

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

Prejeto neposredno po pošti navadno - priporočeno
v 5 izvadih z(s) pril. in madpisi dne

15. 06. 2022

Plačanje je takšno z EUR - poslova priporočeno na recepciji
sodna, upr. takso kakor je prejeto za EUR - prejete brez takse
vrednosti (denar, takse, vrednotnice in pod.) Podpis pristojnega delavca sodišča:

Borut Barlič, sodni cenilec
in izvedenec
Razlagova ulica 15
SI-2000 Maribor

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 465/2022

IZVEDENIŠKO MNENJE

Predmet obravnave:



Večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše
(ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662)

Naročnik poročila
Uporabnik poročila

Okrajno sodišče v Mariboru, N 239/2020 -20

Okrajno sodišče v Mariboru, N 239/2020, predlagateljica in nasprotni udeleženec

Predlagateljica

SILVA STRNAD-WACHTER, stan. Gögglinger Str. 47, 89079 UKM – Wiblingen, Nemčija, ki jo zastopa stečajni upravitelj Florian Zistler, Krllstrasse 33, Ulm, Nemčija, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji in Odvetniška družba Brežan, o.p., d.o.o., oba Tomšičeva 3, Ljubljana

Nasprotni udeleženec

MARJAN STRAND, stan. Goriška ulica 8, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zečević, d.o.o., iz Maribora

Datum vrednotenja

06. 05. 2022

Datum poročila

13. 06. 2022

Datum ogleda

06. 05. 2022

Namen vrednotenja

Ocena vrednosti za namen sodnega postopka – prisilna sodna prodaja nepremičnin v solasti

Izvajalec

mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec,
Razlagova 15, 2000 Maribor

Lastnik ocenjevanе nepremičnine

Obeh ocenjevanih nepremičnin: do 1/2 od celote SILVA STRNAD WACHTER in do 1/2 od celote Marjan Strnad, Goriška ulica 8, 2000 Maribor (vir: eZK, 13. 06. 2022)



POVZETEK IZVEDENIŠKEGA MNENJA

Na podlagi pregleda spisa opr. št. N 239/2020 Okrajnega sodišča v Mariboru, izvedenem ogledu nepremičnine dne 06. 05. 2022 sem izdelal izvedensko mnenje v pravnih zadevah:

- Opr. št. N 239/2020
- Predlagateljica:

SILVA STRNAD-WACHTER

stan. Gögglinger Str. 47, 89079 Ukm – Wiblingen, Nemčija
ki jo zastopa stečajni upravitelj Florian Zistler, Krilstrasse 33, ULM, Nemčija
ki ga zastopa Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji in
Odvetniška družba Brežan, o.p., d.o.o., oba Tomšičeva 3, Ljubljana

- Nasprotni udeleženec:

MARJAN STRNAD

stan. Goriška ulica 8, Maribor
ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zečević, d.o.o., Maribor

Večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše
(ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662)

Predmet izvedeniškega mnenja in ocene vrednosti je večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše (ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662). Večstanovanjska hiša, stavba št. 1806, je bila zgrajena leta 2003 (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + N + M; K= klet, P= pritličje, N= nadstropje, M= mansarda. V večstanovanjski hiši so izvedena 3 stanovanja: stanovanje 1 se nahaja v pritličju, površine 44 m², stanovanje 2 se nahaja tudi v pritličju, površine 48,15 m² ter stanovanje 3, katete vhod in stopnišče se nahaja v pritličju objekta, bivalni prostori v nadstropju in mansardi, površine 234,23 m². Stanovanjska hiša na dan ogleda ni vseljena, je vzdrževana. Finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in travnate površine. Parkiranje je urejeno ob objektu, na dvorišču. Zemljišče je ograjeno. Teren je raven.

Dne 22. 04. 2022 sem prejel sklep o imenovanju za izvedbo izvedeniškega dela, zaradi prisilne sodne prodaje nepremičnin v solasti. Dne 06. 05. 2022 sem razpisal ogled na lokaciji solastnih nepremičnin. Ogled je bil uspešno opravljen. Ogleda so se udeležile naslednje stranke: ga. Manja Hubman, Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji (zastopniki stečajnega upravitelja Florian Zistler) in ga. Darja Njegosič (sestra predlagateljice).

ZADOLŽITVE:

1. Opravi se ogled nepremičnin, ID znak: parcela 665 661 in ID znak: parcela 665 662.

Dne 22. 04. 2022 sem prejel sklep v nepravdni zadevi, o imenovanju za izvedbo izvedeniškega mnenja, zaradi prisilne sodne prodaje nepremičnin v solasti. Dne 22. 04. 2022 sem razpisal dva termina za ogled, in sicer prvi termin za ogled je bil razpisan na dan 06. 05. 2022 ter drugi termin je bil razpisan na dan 12. 05. 2022. Ogled je bil uspešno opravljen na dan 06. 05. 2022, katerega sta se udeležili naslednji stranki: ga. Manja Hubman, Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji (zastopniki stečajnega upravitelja Florian Zistler) in ga. Darja Njegosič (svakinja nasprotnega udeleženca).

Na samem ogledu smo opravili ogled večstanovanjske stavbe št. 1806. Iz javno dostopnih podatkov je razvidno, da objekt nima izvedenega vpisa v kataster stavb, zato smo na samem ogledu opravili tudi delne izmere. Glede na lastno izmero ugotovim, da se izmere v pretežni meri ujemajo z dejanskim stanjem, zato za potrebe tega mnenja površine povzamem iz projektne dokumentacije. V spodnji tabeli so prikazane površine po posameznih etažah in prostorih.

Tabela 1: Površine

	Površina (m ²)
Skupni prostor	
Klet	
klet	20,58
Skupaj K	20,58

Pritličje - stanovanje 1

vhod	0,73
vetrolov	2,74
hodnik	2,76
kopalnica	5,50
spalnica	10,99
kuhinja	3,07
dnevna soba, jedilnica	18,21

Skupaj P - stanovanje 1 **44,00**

Pritličje - stanovanje 2

vhod	2,24
vetrolov	3,96
hodnik	2,75
kopalnica	5,07
spalnica	11,20
kuhinja	6,30
dnevna soba, jedilnica	16,63

Skupaj P - stanovanje 2 **48,15**

Pritličje - stanovanje 3

vhod	3,78
vetrolov	10,45
stopnice	5,52

Skupaj P - stanovanje 3 **19,75**

Nadstropje - stanovanje 3

stopnice	5,52
predprostor	5,58
hodnik	6,73
wc	2,13
kopalnica	8,84
soba	14,00
delovna soba	11,67
utiliti	2,38
kuhinja	10,51
dnevna soba	46,76
kamin	8,43
stopnice	5,50
stopnišče	6,19

Skupaj N - stanovanje 3 **134,24**

Mansarda - stanovanje 3

stopnice	5,50
predprostor	5,72
studio	9,86
galerija	11,45
kotlarna	16,44
kopalnica	12,45
spalnica	14,82
garderoba	4,00

Skupaj M - stanovanje 3 **80,24**

SKUPAJ K + P + N + M **346,96**

Vir: Podatek naročnika – projektna dokumentacija.

2. Na podlagi opravljenega ogleda ocenim tržno vrednost nepremičnin in na njej zgrajenih objektov po stanju in vrednosti na dan ceno in ocenim vrednost deležev vsakega od solastnikov.

V izvedeniškem mnenju prikažem dve različici izračuna ocenjevanih nepremičnin; in sicer Varianta 1, ki predstavlja izračun celotne stanovanjske hiše ter Varianta 2, kjer prikažemo oceno vrednosti po funkcionalnih celotah – ločena stanovanja.

Varianta 1: Prikaz izračuna celotne stanovanjske hiše:

			Utež
način tržnih primerjav:	266.065	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	266.065	EUR	
zaokroženo:	266.100	EUR	

Glede na zemljiškoknjižni izpis iz zemljiške knjige ugotavljam, da znaša delež predlagateljice in nasprotnega udeleženca do 1/2 od celote na vsakega od udeležencev. Ocenjena tržna vrednost celotne **stanovanjske hiše znaša 266.100 EUR, kar znese delež predlagateljice 133.032 EUR ter delež nasprotnega udeleženca 133.032 EUR.**

Varianta 2: Prikaz izračuna po funkcionalnih enotah:

Stanovanje 1, pritličje			
način tržnih primerjav:	55.515	EUR	
zaokroženo:	55.500	EUR	
Stanovanje 2, pritličje			
način tržnih primerjav:	59.939	EUR	
zaokroženo:	59.900	EUR	
Stanovanje 3, v večih etažah			
način tržnih primerjav:	168.647	EUR	
zaokroženo:	168.600	EUR	
SKUPAJ:	284.000	EUR	
Skupaj:	284.000	EUR	
Gozdno zemljišče:	819,10	EUR	
Strošek izvedbe etažne lastnine:	1000	EUR	
ind.vrednost:	283.819	EUR	
zaokroženo ocenjena vrednost skupaj:	283.800	EUR	

Ugotavljam, da so posamezne funkcionalne enote v naravi fizično deljene, vsaka enota oziroma stanovanje ima izveden lasten vhod. Števci za elektriko in kanalizacijo so ločeni, skupen je števec za vodovod.

Predlagam, da se izvede etažna lastnina, stroške postopka (Elaborat o vpisu stavbe v kataster stavb, sporazum o oblikovanju etažne lastnine) ocenjujem v višini 1.000 EUR. V nadaljevanju prikažem predlog delitve v naravi:

Stanovanje 1 (se nahaja v pritličju, površine 44 m²), stanovanje 2 (se nahaja v pritličju, površine 48,15 m²) ter gozdno zemljišče postanejo izključna last nasprotnega udeleženca.

Stanovanje 3 (vhod in stopnišče se nahaja v pritličju, bivalni prostori se nahajajo v nadstropju in mansardi, površine 234,23 m²) postane last predlagatelja, pri čemer je predlagatelj dolžan nasprotnemu udeležencu plačati razliko do ocenjene vrednosti premoženja nasprotnega udeleženca (266.065), ki znaša 27.265 EUR.

V nadaljevanju prikažemo ocenjeno vrednost, glede na prikaz izračun po funkcionalnih enotah, kar za predlagateljico po takem znaša vrednost 168.600 EUR ter za nasprotnega udeleženca ocenimo vrednost

v višini 114.600 EUR. Predlagam, da predlagatelj, po prodaji doplača razliko. V primeru, da to ni mogoče, pa se razdeli kupnina celotne nepremičnine glede na lastniška deleža.

Nasprotni udeleženec:

Ocenjena vrednost: 114.635 EUR

zaokroženo: 114.600 EUR

Predlagatelj:

Ocenjena vrednost: 168.600 EUR

zaokroženo: 168.600 EUR

Maribor, 13. 06. 2022

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
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.....	8
2.3	Splošne in posebne predpostavke	8
2.4	Omejitve uporabe, razširjanja in objave.....	9
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	10
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	11
3.3	Opis lokacije predmetne posesti	12
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti	15
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a.....	17
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga	20
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	20
5.1	Način tržnih primerjav	20
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave	20
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav	26
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI.....	30
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	32
8	PRILOGE	33

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Površine</i>	<i>2</i>
<i>Tabela 2: Predstavitev projekta ceditve</i>	<i>7</i>
<i>Tabela 3: Bremena in plombe</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 4: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevanje nepremičnine.....</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 5: Površine</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 6: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u</i>	<i>19</i>
<i>Tabela 7: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše.....</i>	<i>22</i>
<i>Tabela 8: Primerljive nepremičnine – stanovanje.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 9: Primerljive nepremičnine – stanovanje.....</i>	<i>24</i>
<i>Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stanovanje.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 11: Izračun ocene vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav.....</i>	<i>26</i>
<i>Tabela 12: Izračun ocene vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav.....</i>	<i>27</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba.....</i>	<i>10</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevanje nepremičnine</i>	<i>13</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevanje nepremičnine</i>	<i>14</i>
<i>Slika 4: Dostop</i>	<i>14</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	<i>15</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika.....</i>	<i>16</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjevanje nepremičnine z mapno kopijo.....</i>	<i>19</i>

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 2: Predstavitev projekta cenitve

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše (ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Mariboru, N 239/2020
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Mariboru, N 239/2020, predlagateljica in nasprotni udeleženec
<i>Predlagateljica</i>	SILVA STRNAD-WACHTER, stan. Gögglinger Str. 47, 89079 UKM – Wiblingen, Nemčija, ki jo zastopa stečajni upravitelj Florian Zistler, Krlstrasse 33, Ulm, Nemčija, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji in Odvetniška družba Brežan, o.p., d.o.o., oba Tomšičeva 3, Ljubljana
<i>Nasprotni udeleženec:</i>	MARJAN STRAND, stan. Goriška ulica 8, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zečević, d.o.o., iz Maribora
<i>Lastnik ocenjevane nepremičnine</i>	<i>Obeh ocenjevanih nepremičnin:</i> do 1/2 od celote SILVA STRNAD WACHTER in do 1/2 od celote Marjan Strnad, Goriška ulica 018, 2000 Maribor (vir: eZK, 13. 06. 2022)
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka – prisilna sodna prodaja nepremičnin v solasti
<i>Podlaga vrednosti</i>	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), 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«.
<i>Standardi ocenjevanja vrednosti</i>	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
<i>Datum vrednotenja</i>	06. 05. 2022
<i>Datum poročila</i>	13. 06. 2022
<i>Datum ogleda</i>	06. 05. 2022

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov iz projektne dokumentacije podjetja PLAN BIRO d.o.o., z datumom oktober 1997. Površine smo preverili z lastno izmero na dan ogleda. Stavba št. 1806 nima izvedenega vpisa v kataster stavb. 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. 351-24/2019-2 z dne 20. 03. 2019. Prav tako smo razpolagali z:*

- *Gradbenim dovoljenjem, št. 351-157/93-206/6 z dne 10. 08. 1998, za legalizacijo nadomestnega stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 661 in 662 del k.o. Ruše;*

- *Projektno dokumentacijo in tehnično poročilo podjetja PLAN BIRO d.o.o., Maribor z datumom oktober 1997.*

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (VALUER, Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net, portal peg, portal Cening, cene storitev in materiala OZS 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, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov iz projektne dokumentacije podjetja PLAN BIRO d.o.o., z datumom oktober 1997. Površine smo preverili z lastno izmero na dan ogleda. Stavba št. 1806 nima izvedenega vpisa v kataster stavb.
- Na dan ocene vrednosti smo razpolagali z *Gradbenim dovoljenjem, št. 351-157/93-206/6 z dne 10. 08. 1998, za legalizacijo nadomestnega stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 661 in 662 del k.o. Ruše*. Na dan ogleda na objektu ni vidnih dozidav oz. posegov v samo konstrukcijo. Izjava v skladu s 94. čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ. Glede na razpoložljivo dokumentacijo pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren.
- V izvedeniškem mnenju sta prikazani dve vrednosti in sicer Varianta 1: tržna vrednost celotnega objekta z zemljiščem in Varianta 2: ocena vrednosti po funkcionalnih enotah (3 stanovanja ter gozdno zemljišče) – ob posebni predpostavki izvedene etažne lastnine.

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. 2022).

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 ravni 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. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da je ocenjevana nepremičnina, ID znak: parcela 665 661 prosta bremen. Ocenjevana nepremičnina, ID znak: parcela 665 662, ima vknjiženo breme, kot je razvidno iz spodnje tabele in priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Tabela 3: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
665	RUŠE	661	parcela 665 661	/	Ne
665	RUŠE	662	parcela 665 662	612 - zaznamba - urejanje prostora: Na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 7/1999, 11/2002 in 126/2003), Odloka o razglasitvi nepremičnin kulturnih spomenikov na območju občine Ruše (MUV 2/2006 in 9/2006) se zaznamuje kulturni spomenik lokalnega pomena (Ruše - Vaško jedro).; imetnik:	Ne

Vir: eZK, na dan 13. 06. 2022.

