

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

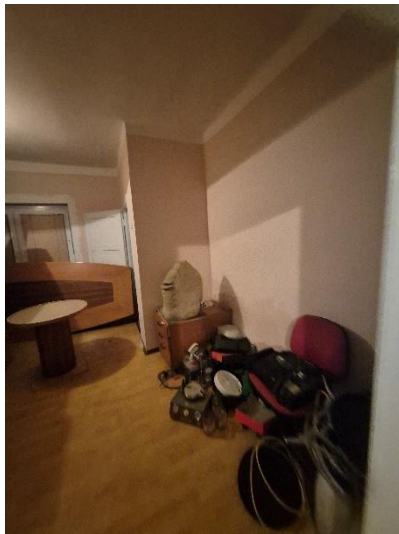
e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 71/2025

## **POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI**

### **Predmet ocenjevanja vrednosti:**



**Stavba s pripadajočim zemljiščem na naslovu Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane**  
(ID znak: parcela 779 \*50/2)

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 11.200 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnice (Dragica Tomažič) do 1/2 od celote:**  
**5.600 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Franc Tomažič) do 1/2 od celote:**  
**5.600 EUR**

<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 194/2024
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 194/2024
<i>Datum vrednotenja</i>	28. 01. 2025
<i>Datum poročila</i>	21. 02. 2025
<i>Datum ogleda</i>	28. 01. 2025
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<i>Izvajalec</i>	mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor

<i>Lastnik ocenjevana nepremičnine</i>	Do 1/2 od celote Franc Tomažič, Spodnja Brežnica 002, 2319 Poljčane in do 1/2 od celote Dragica Tomažič, Dravinjska cesta 029, 2319 Poljčane (vir: eZK, 24. 01. 2025)
--	---

## POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

**Stavba s pripadajočim zemljiščem na naslovu Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane**  
(ID znak: parcela 779 \*50/2)

Predmet ocene vrednosti je objekt s pripadajočim zemljiščem na naslovu Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane (ID znak: parcela 779 \*50/2). Stavba št. 1050 je v naravi del objekta, v uporabi kot skladišče, zgrajeno leta 1920. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 1992 je bila obnovljena streha). Etažnost objekta je delno K + P + Pod; K= klet, P= pritličje, Pod= podstrešje. Stavba je delno v uporabi, dotrajana v pretežnem delu.

Okolico objekta predstavljajo ozelenjene površine. Parkiranje na ocenjevanem zemljišču ni možno. Ocenjevano skladišče je konstrukcijsko povezan s stavbo št. 328, ki stoji na parceli, ID znak: parcela 779 \*50/7. Nepremičnina, stavba št. 328, ID znak: parcela 779 \*50/7, ni predmet ocene vrednosti. Teren je raven.

### 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.

Ocenjevana nepremičnina meji na javno asfaltirano cesto, ID znak: parcela 779 765/25, ki je do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA.

V naravi dostop ni pravno urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 779 765/25, ki je do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA, preko parcel, ID znak: parcela 779 488/2, ki je do 1/1 od celote v lasti pravne osebe – služnost dostopa v korist ocenjevane nepremičnine ni vpisana ter preko parcele, ID znak: parcela 779 \*50/7, ki je v lasti fizične osebe – služnost dostopa v korist ocenjevane nepremičnine ni vpisana.

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini 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 28. 01. 2025. Ogled nepremičnine smo opravili 28. 01. 2025.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2025), Splošni standardi MSOV 102 – Podlage vrednosti, točka A10.01) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo in/ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu

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

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 izvajanju poslovne dejavnosti, na dan ocene vrednosti je delno v uporabi.

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

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

Načina tržnih primerjav nismo izvedli, saj smo imeli na razpolago kvalitetne podatke o najemninah podobnih poslovnih nepremičnin.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovan način smo izvedli, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih poslovnih prostorov (*industrijski prostori*).

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen in najemnin *industrijskih prostorov* na območju *Podravske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *z industrijskimi prostori*, prav tako se oglašujejo za prodajo in oddajo. 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 poslovnih prostorov se gibljejo med 850 in 1.500 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju;
- najemnine industrijskih prostorov se gibljejo med 1,20 in 1,60 €/m<sup>2</sup>/mes v obravnavanem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *na donosu zasnovan način za poslovni prostor*, saj razpolagamo s kvalitetnimi podatki za oceno vrednosti po na donosu zasnovanem načinu, prav tako ugotavljamo, da je najem pogosta oblika pridobitve poslovne nepremičnine. Glede na aktualne svetovne razmere, se pri poslovnih nepremičninah pričakuje povečano tveganje, ki se izraža v stopnji kapitalizacije, zato ocenjujemo, da je v trenutnih razmerah na donosu zasnovan način najprimernejši način za oceno vrednosti poslovnih nepremičnin. Iz analize trga je razviden porast cen predvsem stanovanjskih nepremičnin, se pa predvsem zaradi večjih nadomestitvenih stroškov višajo cene poslovnih nepremičnin.

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: 11.200 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnice (Dragica Tomažič) do 1/2 od celote:  
5.600 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Franc Tomažič) do 1/2 od celote:  
5.600 EUR**

Maribor, 21. 02. 2025

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 predpostavke .....	8
2.4	Posebne predpostavke .....	8
2.5	Omejitve uporabe, razširjanja in objave .....	9
2.6	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti .....	9
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE .....	9
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska .....	9
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe .....	9
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe .....	10
3.3	Opis lokacije predmetne posesti .....	13
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti .....	16
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a .....	18
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga .....	19
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH .....	20
5.1	Na donosu zasnovan način .....	20
5.1.1	Ocena prihodkov in stroškov .....	20
5.1.2	Določitev mere kapitalizacije .....	23
5.1.3	Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu .....	24
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI .....	25
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI .....	27
8	LITERATURA IN VIRI .....	28
10	PRILOGE .....	29

## KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta ceditve .....</i>	<i>7</i>
<i>Tabela 2: Bремена in plombe .....</i>	<i>9</i>
<i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevana nepremičnine .....</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 4: Površine .....</i>	<i>18</i>
<i>Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u .....</i>	<i>18</i>
<i>Tabela 6: Izračun ocene vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina .....</i>	<i>24</i>

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba .....</i>	<i>10</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine .....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevana nepremičnine .....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 4: Dostop .....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture .....</i>	<i>16</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika .....</i>	<i>17</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjevana nepremičnine z mapno kopijo .....</i>	<i>19</i>
<i>Slika 8: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem .....</i>	<i>20</i>

## 1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Stavba s pripadajočim zemljiščem na naslovu Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane (ID znak: parcela 779 *50/2)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 194/2024
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 194/2024
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/2 od celote Franc Tomažič, Spodnja Brežnica 002, 2319 Poljčane in do 1/2 od celote Dragica Tomažič, Dravinjska cesta 029, 2319 Poljčane (vir: eZK, 24. 01. 2025)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2025), Splošni standardi MSOV 102 – Podlage vrednosti, točka A10.01) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo in/ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2025); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	28. 01. 2025
Datum poročila	21. 02. 2025
Datum ogleda	28. 01. 2025

## 2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

### 2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan ogleda. Za stavbo št. 1050 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin. 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, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3501-0012/2025-2 z dne 03. 02. 2025.

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

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR. Končna ocenjena vrednost ne vključuje DDV.

## **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 usklajevanje 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.

## **2.4 Posebne predpostavke**

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

- 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.
- Ocenjevana nepremičnina meji na javno asfaltirano cesto, ID znak: parcela 779 765/25, ki je do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA. V naravi dostop ni pravno urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 779 765/25, ki je do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA, preko parcel, ID znak: parcela 779 488/2, ki je do 1/1 od celote v lasti pravne osebe – služnost dostopa v korist ocenjevane nepremičnine ni vpisana ter preko parcele, ID znak: parcela 779 \*50/7, ki je v lasti fizične osebe – služnost dostopa v korist ocenjevane nepremičnine ni vpisana.



## 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 106 – Dokumentacija in poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2025).

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. 2025),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

## 3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

### 3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vpisana bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
779	PEKEL	*50/2	parcela 779 *50/2	<b>401 - vknjižena hipoteka (1)</b>	Ne

Vir: eZK, na dan 24. 01. 2025.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

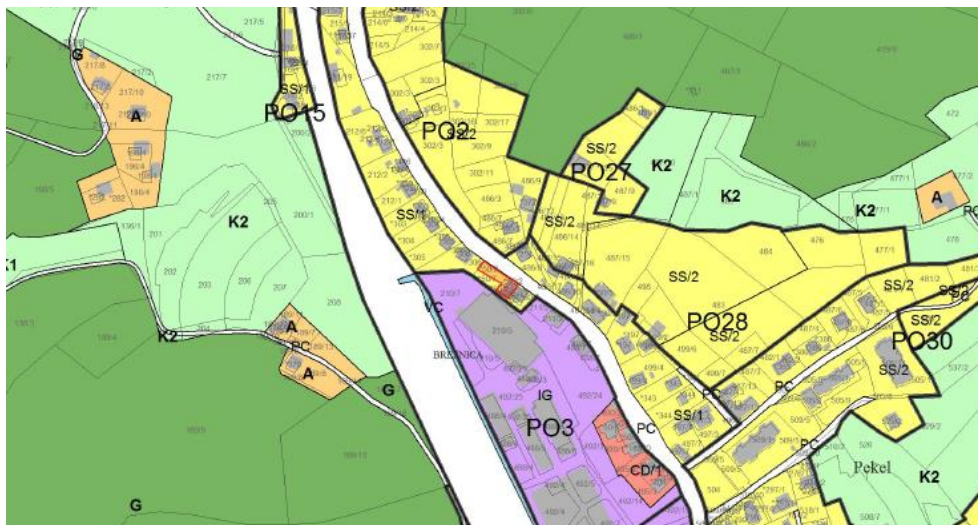
### 3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz javno dostopnih podatkov, portala VALUER in Lokacijske informacije, št. 3501-0012/2025-2 z dne 03. 02. 2025, 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
*50/2	PO1	SS/1	Območja stavbnih zemljišč: stanovanjske površine	So namenjena bivanju brez spremljajočih dejavnosti.

