmetijsko zemljišče, ki je namenjeno t.i. varnostni coni glede na domet šiber iz šibernih nabojev kal 12, debeline 2,41 mm.

Konfiguracija terena obravnavanih parcel je ravninska, le manjši, obrobni del ob jarku Kragonja je v blagem naklonu. Celoten kompleks je zatravljen. Travnna ruša je sicer strnjena a nenegovana. Vsled ostankov od zadetih zdrobljenih glinastih golobov, plastičnih čepov od izstreljenih nabojev in šiber, mrva s pretežne površine, (80%) celotnega travinja, ni primerna za krmo. Glede obdelave so obravnavana zemljišča obvladljiva z vso kmetijsko mehanizacijo.

Tla so oglejena, ilovnato peščena, srednje težka, distričen amfiglej.

Obravnavani nepremičnini bi lahko bili v funkciji pridelave voluminozne krme, mrve, v kolikor bi lastnik opravil temeljito odstranitev – mulčenje in čiščenje travinja ostankov od zadetih zdrobljenih glinastih golobov, plastičnih čepov izstreljenih nabojev in šiber. Sedaj sta obe parceli, kot integralni del strelišča, namenjeni izključno za športno - strelsko, dejavnost.



2.3. Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe

Po MSOV 2017 je tržna vrednost odraz najgospodarnejše rabe ocenjevane nepremičnine, to je tista raba, ki je fizično mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

Najboljša uporaba je definirana kot logično verjetna in legalna uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšanje posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki:

a- Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča

Po veljavnih prostorskih aktih Občine Slovenska Bistrica in Kidričevo, je zemljišče na parc.št. 581/1 in 581/2, po osnovni namenski rabi opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče in drugo kmetijsko zemljišče.

Na območju, kjer se nahaja zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, veljajo sledeči prostorski akti:

Dolgoročni plan - prostorski del občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000 dopolnjen 1991, (Uradni list RS, št. 42/92) in Prostorski načrt občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/2013)

b- Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišča

Ocenjujem, da ne obstaja razumna verjetnost za spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

c- Razmere na trgu nepremičnin

Povpraševanje po takem kmetijskem zemljišču v ožji in širši okolici obstaja.

d- Fizična prilagodljivost nepremičnine

Nepremičnine niso prostorsko ustrezne za morebitno spremembo namembnosti glede na sedanjo namensko rabo.


e- Predvidene spremembe v soseski

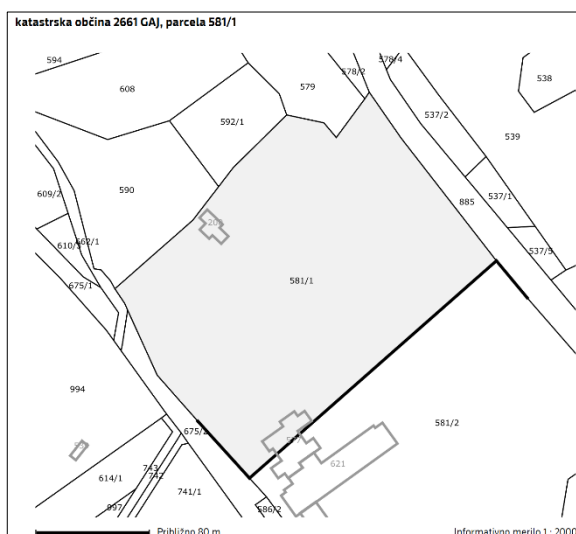
Spremembe niso predvidene.