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. 351-24/2019-2 z dne 20. 03. 2019*, od koder izhajajo:

Šifra K.O.	Ime K.O.	Parcela	Namenska raba	Delež namenske rabe v %
665	RUŠE	661	Osrednja območja centralnih dejavnosti	109.3
665	RUŠE	662	Osrednja območja centralnih dejavnosti	16 *
665	RUŠE	662	Gozdna zemljišča	89.3

Slika 1: Namenska raba



A - Površine razpršene poselitve	I - Območja proizvodnih dejavnosti	OO - Ostala območja
B - Posebna območja	K - Kmetijska zemljišča	P - Območja prometne infrastrukture
C - Območja centralnih dejavnosti	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča	U - Območja stanovanj
E - Območja energetske infrastrukture	K2 - Druga kmetijska zemljišča	S - Urbane površine
F - Območja za potrebe obrambe v naselju	L - Območja mineralnih surovin	V - Površinske vode
F - Območja za potrebe obrambe zunaj naselja	N - Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	VI - Območja vodne infrastrukture
G - Gozdna zemljišča	O - Območja okoljske infrastrukture	Z - Območja zelenih površin
		Ostala

Vir: Portal iObčina, 2022.

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« testu 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.

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 351-24/2019-2 z dne 20. 03. 2019.*

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: območje je določeno za stanovanjske in storitvene (osebne) dejavnosti. Dopustno je tudi lociranje dejavnosti, ki so v urbanistični zasnovi opredeljene za posamezne osnovne ali podrobnejše namenske rabe

Navedilo navedejo se vrste dejavnosti, ki so dopustne na območju zemljiške parcele/parcel, ki je predmet zahteva glede na namensko rabo

6.2. Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:

na južni strani Cvetlične ulice so možne rekonstrukcije, nadomestne gradnje in dozidave v okviru podanih gradbenih črt in meja.

V vseh morfoloških enotah so na vseh objektih razen na tistih, ki so predlagani za rušitev, razen že navedenih posegov oz. v grafiki prikazanih dopustnih posegov, dopustna redna vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela, rekonstrukcije in nadomestne gradnje objektov, v skladu z določili URN, v skladu z obstoječimi gabariti ter v skladu s 6. in 7. členom URN. Ob rekonstrukcijah in

nadomestnih gradnjah so v okviru obstoječih gabaritov možne tudi delne spremembe zunanjšega videza objektov (npr. zimski vrtovi) v okviru obstoječih gabaritov.

Prav tako je v vseh obstoječih objektih, razen v tistih, ki so predvideni za rušenje, možno izvesti spremembe namembnosti in spremembe rabe skladno s pretežno namembnostjo morfološke enote in v skladu z namensko rabo, opredeljeno v urbanistični zasnovi.

Nadomestne gradnje objektov so razvidne iz grafične priloge št.5 "Ureditvena situacija" " oz. iz ostalih kart grafičnega dela URN.

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, kot so gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, ipd.

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen: so razvidne iz predhodnih točk te informacije

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih stavb, gradbeno inženirskih objektov ali enostavnih objektov, ki jih na območju zemljiške parcele/parcel dopušča prostorski akt

Vir: Lokacijska informacija št. 351-24/2019-2 z dne 20. 03. 2019.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja *objekta večstanovanjske hiše*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Obstoječi objekt daje zemljišču najvišji donos, saj stroški rušenja in priprave zemljišča na novogradnjo presegajo razliko v donosnosti med sedanjim in novozgrajenim objektom. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno, kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša.

Večstanovanjski objekt predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša (stanovanja v lokalnem okolju dosegajo najvišjo vrednost, kakšna druga raba ni verjetna). Ker je za uporabo stanovanja v druge namene v skladu z 29. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17) potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, ocenjujemo, da je sprememba namembnosti manj verjetna.

V cenitvenem poročilu upoštevamo strošek izvedbe etažne lastnine. Objekt je bil kot trostanovanjski izveden pred letom 2005, najgospodarnejšo rabo predstavlja raba kot trostanovanjska hiša.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše, v k.o. 665 RUŠE, v istoimenski občini. V bližini se nahajajo javne ustanove in trgovine. Cestna povezava in javni potniški promet sta urejena.

Tabela 4: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

Občina Ruše¹ leži v zahodnem delu Štajerske ob vznožju Pohorja. Največje naravno bogastvo občine so njeni širni in bogati gozdovi, ki pokrivajo 82 % njene površine. Med najpomembnejšimi dejavnostmi občine je industrija. Je del podravske statistične regije. Meri 61 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 114. mesto. Statistični podatki za leto 2020 kažejo o tej občini tako sliko:

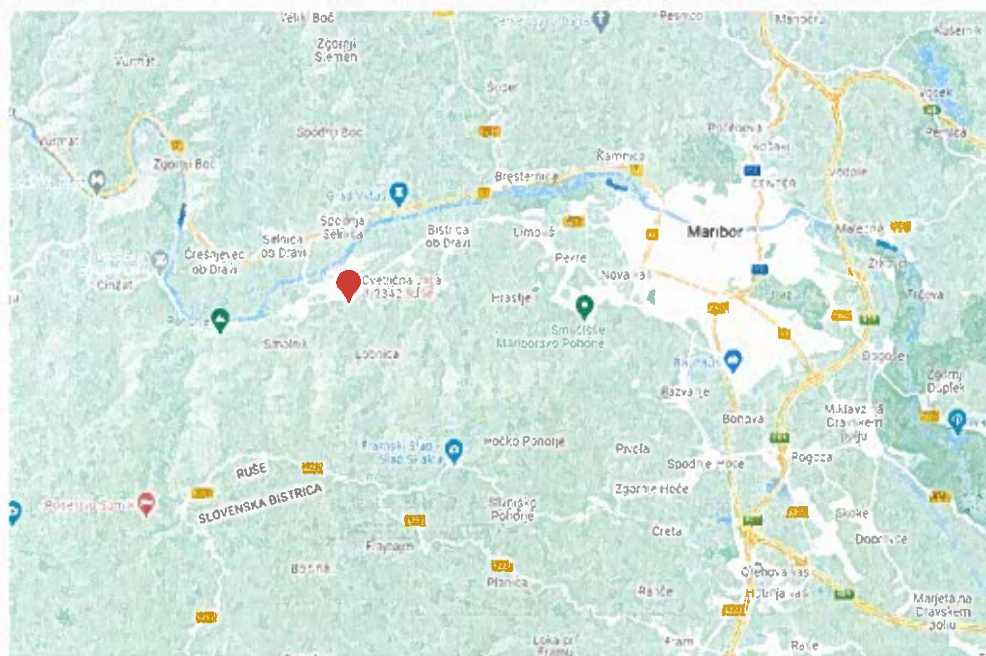
- Sredi leta 2020 je imela občina približno 7.000 prebivalcev (približno 3.540 moških in 3.470 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 75. mesto. Na kvadratnem kilometru

¹ Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

površine občine je živel povprečno 115 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

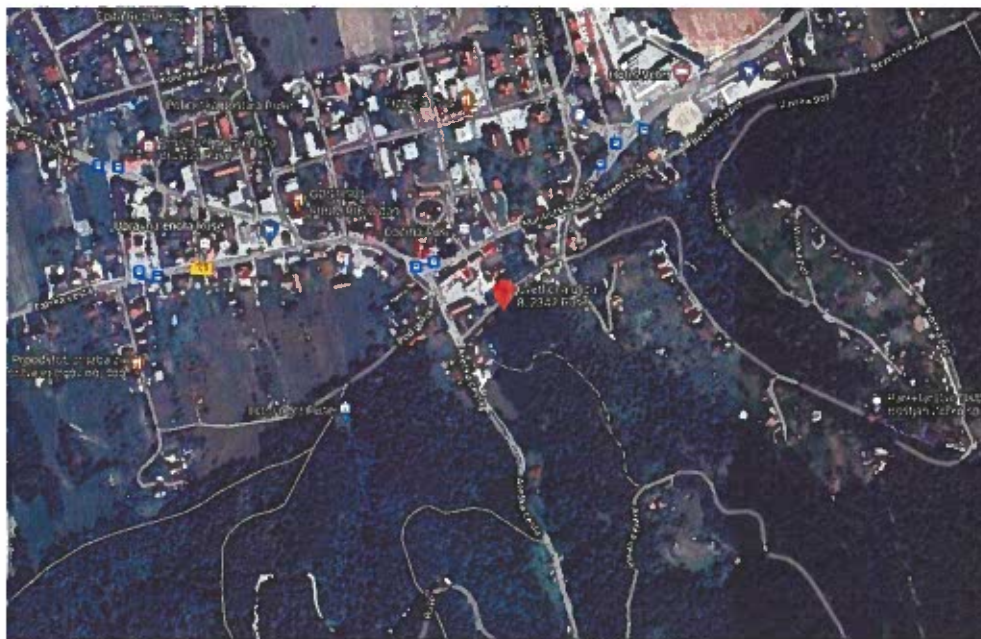
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -5,6 (v Sloveniji -2,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 10,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 4,9 (v Sloveniji 6,2).
- Povprečna starost občanov je bila 45,5 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 61 % 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 6 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 6 % višja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



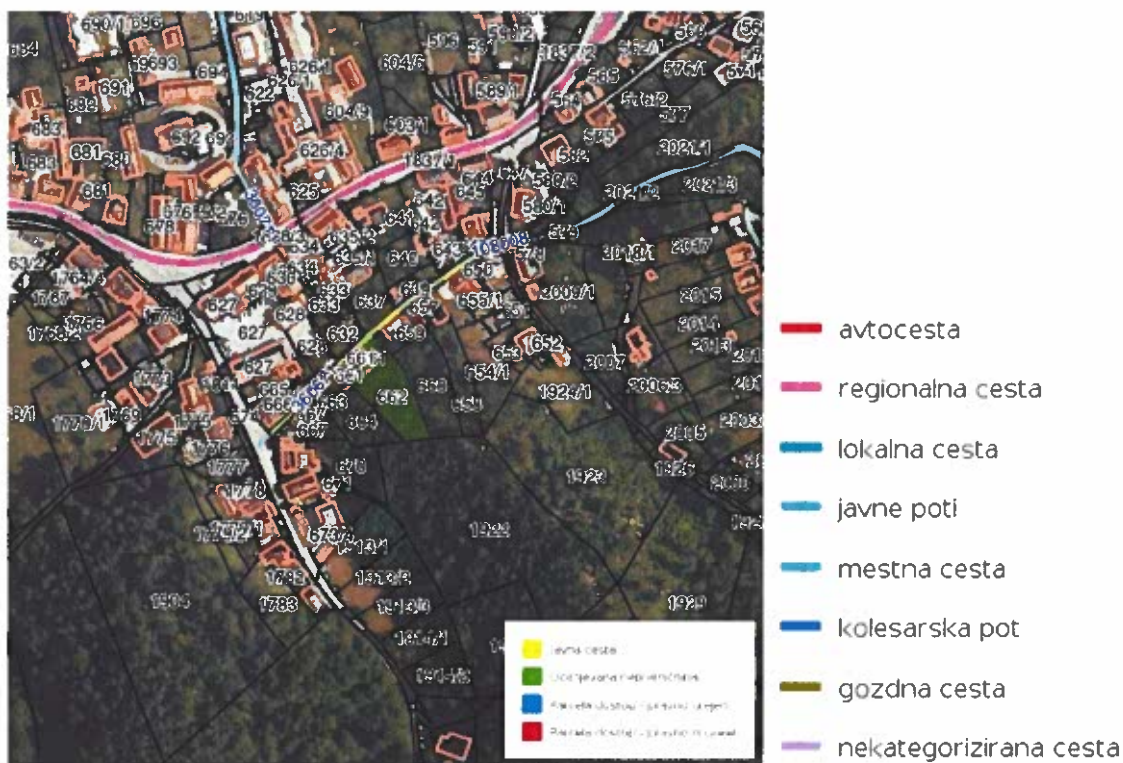
Vir: Google maps, 2022.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2022.

Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, eGP, 2022.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 665 649, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA RUŠE, Trg vstaje 011, 2342 Ruše.



•

55
ne
t,
1
er
in

m

U,

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, eGP, 2022.

**UPRAVNA
DOVOLJENJA:**

Gradbeno dovoljenje, št. 351-157/93-206/6 z dne 10. 08. 1998, za
legalizacijo nadomestnega stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št.
661 in 662 del k.o. Ruše

**ENERGETSKA
IZKAZNICA:**

Ne.

Večstanovanjska hiša, stavba št. 1806

LOKACIJA:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Cvetlična ulica 8,
2342 Ruše, v k.o. 665 RUŠE, v istoimenski občini. V bližini se nahajajo
javne ustanove in trgovine. Cestna povezava in javni potniški promet
sta urejena.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:

Večstanovanjska hiša, stavba št. 1806, je bila zgrajena leta 2003 (vir:
GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi
v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + N + M; K= klet, P=
pritličje, N= nadstropje, M= mansarda. V večstanovanjski hiši so
izvedena 3 stanovanja: stanovanje 1 se nahaja v pritličju, površine 44
m², stanovanje 2 se nahaja tudi v pritličju, površine 48,15 m² ter
stanovanje 3, katete vhod in stopnišče se nahaja v pritličju objekta,
bivalni prostori v nadstropju in mansardi, površine 234,23 m².
Stanovanjska hiša na dan ogleda ni vseljena, je vzdrževana. Finalne
obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Na dan ocene
vrednosti etažna lastnina ni vzpostavljena.

GRADBENA KONSTRUKCIJA:

Stavba je masivne gradnje, zidana z betonskimi zidaki in modularno
opeko, plošče so armiranobetonske. Ostrešje je leseno.

FASADA:

Fasada je izvedena po sistemu demit.

STREHA:	Streha objekta je dvokapnica z naklonom 40 °. Strešna kritina je opečnata. Kleparski zaključki so izvedeni.
STENE IN STROPOVI:	Stene in stropovi so ometani in beljeni. V kopalnicah so stene obložene s keramiko.
OKNA IN VRATA:	Zunanje stavbno pohištvo je PVC, zasteklitev termopan. Notranje stavbno pohištvo je tipsko.
TLAKI:	Izveden je delno parket, delno laminat in delno keramika.
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:	Dostop med posameznimi etažami poteka preko armiranega betonskega stopnišča.
ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:	Stavba je priključena na javno elektroenergetsko omrežje. Električna instalacija je podometna in zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo, telekomunikacije ter razvod moči. Števci so ločeni.
VODOVODNA INŠTALACIJA:	Stavba je priključena na javno vodovodno omrežje, števec za vodo je skupen.
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:	Ogrevanje je urejeno etažno plinsko (3x ločena kurilna naprava), kot centralno radiatorsko. Prezračevanje poteka naravno preko oken in vrat.
KANALIZACIJA:	Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.
ZUNANJA UREDITEV:	Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in travnate površine. Parkiranje je urejeno ob objektu, na dvorišču. Zemljišče je ograjeno. Teren je raven.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov iz projektne dokumentacije podjetja PLAN BIRO d.o.o., z datumom oktober 1997. Površine smo preverili z lastno izmero na dan ogleda. Stavba št. 1806 nima izvedenega vpisa v kataster stavb.

Tabela 5: Površine

	Površina (m2)
Skupni prostor	
Klet	
klet	20,58
Skupaj K	20,58
Pritličje - stanovanje 1	
vhod	0,73
vetrolov	2,74
hodnik	2,76
kopalnica	5,50
spalnica	10,99
kuhinja	3,07
dnevna soba, jedilnica	18,21
Skupaj P - stanovanje 1	44,00
Pritličje - stanovanje 2	

vhod	2,24
vetrolov	3,96
hodnik	2,75
kopalnica	5,07
spalnica	11,20
kuhinja	6,30
dnevna soba, jedilnica	16,63

Skupaj P - stanovanje 2 48,15

Pritličje - stanovanje 3

vhod	3,78
vetrolov	10,45
stopnice	5,52

Skupaj P - stanovanje 3 19,75

Nadstropje - stanovanje 3

stopnice	5,52
predprostor	5,58
hodnik	6,73
wc	2,13
kopalnica	8,84
soba	14,00
delovna soba	11,67
utility	2,38
kuhinja	10,51
dnevna soba	46,76
kamin	8,43
stopnice	5,50
stopnišče	6,19

Skupaj N - stanovanje 3 134,24

Mansarda - stanovanje 3

stopnice	5,50
predprostor	5,72
studio	9,86
galerija	11,45
kotlarna	16,44
kopalnica	12,45
spalnica	14,82
garderoba	4,00

Skupaj M - stanovanje 3 80,24

SKUPAJ K + P + N + M 346,96

Vir: Podatek naročnika – projektna dokumentacija.

Tabela 6: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
665	RUŠE	661	parcela 665 661	283,00	1806	Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše	2003	/	/	Ne	1	320,00	255,00	/	/	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
665	RUŠE	662	parcela 665 662	1.340,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
Skupaj:				1.623,00								320,00	255,00			

Vir: GURS, 2022.