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija, št. 3501-0012/2025-2 z dne 03. 02. 2025.

### 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. Po MSOV mora biti najgospodarnejša uporaba fizično mogoča (kjer je to primerno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in njena posledica je najvišja vrednost. Najgospodarnejša uporaba je lahko nadaljevanje obstoječe uporabe sredstva ali katera druga vrsta uporabe. Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva v njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost.

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

#### 1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

#### 2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

#### 3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

#### 4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

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

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije, št. 3501-0012/2025-2 z dne 03. 02. 2025.

Iz Lokacijske informacije izhaja:

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

**Vrste dopustnih dejavnosti:**

Dopustne dejavnosti na območju namenske rabe **SS/1**:

- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
  - o trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen z motornimi gorivi)
  - o gostinstvo razen nastanitve,
  - o intelektualne dejavnosti razen veterinarstva,
  - o vzgoja in izobraževanje,
  - o zdravstvo in socialno varstvo brez nastanitve,
  - o kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
  - o druge dejavnosti
  - o obstoječe dejavnosti nadaljevati,
  - o dopustna je tudi kmetijska dejavnosti v okviru obstoječih kmetij.

Pogoji za umeščanje dejavnosti:

- prostori dejavnosti so lahko urejeni v pritličnih ali kletnih prostorih objektov, do največ površine 50% BTP
- dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev), vendar ne več kot 10 parkirnih mest in neposredna naveza na javne ceste,
- dejavnost naj ne generira tovornega ali večjega osebnega prometa,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

**Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:**

68.člen  
(dopustne gradnje in druga dela)

(1) Na celotnem območju OPN, razen na območjih, ki se urejajo z veljavnimi IPA, na območjih predvidenih OPPN ter na območjih, kjer je s PIP drugače določeno, so dopustne naslednje gradnje in druga dela:

a) vzdrževanje obstoječih objektov in naprav:

Za obstoječe objekte in naprave: redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist.

b) Gradnje:

Gradnje so dovoljene za tiste objekte, katerih raba oziroma namembnost je skladna s podrobnejšo namensko rabo, kot je določena za enoto urejanja, v kateri se bo izvajala gradnja objekta in če so njihovi vplivi na okolje v okvirih s predpisi dovoljenih vplivov na okolje.

Gradnje novih objektov (zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih) in enostavnih objektov skladno z



veljavno zakonodajo.

Dozidave, nadzidave in rekonstrukcije zakonito zgrajenih objektov, ki so v skladu z namensko rabo območja.

Odstranitve objektov in delov objektov, če se s tem ne poruši stavbni red, kadar gre za novogradnjo, kadar je odstranitev potrebna zaradi gradnje javne infrastrukture

Urejanja javnih površin in kadar je predvidena rekultivacija.

Dopolnilna gradnja objektov, ki je določena s pretežno namembnostjo posameznega območja urejanja tako, da ne presega gabaritov obstoječe zazidave v območju enote urejanja.

Gradnja in postavitve pomožnih objektov za lastne potrebe, ograj, postavitve začasnih objektov, vadbениh objektov, spominskih obeležij in urbane opreme,

Enostavni in nezahtevni objekti za lastne potrebe se lahko izvajajo v skladu z dovoljenim faktorjem zazidanosti(Fz).

V primeru obstoječega objekta ali ureditve, ki ima neprimerno dejavnost glede na določeno namensko rabo, je potrebno določiti sanacijske ukrepe, vplive na okolje zmanjšati na stopnjo dovoljeno v veljavnih predpisih. Do izvedbe sanacijskih ukrepov ni dovoljeno širiti dejavnosti na obstoječi lokaciji.

c) Spremembe namembnosti pod pogojem, da je nova namembnost v skladu z namensko rabo tega območja:

Dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

d) Gospodarska javna infrastruktura na celotnem območju občine:

Gradnja gospodarske infrastrukture in drugih omrežij, objektov in naprav za potrebe prometne, komunikacijske, energetske, okoljske infrastrukture.

Za prometno omrežje in naprave (redno vzdrževanje in obnavljanje, rekonstrukcije in novogradnje ter odstranitve, ureditev poti za pešce, ureditev kolesarskih stez).

Redno vzdrževanje in obnavljanje, rekonstrukcije in novogradnje ter odstranitve obstoječih omrežij, objektov in naprav za potrebe prometne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture.

Otroška in druga javna igrišča ter igrišča za športe na prostem: večnamenska igrišča, trgi, parki in zelenice.

Vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodljivim vplivom voda (suhi zadrževalniki).

e) Legalizacije so dopustne v skladu z enakimi pogoji, kot veljajo za novogradnje.

#### Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Dopustni zahtevni objekti na območju namenske rabe **SS/1**:

##### **Stavbe:**

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske, večstanovanjske stavbe (do največ štiri stanovanjske enote, izjemoma so dopustni večstanovanjski objekti z več stanovanjskimi enotami, kadar gre za nadomeščanje ali dopolnilno gradnjo obstoječih večstanovanjskih objektov,
- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti, garažne stavbe za potrebe osnovnega objekta

##### **Gradbeni inženirski objekti:**

- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športne na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.

Dopustni nezahtevni in enostavni objekti na območju namenske rabe **SS**:

- Majhna stavba
- Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave
- Pomožni objekt v javni rabi
- Ograja
- Podporni zid
- Mala komunalna čistilna naprava
- Nepretočna greznica
- Rezervoar
- Vodnjak, vodometa

- Priključek na objekte GJI in daljinskega ogrevanja
- Samostojno parkirišče
- Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne
- Športno igrišče na prostem
- Vodno zajetje in objektu za akumulacijo vode in namakanje
- Objekt za oglaševanje
- Pomožni komunalni objekt
- Pomožni objekt namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov

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 *poslovno stanovanjske stavbe*, 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. Premisa vrednosti je najgospodarnejša raba.

### 3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane, v k.o. 779 PEKEL, v Občini Poljčane. V bližini se nahajajo trgovski, storitveni in gostinski lokali. V bližini se nahaja železniška postaja Poljčane. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

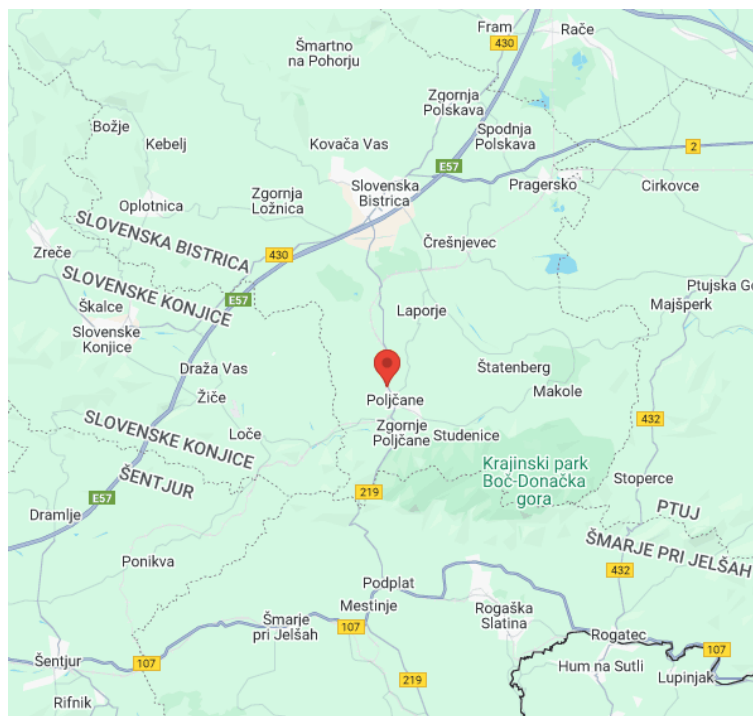
**Poljčane**<sup>2</sup> ležijo v severovzhodni Sloveniji, med Bočem na severu in Dravinjskimi goricami na jugu. Med naravnimi znamenitostmi občine velja omeniti Boč, ki se z 979 metri n.v. strmo dviga nad Poljčanami. Nanj vodi več pešpoti. Je del podravske statistične regije. Meri 38 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 152. mesto. Statistični podatki za leto 2022 (zadnji objavljeni podatki) kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2022 je imela občina približno 4.470 prebivalcev (približno 2.160 moških in 2.300 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 115. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 119 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 -11,6 (v Sloveniji -2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -1,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -13,2 (v Sloveniji 4,6).
- Povprečna starost občanov je bila 46,8 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 66 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).

