

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

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 638/2024

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

### Predmet ocenjevanja vrednosti:



### Zemljišče v k.o. 564 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH v Občini Šentilj

(ID znak: parcela 564 966/3 in parcela 564 966/2)

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 29.622 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Denis Kosič) do 1/2 od celote: 14.811 EUR**

Naročnik poročila	Okrajno sodišče Maribor, I 946/2024
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče Maribor, I 946/2024
Datum vrednotenja	18. 09. 2024
Datum poročila	20. 09. 2024
Datum ogleda	18. 09. 2024
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Izvajalec	mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjewane nepremičnine	<ul style="list-style-type: none"><li><u>Obeh ocenjevanih nepremičnin:</u> do 1/2 od celote Denis Kosič, Goberling 48, AT 7461 Goberling, Avstrija in do 1/2 od celote Jasna Pliberšek, Sernčeva ulica 010A, 2310 Slovenska Bistrica; (vir: eZK, 19. 08. 2024)</li></ul>



## POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

### **Zemljišče v k.o. 564 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH v Občini Šentilj**

(ID znak: parcela 564 966/3 in parcela 564 966/2)

Predmet ocene vrednosti je zemljišče v k.o. 564 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH v Občini Šentilj (ID znak: parcela 564 966/3 in parcela 564 966/2). Zemljišče je nepozidano in v naravi predstavlja travnate površine in delno cestno telo (asfaltirano). Po namenski rabi zemljišče predstavlja območje stavbnih zemljišč, SS – stanovanjske površine. Teren je pod naklonom. Zemljišče je ograjeno.

#### Presojanje skladnosti gradnje<sup>1</sup>:

Sodni cenilec mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Sodni cenilec tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo.

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

Dostop je fizično in pravno urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 564 963/22, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA ŠENTILJ, Maistrova ulica 002, 2212 Šentilj v Slov. goricah.

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vpisana bremena, kot je razvidno iz poglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjžnega izpiska.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 18. 09. 2024. Ogled nepremičnine smo opravili 18. 09. 2024.

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 nepovezanimi in neodvisnimi 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 raba: ocenjevana nepremičnina predstavlja stavbno zemljišče namenjeno gradnji ter delno cestno telo.

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

<sup>1</sup> Strokovna razlaga, SIR\*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

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 *stavnimi 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 *stavnih zemljišč* na območju *občine Šentilj* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – *Občina Šentilj* – so prisotne izvedene transakcije s *stavnimi zemljišči*, 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 stavnih zemljišč* se gibljejo med 20 in 51 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj in najemov z ocenjevano nepremičnino, iz katere izhaja, da ocenjevana nepremičnina, v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, ni zavedena med najemnini transakcijami, je pa med kupoprodajnimi, in sicer:

#### Kupoprodajne transakcije

ID POSLA	DAT. SKLENITVE POSLA	VSEBOVANI ID ZNAKI
745343	14. 06. 2023	vsi

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

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

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 29.622 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Denis Kosič) do 1/2 od celote: 14.811 EUR**

Maribor, 20. 09. 2024

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



## KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI .....	5
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI .....	6
2.1	Narava in vir informacij .....	6
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti .....	6
2.3	Splošne predpostavke .....	6
2.4	Posebne predpostavke .....	7
2.5	Omejitve uporabe, razširjanja in objave .....	7
2.6	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti .....	7
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	7
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska .....	7
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe .....	8
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe .....	9
3.3	Opis lokacije predmetne posesti .....	10
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti .....	12
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a .....	13
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga .....	14
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH .....	14
5.1	Način tržnih primerjav .....	15
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave .....	15
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav .....	17
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI .....	17
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI .....	19
8	PRILOGE .....	20

## KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta ceditve .....</i>	<i>5</i>
<i>Tabela 2: Breme in plombe .....</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevana nepremičnine .....</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 4: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u .....</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 5: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče .....</i>	<i>16</i>
<i>Tabela 6: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav .....</i>	<i>17</i>