Prihaja do razlik v površini objekta med podatki iz javnih evidenc (REN) in stanjem v naravi. Za izdelavo cenitvenega poročila upoštevamo površino na podlagi lastnih izmer. Lastnik je dolžan uskladiti podatke iz javnih evidenc z dejanskim stanjem v naravi.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, eGP, 2022.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

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

VARIANTA 1: Ocena vrednosti celotne stanovanjske hiše

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.

- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine se nahajajo v isti občini, na podobni lokaciji, prilagoditve ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanjskih hiš opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 0,287 \cdot \text{EXP}(0,004 \cdot x)$.
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljiva nepremičnina št. 3 predstavlja samostojno stavbo, prilagoditve ne opravimo. Opravimo pa prilagoditev za primerljive nepremičnine št. 1, 2 in 4, ki predstavljajo krajno/vmesno stavbo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju, prilagoditve ne opravimo.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 653,456 \cdot \text{EXP}(-0,001 \cdot x)$. Opravimo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = 315,182 \cdot \text{LN}(x) + 762,892$. Opravimo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Drugi objekti na parceli, drugi deli stavbe – Ocenjevana in primerljive nepremičnine št. 1, 2 in 4 nimajo drugih objektov, primerljiva št. 3 ga ima. Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti pomožnih objektov primerljive nepremičnine, ocenjenega po nabavnovrednostnem načinu.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo urejen dostop in zunanjo ureditev, prilagoditve ne opravimo.

VARIANTA 2: Ocena vrednosti po funkcionalnih enotah – ob posebni predpostavki vzpostavitve etažne lastnine

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanje*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine se nahajajo v isti ali okoliški občini, prilagoditve ne opravimo. Opravimo pa prilagoditev za ocenjevane nepremičnine, ki se nahajajo v hiši, primerljive v večstanovanjskih stavbah.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 2,845 \cdot \text{EXP}(0,003 \cdot x)$.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju, zato prilagoditev ne opravimo.
- Površina zemljišča – Nepremičnine se nahajajo v etažni lastnini.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo podobno urejeno parkiranje, prilagoditev ne opravimo.
- Balkon, terasa, loža, klet – Prikažemo površine balkona in kleti, katerih površina je zajeta v NTP površini stanovanja.
- Etaža – *Stanovanje 1 in 2*: Ocenjevana nepremičnina se nahaja v pritličju. Opravimo prilagoditev, saj se primerljive nepremičnine nahajajo v nadstropju.




Stanovanje 3: Ocenjevana nepremičnina se nahaja v nadstropju/mansardi, primerljive v pritličju. Opravimo prilagoditev.

- **Uporabna površina** – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- **Neto tlorisna površina** – Za odpravo razlik v neto tlorisni površini izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y=1188,903*EXP(-0,004*x)$. Pri stanovanju 3 opravimo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- **UP/NTP** – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanj najbolje opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y=1188,903*EXP(0,618*x)$. Pri stanovanju 3 opravimo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- **Dostop, zunanja ureditev** – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Vse nepremičnine imajo podoben dostop in zunanjo ureditev, zato 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.

VARIANTA 1

Tabela 7: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše





Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	648639
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	632941
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	558408
Primerljiva nepremičnina 4	

	
ID posla	542921

VARIANTA 2:





Stanovanje 1

Tabela 8: Primerljive nepremičnine – stanovanje

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	646502
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	644914
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	632084
Primerljiva nepremičnina 4	
	
ID posla	554467

Stanovanje 2

Tabela 9: Primerljive nepremičnine – stanovanje

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	645725
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	638939
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	632084
Primerljiva nepremičnina 4	
	
ID posla	554467

Stanovanje 3





Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stanovanje

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	646192
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	649510

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

VARIANTA 1





Tabela 11: Izračun ocene vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti							
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4	
									
	parcela 665 661 parcela 665 662	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID posla		648639		632941		558408		542921	
Cena		180.000,00	882,35	185.000,00	609,35	191.000,00	636,67	195.000,00	813,18
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje		09. 03. 2022	0,00	03. 12. 2021	108,26	03. 09. 2021	88,33	24. 05. 2021	43,97
		0,00%		17,77%		13,87%		5,41%	
Korijirana cena			882,35		717,62		725,00		857,15
Lokacija		podobno		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Cvetlična ulica 8	OB NASIPU 42		PRI VIADUKTU 3A		LOG 91		VZHODNA ULICA 12	
Katastrska občina	665 - RUŠE	665 - RUŠE	0,00	665 - RUŠE	0,00	673 - LOBNICA	0,00	663 - BISTRICA (PRI UMBUŠU)	0,00
Občina	Ruše	RUŠE		RUŠE		RUŠE		RUŠE	
Številka stavbe (stanovanjska)	1806	869		2222		125		562	
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	2003	1988	51,38	2008	-14,50	1992	31,21	2008	17,32
		5,82%		-2,02%		4,30%		-2,02%	
Tip stavbe	samostoječa	krajna	-60,18	krajna	-48,94	samostoječa	0,00	vmesna	58,46
		6,82%		6,82%		0,00%		6,82%	
Dejanska raba delov stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	/	/	0,00	/	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	/		/		/		/	
Leto obnove oken	/	/		/		/		/	
Leto obnove instalacij	/	/		/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	1.623,00	672,00		432,00		1.616,00		241,00	
Površina stavbnega zemljišča	506,78	672,00	26,21	432,00	11,86	1.616,00	175,95	241,00	42,16
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina gozdnega zemljišča	1.116,22	0,00	2,36	0,00	2,36	0,00	2,36	0,00	2,36
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%
UP	319,63	112,00	0,00	130,10	0,00	69,00	0,00	209,70	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	346,96	204,00	67,80	303,60	-15,90	300,00	-17,43	239,80	48,48
		-7,68%		-2,22%		-2,40%		-5,66%	
UP/NTP	92,12%	54,90%	65,10	42,85%	78,29	23,00%	143,40	87,45%	6,36
		7,38%		10,91%		19,78%		0,74%	
Druge objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00	Da	-8,67	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			847,01		730,79		699,92		783,79
Uteži			20,00%		40,00%		10,00%		30,00%
Ocena TV	EUR/m ²	766,85							
Ocena TV	EUR	266.064,71							

VARIANTA 2

Tabela 12: Izračun ocene vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav

Stanovanje 1

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerjalne posesti							
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4	
									
	del stavbe 658-1065-202	del stavbe 665-1637-13		del stavbe 665-1646-13		del stavbe 665-1989-12		del stavbe 664-779-14, del stavbe 664-765-14	
ID posla		646502		644914		632084		554467	
Cena		60.000,00	1.546,39	71.000,00	1.428,57	40.000,00	886,92	59.220,00	1.147,67
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje		12.03.2022	0,00	24.02.2022	0,00	08.11.2021	39,78	04.08.2021	93,96
Korigirana cena		0,00%		0,00%		4,48%		8,19%	
Lokacija		podobno		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše	ULICA RUŠKE ČETE 12, 2342 Ruše	-153,67	ULICA RUŠKE ČETE 5, 2342 Ruše	-141,96	PRI VADUKTU 2, 2342 Ruše	-92,09	BEZENA 91, 2342 Ruše	-123,39
Katastrska občina	665 - RUŠE	665 - RUŠE		665 - RUŠE		665 - RUŠE		664 - BISTRICA PRI RUŠAH	
Mesto	Ruše	Ruše		Ruše		Ruše		Ruše	
Leto izgradnje	2003	1984	85,68	1986	71,03	2004	-2,78	2009	-22,55
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		5,54%		4,97%		-0,30%		-1,82%	
Leto obnove strehe	/	2017	0,00	/	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	2017		/		/		/	
Leto obnove oken	/	/		2006		/		/	
Leto obnove inštalacij	/	/		/		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
Odpirna terasa, balkon, loža	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaprta terasa, balkon, loža	0,00	0,00	0,00	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Klet	0,00	2,30	0,00	2,30	0,00	4,60	0,00	3,00	0,00
Etaža	pritličje	nadstropje	-86,55	nadstropje	-79,96	nadstropje	-51,87	nadstropje	-69,49
UP	43,27	36,50	0,00	45,90	0,00	37,20	0,00	38,70	0,00
Neto tlorisna površina	44,00	38,80	-32,50	49,70	32,20	45,10	4,07	51,60	37,18
UP/NTP	98,34%	94,07%	40,26	92,35%	51,89	82,48%	86,51	75,00%	166,78
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1.399,61		1.361,77		870,53		1.230,17
Uteži			30,00%		40,00%		20,00%		10,00%
Ocena TV	EUR/m ²	1.261,71							
Ocena TV	EUR	55.515,38							

[illegible]

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. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami, stanovanji, stavbnimi in gozdnimi 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/m². 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 *stavbe s pripadajočim zemljiščem*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

VARIANTA 1: Ocena celotnega objekta

			Utež
način tržnih primerjav:	266.065	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	266.065	EUR	
zaokroženo:	266.100	EUR	

VARIANTA 2: Ocena po funkcionalnih enotah

Stanovanje 1, pritličje			
način tržnih primerjav:	55.515	EUR	
zaokroženo:	55.500	EUR	
Stanovanje 2, pritličje			
način tržnih primerjav:	59.939	EUR	
zaokroženo:	59.900	EUR	
Stanovanje 3, v večih etažah			
način tržnih primerjav:	168.647	EUR	
zaokroženo:	168.600	EUR	
Nasprotni udeleženec:			
Ocenjena vrednost:	114.635	EUR	
zaokroženo:	114.600	EUR	
Predlagatelj:			
Ocenjena vrednost:	168.600	EUR	
zaokroženo:	168.600	EUR	
Skupaj:	284.000	EUR	
Gozdno zemljišče:	819,10	EUR	
Strošek izvedbe etažne lastnine:	1000	EUR	
ind. vrednost:	283.819	EUR	
zaokroženo ocenjena vrednost skupaj:	283.800	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. 2022), 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 najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno oz. izvedensko 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 *stanovanjskimi hišami, stanovanji, stavbnimi in gozdnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš, stanovanj, stavbnih in gozdnih zemljišč* na območju občine Ruše na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *tovrstnimi nepremičninami*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 650 in 900 €/m² v lokalnem okolju;
- cene *podobnih stanovanj* se gibljejo med 600 in 1.550 €/m² v lokalnem okolju.

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

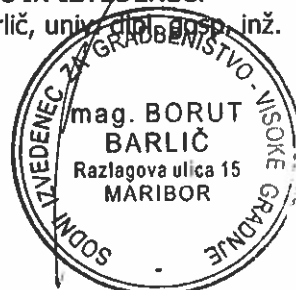
Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA VREDNOST celotnega objekta: 266.100 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST po funkcionalnih enotah in posebni predpostavki
vzpostavitve etažne lastnine: 283.800 EUR**

Maribor, 13. 06. 2022

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni izvedenec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše (ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662).*
- 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 moje 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 izvedenec ☒ 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.

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC

V Mariboru, dne 13. 06. 2022

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: Upravna in projektna dokumentacija

PRILOGA 4: Lokacijska informacija

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

SILVA STRNAD-WACHTER, kot predlagateljica

in

MARJAN STRNAD, kot nasprotni udeleženec

IZJAVLJAVA,

- da so podatki in informacije, ki sva jih predložila sodnemu izvedencu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih sodni izvedenec 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. 2022);
 - 3 pisnih izvodov poročila.

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

Silva Strnad-Wachter

Marjan Strand

PRILOGA 2: Fotografije

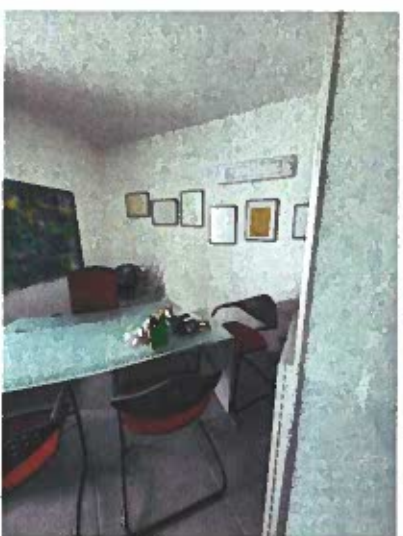
Pogled na predmet cenitve in okolico:



Klet:



Stanovanje 1N, mansarda:







Stanovanje Pritličje:





Vir: Lasten, 2022.

ODLOČBA

Upravna enota Ruše izdaja na zahtevo [REDAKCIJA] iz Maribora, [REDAKCIJA] v upravni stvari izdaje gradbenega dovoljenja na podlagi 35. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 40/94 in 69/94 - odločbi US, št. 59/96 - spremembe in dopolnitve zakona in št. 23/97 - sklep US), v skladu z 202. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list SFRJ, št. 47/86), ki se v zvezi s 1. odstavkom 4. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 1/91) uporablja kot predpis Republike Slovenije, naslednje

gradbeno dovoljenje:

- I. Investitorki [REDAKCIJA] iz Maribora, [REDAKCIJA], se izda dovoljenje za legalizacijo nadomestnega stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 661 in 662 del k. o. Ruše.
- II. Investitorka je dolžna:
 1. zagotoviti strokovno vodstvo pri gradnji ter sporočiti inšpekciji za graditev začetek gradbenih del 8 dni pred pričetkom teh del;
 2. izvajati gradbena dela po predloženem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 29/89 z datumom oktober 1997, ki ga je izdelal PLAN BIRO d. o. o., iz Maribora - za arhitekturo, statiko in elektroinstalacije, ter po projektu št. 1198 z datumom maj 1998, ki ga je izdelal T BIRO s. p. iz Maribora - za strojne instalacije;
 3. upoštevati pogoje lokacijskega dovoljenja št. 351-157/93-206/5 z dne 26. 9. 1997;
 4. priglasiti vsako spremembo projektov tukajšnji upravni enoti;
 5. po dokončanju gradnje pri tukajšnji upravni enoti zaprositi za tehnični pregled in izdajo uporabnega dovoljenja.

Obrazložitev:

[REDAKCIJA] iz Maribora, [REDAKCIJA] je dne 10. 7. 1998 vložila zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za legalizacijo nadomestnega stanovanjskega objekta in priložila naslednje listine:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- pravnomočno lokacijsko dovoljenje z dne 26. 9. 1997;

- zemljiškoknjižni izpisek št. 3581/97 z dne 10. 3. 1997 kot dokaz o pravici razpolaganja z zemljiščem;
- soglasje NIGRADA p.o. iz Maribora št. 2700 z dne 22. 7. 1998 k projektni dokumentaciji;
- potrdilo z dne 25. 9. 1997 o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo prostora v višini 12.799,00 SIT po odločbi št. 351-157/93-206/5 z dne 15. 9. 1997;
- potrdilo z dne 31. 7. 1998 o plačanem komunalnem prispevku v višini 107.236,00 SIT po izračunu Občine Ruše št. 420-07-015/98 z dne 27. 7. 1998.

V upravnem postopku je bilo ugotovljeno, da:

- je lokacija postala pravnomočna dne 25. 10. 1997;
- ima projekt vse sestavne dele po 19. in 27. členu zakona o graditvi objektov;
- je Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor dne 24. 4. 1997 dal soglasje k projektni dokumentaciji;
- je upravljalec kanalizacije - Nigrad dal soglasje k projektu.

Iz navedenega sledi, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni pogoji 36. člena v uvodu citiranega zakona in je bilo zaradi tega odločeno, kot je v izreku te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to dovoljenje je dopustna pritožba v 15. dneh od dneva njenega prejema na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo je vložiti pisno ali jo dati ustno na zapisnik pri tukajšnji upravni enoti s takso 270,00 SIT po tarifni številki 2 zakona o upravnih taksah.

Ta odločba je takse prosta po 17. točki 20. člena zakona o upravnih taksah.

Štev.: 351-157/93-206/6
Ruše, 10. 8. 1998

POSTOPEK VODILA:
Ivanka MARIN ing. gr.



NAČELNIK
UPRAVNE ENOTE RUŠE
Ivan KRAJNC, dipl.iur.

Po pooblastilu
Višji svetovalec
Davorin HABULIN, dipl.iur.