f- Najboljša uporaba nepremičnine

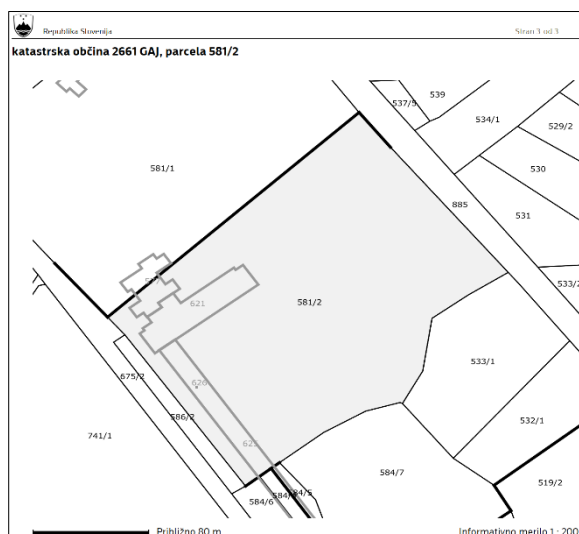
Na podlagi zgoraj navedenega menim, da je najboljša uporaba obravnavanega zemljišča, v zatečenem stanju na dan ogleda, dosežena.

Namenska raba za parc.št. 581/1 in parc.št. 581/2, k.o. Gaj, je posebej prikazana v spodnjih tabelah, podrobni podatki pa so na vpogled pa v Potrdilih o namenski rabi prostora, ki so v prilogi tega cenitvenega poročila.

 Republika Slovenija	
Datum izdelave izpisa: 12.09.2024	
IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	2661 GAJ
Parcelna številka:	581/1
Površina parcele:	36.033 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	221,47 €
Število bonitetnih točk:	45
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	46,2 %
poseljena zemljišča	25,2 %
tloris stavbe	1,9 %
poseljena zemljišča	2,0 %
vodna zemljišča	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	24,7 %
poseljena zemljišča	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za oddih, rekreacijo in šport	19,0 %
druga kmetijska zemljišča	70,0 %
najboljša kmetijska zemljišča	11,0 %
Posebni režimi parcele:	/



 Republika Slovenija	
Datum izdelave izpisa: 12.09.2024	
IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	2661 GAJ
Parcelna številka:	581/2
Površina parcele:	38.092 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	199,45 €
Število bonitetnih tleh:	45
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	29,2 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	59,3 %
poseljena zemljišča	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	1,1 %
poseljena zemljišča	
vodna zemljišča	
poseljena zemljišča	10,4 %
tloris stavbe	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za oddih, rekreacijo in šport	35,0 %
druga kmetijska zemljišča	9,0 %
najboljšja kmetijska zemljišča	56,0 %
Razpisi za izdajo:	



Vir: GURS, <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana skladno z namensko rabo, ki je tudi v zatečenem stanju na dan ogleda, najgospodarnejša.

4. ANALIZA OBČINE

Slovenska Bistrica

Nepremičnine so locirane na robu naselja Pragersko v občini SLOVENSKA BISTRICA v oddaljenosti 6,5 km od Slovenske Bistrice. Občina je z 260,1 km² po površini največja občina v Podravju. Po gostoti naseljenosti se z 96, 8 prebivalcev na km² uvršča med redkeje naseljena območja v Sloveniji. Obsega 80 naselij, razdeljenih v 15 krajevnih skupnosti, ki so v skladu z določili statuta občine Slovenska Bistrica opredeljene kot pravne osebe javnega prava. Strukturne danosti območja se kažejo v reliefno močno razgibanem področju z velikimi višinskimi razlikami, ki obsega visoke ter strme lege, gričevja in doline. Za ravnine je značilna intenzivna kmetijska raba, koncentracija prebivalstva in križišče infrastrukture. Hkrati se na ravninskem delu prepletajo vodovarstvena območja.

V dolini Ložnice in Bistrice sta najbolj razvita poljedelstvo in živinoreja, na obronkih in vinogradništvu, gozdarstvo pa poleg eko pridelave mleka in krušnih žit prednjači na Pohorju.

Občina Slovenska Bistrica je odlično prometno-geografsko pozicionirana, saj se mesto Slovenska Bistrica nahaja tik ob avtocesti A1 Šentilj –Koper. Lokacija mesta nudi relativno hiter dostop do Maribora, Ptuja, Celja ter dalje v smeri Ljubljane.