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

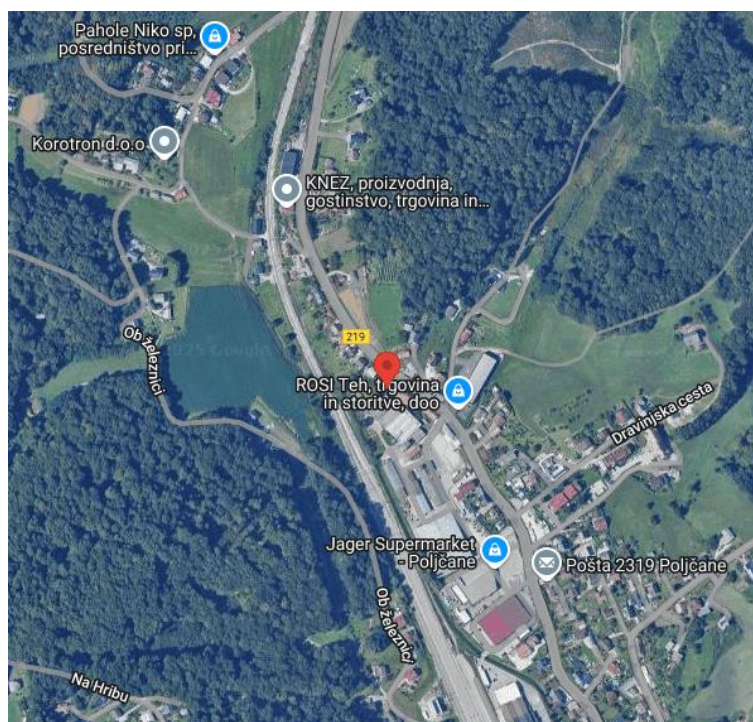
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 22 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 20 % nižja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2025.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2025.



Slika 4: Dostop

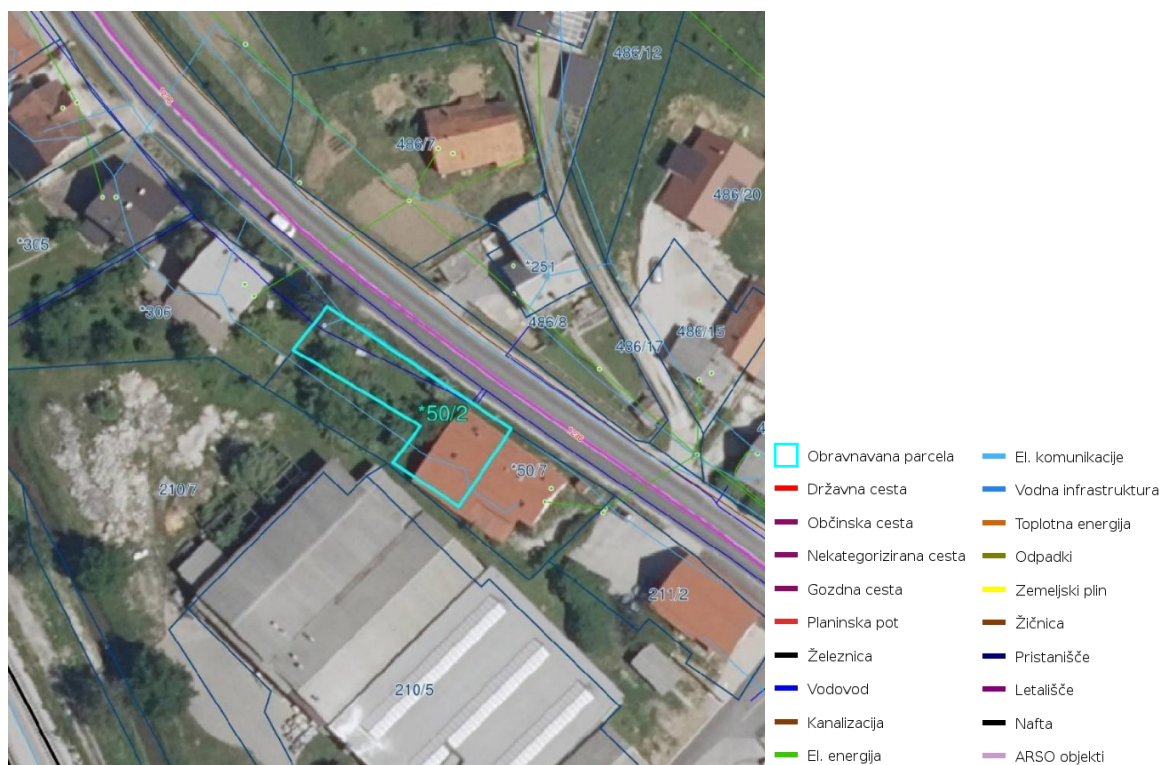


Vir: VALUER, JGP, 2025.

Ocenjevana nepremičnina meji na javno asfaltirano cesto, ID znak: parcela 779 765/25, ki je do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA.

V naravi dostop ni pravno urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 779 765/25, ki je do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA, preko parcel, ID znak: parcela 779 488/2, ki je do 1/1 od celote v lasti pravne osebe – služnost dostopa v korist ocenjevane nepremičnine ni vpisana ter preko parcele, ID znak: parcela 779 \*50/7, ki je v lasti fizične osebe – služnost dostopa v korist ocenjevane nepremičnine ni vpisana.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: VALUER, JGP, 2025.

Objekt je priključen na javno elektroenergetsko in javno vodovodno omrežje.

### 3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

**Stanje ob ogledu:** Predmet ocene vrednosti je objekt s pripadajočim zemljiščem na naslovu Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane (ID znak: parcela 779 \*50/2). Stavba št. 1050 je v naravi del objekta, v uporabi kot skladišče, zgrajeno leta 1920. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 1992 je bila obnovljena streha). Etažnost objekta je delno K + P + Pod; K= klet, P= pritličje, Pod= podstrešje. Stavba je delno v uporabi, dotrajana v pretežnem delu. Okolico objekta predstavljajo ozelenjene površine. Parkiranje na ocenjevanem zemljišču ni možno. Ocenjevano skladišče je konstrukcijsko povezan s stavbo št. 328, ki stoji na parceli, ID znak: parcela 779 \*50/7. Nepremičnina, stavba št. 328, ID znak: parcela 779 \*50/7, ni predmet ocene vrednosti. Teren je raven.



Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, JGP, 2025.

**UPRAVNA DOVOLJENJA:**

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo.

***Skladišče, stavba št. 1050***

**IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:**

Stavba št. 1050 je v naravi del objekta, v uporabi kot skladišče, zgrajeno leta 1920. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 1992 je bila obnovljena streha). Etažnost objekta je delno K + P + Pod; K= klet, P= pritličje, Pod= podstrešje. Stavba je delno v uporabi, dotrajana v pretežnem delu.

**GRADBENA KONSTRUKCIJA:**

Objekt je izveden kot masivna gradnja.

**FASADA:**

Fasada objekta je izvedena z ometom.

**STREHA:**

Streha objekta je dvokapna, kritina je opečna. Streha objekta je bila menjana leta 1992.

**STENE IN STROPOVI:**

Stene so ometane, glajene in beljene. Stropi so leseni.

**OKNA IN VRATA:**

Zunanje stavbno pohišstvo je v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo. Kot senčila so izvedene notranje žaluzije.

**TLAKI:**

Kot finalna obdelava tlakov je izveden delno beton, topli pod, laminat, keramika, neobdelano.

**VERTIKALNE  
KOMUNIKACIJE:**

Dostop med etažami poteka iz nivoja terena do kletne in pritlične etaže.

**ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:**

Objekt je priključen na električno omrežje.

**VODOVODNA INŠTALACIJA:** Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.

**OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:** Ogrevanje je izvedeno centralno, preko sosednjega objekta – peč na olje. Prezračevanje je naravno, preko oken in vrat.

**KANALIZACIJA:** Ni izvedena.

**ZUNANJA UREDITEV:** Okolico objekta predstavljajo ozelenjene površine. Parkiranje na ocenjevanem zemljišču ni možno. Teren je raven.

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

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objekta smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan oglada. Za stavbo št. 1050 ni izvedenega vpisa v kataster nepremičnin.

Tabela 4: Površine

površina - NTP (m <sup>2</sup> )	
<b>Pritličje</b>	
prostor	2,89
prostor	10,88
prostor	15,00
prostor	14,19
<b>Skupaj:</b>	<b>42,96</b>
<b>Klet</b>	
prostor	33,29
<b>prostor</b>	21,00
prostor	13,94
<b>Skupaj:</b>	<b>68,23</b>
<b>SKUPAJ OBJEKT:</b>	<b>111,18</b>

Vir: Lastna izmera, 2025.

Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

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:
779 - PEKEL	*50/2	parcela 779 *50/2	350,00	1050	Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane	1920	1992	/	Ne	1	180,00	180,00	/	/	skladišče
<b>Skupaj:</b>			<b>350,00</b>								<b>180,00</b>	<b>180,00</b>			

Vir: GURS, 2025.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



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

- Opravili smo analizo cen in najemnin *industrijskih prostorov* na območju *Podravske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije z *industrijskimi prostori*, prav tako se oglašujejo za prodajo in oddajo. 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 poslovnih prostorov* se gibljejo med 850 in 1.500 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju;
- najemnine *industrijskih prostorov* se gibljejo med 1,20 in 1,60 €/m<sup>2</sup>/mes v obravnavanem 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 in/ali obveznosti z enakimi ali primerljivimi (tj. podobnimi) sredstvi in/ali obveznostmi, 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 ustvari to sredstvo.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost po ekonomskem načelu, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je strošek za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo/izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem trenutne nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za vse ustrezne oblike zastarelosti.

### 5.1 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne mere kapitalizacije. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Način kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporablja za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti pravic na nepremičnini pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos. V nadaljevanju prikažemo izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu. V obravnavanem primeru ocenimo vrednost nepremičninskih pravic s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa.

#### 5.1.1 Ocena prihodkov in stroškov

Ocenjevana nepremičnina se ne oddaja v najem.

Za potrebe izdelave tega poročila, določimo potencialno tržno najemnino za *skladišče*. Izvedli smo analizo tržnih najemnin podobnih nepremičnin izhajajoč iz izvedenih oddajno-najemnih transakcij iz trga. Z oceno najemnine izvedemo izračun ocene vrednosti najemnine glede na opravljene prilagoditve v sestavinah primerjave. Najemnino ocenimo na 1,32 EUR/m<sup>2</sup>/mes za *skladišče*.

*Slika 8: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem*

---

#### *Skladišča*

*Nepremičnina 1 – ID posla: 810686*



*Nepremičnina 2 – ID posla: 810685*



*Nepremičnina 3 – ID posla: 810231*





V nadaljevanju prikažemo izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu.

Potencialna najemnina:

Nepremičnina	EUR/m <sup>2</sup> /mes
Poslovni prostor:	1,32

**Potencialna najemnina za skladišče:**

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	parcela 779 *50/2	%	EUR/m <sup>2</sup> /mesec	%	EUR/m <sup>2</sup> /mesec	%	EUR/m <sup>2</sup> /mesec
ID posla		810686		810685		810231	
Najemnina		264,60	1,35	492,20	1,59	504,84	1,39
Čas oddaje		15. 01. 2024	0,00	15. 01. 2024	0,00	28. 11. 2023	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana najemnina			1,35		1,59		1,39
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane	/		/		/	
Katastrska občina	779 - PEKEL	338 - SREDIŠČE	0,00	332 - ORMOŽ	0,00	661 - LIMBUŠ	-0,08
Občina	Poljčane	SREDIŠČE OB DRAVI		ORMOŽ		MARIBOR	
Vrednostna raven	IND-2	IND-1		IND-2		IND-5	
Številka stavbe	1050	962		61		975	
		0%		0%		-6%	
Leto izgradnje	1920	1980	-0,17	1964	-0,15	1970	-0,14
		-12,49%		-9,16%		-10,40%	
Tip stavbe	samostojna stavba	samostojna stavba	0,00	samostojna stavba	0,00	samostojna stavba	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	skladišče	Skladišča	0,00	Skladišča	0,00	Skladišče	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	1992	/	0,00	1975	0,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	/		1975		/	
Leto obnove oken	/	/		/		/	
Leto obnove instalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	funkcionalno pripadajoče zemljišče	funkcionalno pripadajoče zemljišče		funkcionalno pripadajoče zemljišče		funkcionalno pripadajoče zemljišče	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
Oddana površina	111,18	196,00	0,03	309,00	0,07	362,30	0,07
		2,48%		4,47%		5,16%	
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1,21		1,52		1,24
Uteži			50,00%		33,33%		16,67%
Ocena najemnine	EUR/m <sup>2</sup> /mesec	1,32					

Za oceno potencialne tržne najemnine je potrebno pregledati najemnine primerljivih posesti in analizirati sedanje najemnine na predmetni posesti (če je posest deloma ali v celoti oddana v najem). Na osnovi teh podatkov o najemninah se oceni potencialno tržno najemnino. Ta ocena najemnine služi kot osnova za oceno pričakovanih prihodkov od najemnine. Najemnino določimo na osnovi zbranih podatkov in analize tržnih najemnin v lokalnem okolju.

Ocena nezasedenosti:

12,50 %



Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo lahko nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino in stroške za obratovanje le-te. Zato je potrebno upoštevati odbitek za nezasedenost in neizterljivost, ki se spreminja glede na tip nepremičnine, lokacijo in gospodarske razmere. Nezasedenost in neizterljivost se običajno ugotavljata s kvalitativnimi metodami ali na podlagi referenčnih podatkov.

Upoštevati je potrebno povprečno tržno nezasedenost objekta glede na primerljive posesti in ne trenutno nezasedenost ocenjevanega objekta. Za izračun nezasedenosti povzamemo podatke pridobljene od nepremičninskih posrednikov, združenih na nepremičninski družbi na podlagi katerih po poteku najemnega razmerja ponovno traja oddaja nepremičnine odvisno od lokalnega okolja tipa in tipa nepremičnin, v povprečju 18 mesecev.

---

Ocena neizterljivosti: 2,50 %

Najemodajalec lahko za zavarovanje lastnih interesov ob oddaji nepremičnine v najem zahteva varščino. Varščina služi kot instrument za poplačilo morebitnih neporavnanih računov (bodisi najemnine ali stroškov obratovanja) ali morebitnih povzročenih poškodb na nepremičnini. Z uporabo varščine se možnost neizterljivosti neporavnanih obveznosti zmanjša. Na podlagi informacij nepremičninske družbe se višina varščine za poslovne prostore giblje v znesku 2-3 mesečnih najemnin, in sicer v odvisnosti od višine mesečne najemnine ter vrste nepremičnine (npr. rabljena nepremičnina ali novogradnja, standardna ali nadstandardna nepremičnina, opremljena ali neopremljena nepremičnina...).

Izkustveno pa vemo, da je odbitek za neizterljivost približno 1/5 odbitka za nezasedenost.

---

Ocena drugih prihodkov:

V kolikor obstajajo še drugi povprečni letni prihodki za ocenjevano nepremičnino, moramo le-te prišteti k potencialni najemnini. Glede na vrsto nepremičnine drugih ne najemniških prihodkov ni realno pričakovati.

---

Stalni in spremenljivi stroški:

Stalni stroški niso odvisni od oddanosti nepremičnine (npr. zavarovanje objekta, upravljanje objekta v večstanovanjskih objektih ali poslovnih objektih z več etažnimi lastniki...).

Spremenljivi stroški so odvisni od oddanosti nepremičnine v najem. Sem spadajo stroški oglaševanja pri oddaji nepremičnine (npr. stroški posredovanja v primeru oddaje preko nepremičninskih podjetij, oglasi v tiskanih medijih, energetski stroški, komunalni stroški), stroški sestave pogodb in tisti stroški, ki jih pogodbeno ali praviloma prevzame lastnik nepremičnine. Praviloma stroške energetskih dobaviteljev in komunalne stroške ter v večini primerov tudi strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, lastnik nepremičnine prenese na najemnika. V našem primeru upoštevamo, da vse stalne in spremenljive stroške najemodajalec prevzame na najemnika, z izjemo stroška zavarovanja. Za izračun stroška zavarovanja povzamemo podatke pridobljene s strani zavarovalnih agentov, v ocenjevanem primeru v višini 0,80 €/m<sup>2</sup>/leto.

---

Ocena stroškov nadomestitvene rezerve

Nadomestitvena rezerva nadomestilo za stroške, ki se pojavljajo zaradi sestavin, ki se obrabljajo hitreje kot sama stavba in jih je treba v dobi uporabnosti stavbe večkrat nadomestiti, torej stroški, ki so potrebni za popravila in zamenjavo posameznih elementov (predvsem elementov, ki imajo kratko življenjsko dobo in tistih elementov, ki se periodično obnavljajo). Ocenimo jih kot delež stroška GOI del za izgradnjo primerljivega objekta. Vir GOI je portal PEG. Upoštevamo strošek nadomestitvene rezerve 3,65 €/m<sup>2</sup> za ocenjevane prostore.

Tip objekta: skladišče	
GOI (vir: PEG ONLINE: gradbeni portal)	
Delež komponent	30 %
Življenjska doba	40 let
Strošek nadomestitvene rezerve	3,65 €/m <sup>2</sup> /leto

### 5.1.2 Določitev mere kapitalizacije

Mero kapitalizacije lahko določimo na podlagi tržne analize in s pomočjo metode dograjevanja. Pri oceni vrednosti uporabimo mero kapitalizacije, ki jo izračunamo s pomočjo metode dograjevanja. Metoda dograjevanja se uporablja predvsem v razmerah, ko ni podatkov o nedavno prodanih, primerljivih nepremičninah in nedavno oddanih primerljivih nepremičninah. Pri uporabi metode dograjevanja je potrebna previdnost, saj lahko že majhna sprememba spremenljivk pri izračunu mere kapitalizacije bistveno vpliva na končno vrednost nepremičnine.