VROČITI:

1. [redacted] iz Maribora,
2. Inšpekciji za graditev
3. Zavodu za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor
4. Spisu

Odločba je postala pravnomočna

dne _____

(podpis)

TEHNIČNO POROČILO

1. SPLOŠNO

Naročnica projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za Nadomestno stanovanjsko zgradbo-legalizacijo, je SILVA STRNAD WACHTER, stanujoča Goriška 18, Maribor.

2. LOKACIJA

Lokacijsko dokumentacijo je izdelal URBIS d.o.o. Maribor, pod tekočo številko 883/96, z dne 12.08.1997. Objekt je lociran na parceli št. 661, 662 K.O. Ruše.

Velikost objekta je 17,00 x 12,90 m (brutto). Streha je simetrična dvokapnica z naklonom 40°.

Etažnost objekta je klet + pritličje + nadstropje + mansarda. Dostop se izvede iz ulice na severozahodni strani objekta.

3. ZASNOVA

Objekt je zasnovan kot nadomestni stanovanjski objekt na mestu obstoječe, dotrajane stanovanjske zgradbe. Dosedanja stanovanjska zgradba se poruši in se na njeni obstoječi kleti zgradi nova zidana nadstropna zgradba, s streho dvokapnico, naklona 40°.

4. KONSTRUKCIJA

A. TEMELJI:

PODKLETENI DEL: Temelji so obstoječi.

NEPODKLETENI DEL: Temelji so pasovni, širin 40, 50 in 60 cm in segajo do nosilnih tal oziroma min. 80 cm pod koto terena.

Vsi temelji so nearmirani, marke betona po statičnem računu (MB 20). V kolikor so dopustne napetosti tal manjše od 0,30 MPa, je račun temeljev ponoviti, oz. temelje razširiti, kar potrdi geomehanik po ogledu izkopa za temelje.

B. STENE:

KLET: Stene so obstoječe.

PRITLIČJE: stene so pozidane z betonskimi zidaki deb. 29 cm in opečne, pozidane z modularno opeko debeline 9, 19 in 29 cm.

NADSTROPJE IN MANSARDA: stene so pozidane z modularno opeko debeline 9, 19 in 29 cm.

C. PLOŠČE:

so klasične armiranobetonske, debeline 20 cm nad pritličjem in 14 cm nad nadstropjem ter obstoječo kletjo. Marke betonov so vse MB 30, uporabljena armatura pa kvalitete MA 500/560 in RA 400/500.

D. STREHA: je lesena simetrična dvokapnica, podprta na vmesnih in kapnih legah, z naklonom 40° in krita z opečno kritino.

5. IZVEDBA

A. STENE:

so znotraj ometane z grobim in finim ometom, s tem da se na notranji strani predvidi barvanje z disperzijsko barvo, fasada pa se izvede kot demit debeline 6 cm, gladko ometana, barvana v svetli barvi.

B. OKNA:

so lesena, ali iz drugih materialov, vezana, zastekljena z izolacijskim steklom, dimenzij po projektu.

C. VRATA:

Vrata so lesena enokrilna, tipska, polna in delno zastekljena, krilo in podboj je furnirano.

D. TLAKI:

tla kleti:

- poliuretanski premaz 1 cm
- cementni estrih 6 cm
- PE folija
- novoterm 6 cm
- hidroizolacija 1 cm
- AB plošča 10 cm
- nasutje 20 cm

tla pritličja:

- keramika 1 cm
- cementni estrih 5 cm
- PE folija
- stiropor 6 cm
- hidroizolacija 1 cm
- AB plošča 10 cm
- nasutje 20 cm

tla mansarde:

- keramika 1 cm
- cementni estrih 5 cm
- PE folija
- stiropor 2 cm
- AB plošča 14 cm

streha:

- strešna opeka
- letve 3/5 cm
- zrak 6 cm
- novoterm 15 cm
- Pe folija 2X
- lesen opaž 1,2 cm

E. KANALIZACIJA:

Meteorne vode se preko peskolovov odvajajo v ponikovalnico. Fekalne vode se preko revizijskega jaška odvajajo v troprekatno vodoneprepustno pretočno greznico volumna 6,00 m³ in od tam dalje v ulično kanalizacijo.

PLAN BIRO, d.o.o.
MARIBOR, tel&fax: 062/662-829

TEHNIČNO POROČILO

6. ELEKTROINSTALACIJA

je obdelana v posebnem elektroinstalacijskem projektu, ki je sestavni del tega projekta.

7. STROJNE INSTALACIJE

so obdelane v posebnem projektu strojnih instalacij.

8. UREDITEV OKOLJA

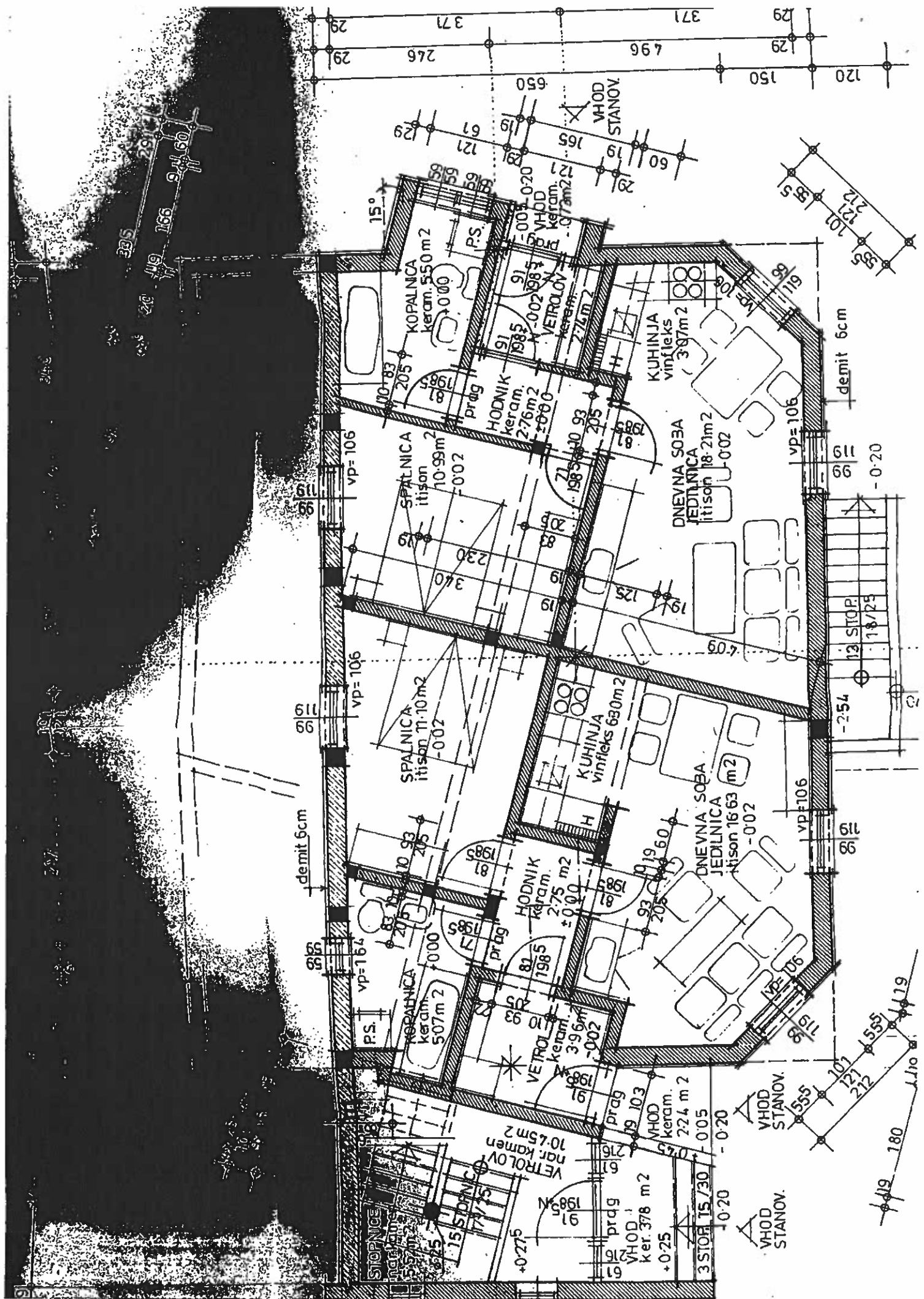
Osnovna ureditvena situacija je sestavni del tega projekta.

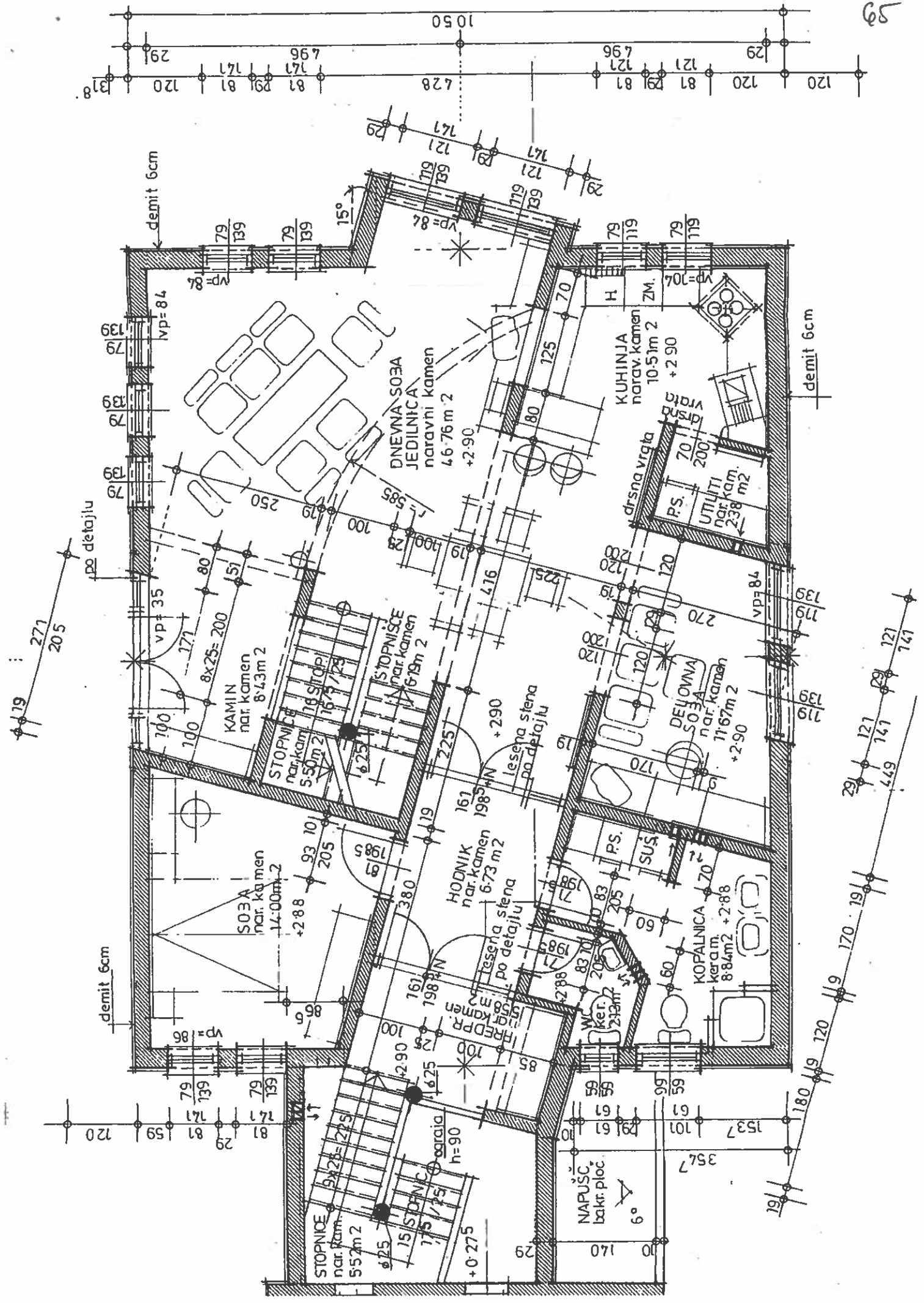
MARIBOR, OKTOBER 1997

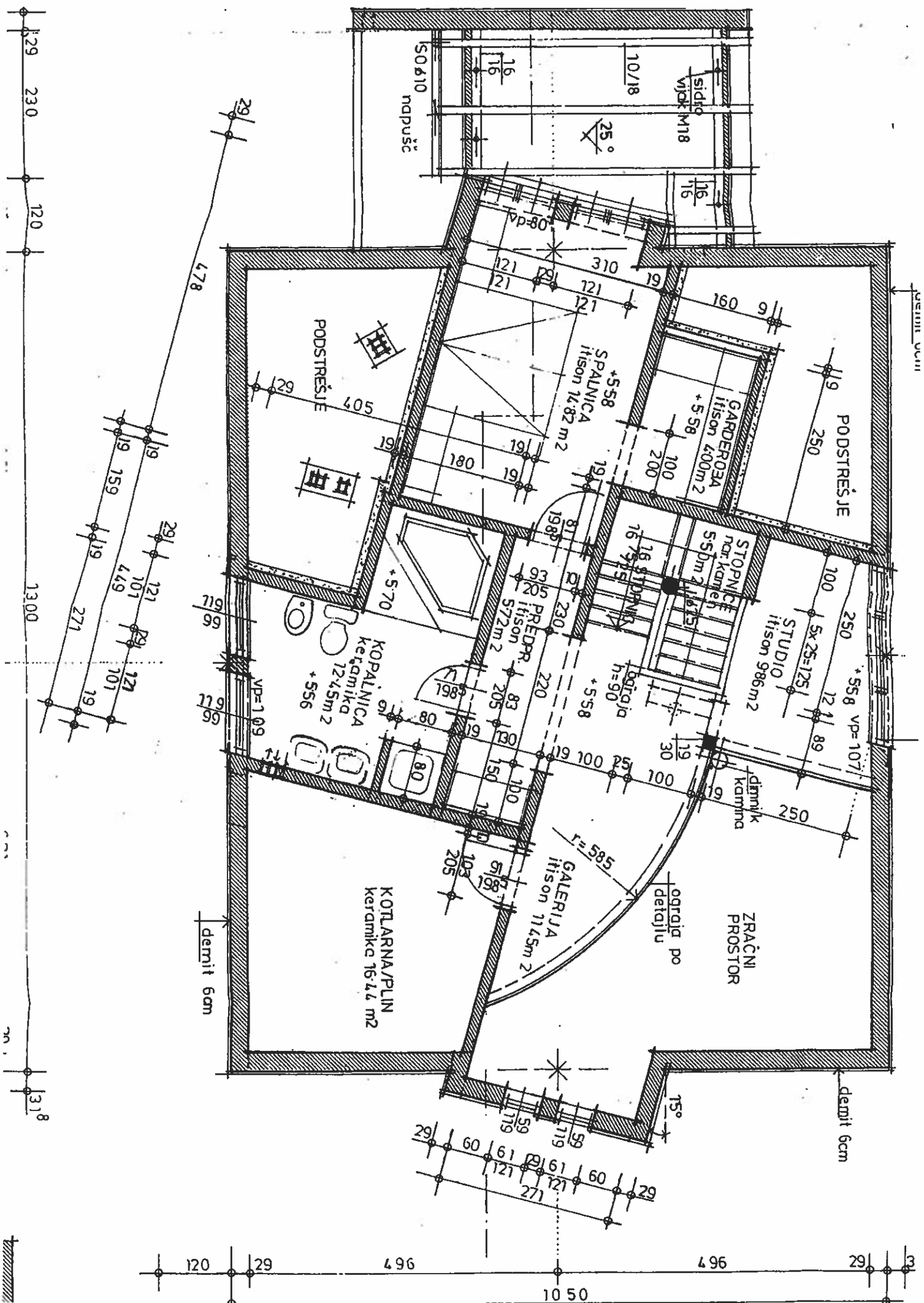
SESTAVIL :