Slovenska Bistrica leži na nadmorski višini 275 m in ima 7800 prebivalcev.

Analiza soseske

Pragersko leži na nadmorski višini 251 m, sestavljata ga naselji Pragersko in Gaj in šteje 1800 prebivalcev. Je ena krajevnih skupnosti v občini Slovenska Bistrica. Zaradi pomembnega železniškega križišča in bližine avtoceste se priseljuje vse več novih prebivalcev.

V neposredni bližini naselja stoji dvorec, ki je bil zgrajen v 16. stoletju. Po enem njegovih lastnikov – Kristofu Pragerju – je kraj dobil ime. Ob opuščeni glinokopi – ribnikih se odvija športno-turistični ribolov. V večini ribnikov velja pravilo ulovi in izpusti, kar privablja športne ribiče, iz vse Slovenije in tujine.

V Pragerskem je zgrajeno in deluje najsodobnejše olimpijsko strelišče za glinaste golobe v srednji Evropi – Strelski center Gaj na katerem so potekala pomembna tekmovanja kot: svetovni pokal, evropsko in svetovno prvenstvo v streljanju na leteče tarče s puško šibrenico.

5. NEPREMIČNINSKI TRG

Kratek povzetek iz letnega poročila GURS - 2023

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rastle. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.



Kmetijska in gozdna zemljišča

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

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

Med območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, so bile v letu 2023 cene kmetijskih zemljišč, kot običajno, najvišje na »Osrednjeslovenskem območju«. Srednja cena je lani znašala 3,00 €/m² oziroma okoli 10 centov manj kot leta 2022, večina zemljišč pa je bila prodana v razponu od 1,70 do 5,00 €/m².

Po višini cen na območjih, ki smo jih opredelili kot kmetijska je lani sledilo »Štajersko območje«. Srednja cena je znašala 2,40 €/m² oziroma 40 centov več kot leta 2022. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,80 do 3,00 €/m². Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2023 v primerjavi z letom 2022 zrasle za 6 odstotkov oziroma za 5 odstotnih točk manj kot leto prej. Najbolj oziroma nadpovprečno so med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, lani zrasle cene na »Štajerskem območju« in sicer za 14 odstotkov.

Vir: <http://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-polletnoporocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-polletje-2023/>

Cene njiv in trajnega travinja v RS 2023

Za nakup njive na prostem trgu je bilo lani treba odšteti povprečno 23.282 € za hektar (2,32€/m²). V SV Sloveniji je bilo treba za hektar plačati 2,00€/m², v zahodni Sloveniji pa 3,94 €/m².

Za nakup trajnih travnikov in pašnikov pa je bilo treba odšteti povprečno 20.354 € za hektar (2,03€/m²). V SV Sloveniji pa so kupci za hektar plačali 1,76 €/m², v zahodni Sloveniji pa 2,53 €/m².

Vir: <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/11383>

6. OCENJEVANJE VREDNOSTI

4.1 Načini in metode ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin:

- ✓ a.) Nabavnovrednostni način
 - temelji na načelu substitucije in sicer na trditvi, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Ta način upošteva možnosti, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi ali pridobiti drugo premoženje, ki je takorekoč enako originalu, ali pa daje enako korist.
- ✓ b.) Način - metoda primerljivih prodaj
 - je najbolj zanesljiva in direktna metoda vrednotenja zemljišč, če so na razpolago podatki o prodajah primerljivih zemljišč t.j. podobnih zemljišč na bližnji oz. primerljivi lokaciji.
 - V postopku je formalno potrebno:
 - pridobiti ustrezne podatke o pred kratkim opravljenih prodajah primerljivih posesti
 - preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, v stečajnih postopkih, zaradi možnosti hipotekarne zapestbe ali katerega koli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije
 - prilagoditi razlike med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino
 - Metoda primerjav je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, če so na razpolago ustrezni podatki o prodajah primerljivih zemljišč.
- ✓ c.) Dohodkovni – na donosu zasnovan način
 - temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pravic do bodočih koristi od nepremičnine. Za ta način ocenjevanja tržne vrednosti pravic na nepremičnini kmetijskega zemljišča uporabljamo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in se uporabljajo od objave dne 01.01.2018 naprej, (ZSIC kmet, <https://www.zdruzenje-sickmet.si/>).