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja znaša: 8,98 %

Donosnost netveganih naložb: 0,59 %

Netvegana mera donosa predstavlja tisto donosnost, ki je enaka pričakovani, torej brez tveganj. Podlaga za njeno določitev je donos do dospelja (YTM) izbrane dolgoročne državne obveznice na datum vrednotenja. Pri tem ocenjujemo, da je primeren vrednostni papir 10-letna evro obveznica (upoštevamo obveznico na dan vrednotenja oz. zadnjo razpoložljivo). Državna obveznica z zapadlostjo 10 let ustreza dolgoročnejšemu značaju naložb v lastniški kapital. Iz portala ycharts.com smo pridobili podatke o donosnosti navedenega vrednostnega papirja na dan vrednotenja ter njeno dolgoročno povprečje, ki na dan vrednotenja znaša 2,60 %. V skladu s smernicami Slovenskega inštituta za revizijo, za potrebe deflacioniranja nominalne netvegane donosnosti upoštevamo dolgoročno ciljno stopnjo inflacije Evropske centralne banke, ki znaša 2 %.

Realno donosnost državnih obveznic izračunamo s pomočjo enačbe:

$$r_{rf} = \frac{1+i}{1+\pi} - 1$$

$r_{rf}$  – netvegana donosnost

$i$  – nominalna donosnost

$\pi$  – inflacija

Premija za tveganje (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo): 7,00 %

Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,20 in 7,50 %, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR\*IUŠ 3/2018). V našem primeru smo glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini 7,00 %.

Premija za ohranitev kapitala: 1,39 %

Premijo za ohranitev kapitala (glavnice) oblikujem na osnovi amortizacijske dobe objekta (v našem primeru 60 let) in jo izračunam s pomočjo metode amortizacijskega sklada (Hoskoldova metoda). Pri tem predpostavljamo, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti, ki je enaka netvegani donosnosti.

$$p_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1}$$

$p_{ok}$  – premija za ohranitev kapitala

$r_r$  – donosnost reinvestiranih sredstev (v našem primeru netvegana donosnost)

$n$  – amortizacijska doba (60 let)

### 5.1.3 Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu

*Tabela 6: Izračun ocene vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina*

Skladišče					
Nepremičnina	m <sup>2</sup> (oddajana površina)	EUR/m <sup>2</sup> /mes	Št. mes	Najemnina (v €/mes)	Najemnina (v €/leto)
Poslovni prostor:	111,18	1,32	12	146,72	1.760,65
<b>SKUPAJ:</b>	<b>111,18</b>	<b>1,32</b>		<b>146,72</b>	<b>1.760,65</b>

Potencialni prihodki od najemnin		
Postavke	Delež	Vrednost v €
Mesečna najemnina na enoto:		1,32
Oddajna površina:		111,18
Potencialna mesečna najemnina:		146,72
Potencialna letna najemnina:		1.760,65
- Nezasedenost:	12,50%	220,08
- Neizterljivost:	2,50%	44,02
Drugi prejemki (v €):		0,00
Efektivni prihodek:		1.496,55
Stalni stroški:		
Zavarovanje:		88,53
Nadomestilo za uporabo zemljišča (NUSZ):		
Spremenljivi stroški:		
Oglaševanje, provizije:		
Upravljanje:		
Rezervacija za nadomestitveno rezervo:		405,43
Vzdrževanje in popravila:		
Stroški SKUPAJ:		493,96
<b>Stanovitni dobiček:</b>		<b>1.002,60</b>

Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja)		
Postavke	Delež	Vrednost v €
1. Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo:		
10-letna evro obveznica na dan vrednotenja - r <sub>f</sub> :	2,60%	
ocenjena višina upoštevane inflacije:	2,00%	
Netvegana donosnost SKUPAJ:	0,59%	
2. Nadomestilo za tveganje:	7,00%	
3. Premija za ohranitev kapitala:		
Ekonomska doba trajanja (60 let):	1,39%	
<b>Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja) SKUPAJ:</b>	<b>8,98%</b>	
Vrednost nepremičnine = efektivni prihodek/stopnja kapitalizacije:		11.161,17
<b>Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):</b>		<b>11.161,17</b>
<b>Vrednost nepremičnine (v €/m<sup>2</sup>):</b>		<b>100,39</b>



## 6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *na donosu zasnovan način* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2025).

V sklopu **na donosu zasnovanega načina** smo uporabili metodo kapitalizacije donosa, kjer smo mero kapitalizacije izračunali s pomočjo metode dograjevanja. Izhajali smo iz dejanskih najemnin za ocenjevano vrsto nepremičnine v okolici ocenjevalne nepremičnine. Tako smo analizirali evidentirane najemne posle za *poslovne prostore (industrijski prostori)* na portalu VALUER in tudi oglase na portalu Nepremicnine.net za območje *Mestne občine Maribor*. Na podlagi najemnin primerljivih nepremičnin smo določili mesečno najemnino za ocenjevani *poslovni prostor* in tako potencialni povprečni letni prihodek (drugih prihodkov ni) od katerega smo odšteli še odbitek za nezasedenost in neizterljivost. Dobljena vrednost predstavlja efektivni prihodek. Ob upoštevanju stalnih stroškov, spremenljivih stroškov in rezervacije za nadomestitveno rezervo dobimo stanovitni dobiček. Vrednost *skladišča* izračunamo kot razmerje med stanovitnim dobičkom in mero kapitalizacije.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	0	EUR	0%
na donosu zasnovan način:	11.161	EUR	100%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	11.161	EUR	
zaokroženo:	11.200	EUR	
Delež dolžnice (Dragica Tomažič) do 1/2 od celote:	5.581	EUR	
zaokroženo:	5.600	EUR	
Delež dolžnika (Franc Tomažič) do 1/2 od celote:	5.581	EUR	
zaokroženo:	5.600	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. 2025), Splošni standardi MSOV 102 – Podlage vrednosti, točka A10.01) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo in/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 izvajanju poslovne dejavnosti, na dan ocene vrednosti je delno v uporabi.

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

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

Načina tržnih primerjav nismo izvedli, saj smo imeli na razpolago kvalitetne podatke o najemninah podobnih poslovnih nepremičnin.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovan način smo izvedli, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih poslovnih prostorov (*industrijski prostori*).

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen in najemnin *industrijskih prostorov* na območju *Podravske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije z *industrijskimi prostori*, prav tako se oglašujejo za prodajo in oddajo. 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 poslovnih prostorov* se gibljejo med 850 in 1.500 €/m<sup>2</sup> v lokalnem okolju;
- najemnine *industrijskih prostorov* se gibljejo med 1,20 in 1,60 €/m<sup>2</sup>/mes v obravnavanem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *na donosu zasnovan način za poslovni prostor*, saj razpolagamo s kvalitetnimi podatki za oceno vrednosti po na donosu zasnovanem načinu, prav tako ugotavljamo, da je najem pogosta oblika pridobitve poslovne nepremičnine. Glede na aktualne svetovne razmere, se pri poslovnih nepremičninah pričakuje povečano tveganje, ki se izraža v stopnji kapitalizacije, zato ocenjujemo, da je v trenutnih razmerah na donosu zasnovan način najprimernejši način za oceno vrednosti poslovnih nepremičnin. Iz analize trga je razviden porast cen predvsem stanovanjskih nepremičnin, se pa predvsem zaradi večjih nadomestitvenih stroškov višajo cene poslovnih nepremičnin.

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: 11.200 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnice (Dragica Tomažič) do 1/2 od celote:  
5.600 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Franc Tomažič) do 1/2 od celote:  
5.600 EUR**

Maribor, 21. 02. 2025

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: *Stavba s pripadajočim zemljiščem na naslovu Spodnja Brežnica 3, 2319 Poljčane (ID znak: parcela 779 \*50/2).*
- 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 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 21. 02. 2025

Borut Barlič

Podpis

## **8 LITERATURA IN VIRI**

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021. BKI Baukosten Gebäude 2021. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021, 2024. BKI Baukosten Bauelemente 2021, 2024. Stuttgart: BKI.
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2025); uporabo predpisuje HPOV).
4. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
5. Pojasnilo 1: Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS 48/18).
6. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj.
9. Podatki zemljiške knjige.
10. Letna, četrletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
11. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
12. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR\*IUS, št. 3/2018.
13. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR\*IUS, št. 3/2018.
14. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
15. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
16. Zakon o revidiranju s spremembami.
17. Stvarno pravni zakonik (SPZ).
18. Geodetski vestnik.
19. Portal VALUER. <http://www.valuer.si>
20. Google maps.
21. Agencija Republike Slovenije za okolje - Atlas okolja  
([https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)).
22. GURS, <https://www.e-prostor.gov.si/>
23. <http://www.nepremicnine.net>
24. <https://ipi.e-prostor.gov.si/jv/>
25. [https://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca\\_stavbnih\\_zemljisc](https://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca_stavbnih_zemljisc)
26. <http://www.peg-online.net/>
27. <http://www.stat.si>
28. <https://geohazard.geo-zs.si/>

## **10 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**

Franc Tomažič, Spodnja Brežnica 002, 2319 Poljčane in Dragica Tomažič, Dravinjska cesta 029, 2319 Poljčane

kot lastnika ocenjevana nepremičnine,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sva jih predložila 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 – na donosu zasnovan način;
  - datum ocene vrednosti;
  - omejitvene pogoje;
  - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2025);
  - dva izvoda poročila.