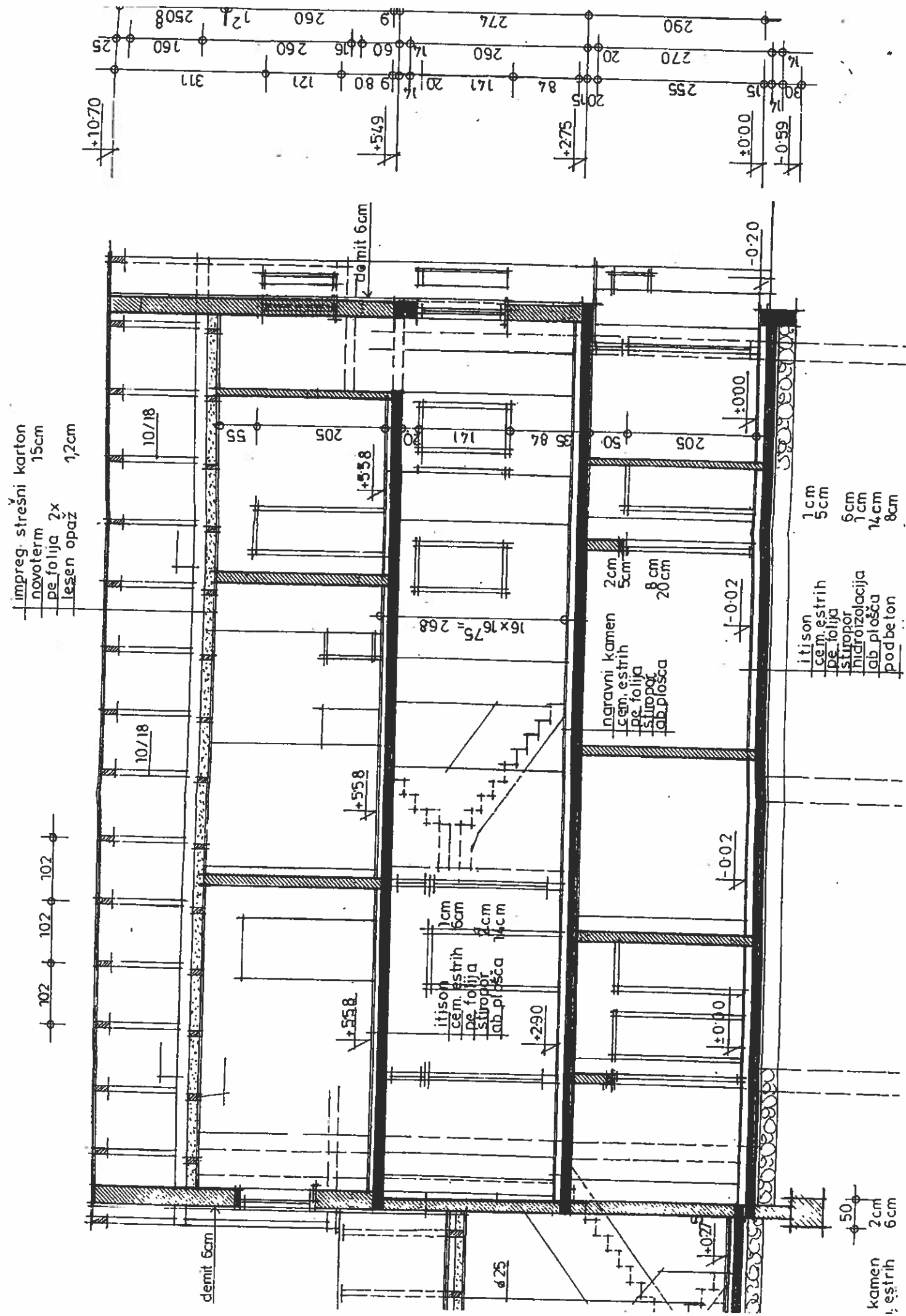
MARJAN STRNAD, gr. teh


plan biro d.o.o.
MARIBOR



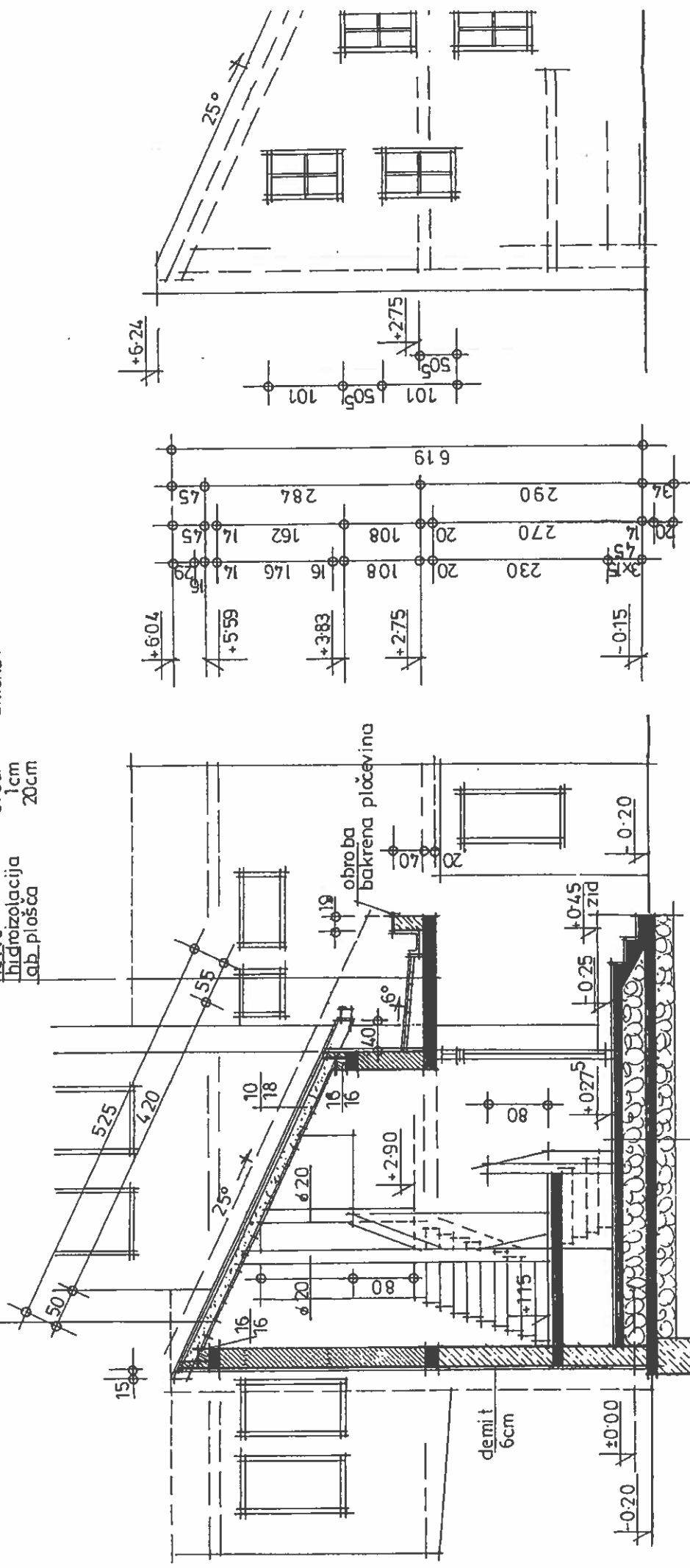






tegola 24cm
 lesen opaz 5/5cm
 letve na špirovcu 8cm
 zrak
 impregniran strešni karton
 novoterm 15cm
 pe folija 2x
 lesen opaz 12cm

bakrena pločevina
 stišesna legpenka
 lesen opaz 2 1/4cm / v naklonu /
 letve 5/8cm
 hidroizolacija 1cm
 ab plošča 20cm



naravni kamen 2cm
 arm. beton 8cm
 nasutje 265cm
 beton 5cm
 hidroizolacija 1cm
 arm. beton 14cm
 nasutje 20cm

61
 101
 61
 101
 301
 61
 101
 61
 101

ZAHODNA

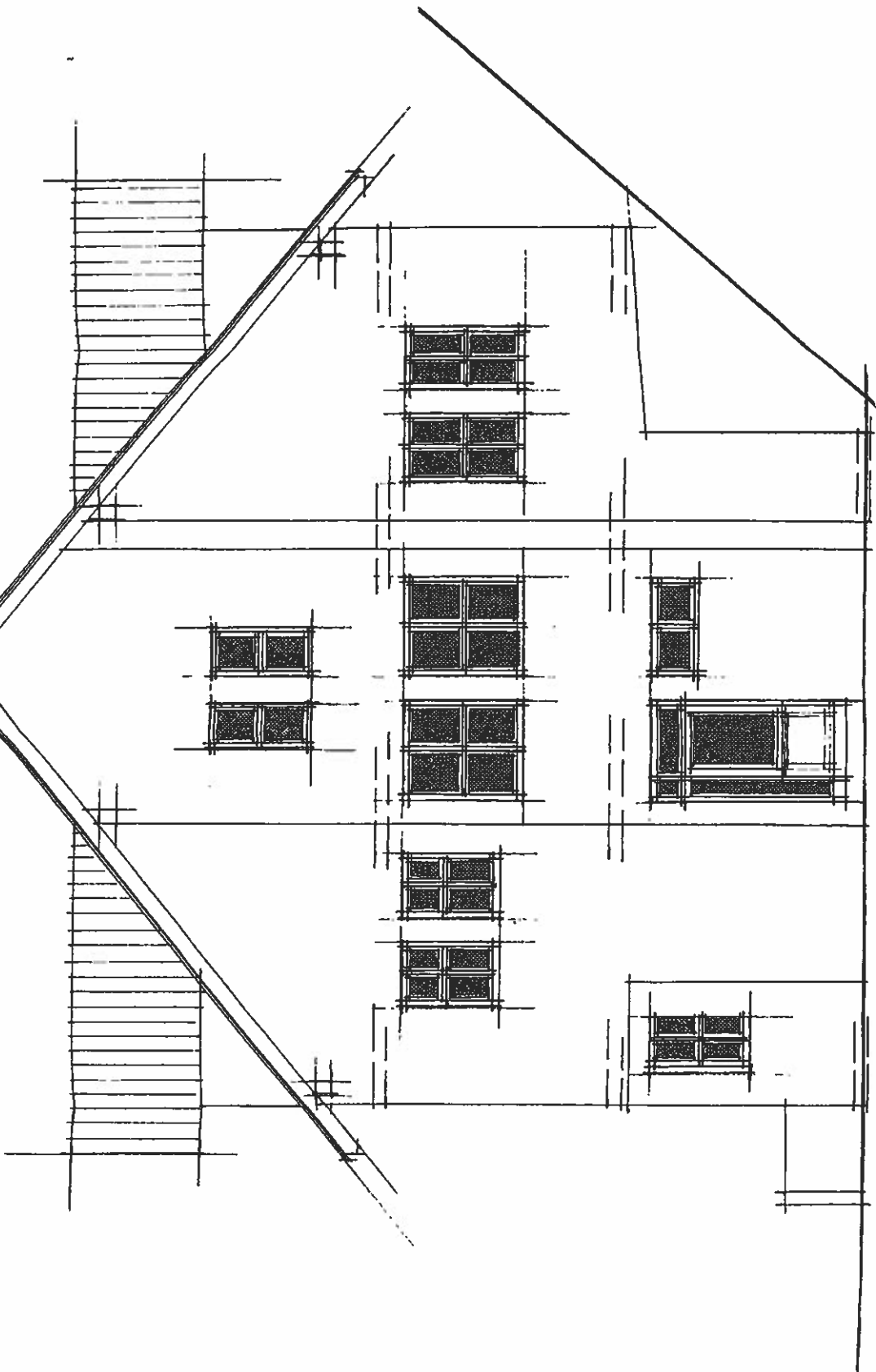
PLAN BIRO
podjetje za projekte
MARIBOR, Majarjevi

INVESTICIONAR
SILVA STRNAD WACH
MARIBOR, Goriska 18

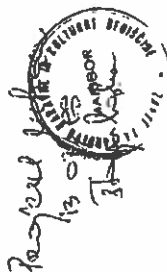
OBJEKT IN MESTO GRADNJE
NADOMESTNA STANO
ZGRADBA - LEGALIZA
RUŠE Cvetična ulica

FAZA ARH. PGD
PROJEKT št.

NAČRT
ZAHODNA FASADA



Vzhodna



PLAN BIRO, d.o.o.
podjetje za projektiranje
MARIBOR, Majarjeva ul.

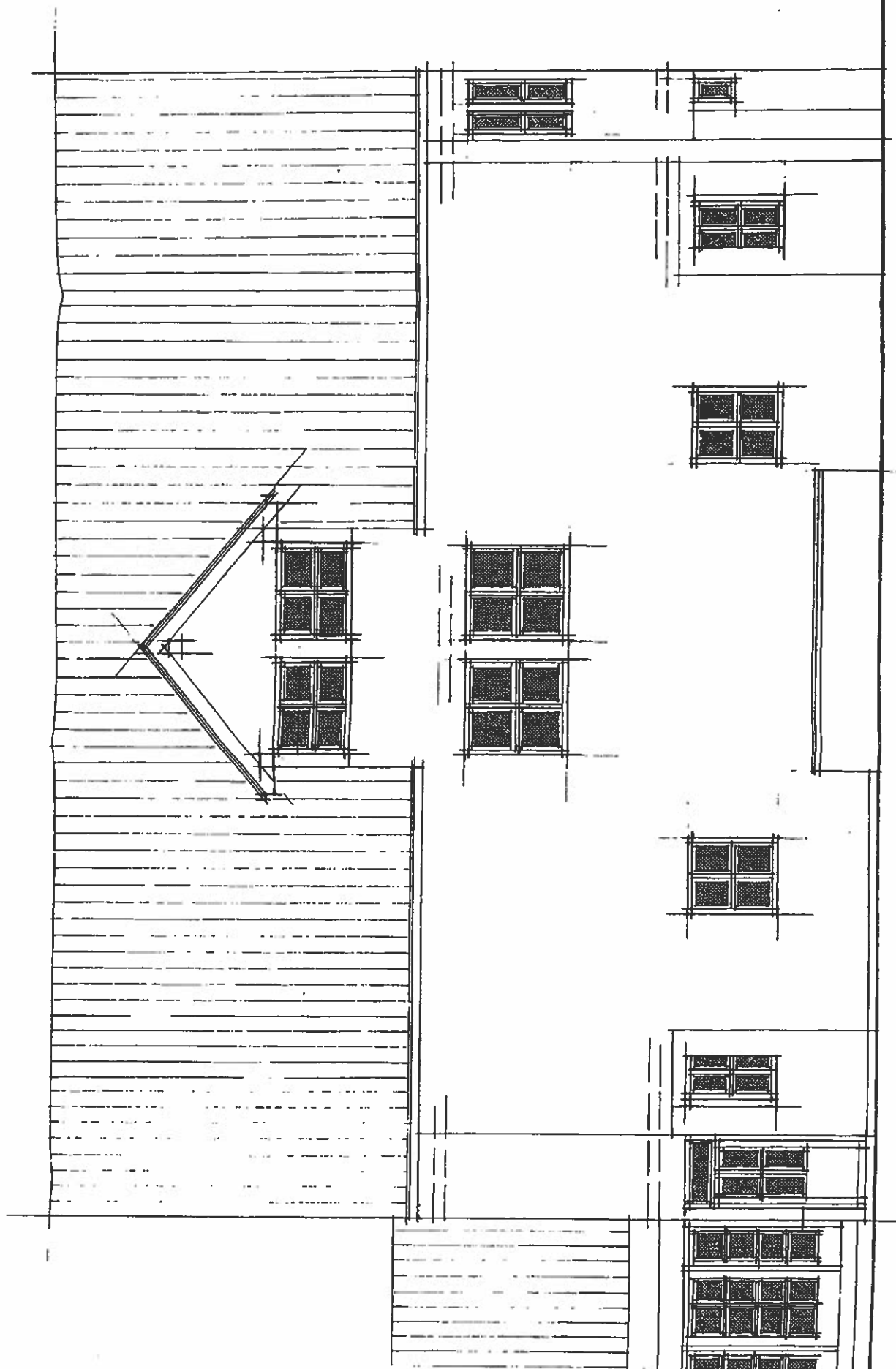
INVESTITOR
SILVA STRNAD WACHTER
MARIBOR Goriska 18