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba .....</i>	<i>8</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine .....</i>	<i>11</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevana nepremičnine .....</i>	<i>11</i>
<i>Slika 4: Dostop .....</i>	<i>12</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture .....</i>	<i>12</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika .....</i>	<i>13</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjevana nepremičnine z mapno kopijo .....</i>	<i>14</i>

## 1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Zemljišče v k.o. 564 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH v Občini Šentilj (ID znak: parcela 564 966/3 in parcela 564 966/2)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče Maribor, I 946/2024
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče Maribor, I 946/2024
<i>Lastnik ocenjewane nepremičnine</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Obeh ocenjevanih nepremičnin</u>: do 1/2 od celote Denis Kosič, Goberling 48, AT 7461 Goberling, Avstrija in do 1/2 od celote Jasna Pliberšek, Sernčeva ulica 010A, 2310 Slovenska Bistrica; (vir: eZK, 19. 08. 2024)</li></ul>
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<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>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010),</li><li>2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV),</li><li>3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).</li></ol>
<i>Datum vrednotenja</i>	18. 09. 2024
<i>Datum poročila</i>	20. 09. 2024
<i>Datum ogleda</i>	18. 09. 2024

## 2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

### 2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov* in *portala VALUER*. Prav tako smo razpolagali z naslednjo dokumentacijo:

- *Lokacijska informacija, št. 3505-337/2024-405/3 z dne 09. 09. 2024.*

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi), portala VALUER 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. Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

### 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 ocenjewane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjewane 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 ocenjewane 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 usklajitev in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

### 2.3 Splošne 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.
- Dejanska cena dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od njene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.

## **2.4 Posebne predpostavke**

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk: /.

## **2.5 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.

## **2.6 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 so na ocenjevanih nepremičninah vpisana bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
564	ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	966/3	parcela 564 966/3	401 - vknjižena hipoteka (2)	Ne
564	ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	966/2	parcela 564 966/2	401 - vknjižena hipoteka (2)	Ne

Vir: eZK, 19. 08. 2024.

### 3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije, št. 3505-337/2024-405/3 z dne 09. 09. 2024, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču za:

#### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

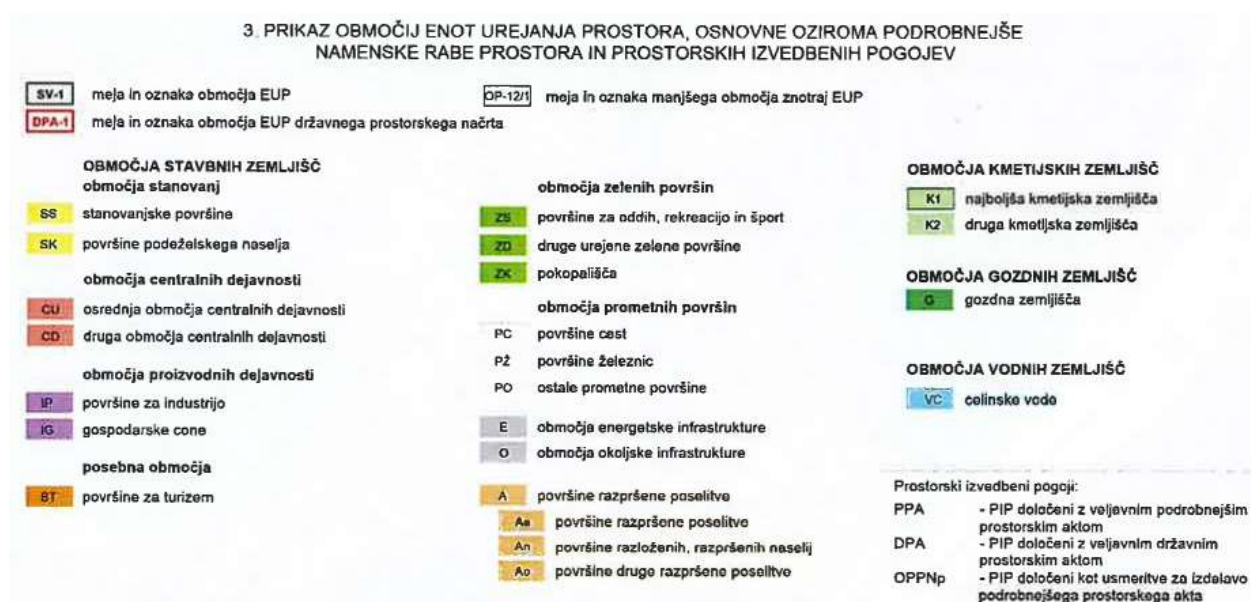
Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe	Delež (%)
966/2	Š-16	SS	območja stavbnih zemljišč	SS - stanovanjske površine	100
966/3	Š-16	SS	območja stavbnih zemljišč	SS - stanovanjske površine	100

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiškega katastra iz uradnih evidenc GURS.