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

Franc Tomažič

---

Dragica Tomažič

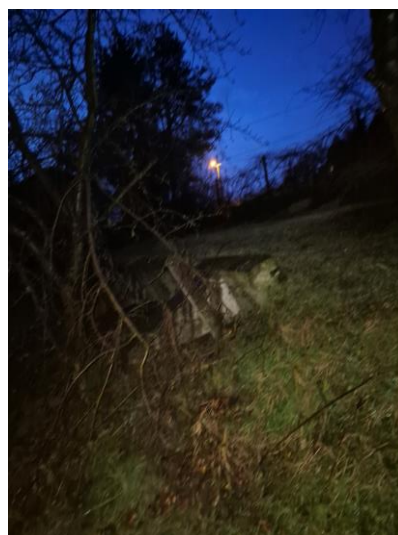
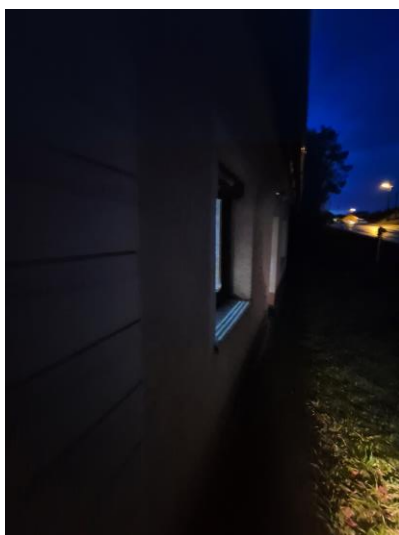
---

## **PRILOGA 2: Fotografije**

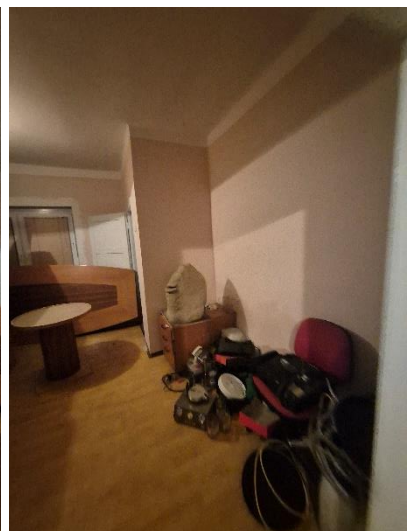
### **Pogled na predmet cenitve in okolico:**



*Vir: Google street view, maj 2024.*











*Vir: Lasten, 2025.*



**OBČINA POLJČANE**  
**Občinska uprava**  
Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

**telefon:** 02 8029 220

**e-mail:** obcina@poljcane.si

Številka: 3501-0012/2025-2

Datum: 3. 02. 2025

**CARIS d.o.o., Razlagova ulica 15, 2000 Maribor**

**LOKACIJSKA INFORMACIJA**

**1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

- katastrska občina: 779-PEKEL
- številka zemljiške parcele / parcel: \*50/2

**2. NAMENSKA RABA PROSTORA**

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
*50/2	PO1	SS/1	Območja stavbnih zemljišč: stanovanjske površine	So namenjena bivanju brez spremljajočih dejavnosti.

**3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI**

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
*50/2	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2020 (z dne 24.4.2020))	Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Poljčane, spremembe in dopolnitve št. 1 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 56/2021)

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

**4. ZAČASNI UKREPI**

Občina nima sprejetih začasnih ukrepov.

**5. PREDKUPNA PRAVICA**

- Območje s parcelno številko \*50/2 se nahaja znotraj območja predkupne pravice.  
Pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/2013)

- Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora  
Št. parcele: /  
Pravna podlaga:  
/

## 6. PRAVNI REŽIMI

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

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
*50/2	ekološko pomembno območje: Dravinjska dolina	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)

### 6.2 Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
*50/2	varovalni pas železniškega omrežja: postajni tir - 108 m	Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21 - datum objave 26. 4. 2018)
*50/2	varovalni pas železniškega omrežja: glavna proga - 108 m	Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21 - datum objave 26. 4. 2018)
*50/2 (del)	varovalni pas regionalne ceste I. reda (R1) - 15 m	Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE)
*50/2 (del)	varovalni pas telekomunikacijskega omrežja: trasa - 1,5 m	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22 in 18/23-ZDU-10)
*50/2 (del)	varovalni pas vodovodnega omrežja: sekundarno omrežje - 1,5 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP in 133/23)

### 6.3. Vrsta omejitve:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
/	/	/

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

- Evidenco stavbnih zemljišč občine vzpostavijo do 31. decembra 2026.
- Občina nima določenega območja za plačevanje takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

## 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

## 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- izsek grafičnega dela prostorskega akta: Občinski prostorski načrt občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2020)

## 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- priloga o prostorskih izvedbenih pogojih: da
- vlagatelj tega podatka ni zahteval: /

#### **11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:**

Stranka je skladno s 46. členom Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18, 3/22 – ZDeb in 102/24) oproščena plačila upravne 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.

Renata Golob, univ. dipl. prav.  
Podsekretar za pravne zadeve

Milan Ninić  
Direktor občinske uprave

## PRILOGA PIP

### VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

- \*vrsta gradnje oziroma drugih del: /

- \*\*vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba: /
- gradbeno inženirski objekt: /
- drugi gradbeni posegi: /
- enostavni objekt: /

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

#### Vrste dopustnih dejavnosti:

Dopustne dejavnosti na območju namenske rabe **SS/1**:

- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
  - o trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen z motornimi gorivi)
  - o gostinstvo razen nastanitve,
  - o intelektualne dejavnosti razen veterinarstva,
  - o vzgoja in izobraževanje,
  - o zdravstvo in socialno varstvo brez nastanitve,
  - o kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
  - o druge dejavnosti
  - o obstoječe dejavnosti nadaljevati,
  - o dopustna je tudi kmetijska dejavnosti v okviru obstoječih kmetij.

Pogoji za umeščanje dejavnosti:

- prostori dejavnosti so lahko urejeni v pritličnih ali kletnih prostorih objektov, do največ površine 50% BTP
- dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev), vendar ne več kot 10 parkirnih mest in neposredna naveza na javne ceste,
- dejavnost naj ne generira tovornega ali večjega osebne prometa,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

#### Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:

68.člen  
(dopustne gradnje in druga dela)

(1) Na celotnem območju OPN, razen na območjih, ki se urejajo z veljavnimi IPA, na območjih predvidenih OPPN ter na območjih, kjer je s PIP drugače določeno, so dopustne naslednje gradnje in druga dela:

a) vzdrževanje obstoječih objektov in naprav:

Za obstoječe objekte in naprave: redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist.

b) Gradnje:

Gradnje so dovoljene za tiste objekte, katerih raba oziroma namembnost je skladna s podrobnejšo namensko rabo, kot je določena za enoto urejanja, v kateri se bo izvajala gradnja objekta in če so njihovi vplivi na okolje v okvirih s predpisi dovoljenih vplivov na okolje.

Gradnje novih objektov (zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih) in enostavnih objektov skladno z

veljavno zakonodajo.

Dozidave, nadzidave in rekonstrukcije zakonito zgrajenih objektov, ki so v skladu z namensko rabo območja.

Odstranitve objektov in delov objektov, če se s tem ne poruši stavbni red, kadar gre za novogradnjo, kadar je odstranitev potrebna zaradi gradnje javne infrastrukture

Urejanja javnih površin in kadar je predvidena rekultivacija.

Dopolnilna gradnja objektov, ki je določena s pretežno namembnostjo posameznega območja urejanja tako, da ne presega gabaritov obstoječe zazidave v območju enote urejanja.

Gradnja in postavitve pomožnih objektov za lastne potrebe, ograj, postavitve začasnih objektov, vadbениh objektov, spominskih obeležij in urbane opreme,

Enostavni in nezahtevni objekti za lastne potrebe se lahko izvajajo v skladu z dovoljenim faktorjem zazidanosti(Fz).

V primeru obstoječega objekta ali ureditve, ki ima neprimerno dejavnost glede na določeno namensko rabo, je potrebno določiti sanacijske ukrepe, vplive na okolje zmanjšati na stopnjo dovoljeno v veljavnih predpisih. Do izvedbe sanacijskih ukrepov ni dovoljeno širiti dejavnosti na obstoječi lokaciji.

c) Spremembe namembnosti pod pogojem, da je nova namembnost v skladu z namensko rabo tega območja:

Dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

d) Gospodarska javna infrastruktura na celotnem območju občine:

Gradnja gospodarske infrastrukture in drugih omrežij, objektov in naprav za potrebe prometne, komunikacijske, energetske, okoljske infrastrukture.

Za prometno omrežje in naprave (redno vzdrževanje in obnavljanje, rekonstrukcije in novogradnje ter odstranitve, ureditev poti za pešce, ureditev kolesarskih stez).

Redno vzdrževanje in obnavljanje, rekonstrukcije in novogradnje ter odstranitve obstoječih omrežij, objektov in naprav za potrebe prometne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture.