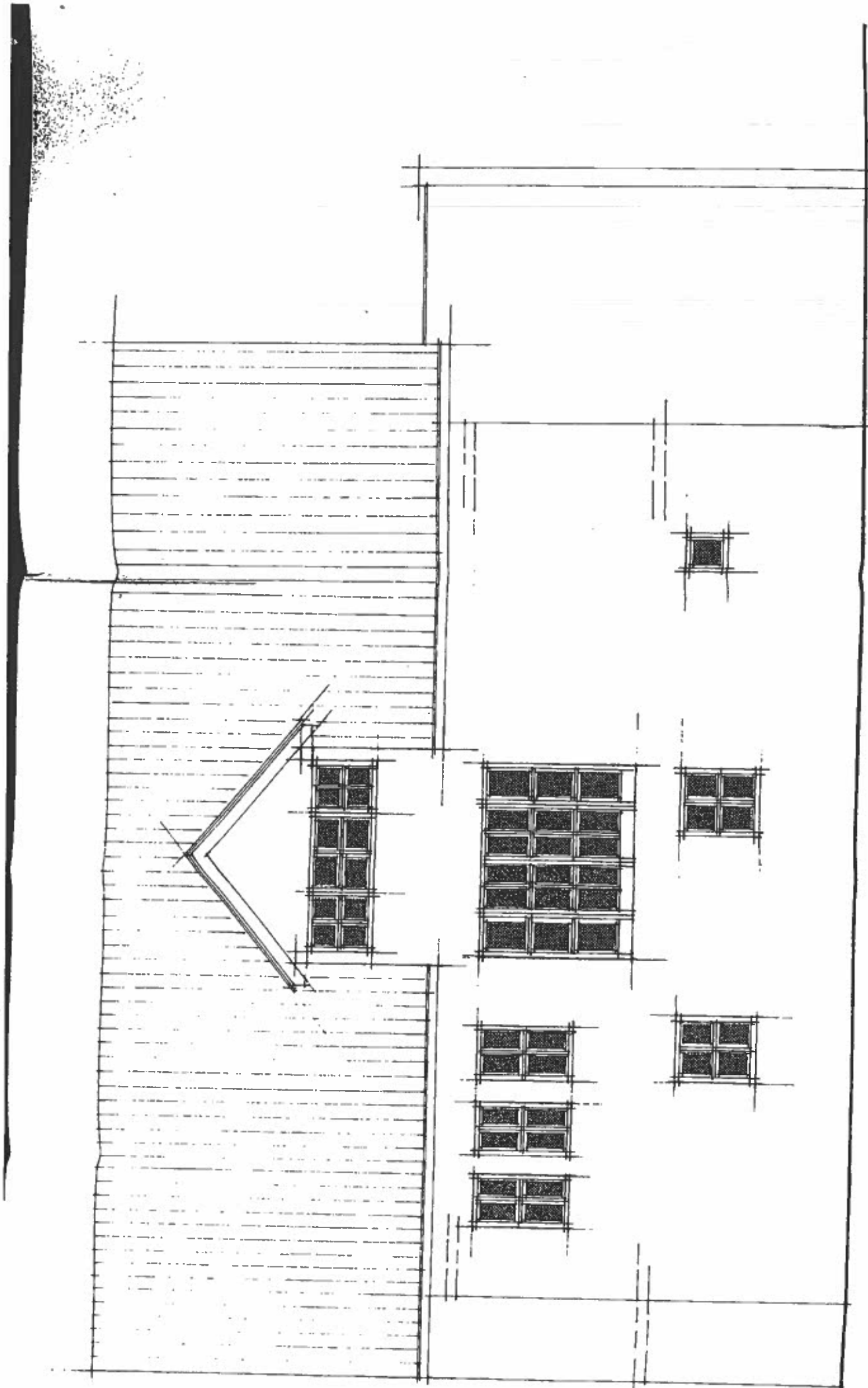
OBJEKT IN MESTO GRADNJE

NADOMESTNA STANOV.
ZGRADBA
RUŠE Cvetlična ulica 8

FAZA ARH. PGD PROJEKT 51

NAČRT
VZHODNA FASADA
MERC
1:50







OBČINA RUŠE
OBČINSKA UPRAVA
Trg vstaje 11, 2342 Ruše

tel: + 386 2 669 0643, fax: + 386 2 669 05 54, e-pošta: barbara.ferlic@ruse.si, <http://www.ruse.si>

Številka: 351-24/2019-2

Datum: 20.3.2019

Borut Barlič
Vrvarska ulica 5
2000 Maribor

LOKACIJSKA INFORMACIJA
za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

- - *vrsta gradnje oziroma drugih del: gradnja novega objekta,
- - **vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba:	stanovanjska stavba, nestanovanjska stavba
- gradbeno inženirski objekt:	/
- drugi gradbeni posegi:	/
- enostavni objekt:	/

Navodilo: navedejo se podatki iz zahteve vlagatelja:

*navede se vrsto gradnje oziroma del v skladu s predpisi o graditvi objektov: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, odstranitev objekta, sprememba namembnosti objekta, sprememba rabe objekta, investicijska vzdrževalna dela ter dela po drugih predpisih, ki določajo ravnanja, s katerimi se spreminja fizični prostor (npr. predpisi o rudarstvu, ipd.)

**navede se vrsta stavbe, gradbeno inženirskega objekta ali enostavnega objekta kot jih določajo predpisi o graditvi objektov

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

- katastrska občina: 665-RUŠE;
- številka zemljiške parcele/parcel: 661, 662;
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču, razvidne iz vloge: podatki v vlogi niso navedeni;
- vrste zgrajenih objektov, razvidne iz razpoložljivih uradnih evidenc: del stavbe št. 1806: parc. 661 (del), 662 (del); druga omrežja in objekti v javni rabi: po parceli št. 661 potekajo plinovod, telekomunikacijski vod in elektroenergetski vod.

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

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

- ☒ **Prostorski izvedbeni načrti: parcela št. 661 in manjši, severozahodni del parcele št. 662, ki se nahaja v EUP Ru 44, se urejata z Odlokom o ureditvenem načrtu za središče naselja Ruše (MUV št. 17/01, 13/03, 16/05 ter 20/07 in popr. v MUV št. 28/07 in 21/08, v nadaljevanju: URN);
- ☒ *Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 - 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/15 -



3. obvezna razlaga: v nadaljevanju: OPN), Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Ruše (MUV št. 11/09, šteje kot strateški del Občinskega prostorskega načrta),

- ☐ *Občinski podrobni prostorski načrt: /
- ☐ *Občinski lokacijski načrt: /
- ☐ *Državni lokacijski načrt: /

Oznaka prostorske enote: EUP - PO02: Ruško Pohorje -odprti prostor-vzhodno od Uršankovega (tip O3 - EUP v odprtem prostoru Pohorja s pojavi avtohtone in razpršene gradnje): parc. 662 (16,0 %); ta del območja ni predmet te lokacijske informacije; EUP - PO10: Ruše-gozd ob naselju (tip V - EUP z veljavnimi podrobnejšimi prostorskimi akti): parc. 662 (67,4 %); ta del območja ni predmet te lokacijske informacije; EUP - RU44: Ruše- center (naselbinsko območje) 2. del (tip V - EUP z veljavnimi podrobnejšimi prostorskimi akti): parc. 661, 662 (16,7 %).

Navodilo: označi se vrsta prostorskega akta in navede njegov naziv, javna objava ter oznaka prostorske enote iz prostorskega izvedbenega akta, v kateri se nahaja zemljiška parcela/parcele

**podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine*

***vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno s prvim odstavkom 174. člena Zakona o urejanju prostora*

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: območja gozdnih zemljišč: parc. 662 (83,3 %); območja stavbnih zemljišč: parc. 661, 662 (16,7 %);
- podrobnejša namenska raba: gozdna zemljišča: parc. 662 (83,3 %); osrednja območja centralnih dejavnosti: parc. 661, 662 (16,7 %).

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

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

- vrsta varovanja oziroma omejitve: varovalni pas mestne ali krajevne ceste (LK) (6 m): parc. 661 (del); varovalni pas kablovoda (podzemni kabelski vod) 0,4 kV (1 m): parc. 661 (del); varovalni pas polizoliranega nadzemnega voda (daljnovod) 0,4 kV (1,5 m): parc. 661 (del); varovalni pas priključnega plinovoda (30 m): parc. 661, 662 (del); varovalni pas plinovoda (5 m): parc. 661 (del), 662 (del); varovalni pas vodooskrbne cevi: sekundarno omrežje - 1,5 m: parc. 661; varovalni pas komunikacijskega voda - 1,5 m: parc. 661; erozijsko območje: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi: parc. 661, 662; požarno ogroženi gozdovi: 3. stopnja požarne ogroženosti: srednja ogroženost: parc. 662 (del).

Navodilo: navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi

oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, območja varovalnih pasov, ipd.

Opomba: podatki v točkah od 6.1 do vključno 7.3 se nanašajo samo na parcelo št. 661 in tisti del parcele št. 662, ki je opredeljen kot stavbno zemljišče, osrednje območje centralnih dejavnosti in se nahaja v enoti urejanja prostora EUP Ru44 ter se ureja z odlokom iz prve alineje tretje točke te informacije.

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

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti: območje je določeno za stanovanjske in storitvene (osebne) dejavnosti. Dopustno je tudi lociranje dejavnosti, ki so v urbanistični zasnovi opredeljene za posamezne osnovne ali podrobnejše namenske rabe.

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

6.2. Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:

na južni strani Cvetlične ulice so možne rekonstrukcije, nadomestne gradnje in dozidave v okviru podanih gradbenih črt in meja.

V vseh morfoloških enotah so na vseh objektih razen na tistih, ki so predlagani za rušitev, razen že navedenih posegov oz. v grafiki prikazanih dopustnih posegov, dopustna redna vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela, rekonstrukcije in nadomestne gradnje objektov, v skladu z določili URN, v skladu z obstoječimi gabariti ter v skladu s 6. in 7. členom URN. Ob rekonstrukcijah in

71

nadomestnih gradnjah so v okviru obstoječih gabaritov možne tudi delne spremembe zunanega videza objektov (npr. zimski vrtovi) v okviru obstoječih gabaritov.

Prav tako je v vseh obstoječih objektih, razen v tistih, ki so predvideni za rušenje, možno izvesti spremembe namembnosti in spremembe rabe skladno s pretežno namembnostjo morfološke enote in v skladu z namensko rabo, opredeljeno v urbanistični zasnovi.

Nadomestne gradnje objektov so razvidne iz grafične priloge št.5 "Ureditvena situacija" " oz. iz ostalih kart grafičnega dela URN.

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, kot so gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, ipd.

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen: so razvidne iz predhodnih točk te informacije.

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

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

Opozorilo: podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave: /
- velikost in zmogljivost objekta: horizontalni gabariti objektov so razvidni iz grafičnih prilog št. 5 »Ureditvena situacija« in št. 6 »Urbanistični in oblikovalski pogoji«, vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi št. 8 »Karakteristični prerezi«;
- oblikovanje zunanje podobe objekta: /
- lega objekta na zemljišču: je razvidna iz grafičnih prilog URN;
- ureditev okolice objekta: v projektni dokumentaciji mora biti upoštevan prikazani koncept zelenih površin, ki pa se dopolni glede na zgoraj omenjene pogoje. Projektna dokumentacija mora vsebovati vse prvine odprtega prostora (igrala, grmovnice, drevesa, pokrovne rastline, zidci, klopi, pergole, popenjalke itd.) z kvantifikacijo in oceno stroškov.

Za izvedbo novih ozelenitev se uporabi:

- drevoredi: javor;
- ograje stanovanjskih objektov: živa meja gaber, cipresa ali klek do višine 2.00 m;
- zelenice pred stanovanjskimi objekti: v primeru razširjenih gabaritov kleti je treba zagotoviti 50% delež zelenih površin parcele.

Predvidene ureditve odprtega prostora so razvidne iz karte št. 5: Ureditvena situacija;

- stopnja izkoriščenosti zemljišča: /
- velikost in oblika gradbene parcele: /
- druga merila in pogoji: grafične priloge ureditvenega načrta prikazujejo:
 - razporeditev obstoječih in predvidenih ter možnih nadomestnih objektov in odprtih površin ter razporeditev predvidenih novih objektov;
 - namembnost objektov in odprtih prostorov;
 - maksimalne horizontalne in vertikalne gabarite predvidenih objektov in površine odprtih prostorov;
 - smeri dostopov in dovozov;
 - usmeritve za prenovu grajene strukture in oblikovanje novih objektov;
 - ureditev utrjenih in zelenih površin;
 - gradbene meje in gradbene črte, pri čemer je gradbena črta skrajna meja pozidave, gradbena linija pa obvezna meja pozidave, od katere odstopanja niso dopustna.

Pogoji, ki veljajo za vse morfološke enote:

- izgradnja kleti: gradnja objektov s kletmi je možna pod naslednjimi pogoji: v fazi izrisa iz ureditvenega načrta za posameznega investitorja je potrebno pridobiti in upoštevati predhodno geomehansko mnenje in vodno soglasje. Stroške pridobivanja mnenj in soglasja iz predhodnega stavka nosi investitor;
- postavitve enostavnih objektov: na obravnavanem območju je dovoljenja postavitve vseh vrst enostavnih objektov, kot jih opredeljuje oz. klasificira Zakon o graditvi objektov in na njegovi osnovi izdani podzakonski akti. Postavitve enostavnih objektov je dovoljena pod naslednjimi pogoji: v fazi izrisa iz ureditvenega načrta je potrebno pridobiti vodno soglasje, ne glede na to, da se bodo dela izvajala brez gradbenega dovoljenja ali po predhodni pridobitvi gradbenega dovoljenja. Pomožni objekti se lahko dotikajo osnovnih objektov, kar

velja tudi za objekte, ki se ohranjajo v obstoječih gabaritih, pri čemer morajo biti pri slednjih postavljeni na dvorišni strani objektov;

nadomestne gradnje: gradbena parcela je lahko nad koto terena pozidana do 60 % površine gradbene parcele. Pri lociranju objekta je potrebno upoštevati gradbeno mejo in gradbeno črto, v kolikor je podana, v nasprotnem primeru se mora upoštevati gradbena črta sosednjih objektov;

dozidave obstoječih objektov: dozidava k obstoječemu objektu je lahko največ do 30 % povečane tlorisne površine objekta in ne sme presegati več kot 60 % pozidane gradbene parcele. To določilo ne velja za objekte, ki se ohranijo v obstoječih gabaritih in so prikazani v grafični prilogi št. 5: "Ureditvena situacija".

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

- komunalna infrastruktura: za predvideno infrastrukturo je treba naročiti projektno dokumentacijo. Obstoječo infrastrukturo, ki bo prizadeta ob izgradnji novih objektov in novi ureditvi, je potrebno prestaviti oz. prilagoditi zazidavi. Upoštevati je treba tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0,5 m, minimalni horizontalni odmik 3,0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj). Za oskrbo predvidene ureditve je potrebno izvesti naslednje:
(vodooskrba)
Za vse predvidene objekte bo z navezavo na obstoječe omrežje treba v novih predvidenih dostopnih cestah dograditi vodovodne cevovode min. premera E 100 mm. Priključitev objektov ob cevovodu bo možna z izvedbo samostojnih vodovodnih priključkov za posamezne objekte.
Požarno varnost bo treba zagotoviti z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov.
Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91). Po istem pravilniku je potrebno zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti naj bodo izven prometnih površin in stalno dostopni.
Pri celostnem urejanju obravnavanega območja je treba ob novogradnjah vodovodnih cevovodov za območja nove pozidave rekonstruirati tudi obstoječe vodovodno omrežje v skladu s "Programom sanacije vodovodnega omrežja občine Ruše - št. 1/RU/00, ki ga je izdelal Mariborski vodovod v januarju 2000.
(odvajanje onesnaženih voda)
Za območje, ki se nahaja v ožjem in širšem vodovarstvenem območju je treba pri posegih v prostor dosledno upoštevati določila »Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Selniška dolina« (Ur. l. RS, št. 72/2006).
Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po veljavnem odloku (MUV, št. 18/88).
Za odvajanje meteornih voda s cest in parkirišč je treba zgraditi cestno kanalizacijo z vsemi potrebnimi čistilnimi objekti (peskolovi). Odvajanje meteornih voda iz nepozidanih utrjenih površin, parkirišč in garaž naj bo niveletno urejeno s primernimi padci ter stekanjem v kanalizacijo in hudourniške potoke preko kontrolnih jaskov oz. lovilcev olj.
(vodnogospodarske ureditve)
Zemljiščem in objektom tega dela območja je treba zagotoviti ustrezno varnost pred škodljivim delovanjem hudournih voda, za kar je bil izdelan projekt "Idejno tehnične zasnove ureditve hudournikov v območju središča naselja Ruše", ki ga je izdelalo podjetje Higa d.o.o. Maribor, št. projekta 307-VII/00 junija 2000.
Komunalne odpadke je treba zbrati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Ruše (MUV, št. 1/96). Posode za odpadke se namestijo na pokritih in vizualno neizpostavljenih mestih oz. ekoloških otokih, kateri se obsadijo in primerno uredijo. V kolikor se bodo pojavili posebni odpadki, ki jih ni možno odvažati in odlagati skupaj s komunalnimi odpadki, se je potrebno s pristojno komunalno organizacijo dogovoriti o njihovem zbiranju, odlaganju in odvažanju.
- prometna infrastruktura: vse prometne dostope na območjih, kjer so predvidene nadomestne gradnje, je treba podrobno določiti v izrisih iz ureditvenega načrta.
Za vse novogradnje so predvidene površine za parkiranje osebnih vozil. Parkiranje je predvideno na parkiriščih ali v garažah. Potrebno število parkirnih mest je določeno v odvisnosti od dejavnosti.