4.2 Izbran način ocenjevanja:

Način ali metoda primerljivih tržnih prodaj

Predpostavka tega načina je, da racionalni investitor oziroma kupec ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Ta način je ob zadostni količini tržnih podatkov večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti predvsem tistih nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.

V postopku ocenjevanja po načinu tržnih primerjav je najprej definiran segment trga, kamor spada ocenjevana nepremičnina, nato so poiskane in preverjene opravljene prodaje primerljivih posesti. Prodajna cena primerljivih posesti je prilagojena zaradi razlik do obravnavanega premoženja. Enote primerjave se spreminjajo glede na vrsto in uporabnost nepremičnine.

Primerljive že prodane posesti morajo biti in so v resnici primerljive z obravnavanim premoženjem, in sicer glede na čas prodaje, gospodarske razmere, namembnost in fizične značilnosti. Najpomembnejše pa je, da veljajo za primerljive nepremičnine enaki pogoji glede ponudbe in povpraševanja kot za ocenjevano nepremičnino.

Ko so pregledane značilnosti ocenjevanje in primerljivih nepremičnin, so ocenjene prilagoditve in postavljen je model, katerega rezultat je popravljena prodajna cena primerljivih nepremičnin. Popravki se nanašajo na tržno ovrednotene prilagoditve v značilnostih do ocenjevanje nepremičnine. Z modelom je torej ocenjena cena primerljivih nepremičnin, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana.

Za ocenjevanje tržne vrednosti po metodi tržnih primerjav, uporabim aplikacijo TRGOSKOP, ki daje ažurne aktualne in zanesljive podatke o dogajanju na slovenskem trgu nepremičnin, na podlagi podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki se tedensko posodobijo.

Tržna vrednost pravic na nepremičnini, v tem cenitvenem poročilu, je ocenjena z metodo primerljivih prodaj.

Podatki iz tržnih prodaj primerljivih nepremičnin, ki so izbrani za ocenjevanje tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin:

ELEMENTI	ENOTE	OCENJEVANA	PRIMERLJIVE PRODAJE		
Vir: TRGOSKOP			1	2	3
	ID posla:		682878	688939	822427
Katastrska občina		GAJ	ŠIKOLE	GAJ	ČREŠNJEVEC
Obseg pravic			popoln	popoln	popoln
Prodajni pogoji			običajni	običajni	običajni
Vrsta transakcije			prosti trg	prosti trg	prosti trg
Ocenjevana površina	m2	75156	13902	18947	27053
Datum sklenitve posla			21.11.2022	04.01.2023	15.04.2024
Cena			41.706,00	57.000,00	85.500,00
Cena/enoto	€/m2		3,00	3,01	3,16
Prilagoditve					
Čas prodaje	%		-5,00	-3,00	0,00
Prodajni pogoji	%		0,00	0,00	0,00
Obseg pravic	%		0,00	0,00	0,00
Vrsta transakcije	%		0,00	0,00	0,00
Lokacija	%		10,00	10,00	10,00
Oblika	%		0,00	0,00	0,00
Lega - naklon - velikost	%		10,00	10,00	10,00
Dostopnost	%		5,00	5,00	5,00
Indik.vrednost po prilagoditvah	€/m2		2,40	2,35	2,37
Delež uteži	%		30,00	40,00	30,00
Delež uteži v vrednosti	€/m2		0,72	0,94	0,71
Vrednost vsote vseh deležev	€/m2		2,37		
Ocenjevana površina nepremičnine	m2		75156		
Vrednost ocenjevanih nepremičnin =			178.119,72		
Tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin znaša zaokroženo			178.120 €		