Slika 1: Namenska raba







*Lokacijske informacije, št. 3505-337/2024-405/3 z dne 09. 09. 2024*

### 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 različnih izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

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

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije, št. 3505-337/2024-405/3 z dne 09. 09. 2024.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot Zemljišče je po namenski rabi opredeljeno kot *stavbno zemljišče*. Premisa vrednosti je najgospodarnejša raba.

### 3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu v k.o. 564 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH v Občini Šentilj (ID znak: parcela 564 966/3 in parcela 564 966/2). V bližini se nahajajo javne ustanove, trgovski, storitveni in gostinski lokali. Cestna povezava in javni potniški promet sta urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

**Občina Šentilj**<sup>2</sup>: Občina Šentilj leži v zahodnem delu Slovenskih goric, na razvodju Drave in Mure. Nekdaj podeželska občina zaradi industrializacije, nove avtoceste in mejnih prehodov spreminja svoj značaj. Brod na Muri je svojevrstni kulturni spomenik. Občina Šentilj je del podravske statistične regije. Meri 65 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 105. mesto. Statistični podatki za leto 2022 (zadnji dostopni podatki) kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2022 je imela občina približno 8.360 prebivalcev (približno 4.200 moških in 4.170 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 65. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 129 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).
- 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 -1,1 (v Sloveniji -2,3). 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 5,1. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 4,1 (v Sloveniji 4,6).
- Povprečna starost občanov je bila 44,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).
- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 147 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 142). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v štirih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 52 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 8 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 7 % nižja.

<sup>2</sup> Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

*Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine*

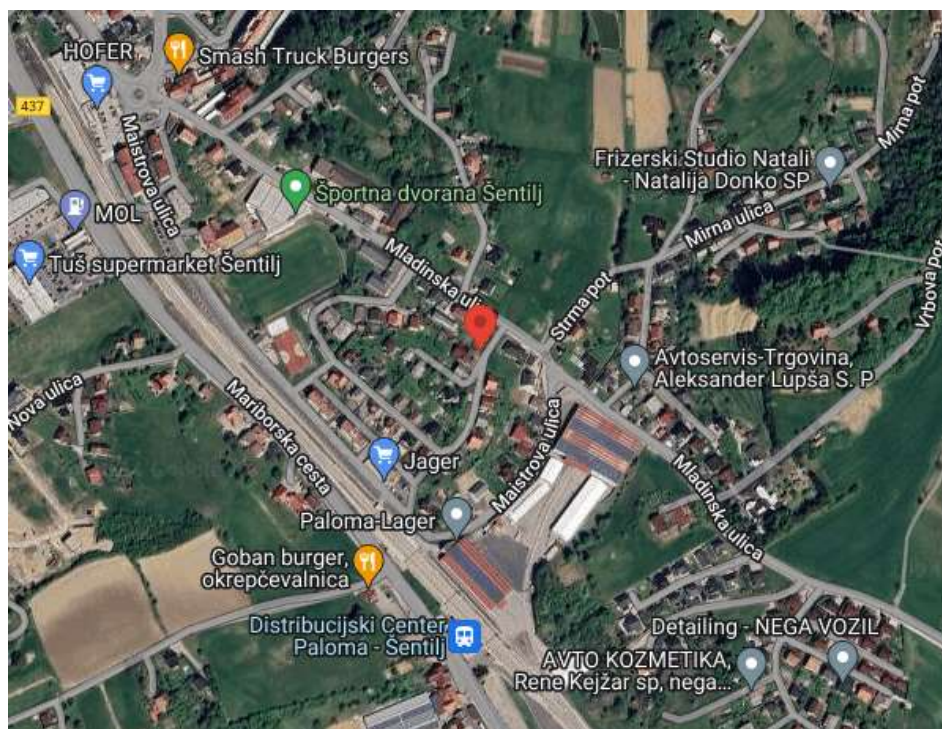
---



Vir: Google maps, 2024.

*Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine*

---



Vir: Google maps, 2024.





Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, JGP, 2024.

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

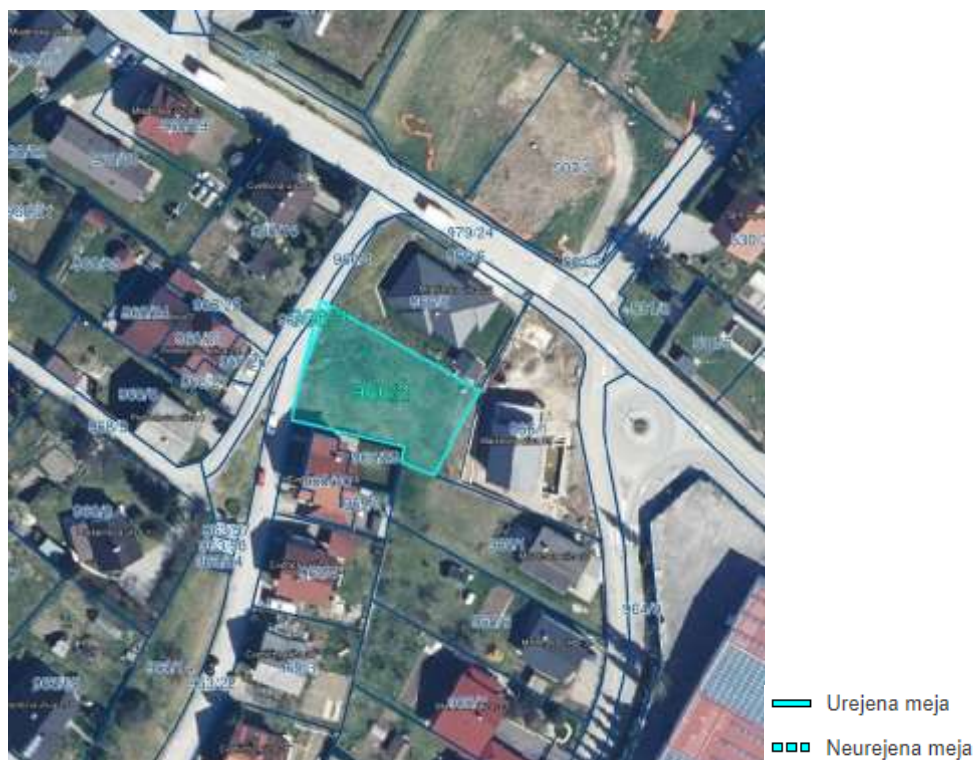
Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS.

Tabela 4: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:
564	ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	966/3	parcela 564 966/3	17,00	/
564	ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	966/2	parcela 564 966/2	753,00	/
<b>Skupaj:</b>				<b>770,00</b>	

Vir: GURS, 2024.

Slika 7: Ortofoto ocenjevalne nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, JGP, 2024.

#### 4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

- Opravili smo analizo cen *stavnih zemljišč* na območju občine Šentilj na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – Občina Šentilj – so prisotne izvedene transakcije s *stavnimi zemljišči*, 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 stavnih zemljišč* se gibljejo med 20 in 51 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

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

#### 5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

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



## **5.1 Način tržnih primerjav**

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

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

### **5.1.1 Izbrane sestavine primerjave**

Izbrane sestavine primerjave – *stavbno zemljišče*:

- 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 (vrednostna raven 7) in primerljive nepremičnine (vrednostna raven 5, 7) se nahajajo na v isti občini. Opravimo prilagoditev na lokacijo za nepremičnine, ki se nahajajo v različnih vrednostnih ravneh, in sicer v tistih primerih, ko se raven razlikuje za več kot en razred. Prilagoditev opravimo pri primerljivi nepremičnini 1, in sicer na podlagi analize trga, metode primerjave v paru.
- Oblika – Ocenjevano in vsa primerljiva zemljišča so podobne oblike, zato prilagoditev ne opravimo.
- Komunalna oprema – Ocenjevana in primerljive nepremičnine so podobno komunalno opremljene, prilagoditev ne opravimo.
- Raba zemljišč – Ocenjevano in primerljiva zemljišča so si iz vidika namenske rabe podobna, prilagoditev ne opravimo.
- Površina zemljišča – Statistična analiza na izbranem vzorcu podatkov ni pokazala vpliva površine zemljišča na ceno, zato prilagoditev ne opravimo.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo podobno urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

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





Tabela 5: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	823530
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	822926
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	PR-751169
Primerljiva nepremičnina 4	
	
	Transakcija z ocenjeavno nepremičnino.
ID posla	PR-745343



## 5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

*Tabela 6: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav*

Primerjalni kriteriji	Ocenjevano zemljišče	Prilagoditve							
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
									
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
ID znak	parcels 564 966/3, parcels 564 966/2	823530		822926		PR-751169		PR-745343	
Cena		25.000,00	20,18	30.000,00	33,44	45.000,00	44,96	27.000,00	35,06
Čas prodaje		20. 05. 2024	0,00	10. 05. 2024	0,00	04. 08. 2023	5,99	14. 06. 2023	5,21
		0,00%		0,00%		13,33%		14,85%	
Korigirana cena			20,18		33,44		50,95		40,27
Lokacija	Šentilj	ŠENTILJ		ŠENTILJ		ŠENTILJ		ŠENTILJ	
	564 - ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	582 - ŠTRIOVEC	1,21	582 - ŠTRIOVEC	0,00	564 - ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	0,00	564 - ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	0,00
	STZ-7   DRZ-7	STZ-5		STZ-7		STZ-7   KME-7		STZ-7   DRZ-7	
	966/3   966/2	322/19,322/61		49/9		473/12		966/2,966/3	
		6,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
		podobno		podobno		podobno		podobno	
Oblika	relativno pravilna	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Komunalna oprema		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Raba zemljišča	stanovanjske površine	površine razpršene poselitve	0,00	stanovanjske površine	0,00	stanovanjske površine, najboljše kmetijska zemljišča (0,10 %)	0,00	stanovanjske površine	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	770,00	1.239,00	0,00	897,00	0,00	1.001,00	0,00	770,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			21,39		33,44		50,95		40,27
Uteži			10,00%		30,00%		20,00%		40,00%
Ocena	EUR/m <sup>2</sup>	38,47							
Ocena	EUR	29.622,21							

## 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 stavbnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m<sup>2</sup>. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stavbnega zemljišča*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

način tržnih primerjav:	29.622	EUR	Utež
na donosu zasnovan način:	0	EUR	100%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	29.622	EUR	
zaokroženo:	29.600	EUR	
Delež dolžnika (Denis Kosič) do 1/2 od celote:	14.811	EUR	
Delež dolžnika (Denis Kosič) do 1/2 od celote - zaokroženo:	14.800	EUR	

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 stavnimi 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 stavnih zemljišč na območju občine Šentilj na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – Občina Šentilj – so prisotne izvedene transakcije s stavnimi zemljišči, 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 stavnih zemljišč se gibljejo med 20 in 51 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj in najemov z ocenjevano nepremičnino, iz katere izhaja, da ocenjevana nepremičnina, v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, ni zavedena med najemnini transakcijami, je pa med kupoprodajnimi, in sicer:

**Kupoprodajne transakcije**

ID POSLA	DAT. SKLENITVE POSLA	VSEBOVANI ID ZNAKI
745343	14. 06. 2023	vsi

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

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

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 29.622 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Denis Kosič) do 1/2 od celote: 14.811 EUR**

Maribor, 20. 09. 2024

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



## 7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Zemljišče v k.o. 564 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH v Občini Šentilj (ID znak: parcela 564 966/3 in parcela 564 966/2).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil 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 20. 09. 2024

Borut Barlič

Podpis

## **8 PRILOGE**

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

*PRILOGA 2: Fotografije*

*PRILOGA 3: Lokacijska informacija*

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

Denis Kosič

kot solastnik ocenjevana nepremičnine,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, predloženi sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih sodni cenilec 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);
  - dva izvoda poročila.