Otroška in druga javna igrišča ter igrišča za športe na prostem: večnamenska igrišča, trgi, parki in zelenice.

Vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodljivim vplivom voda (suhi zadrževalniki).

e) Legalizacije so dopustne v skladu z enakimi pogoji, kot veljajo za novogradnje.

## Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Dopustni zahtevni objekti na območju namenske rabe **SS/1**:

### Stavbe:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske, večstanovanjske stavbe (do največ štiri stanovanjske enote, izjemoma so dopustni večstanovanjski objekti z več stanovanjskimi enotami, kadar gre za nadomeščanje ali dopolnilno gradnjo obstoječih večstanovanjskih objektov,
- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti, garažne stavbe za potrebe osnovnega objekta

### Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športne na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.

Dopustni nezahtevni in enostavni objekti na območju namenske rabe **SS**:

- Majhna stavba
- Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave
- Pomožni objekt v javni rabi
- Ograja
- Podporni zid
- Mala komunelna čistilna naprava
- Nepretočna greznica
- Rezervoar
- Vodnjak, vodometa

- Priključek na objekte GJI in daljinskega ogrevanja
- Samostojno parkirišče
- Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne
- Športno igrišče na prostem
- Vodno zajetje in objektu za akumulacijo vode in namakanje
- Objekt za oglaševanje
- Pomožni komunalni objekt
- Pomožni objekt namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov

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

### Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

#### - tipologija zazidave:

Tipologija zazidave na območju namenske rabe **SS/1**:

eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekt, dvojček, večstanovanjski objekt (do največ štiri stanovanjske enote)

#### - velikost in zmogljivost objekta:

/

#### - oblikovanje zunanje podobe objekta:

/

#### - lega objekta na zemljišču:

73. člen  
(odmiki objektov)

##### (1) Odmiki od parcelnih mej:

- novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele,
- novi objekti (nad in pod terenom) morajo biti, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljeni od meje sosednjih parcel najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj polovico višine objekta,
- medposestne ograje, škarpe in podporne zidove se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0.50 m od parcelne meje,
- odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, dvorišča) od parcelne meje morajo biti vsaj 0.50 m,
- odmiki spominskih obeležij in elementov urbane opreme od parcelne meje morajo biti vsaj 0.50 m.

##### (2) Odmiki med objekti:

- odmiki med objekti so praviloma enaki višini kapi višjega objekta razen, ko predvideni objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, kjer mora biti odmik enak 1.5 višine kapi predvidenega objekta (osončenje),
- odmiki med objekti morajo upoštevati higiensko zdravstvene in požarno varstvene normative.

(3) Manjši odmiki od odmkov navedenih v predhodnih odstavkih tega člena so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča oziroma je potrebno v projektni dokumentaciji izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnove obstoječih objektov in so zagotovljene požarnovarstvene zahteve.

(4) Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjenega vaškega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri vrstnih hišah, kjer je prepoznana gradnja na parcelno mejo. V primeru gradnje novega objekta, ki se gradi na mestu odstranjenega in v enakih gabaritih, soglasje lastnikov sosednjih parcel ni potrebno.

##### (5) Odmiki od javnih cest:

- gradnja v varovanem pasu javne ceste se lahko dovoli le na podlagi pisnega soglasja upravljavca le-te,

- minimalen odmik načrtovanih objektov od javne ceste se glede na kategorijo javne ceste določi v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno vrsto ceste,
- minimalen odmik novih objektov od občinskih cest izven strnjenih naselij mora znašati vsaj 6,00 m od roba vozišča, v naseljih pa vsaj 3,50 m od roba pločnika. Kolikor pločnik v naselju še ni izgrajen, je potrebno pri določitvi odmika objekta v naselju upoštevati koridor za peš promet v minimalni širini 1.50 m od roba vozišča, temu pa je v primeru nezadostne širine obstoječega vozišča potrebno dodati še koridor za predvideno razširitev vozišča. Odstopanje od predhodno navedenih minimalnih odmikov od občinskih cest je možno le v soglasju z upravljavcem občinske ceste. V naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine, se dopustni odmiki od občinskih cest smiselno prilagodijo le-tem,
- minimalen odmik novih parkirnih in manipulacijskih površin od občinskih cest mora znašati vsaj 1,5 m od roba vozišča,
- za postavitev ograj ob javnih cestah je predhodno potrebno pridobiti soglasja pristojnih upravljavcev, ki določijo dopustne odmike od javnih cest in dopustne višine ograj, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev,
- med voziščem javne ceste in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med voziščem javne ceste in ograjo ali zapornico, ki zapira pot vozilom do parkirnih ali garažnih mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

(6) Odmiki od železniške proge:

- predvidene ceste morajo biti oddaljene najmanj 8,0 m od osi skrajnega železniškega tira,
- objekti do skrajne višine objekta 15,0 m morajo biti oddaljeni najmanj 12,0 m od osi skrajnega tira, za objekte višje od 15,0 m pa je potrebno za vsak meter višine dodati 0,5 m k najmanjši oddaljenosti 12,0 m od osi skrajnega tira.

(7) Odmiki objektov od vodnega zemljišča:

- 15 m od zunanje meje priobalnega zemljišča pri vodah 1. reda znotraj naselij,
- 40 m od zunanje meje priobalnega zemljišča pri vodah 1. reda zunaj naselij,
- 5 m od zunanje meje vodnega zemljišča pri ostalih vodotokih in stoječih vodah.

(8) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi in tehničnimi pravilniki, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

(9) Zaradi zagotovitve varnosti objektov se nove objekte načrtuje praviloma v odmiku ene drevesne višine odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba. Pri tem se odmik določi v odvisnosti od posameznih lokacij in sestojev, ki so ali se bodo v času razvili na posamezni lokaciji. Za manjši odmik se pridobi soglasje pristojnega Zavoda za gozdove.

**- ureditev okolice objekta:**

77. člen

(oblikovanje odprtih in zelenih površin)

(1) Ureditev okolice objektov mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem, kar se opredeli s projektno dokumentacijo.

(2) Pri zemeljskih posegih v teren naj se planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče, oziroma ko se mora upoštevati pogoje geotehničnega poročila, se izvede s podpornimi zidovi po projektni dokumentaciji. Gradnja podpornega zidu, višjega od 1.5 m, je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje podporne zidove je potrebno izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. Izgradnja podpornega zidu v primeru popolne izravnave terena ni dopustna. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti praviloma prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni. Dostopne poti in gospodarske površine je potrebno oblikovati tako, da se v največji meri prilagajajo terenu. Upošteva se oblikovanje, značilno za posamezno območje.

(3) Ograje so lahko žične, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali žičnimi polnili ali zasaditvijo živice. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj so v naseljih dopustne do 1.60 m, razen v primerih varovalnih in igriščnih ograj.

(4) Pri ograjevanju objektov in območij, ki zahtevajo posebno varnost, je potrebno upoštevati izvedbo in višino ograje, ki je določena z drugimi predpisi.



(5) Ograjevanje gozdnih in kmetijskih zemljišč ni dovoljeno, razen obore za rejo divjadi, ograje za pašno živino in za varovanje intenzivnih kmetijskih nasadov ter varovanje posameznih delov gozdov in kmetijskih zemljišč ob mnenju občinskega upravnega organa, pristojnega za kmetijstvo in v primeru ograjevanja gozdnih zemljišč tudi službe pristojne za gozdarstvo.

(6) Okolica objektov naj bo urejena skladno z okoliško krajino. Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z avtohtonimi rastlinskimi vrstami, tujerodne naj se uporabljajo v minimalnem obsegu. Zaželeno je saditi tudi večja drevesa avtohtonih drevesnih vrst kot so lipe, gabri, bori .... Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber), žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (ciprese), niso zaželeni.

(7) Zunanje ureditve pri javnih objektih in na javnih prostorih morajo biti načrtovane celovito z uporabo ustreznih materialov, usklajeno z arhitekturo objektov, urbano opremo in tako, da omogočajo dostop tudi funkcionalno oviranim osebam. Odprte zelene površine, osrednje površine za pešce (trgi) se ne smejo pozidati.

(8) Na javnih površinah je potrebno ohranjati obstoječa drevesa in jih v primeru odstranitve zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nadomestiti.

(9) Pri gradnji večstanovanjskih objektov je na parcelah, namenjenih gradnji, potrebno zagotoviti najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin na stanovanje, od tega:

- 5 m<sup>2</sup> za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov,
- 7.5 m<sup>2</sup> za igro mlajših otrok (4.0 m<sup>2</sup> igralne površine, 3.5 m<sup>2</sup> zelene površine),
- 2.5 m<sup>2</sup> za počitek stanovalcev.

Kolikor so površine za igro mlajših otrok od stanovanj oddaljene do 100 m, površine za igro večjih otrok pa do 300 m, teh posameznih površin na parceli, namenjeni gradnji, ni potrebno urediti in se lahko namenijo površinam za počitek.

(10) Zagotoviti je potrebno ozelenitev prometnih površin:

- ob »mestnih« vpadnicah se zasadijo drevoredi, praviloma obojestranski ob zadostnem razpoložljivem prostoru,
- parkirišča na nivoju terena se enakomerno zasadijo z enim drevesom na vsaka štiri parkirna mesta.