6.1 Vrednost pravic na nepremičnini do celote, zaokroženo :

178.120,00€

Z besedo/stooseminsedemdestisočstodvajset00/100Eur/





7. INDIKACIJA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Pri oceni vrednosti predmetnih pravic na nepremičninah je bil uporabljen najustreznejši način za oceno vrednosti. Rekapitulacija je prikazana v spodnji preglednici:

Rekapitulacija	Tržna vrednost €
Dohodkovni – na donosu zasnovan način	Ni uporabljen
Način tržnih primerjav	178.120,00

8. ZAKLJUČEK

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičninah parc.št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1, v delu, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče in 581/2, v delu, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče, k.o. 2661 – Gaj, v lasti INTER EXPO d.o.o., Slovenja vas 75, Hajdina, do $\frac{1}{4}$ celote, ugotovljena za potrebe izvršilnega postopka, z metodo primerjave prodaj, na dan
12.09.2024:

178.120,00€



CENITEV OPRAVIL:
Miroslav LEŠNIK, ing.agr.
sodni cenilec kmetijske stroke
Prešernova 2, 2310 Slovenska Bistrica





9. PRILOGE

9.1. Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani neodvisno in izdelani skladno s standardi
- cenilec je opravil osebni vizualni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni nihče izvedencu-cenilcu nudil pomembne strokovne pomoči.

Slovenska Bistrica, 12.09.2024.



9.2. Posnetki obravnavanih nepremičnin





9.3. Lokacijska informacija Občine Kidričevo



OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

T: 02 799 06 10
F: 02 799 06 19
E: obcina@kidricevo.si
www.kidricevo.si

Številka: 3501-285/2024-2

Datum: 3.9.2024

NASLOVNIK: Miroslav Lešnik
Prešernova 2
2310 Slovenska Bistrica

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: 2661-GAJ
- številka zemljiške parcele / parcel: 581/2
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

SL58 (parc. št. 581/2 (del)).
SL59 (parc. št. 581/2 (del)).

- osnovna namenska raba:

Kmetijska zemljišča (parc.št. 581/2 (del))
Stavbna zemljišča (parc. št. 581/2 (del)).
Druga kmetijska zemljišča (parc. št. 581/2 (del)).

- podrobnejša namenska raba:

Površine za oddih, rekreacijo in šport (parc. št. 581/2 (manjši del)).
Druga kmetijska zemljišča (parc. št. 581/2 (manjši del)).
Kmetijska zemljišča(parc.št. 581/2(večji del))

- podrobnejša členitev namenske rabe:

/

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ *Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013 (z dne 16.9.2013), 53/2013 (z dne 13.12.2013), 22/2016 (z dne 10.5.2016), 40/2019 (z dne 30.8.2019), 5/2020 (z dne 7.2.2020), 9/2021 (z dne 19.2.2021) in 11/2021 (z dne 26.2.2021)).

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

- ☐ *Občinski lokacijski načrt:

/

- ☐ Državni prostorski načrt:





/

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- ☒ **program priprave prostorskega akta:**

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta
Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4
Za območje SL59 je predvidena izdelava OPPN.

- ☐ **faza priprave/predviden rok sprejema:**

/

- ☐ **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:**

/

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja ne gradbenih posegov v prostor
☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

Skladno z določili 1., 2. in 4. člena Odloka o predkupni pravici občine Kidričevo (Uradni list RS, št. 63/03), se parcela 581/2 (del) v območju stavbnih zemljišč nahaja v območju predkupne pravice občine.

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

- ☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: /

Oznaka: /

Naziv razvojne stopnje zemljišča: /

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: /

Pravna podlaga: Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.