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

Denis Kosič

**PRILOGA 2: Fotografije**

***Pogled na predmet cenitve in okolico:***



*Vir: Lasten, 2024.*

Vlagatelj: **CARIS d.o.o.**  
RAZLAGOVA ULICA 15  
2000 Maribor

Št. vloge: 3505-337/2024-405/3  
Datum: 06.09.2024

Na izrecno zahtevo stranke in v skladu s 179. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb, v nadaljevanju ZUP), 279. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, v nadaljevanju ZUreP-3), pristojni občinski urad občine Šentilj izdaja

#### LOKACIJSKA INFORMACIJA

za potrebe izvajanj vseh vrst pravnih poslov in prometa z nepremičninami, gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

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

Št. parcele	Katastrska občina	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
966/2	ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	Elektronske komunikacije
966/3	ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	/

Opomba: podatki o vrstah zgrajenih objektov na posamezni parceli so povzeti iz uradnih evidenc GURS

#### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe	Delež (%)
966/2	Š-16	SS	območja stavbnih zemljišč	SS - stanovanjske površine	100
966/3	Š-16	SS	območja stavbnih zemljišč	SS - stanovanjske površine	100

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiškega katastra iz uradnih evidenc GURS.

### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

**Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/2017, 19/2019)

#### Veljavni prostorski akti

Št. parcele	Naziv akta	Datum objave	Ident. št.	Faza
966/2, 966/3	Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik št. 21/17, 19/19)	15.07.2017		Veljavni akt

#### Predvideni prostorski akti

Predvideni akti ne obstajajo.

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

### 4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi ne obstajajo.

### 5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Št. parcele: 966/3 k.o. Šentilj v Slovenskih goricah, pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici občine Šentilj (MUV, št. 11/19, 5/23)

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.: \_\_\_\_\_

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

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

V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/2022, 72/2023), se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč, podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

### 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Občina nima sprejetega predpisa, ki bi določal, da je potrebno pred parcelacijo pridobiti soglasje občine.

### 8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Vrsta pravnega režima	Ime pravnega režima
966/2, 966/3	Varovalni pas javne poti	Šola - Vrtec - Šauperl - 892871



966/2, 966/3	Varovalni pas javne poti	Odcep Pribevski - 892873
966/2, 966/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	HP, PE 32
966/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	HP, PE32
966/2, 966/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	HP, PE32
966/2, 966/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	PE 110
966/2, 966/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	PE 32
966/2, 966/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	PE 63
966/2	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije
966/2, 966/3	Varovalni pas vodovodnega omrežja	Varovalni pas vodovodnega omrežja
966/2, 966/3	Varovalni pas kanalizacijskega omrežja	Varovalni pas kanalizacijskega omrežja

V primeru, da investitor posega v varovalni pas ceste, železnice, plinovoda itd., si je dolžan pridobiti ustrezno soglasje upravljalca komunalne infrastrukture.

#### 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- ☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta:
- Priloga št. 1: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000
- ☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

#### 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- ☒ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta:
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik št. 21/17, 19/19)

Izvedbeni prostorski akt Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik št. 21/17, 19/19) je v skladu s 326. členom ZUreP-3 dostopen na svetovnem spletu.

Povezava do objave na spletu:

Ime akta	Povezana na svetovnem spletu:
Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik št. 21/17, 19/19)	<a href="https://www.sentilj.si/objava/518984">https://www.sentilj.si/objava/518984</a> <a href="https://www.sentilj.si/objava/545566">https://www.sentilj.si/objava/545566</a>

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

## 11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi prvega odstavka 46. člena Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18 in 3/22 - ZDeb) je stranka oproščena plačila takse.