Na mestih, kjer so predvidene nadomestne gradnje, je treba način parkiranja osebnih vozil in potrebno število parkirnih mest določiti v izrisih iz ureditvenega načrta.

V primeru spremembe namembnosti obstoječih objektov je potrebno v izrisu iz predmetnega ureditvenega načrta določiti potrebno število parkirnih mest in način parkiranja.

Parkiranje za potrebe objektov za trajno ali občasno bivanje je treba zagotoviti na lastnih parcelah ali v kletnih etažah.

V kolikor je glede na vrsto dejavnosti nemogoče zagotoviti zadostno število parkirnih mest na lastnih parcelah, se lahko parkiranje predvidi na javnih parkiriščih. V tovrstnih primerih je potrebno v projektni dokumentaciji prikazati možne lokacije parkiranja, s čemer morata soglašati občinska uprava in načrtovalec z žigom in podpisom na fotokopiji ene izmed relevantnih kart iz projektne dokumentacije.

Na območju ureditvenega načrta je treba omogočiti interventni dovoz do vseh objektov. Kadar dovoz ni možen po voziščih cest, ga je treba zagotoviti po ploščadih in trgih, katerih tlaki morajo prenesti potrebne obremenitve. Enako kot za interventne dovoze velja tudi za vožnjo dostavnih vozil. Strožji so le pogoji za vožnjo dostavnih vozil po ploščadih in trgih. Na teh območjih skupna masa vozil ne sme presegati 7,5 tone;

- energetska infrastruktura: proste kapacitete obstoječih transformatorskih postaj (TP Ruše 3, TP Ruše 1, TP Ruše 10) ne omogočajo priključitev predvidenih objektov obravnavanega območja, zato je treba:
 - transformatorsko postajo TP Ruše 10 preurediti tako, da se zdajšnji transformator moči 400kVA zamenja z močnejšim (630 kVA)
 - transformatorsko postajo TP Ruše 1 delno preurediti
 - transformatorsko postajo TP Ruše 3 delno preurediti

Zaradi kvalitetnega napajanja novih porabnikov z električno energijo je treba zgraditi novo transformatorsko postajo (objekt 11), moči 900 kVA. Vzporedno z izgradnjo te je treba zgraditi visoko napetostni kabel (od TP Ruše 3 do TP Ruše nova).

Uporabnike v novih objektih bo treba napajati z električno energijo, za kar bo treba zgraditi novo dodatno nizkonapetostno kabelsko omrežje, z navezavo na preurejene transformatorske postaje.

Obstoječe nizkonapetostno omrežje na območju obdelave je treba kablirati in prilagoditi zazidavi.

Za potrebe obstoječih in predvidenih objektov je treba dograditi nizkotlačno omrežje zemeljskega plina v skladu s Programom plinifikacije mesta Ruše z zemeljskim plinom za obdobje od leta 1997 do 2004.

Ogrevanje individualnih objektov se bo vršilo individualno s priključitvijo na plinovodno omrežje. Ogrevanje na trdo gorivo ni dopustno. Do izgradnje plinovodnega omrežja je dopustno ogrevanje na tekoči naftni plin. Začasni rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Ogrevanje objektov iz skupnega vira se priporoča tam, kjer to poteka že danes (blokovna gradnja, vrtec, šola); ob rekonstrukciji kotlovnice se mora le-ta priključiti na omrežje zemeljskega plina. Enako velja v primeru strnjene zazidave;

- telekomunikacijska infrastruktura: za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kabelsko TK omrežje in kabelske TK priključke do posameznih objektov. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne telefonske centrale LC, za kar je potrebno naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi. V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je treba predvideti in dograditi KRS omrežje. Zagotavljanje KRS signalov preko KRS omrežja bo možno s priključki na kabelsko KRS omrežje, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi. Montaža satelitskih anten (krožnikov) na tem območju ni dopustna;
- druga infrastruktura: /

7.3. Druga merila in pogoji:

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin: Za posege na kulturnih spomenikih in dediščini si je v postopku za izdajo dovoljenja za poseg v prostor potrebno pridobiti konservatorski program, za novogradnje znotraj naselbinskega območja pa kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice in drugih tekočih in stoječih voda upoštevati sledeče:

- Zakon o varstvu okolja /ZVO-1/ (Ur.l. RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl. US: U-I-51/06-5, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10,

33/2007-ZPNačrt) - Zakon o vodah /ZV-1/ (Ur. l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004, 41/2004-ZVO-1);

Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Selniška dobava (Ur. l. RS, št. 72/2006);

Pravilnik o tehničnih normativih za skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi (Ur. list SFRJ, št. 14/80);

Pravilnik o pitni vodi (Ur. l. RS, št. 19/2004, 35/2004, 26/2006, 92/2006);

Pravilnik o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. list SRS, št. 3/79);

Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. l. RS, št. 35/1996, 21/2003, 2/2004, 41/2004-ZVO-1, 47/2005);

Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila (Ur. list RS, št. 10/99);

Za zmanjšanje obremenjujočih vplivov na okolje je potrebno izvajati naslednje ukrepe:

v fazi pripravljalnih del: zagotoviti izdelavo projekta zaščite podtalnice pri izvajanju izkopnih in zemeljskih del;

v času gradnje:

interne vozne poti na gradbišču izvesti v utrjeni izvedbi, ki bo preprečevala sprijemanje zemljine na pnevmatike osebnih in tovornih vozil ter samohodne gradbene mehanizacije, izkopna, zemeljska in rušitvena dela izvajati ob deževnih dnevih oz. ob sočasnem močenju materiala;

čistiti kolesa tovornih vozil ob zapuščanju delovišča vsled preprečitve nanašanja prsti na cestne površine;

zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo delovišča, da bo preprečeno morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalje;

v primeru nezgode z izlitjem nevarnih snovi v podtalje zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;

po dokončanju urediti okolje oz. vzpostaviti prvotno stanje;

v času uporabe:

na prometnih površinah zagotoviti omejitev hitrosti na 30 km/h z opredelitvijo območja umirjenega prometa;

v gostinskih objektih omejiti obratovalni čas do 22.00 ure.

(zaščita pred onesnaženjem zraka)

V izogib onesnaženju zraka se kot splošno navodilo za nove objekte priporoča ogrevanje z zemeljskim plinom. Obstoječi objekti se lahko ogrevajo iz lastnih skupnih ali individualnih kotlovnice. Ob rekonstrukciji je obvezen prehod na ekološko neoporečen energent.

Potrebno je upoštevati:

Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. l. RS, št. 73/1994, 68/1996, 109/2001, 41/2004-ZVO-1, 31/2007);

Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Ur. l. RS, št. 73/1994 (83/1998 - popr.), 51/1998, 105/2000, 50/2001, 46/2002, 49/2003, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 34/2007) in

Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Ur. l. RS, št. 34/2007);

Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zrak (Ur. list RS, št. 73/94 in naslednje);

Uredbo o kakovosti tekočih goriv glede vsebnosti žvepla, svinca in benzena ((Ur. list RS, št. 8/95 in naslednje);

Odlok o varstvu zraka na območju mariborskih občin (MUV, št. 7/87);

11. člen Pravilnika o higieni živil (Ur. list RS, št. 60/02, 104/03, 11/04 in 51/04) - protiprašna ureditev okolice živilskih obratov

(požarna varnost)

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur. list RS, št. 71/93).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

Pravilnik o požarnovarstvenih pogojih, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega ureditvenega akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Ur. list SRS, št. 42/85 in naslednje);

Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91 in naslednje);

Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu (Ur. list RS, št. 22/91 in naslednje);

Pravilnik o gradnji naprav za vnetljive tekočine ter o uskladiščenju in pretakanju vnetljivih tekočin (Ur. list SFRJ, št. 20/71 in naslednje);

Slovenski standard SIST DIN 14090 - površine za gasilce na zemljišču in

Predpise za zemeljski plin DVGW TRGI 1986/96.

Po Pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91) je potrebno zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode na sekundo in zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 do 30 l/s).

Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.

(hrup)

Glede hrupa je treba upoštevati: Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS 105/2005). Celotno območje URN se uvrsti v 3. cono varstva pred hrupom;

- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: ureditveni načrt se lahko izvaja v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne. Izvedba prometne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture ter gradnja objektov lahko potekajo sočasno.

(tolerance)

Možne so naslednje tolerance:

program v celotnem območju URN so mogoči tudi drugi programi, skladni z namensko rabo v morfološki enoti in urbanistični zasnovi, vendar ne smejo povzročati obremenitev s hrupom, ki bi presegle omejitve za 3. cono varstva pred hrupom oz. za 2. cono v območju doma starostnikov. V tem smislu so mogoče tudi spremembe namembnosti obstoječih objektov.

Horizontalni gabariti: odstopanje nad koto terena je mogoče v okviru gradbenih linij in gradbenih meja, kar je razvidno iz grafičnih prilog. Odstopanje pod koto terena je v primeru izvedbe podzemnih garaž možno do parcelnih meja.

Tolerance pri ureditvah okolja in objektih nizkih gradenj so lahko večje, pri čemer morajo temeljiti na strokovni podlagi za nameravano ureditev ali objekt.

Podkletitev objektov je mogoča ob ustreznih geoloških pogojih oz. v skladu z določili 1. alineje prvega odstavka 7. člena odloka. V kletih je možna izvedba parkirišč.

Tolerance se preverijo v izrisu iz ureditvenega načrta.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno za objekte, katerim še niso bile določene gradbene parcele, te določiti v skladu s tehničnimi elementi za zakoličenje gradbenih parcel iz predmetnega ureditvenega načrta ter v skladu s predpisi o graditvi objektov oziroma drugimi področnimi predpisi in sicer tako, da bo zagotovljena njihova normalna uporaba in vzdrževanje. Pri tem je potrebno upoštevati situacijo na terenu. V primeru, da ob objektih poteka javna komunikacija, je meja gradbene parcele linija fasad objektov. Na zazidanih zemljiščih z več stanovanjskimi objekti (blokovna gradnja), kjer ni možna določitev gradbenih parcel za posamični objekt, je potrebno določiti skupne gradbene parcele za vse objekte na območju;

- druga merila in pogoji: oprema gradbenih parcel:
 - uvozi na parcele iz napajalnih ulic morajo biti izvedeni s posnetimi ali ugreznjenimi robniki;
 - mogoče so ograje iz žičnega pletiva višine do 2.00 m z živo mejo iz gabra, ciprese ali kleka in morebitne protihrupne ograje iz pletenih letev do višine 2.00 m;
 - komunalna infrastruktura mora biti izvedena v priključnih jaških na notranjih robovih parcele oz. v pločnikih.

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

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1 Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: parceli se ne nahajata v območju predkupne pravice občine, opredeljenim z Odlokom o predkupni pravici na območju Občine Ruše (objavljen v MUV št. 9/06, spremembe in dopolnitve, objavljene v MUV št. 31/06, 5/08, 12/10 ter v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 46/15).
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /
- ☐ komasacija: /

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

8.2 Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- ☐ prepoved parcelacije zemljišč
- ☐ prepoved prometa z zemljišči
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- ☐ prepoved izvajanja gradenj

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH:

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

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

- vrsta varovanega območja: vodovarstveno območje (državni nivo): 3. varstveni režim: parc. 661, 662; kulturna dediščina: Ruše - Trško jedro (EŠD: 15743): parc. 661;
- predpis oziroma akt o zavarovanju: kulturna dediščina: Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov na območju Občine Ruše, MUV št. 2/06, spremembe in dopolnitve objavljene v MUV št. 9/06, 24/06 in 6/07); vodovarstveno območje: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15)

Navodilo: navede se vrsta varovanega območja, kot npr. vodovarstveno območje, območje ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, ipd. v katerem se nahaja zemljiška parcela/parcele ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.

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

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas mestne ali krajevne ceste (LK) (6 m): parc. 661 (del); varovalni pas kablovoda (podzemni kabelski vod) 0,4 kV (1 m): parc. 661 (del); varovalni pas polizoliranega nadzemnega voda (daljnovod) 0,4 kV (1,5 m): parc. 661 (del); varovalni pas priključnega plinovoda (30 m): parc. 661, 662 (del); varovalni pas plinovoda (5 m): parc. 661 (del), 662 (del); varovalni pas vodooskrbne cevi sekundarno omrežje - 1,5 m: parc. 661; varovalni pas komunikacijskega voda - 1,5 m: parc. 661;
- širina varovalnega pasu: je razvidna iz predhodne alineje.

Navodilo: navede se vrsto varovalnega pasu, kot npr. varovalni pas regionalne ceste, glavne železniške proge, prenosnega plinovoda oziroma drugega objekta gospodarske javne infrastrukture ter širino varovalnega pasu, kot je določena s posebnimi predpisi.

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

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: Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Ruše - 2. spremembe in dopolnitve (OPN-SD2), Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013;
- ☒ **faza priprave / predviden rok sprejema: pridobivanje prvih mnenj s strani nosilcev urejanja prostora, predviden rok sprejema ni znan;
- ☐ morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

*Navodilo: *navede se naziv in uradno objavo programa priprave prostorskega akta
**podatek se navaja če je sprejet program priprave prostorskega akta*

12. PRIPOROČILA GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

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

13. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta, izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela odloka iz druge alineje 2. točke tega potrdila in sicer iz karte št. 3: Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, izsek iz

kartografskega dela izvedbenega dela odloka iz druge alineje 2. točke tega potrdila in sicer iz karte št. 4: Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev; fotokopija kartografskega dela odloka iz prve alineje tretje točke te informacije, karte št. 5 Ureditvena situacija in 6 Urbanistični in oblikovalski pogoji.

Navodilo: označi se obstoj priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Kopija mora biti označena z besedo "priloga" ter številko lokacijske informacije h kateri se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo in oznako, da je kopija enaka originalu ter žig in podpis pooblaščenega uradne osebe.

14. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

- skladno s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš) takse prosto.



Barbara Ferlic, univ. dipl. geog.
in soc. kult.