7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Parcela 581/2 (del) se nahaja na območju stavbnih zemljišč, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcel (Odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2019 in 29/2019).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

Zemljišče, navedeno v 1. točki tega potrdila leži v naslednjem varovanem območju:

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 581/2 (del)).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas distribucijskega plinovoda (parc. št. 581/2 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas distribucijskega plinovoda (5 m).

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- erozija: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi (parc. št. 581/2 (del)).
- opozorilna karta poplav: zelo redke poplave (parc. št. 581/2 (del)).
- opozorilna karta poplav: redke poplave (parc. št. 581/2 (del)).
- integralna karta razredov poplavne nevarnosti: območje razreda preostale poplavne nevarnosti (parc. št. 581/2 (del)).
- varovalni koridor javnega letališča Edvarda Rusjana Maribor (parc. št. 581/2 (del)).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta

Priloga št. 3501-285/2024-2

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

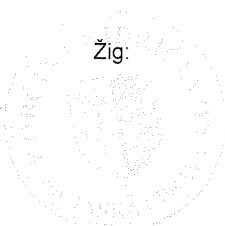
Oproščeno takse na podlagi 1. točke 1. odstavka 24. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZzeIP-J, 32/16,30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO)

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

Priprava:

Sandra Golenko, univ.dipl.ekon.

Žig:



Direktor Občinske uprave
Občine Kidričevo
Damjan Napast

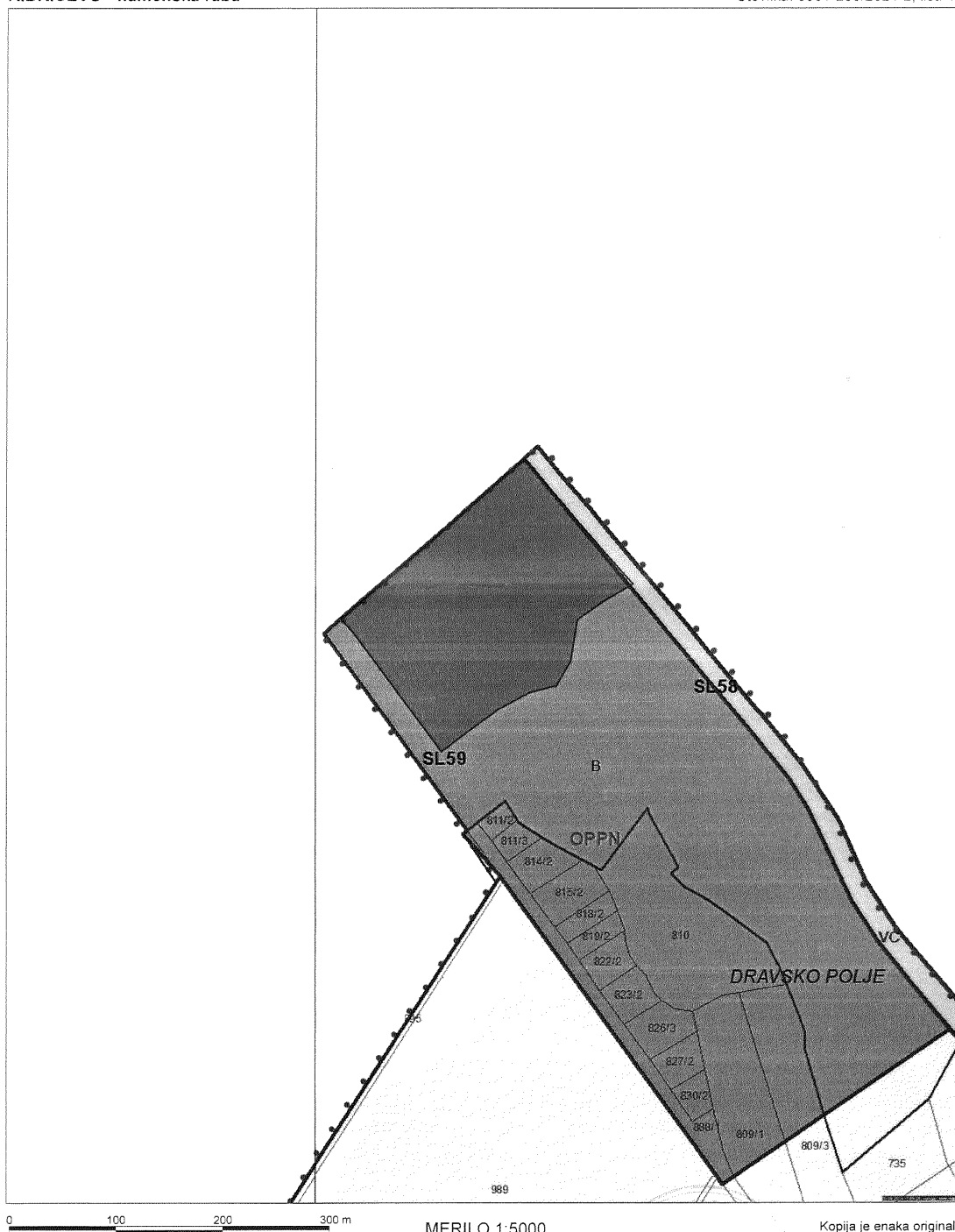


OBČINA KIDRIČEVO

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KIDRIČEVO (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021 in 11/2021)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - namenska raba

Številka: 3501-285/2024-2, list: 1/2



MERILO 1:5000

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Kopija je enaka originalu.

Datum: 03.09.2024

Golec

8.4 Lokacijska informacija Občine Slovenska Bistrica



OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3501-597/2024-2-1033

Datum: 5. 09. 2024

Miroslav LEŠNIK
Prešernova 2
2310 Slovenska Bistrica

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: 2661-GAJ
- številka zemljiške parcele / parcel: 531, 534/1, 581/1, 529/2, 530
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- osnovna namenska raba:
 - Druga kmetijska zemljišča - parc. št. 581/1 (del);
 - Najboljša kmetijska zemljišča - parc. št. 531, 534/1, 581/1 (del), 529/2, 530;
 - Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev - parc. št. 581/1 (del);
- podrobnejša namenska raba:

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ **Prostorske sestavine planskih aktov občine:**

Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92 (z dne 31.8.1992), 35/94 (z dne 17.6.1994), 41/97 (z dne 11.7.1997), 72/99 (z dne 7.9.1999), 59/03 (z dne 20.6.2003), 131/04 (z dne 6.12.2004), 47/06 (z dne 9.5.2006), 53/11 (z dne 1.7.2011));
- ☒ **Prostorski ureditveni pogoji:**

Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica-1 (UPB, Uradni list RS, št. 34/15, 85/15; SD, Uradni list RS, št. 67/18), Obvezna razlaga Odloka o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 34/2015, 85/2015 in 67/2018) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2023) - parc. št. 529/2, 530, 531 (del), 534/1 (del), 581/1
- ☐ **Prostorski izvedbeni načrti:**



- /
- ☐ **Prostorski red občine:**
/
 - ☐ **Občinski lokacijski načrt:**
/
 - ☐ **Državni prostorski načrt:**
/

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim
Št. parcele: /
Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- program priprave prostorskega akta:
Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS št. 57/09).
- faza priprave/ predviden rok sprejema:
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine
Zemljiška parcela/e se nahaja/jo v območju predkupne pravice občine.
Pravna podlaga:
Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).
- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora
Št. parcele: /
Pravna podlaga: /

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Opomba: Na podlagi 7. člena Pravilnika o lokacijski informaciji (Ur. l. RS, št. 92/22) se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s 322. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21) podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča ne navede.