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

Pripravila:  
Kristina Hojnik  
Višja svetovalka



mag. Petra Pucko  
Direktorica občinske uprave



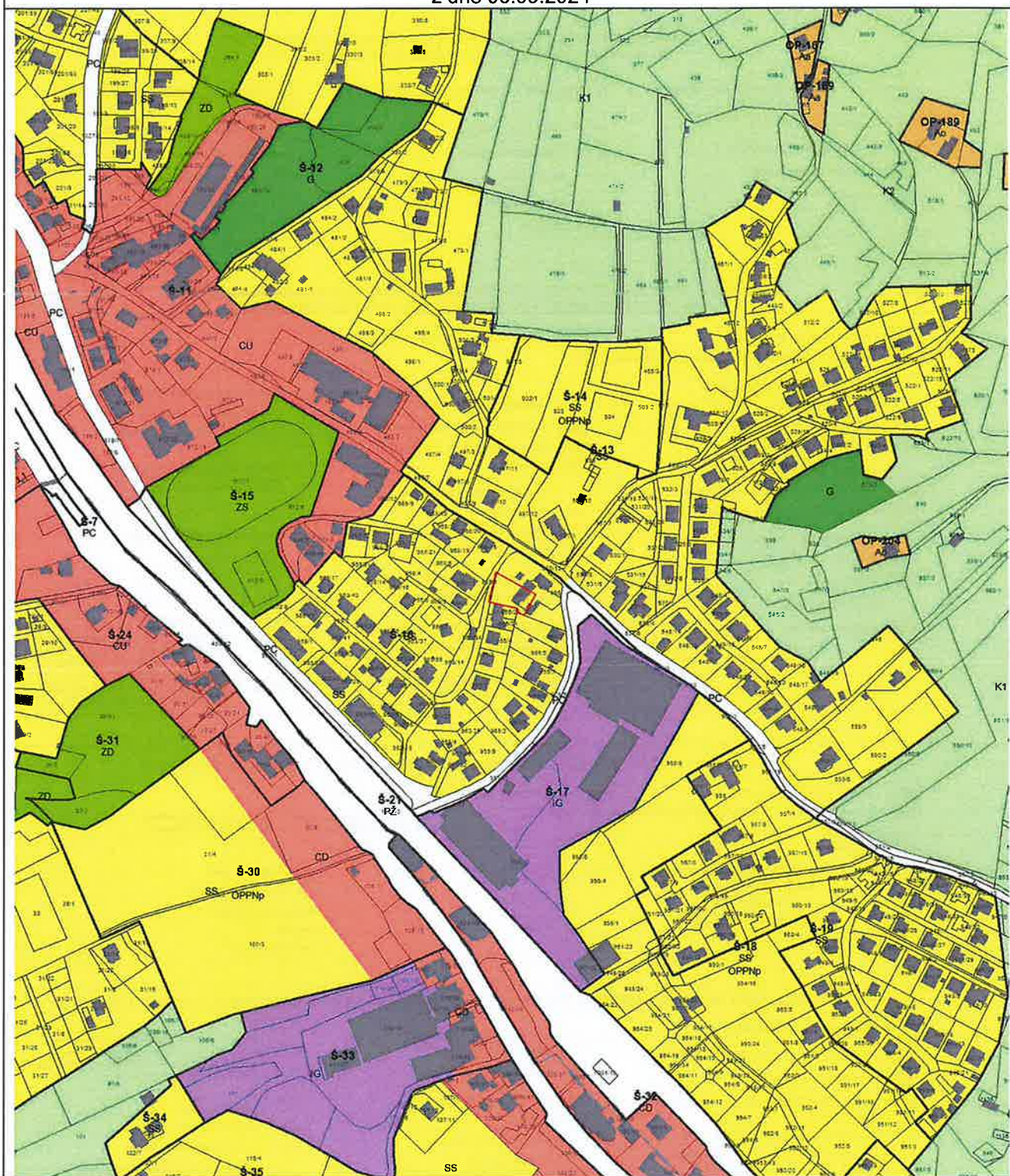
Dostaviti:

- naslovu, priporočeno,
- arhiv.



PRILOGA št.: 1

št. 3505-337/2024-405/3  
z dne 06.09.2024



Kopija kartografskega dela prostorskega akta:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17)

Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000.












KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU





## LEGENDA

## 2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA	KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE	KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE
 I. STAVBNA ZEMLJIŠČA	 avtoceste s priključki	 prenosni cevovodi za pitno vodo
 II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	 ostale državne ceste	 prenosni cevovodi za odpadno vodo
 III. GOZDNA ZEMLJIŠČA	lokalne ceste	prenosni elektroenergetski vodi
 IV. VODE	 kolesarske poti	 prenosni plinovodi
	 železnice	

### 3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

**meja in oznaka območja EUP**  
**DPA-1** meja in oznaka območja EUP državnega prostorskega načrta

**meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP**  
**OP-12/1**

**OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**  
 območja stanovanj  
**SS** stanovanjske površine  
**SK** površine podeželskega naselja  
 območja centralnih dejavnosti  
**CU** osrednja območja centralnih dejavnosti  
**CD** druga območja centralnih dejavnosti  
 območja proizvodnih dejavnosti  
**IP** površine za industrijo  
**IG** gospodarske cone  
 posebna območja  
**BT** površine za turizem

**območja zelenih površin**  
**ZS** površine za oddih, rekreacijo in šport  
**ZD** druge urejene zelene površine  
**ZK** pokopališča  
 območja prometnih površin  
**PC** površine cest  
**PŽ** površine železnic  
**PO** ostale prometne površine  
**E** območja energetske infrastrukture  
**O** območja okoljske infrastrukture  
**A** površine razpršene poselitve  
**A<sub>m</sub>** površine razpršene poselitve  
**A<sub>n</sub>** površine razloženih, razpršenih naselij  
**A<sub>o</sub>** površine druge razpršene poselitve

**OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**  
**K1** najboljša kmetijska zemljišča  
**K2** druga kmetijska zemljišča

**OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**  
**G** gozdna zemljišča







**OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ**  
**VC** celinske vode

Prostorski izvedbeni pogoji:  
**PPA** - PIP določeni z veljavnim podrobnejšim prostorskim aktom  
**DPA** - PIP določeni z veljavnim državnim prostorskim aktom  
**OPNp** - PIP določeni kot usmeritve za izdelavo podrobnejšega prostorskega akta

#### 4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

SV-1 meja in oznaka območja EUP		OP-12/1 meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP
DPA-1 meja in oznaka območja EUP državnega prostorskega načrta		Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (p/d = prenosni/distribucijski)
Prometna infrastruktura		
obstoječe	predvideno	obstoječe predvideno
BC	avtoceste in hitre ceste s priključki	Vfap: Vpni: cevovodi za pitno vodo
DP	ostale državne ceste	Vdai: Vdri: cevovodi za odpadno vodo
LC	lokalne ceste	Dvz:di: elektroenergetski vodi
OP	kolesarske in druge poti	Pvz:di: plinovodi
IV	železnice	Tdai: Tdri: komunikacijski vodi

## 5. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IN DRUGIH REGULACIJSKIH ELEMENTOV

 meja in oznaka območja EUP	 območje, ki se ureja z veljavnim samostojnim prostorskim aktom	 območja stavbnih zemljišč, na katerih je za posege obvezna izdelava geomehanskega poročila (vir: Karta pobočnih masnih premikanj in Karta erozij, GeoZS, julij 2016)
 meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP	 območje predvidenega OPPN	
 območje celovite prenove	 površine za oddih, rekreacijo in šport	 ureditev vozišča
 podrobnejši PIP za nova stavbna zemljišča za potrebe kmetij	 pokopališče	 ureditev obvodnih poti
 oblikovanje objektov po avtohtonih vzorcih	 druge urejene zelene površine	 prometne povezave, preboji
 dopustna gradnja stanovanjskih stavb različnih tipologij	 območja Natura 2000 (vir: Atlas okolja, december 2016)	 ureditev pomembnejših javnih površin
 Varstvo pred hrupom	 območja in objekti kulturne dediščine (vir: Register kulturne dediščine, 13. 1. 2017)	 ureditev drevoreda
 območje II. SVPH	 območja in posamične naravne vrednote (vir: Atlas okolja, december 2016)	 območja, kjer se izvedejo ukrepi za rekultivacijo kmetijskih zemljišč
 območje III. SVPH		
 območje IV. SVPH		