Višja svetovalka I

Vročiti:

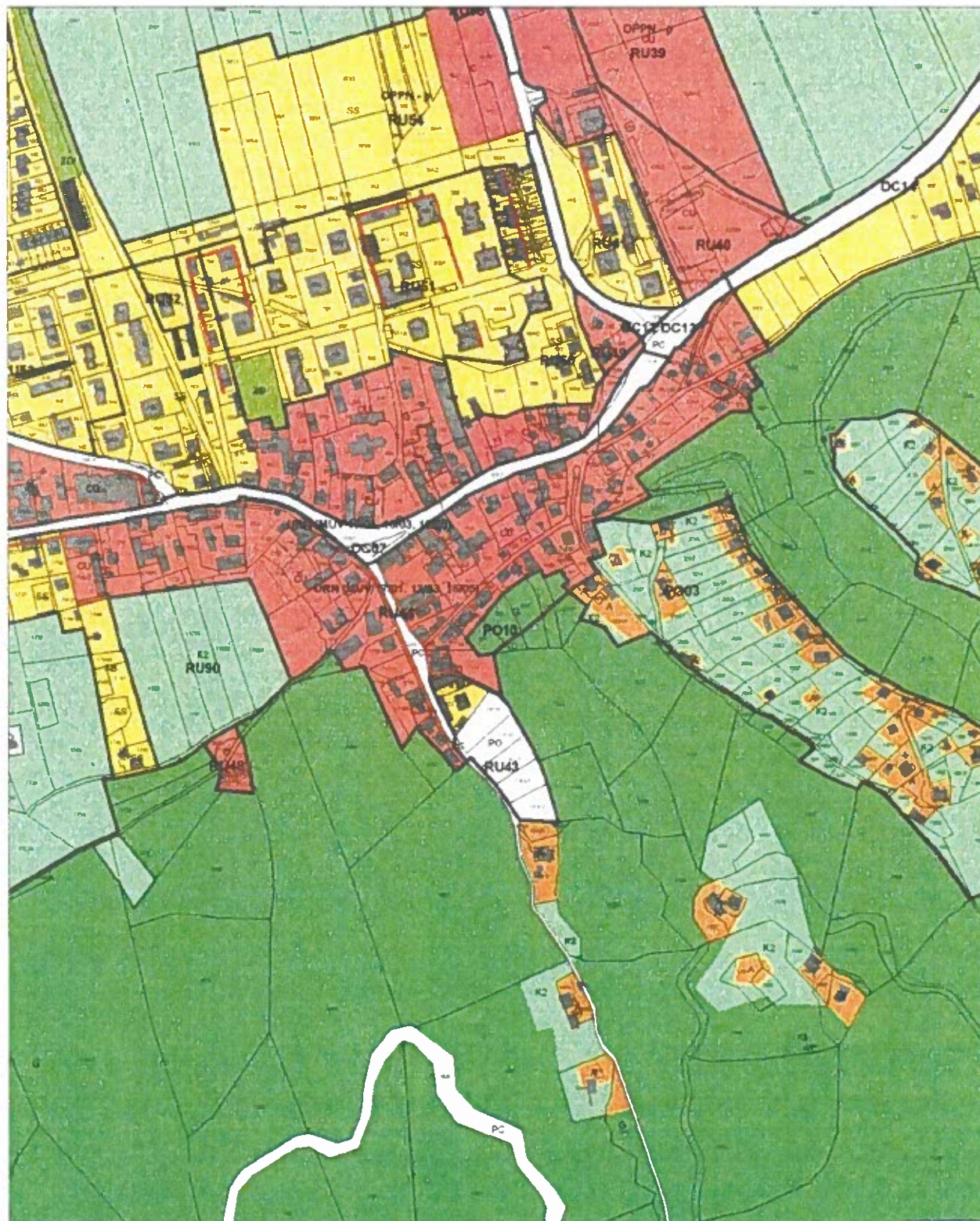
1. Borut Barlič, Vrvarska ulica 5, 2000 Maribor – navadno



Občina Ruše, Občinska uprava, Trg vstaje 11, 2342 Ruše

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE RUŠE

Izsek iz kartografskega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10 in nasl.), karte št. 3: Prikaz območij enot urejanja prostora osnovne oz. podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev.



0 100 200 300 m

MERILO 1 5000

1 cm na papirju je 50 m v naravi

I. OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

II. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

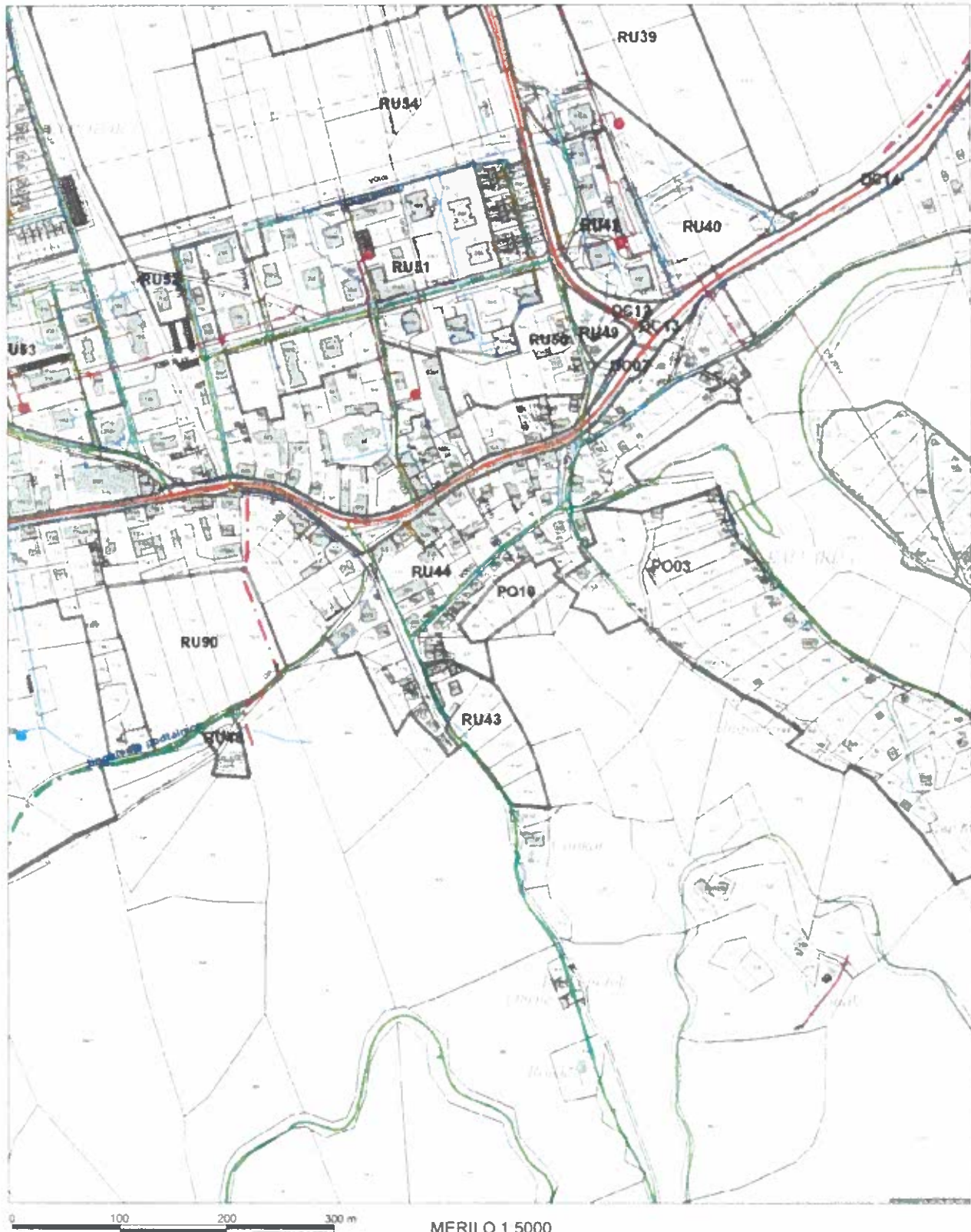




Občina Ruše, Občinska uprava, Trg vstaje 11, 2342 Ruše

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE RUŠE

Izsek iz kartografskega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10 in nasl.), karte št. 4: Prikaz območij enot urejanja prostora, gospodarske javne infrastrukture ter vodnogospodarskih ureditev.



1 cm na papirju je 50 m v naravi.

LEGENDA

I. PROMETNA INFRASTRUKTURA

OBSTOJEČE	PREDVIČENO	
		avtoceste in hitre ceste s priključki
		ostale državne ceste
		lokalne ceste
		kolesarske in druge poti
		železnice
		žitnice

II. KOMUNIKACIJSKI VODI, ENERGETSKI VODI, VODI OKOLJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGI GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI

OBSTOJEČE	PREDVIČENO	
		cevi vodi za pitno vodo
		cevi vodi za odpadno vodo
		cevi vodi za tehnološko vodo
		električni energetski vodi
		plinovodi
		naftovodi
		cevi vodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
		komunikacijski vodi
OBSTOJEČE	PREDVIČENO	
		manjša čistilna naprava
		vodno zajetje, vodohram, razbremenilnik
		menilno reducirna postaja
		kogeneracijska postaja
		transformatorska postaja
		razdelilna transformatorska postaja
		HE Fala
		MHE
		cevi vodi MHE Lamprontov potok

III. VODNOGOSPODARSKE UREDITVE

OBSTOJEČE	PREDVIČENO	
		poplavno območje
		ponikalnik, ribnik
		odvajalnik za nizke pretoke do 50 l/s
		dogajenje, povzročanje
predvideni protipoplavni ukrepi:		
		prestavitev struge
		suhi zadrževalnik
		meja obdane
		meja območja enote urejanja prostora

Priloga potrdila o namenski rabi številka 3501-..... z dne

oz. lokacijske informacije številka 351-24/2014-2..... z dne 10.3.2019

Izris je identičen izvirniku razen merila izrisa in podlage zemljiškega katastra.

Datum: 20.03.2019

Podpis odgovorne osebe:



354-24 | 2019-2

DNF: 20-03-2019

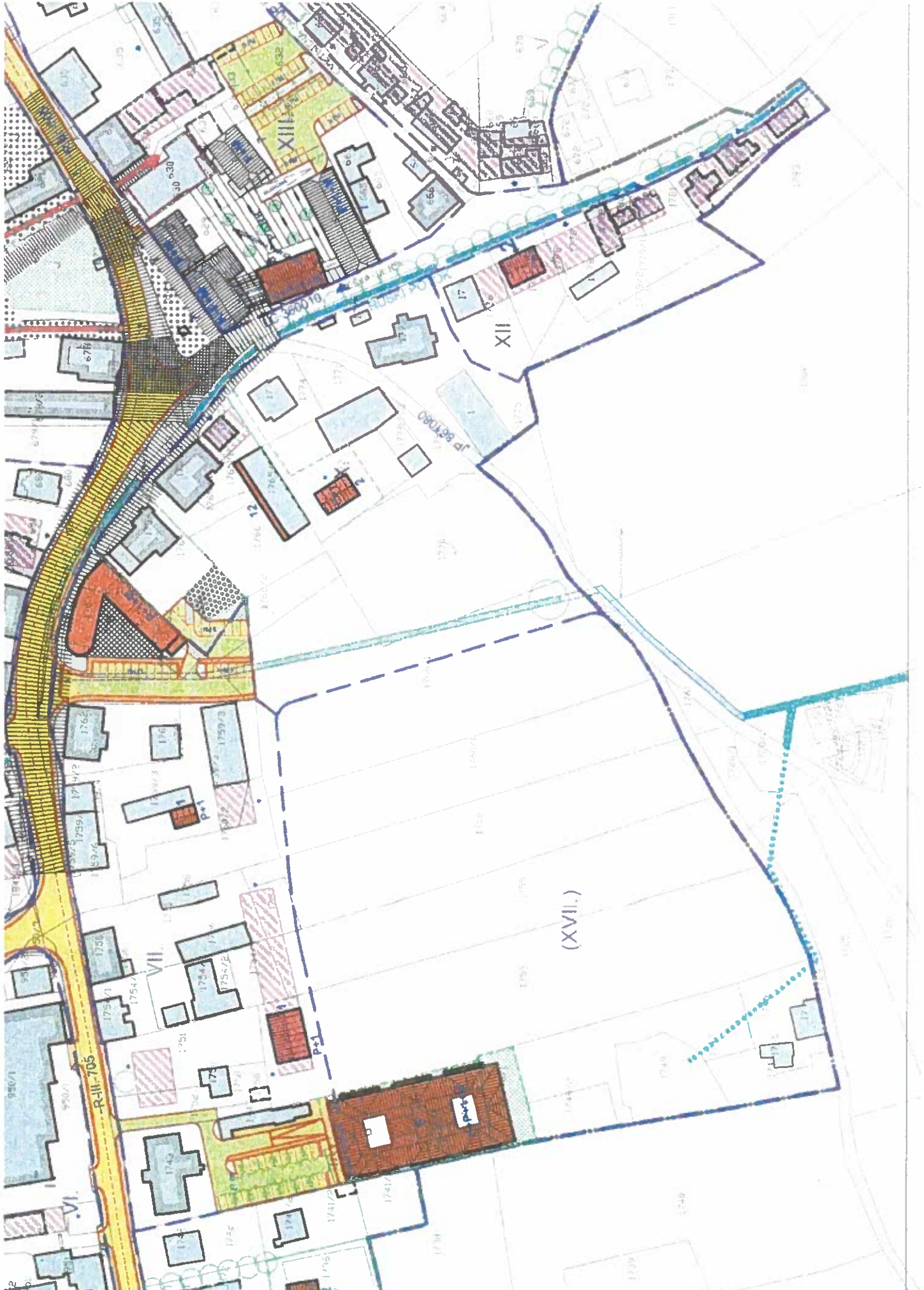
FOTOKOPIJA SE UJEMA Z IZVIRNOM

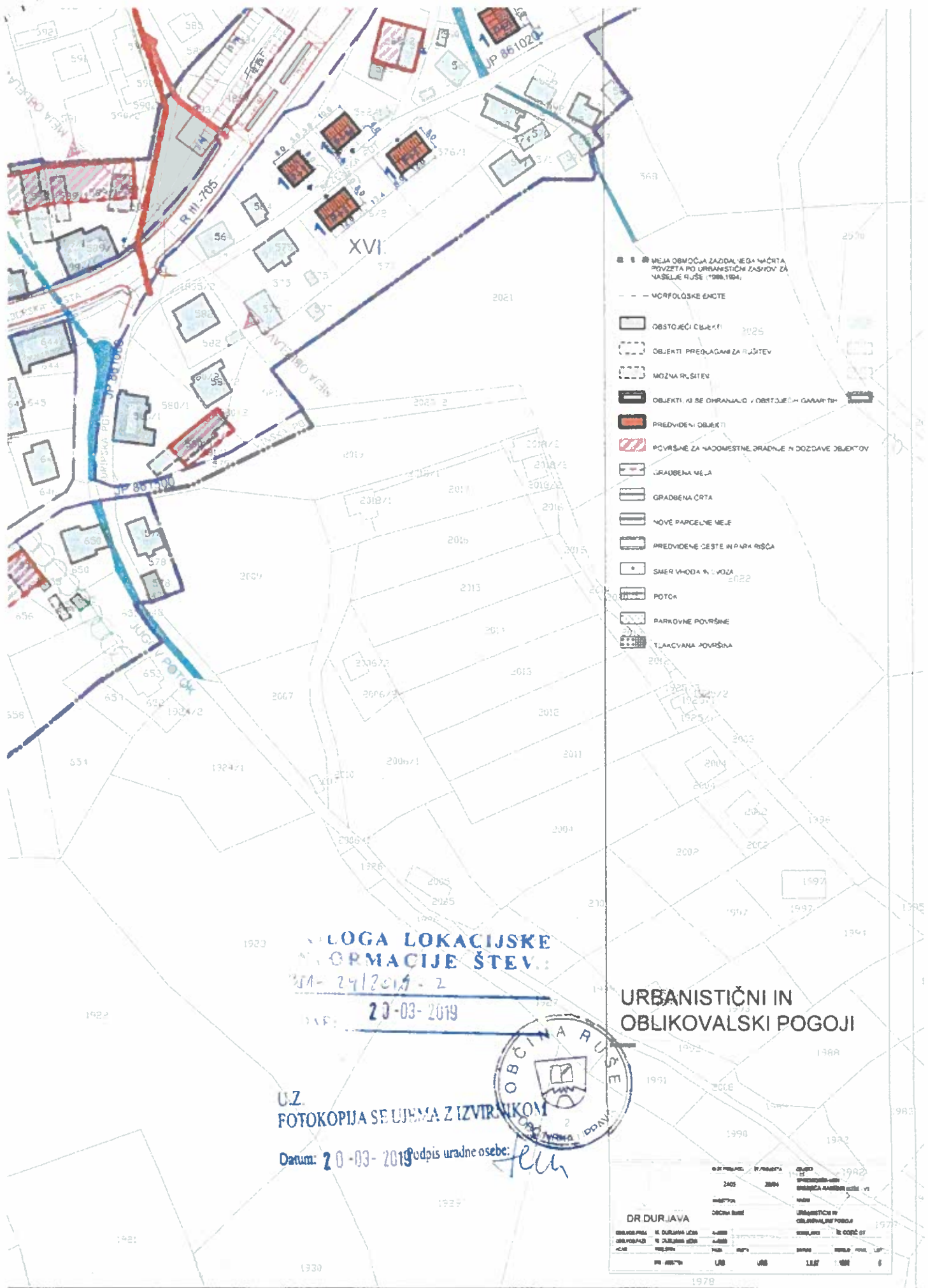
20-03-2019

UREDITVENA SITUACIJA

DR.OUR.JAVA

[illegible]



[illegible]

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