7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

8. PRAVNI REŽIMI

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

- vrsta varovanega območja:
 - **požarno ogrožen gozd**: 4. stopnja požarne ogroženosti: majhna ogroženost - parc. št. 534/1 (del)
 - **vodovarstveno območje (državni nivo)**: VVO III - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1
 - **poplavno ogroženo območje**: zelo redke poplave - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1
 - **poplavno ogroženo območje**: redke poplave - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1
 - **poplavno ogroženo območje**: območje razreda preostale poplavne nevarnosti - parc. št. 581/1 (del)
 - **ekološko pomembno območje**: Pragersko (ID: 47400) - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1 (del)
 - **območje Natura 2000**: Pragersko - marsiljka (SI3000089) - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1 (del)
 - **naravna vrednota (območje)**: Pragersko - glinokopna jezera (Evid. št.: 6138) - parc. št. 529/2 (del), 530 (del), 531 (del), 534/1 (del), 581/1 (del)

- predpis oziroma akt o zavarovanju:
 - Pravilnik o varstvu gozdov (Uradni list RS, št. 114/09, 31/16 in 52/22).
 - Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07) in Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08, 77/11).
 - Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/2007), Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 32/2011), Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 24/2013), Uredba o spremembah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 79/2015).
 - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).
 - Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 - popr., 39/13 - odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18).
 - Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19, 53/2023).

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

- **vrsta varovalnega pasu**: v primeru, da gre za gradnjo v varovalnem pasu ceste, je potrebno pridobiti soglasje upravljalcev ceste;



- v primeru, da gre za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda, kanalizacije, toplovoda oz. vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist, razen priključkov nanje, je potrebno pridobiti ustrezno soglasje upravljavca posameznega infrastrukturnega objekta.
- **širina varovalnega pasu:** varovalni pas ceste je: 40 m - avtoceste, 35 m - hitre ceste, 25 m - glavne ceste, 15 m - regionalne ceste, 10 m - lokalne ceste in 5 m od javne poti merjeno od zunanjega roba cestnega sveta;
- varovalni pas vodovoda, kanalizacije, toplovoda oz. vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist, razen priključkov nanje je 1,5 m, merjeno od osi voda.

8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- **objekt elektronenergetskega omrežja:** Transformatorska postaja - parc. št. 581/1 (del)
- **elektronenergetsko omrežje:** Kablovod - podzemni kabelski vod - 0,4 kV - parc. št. 581/1 (del)
- **plinovodno omrežje omrežje:** Lokalni (distribucijski) plinovodi - parc. št. 581/1 (del)
- **telekomunikacijsko omrežje:** Trasa - parc. št. 581/1 (del)
- **erozijsko območje:** opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1
- **požarno ogrožen gozd:** 4. stopnja požarne ogroženosti: majhna ogroženost - parc. št. 534/1 (del)
- **poplavno ogroženo območje:** zelo redke poplave - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1
- **poplavno ogroženo območje:** redke poplave - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1
- **poplavno ogroženo območje:** območje razreda preostale poplavne nevarnosti - parc. št. 581/1 (del)
- **vodovarstveno območje (državni nivo):** VVO III - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1
- **ekološko pomembno območje:** Pragersko (ID: 47400) - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1 (del)
- **območje Natura 2000:** Pragersko - marsiljka (SI3000089) - parc. št. 529/2, 530, 531, 534/1, 581/1 (del)
- **naravna vrednota (območje):** Pragersko - glinokopna jezera (Evid. št.: 6138) - parc. št. 529/2 (del), 530 (del), 531 (del), 534/1 (del), 581/1 (del)

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- ☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta
Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06, 53/11)
- ☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta
/
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval





10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- ☒ priloga o prostorskih izvedbenih pogojih
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa je poravnana, oziroma oproščena v skladu z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO).

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

Pripravil:

Borut KOŠIČ svetovalec I



Janja Mlaker dipl. inž. agr.

Vodja oddelka za okolje in prostor

Poslati:

- naslovnik
- spis, tu