(11) Postavljanje obor in ograjevanje parcel v odprti kmetijski krajini na območjih ohranjanja narave se ne izvaja oziroma se izvaja na način, da je mogoč prehod prostoživečih vrst. Na območjih, ki so zavarovani po predpisih o ohranjanju narave, se ne postavlja obor za gojenje tujerodnih prostoživečih vrst.

#### - stopnja izkoriščenosti zemljišča:

##### 64. člen (dopustna izraba prostora)

(1) Na območjih stavbnih zemljišč v strnjениh delih naselij se gleda na stavbno tipologijo določi:

- dopustna stopnja izrabe stavbne parcele kot faktor izrabe - Fiz, ki je največje dovoljeno razmerje med bruto etažnimi površinami stavb na parceli in površino stavbne parcele, s čemer se regulira velikost in etažnost stavb.
- Dopustna pozidanost stavbnih parcel - Fz, ki je največje dovoljeno razmerje med površinami pod vsemi stavbami na parceli in površino stavbne parcele, s čemer se regulira gostota objektov.

(2) Na območjih zaščitnih pasov električnih daljnovodov se razen gradnje gradbenih inženirskih objektov ne dopušča gradnje objektov za stalno ali občasno bivanje, proizvodnih, poslovnih ali drugih javnih objektov, v katerih se stalno ali občasno zadržuje večje število ljudi ter javnih zelenih, rekreacijskih in športnih površin oziroma objektov.

(3) Na območjih vodnih in priobalnih zemljišč se dovoli ureditve in posege, ki jih določa Zakon o vodah (Ur.l. RS, št. 67/02, 110/02, 2/04, 57/08) v 37. členu.

(4) Na območjih režimov varovanja naravne in kulturne dediščine se dopušča le gradbene posege, ki s posameznim aktom o varovanju in z drugimi področnimi predpisi niso v nasprotju.

(5) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti za gradnjo nad terenom (gradnja stavb) naj, razen če ni drugače določeno v Prilogi 1, ne presega sledečih parametrov:

Čista stanovanjska območja:

- Fz: 0,4
- Fiz: 1,2

Na območju namenske rabe **SS/1**: faktor zazidanosti: do 0.4

**- velikost in oblika gradbene parcele:**

/

**- druga merila in pogoji:**

**EUP PO1:**

- za posege v prostor na območju kulturne dediščine (EŠD 20213, Poljčane - Damšetova kapelica) je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

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

**- splošni pogoji:**

80. člen

(priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro)

(1) Gradnja objektov je možna le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetska opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektriko, zadostno oskrbo z vodo ter urejeno odvajanje odpadnih vod.

(2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe o opremljanju sočasno z gradnjo objektov zagotavlja komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

(3) Kjer stavbna zemljišča niso komunalno opremljena, lahko investitor zagotovi predpisano komunalno opremo objektov tudi na drugačen način, če gre za način (samo)oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje.

(4) V novo predvidenih območjih gradnje, kjer še ni zgrajene prometne in komunalne infrastrukture, je gradnja objektov možna po izgradnji prometne in komunalne infrastrukture oziroma ob sočasni gradnji v skladu z urbanistično pogodbo.

**- komunalna infrastruktura:**

90. člen

(PIP za urejanje vodovodnega omrežja)

(4) Za priključitev na vodovod morajo vsi uporabniki pridobiti soglasje upravljavca vodovoda.

91. člen

(PIP za odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(5) Odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov na območjih, na katerih ni urejeno javno kanalizacijsko omrežje, je treba odvajati v male komunalne čistilne naprave. Male komunalne čistilne naprave morajo biti redno vzdrževane in evidentirane pri izvajalcu javne službe za odvajanje in čiščenje odpadne vode. Praviloma morajo biti čistilne naprave umeščene v prostor tako, da bodo zadostno oddaljene od stanovanjskih površin ter tako, da lokacija omogoča morebitno razširitev oziroma nadgradnjo čistilne naprave. Iztok iz čistilne naprave mora ustrezati zakonsko določenim parametrom. Čistilna naprava mora imeti urejen ustrezen dovoz za vzdrževalna vozila upravljavca.

(6) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim

večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno). Čiste padavinske vode in zaledne vode se odvaja preko peskolovov v površinske odvodnike ali ponikalnice skladno z geološkim mnenjem, onesnažene padavinske vode iz utrjenih površin se očisti na lovilcih olj. Padavinske vode z zasebnih površin ne smejo pritekati na javne površine in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje javnih površin.

(9) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Na vseh območjih, za katera je iz strokovnih podlag (geomehansko poročilo) razvidno, da teren omogoča ponikanje, je treba območja za ponikanje umestiti na raščenem terenu parcele namenjene gradnji objekta.

**- prometna infrastruktura:**

/

**- energetska infrastruktura:**

86. člen

(PIP za urejanje površin za elektroenergetsko omrežje)

(7) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za predvidene objekte si morajo investitorji pridobiti soglasje upravljavca za priključitev na distribucijsko omrežje.

**- telekomunikacijska infrastruktura:**

88. člen

(PIP za urejanje komunikacijskega omrežja)

(3) Kabelsko razdelilni sistem mora praviloma potekati po isti trasi kot poteka drugo komunikacijsko omrežje. Predvideni kablovodi morajo biti vkopani in praviloma v zaščitnih ceveh. Upoštevati je potrebno predpisane vertikalne in horizontalne odmike kabla CTV od ostalih komunalnih vodov.

**- okoljska, energetska, in elektronsko komunikacijska infrastruktura:**

/

**- druga infrastruktura:**

/

**Druga merila in pogoji:**

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

96.člen

(ohranjanje narave)

(1) Kakršnikoli posegov in dejavnosti na zavarovanih območjih, območjih naravnih vrednot, ekološko pomembnih območjih in posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), ki bi lahko pomenili trajno spremembo lastnosti le-teh, naj se ne načrtuje ali izvaja

(2) Na zavarovanih območjih narave je potrebno upoštevati usmeritve, izhodišča in pogoje za varstvo zavarovanih območij narave, ki so podani z varstvenimi režimi v sprejetih aktih o zavarovanju (Odloki občine ali države o zavarovanju). Za vse posege na varovanih območjih je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in soglasje.

(4) Na območjih pričakovanih naravnih vrednot je potrebno najdbe mineralov ali fosilov prijaviti pristojnemu ministrstvu. Hkrati mora najditelj najdbo zaščititi pred uničenjem, poškodbo ali krajo.

(5) Na ekološko pomembnih območjih, ki niso tudi posebna varstvena območja, so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij rastlinskih in živalskih vrst in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Skladno s to usmeritvijo se naj posege in dejavnosti načrtuje izven najbolj občutljivih in biotsko najvrednejših delov ekološko pomembnih območij.

(14) Pri posegih v prostor in izvajanju drugih ukrepov na območju ohranjanja narave se upošteva veljavna zakonodaja in predpisi.

97. člen  
(splošno)

(1) Gradnje in prostorske ureditve so dopustne, če so njeni vplivi v mejah dopustnih vrednosti, dovoljenih s predpisi. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja.

(2) Pri načrtovanju posega, ki lahko pomembno vpliva na okolje in so opredeljeni v predpisih, je treba izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje pristojnega ministrstva.

98. člen  
(varstvo zraka)

(1) Pri načrtovanju in gradnji novih objektov se upošteva predpise za varstvo zraka in zagotoviti, da pri njihovem obratovanju ne bodo prekoračene dovoljene emisije.

(2) Proizvodne, obrtne, stanovanjske in druge objekte se mora priključiti na ekološko čiste vire energije. Zagotovi se racionalna raba energije in izboljšanje toplotne izolacije objektov.

99. člen  
(varovanje tal in plodne zemlje)

(1) Ohranjati je treba naravne prvine v prostoru in se s posegi prilagajati reliefnim značilnostim prostora.

(2) Investitor je v času gradnje dolžan poskrbeti za zavarovanje plodne zemlje pred uničenjem, deponirati jo mora na določeno lokacijo za njeno začasno shranjevanje in nadaljnjo uporabo. Rodovitni del tal se namensko uporabi za sanacijo degradiranih površin ali pa uporaba zemljine pri parkovnih ureditvah. Po končanih zemeljskih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na razgaljenih površinah. Posege v tla je potrebno izvesti tako, da se prizadene čim manjše površine tal.

(3) Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je treba načrtovati tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi v tla.

(4) Vse razgaljene površine naj se čim prej zatravijo ali drugače biotehnično uredijo z rastišču primernimi avtohtonimi vrstami ter vzdržujejo tako, da se prepreči zarast tujerodnih invazivnih vrst. Tujerodne invazivne vrste je treba odstranjevati med izvedbo gradnje in v fazi sanacije do vzpostavitve avtohtone vegetacije. Pojavljanje prisotnosti tujerodnih invazivnih vrst je treba spremljati vsaj še 3 leta po končanih gradbenih delih, oziroma vzpostavitvi avtohtone vegetacije.

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

/

**- druga merila in pogoji:**

102. člen  
(urejanje voda)

(1) Za vsak poseg, ki lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, je treba izdelati hidrološko-hidravlično analizo in pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni urad za urejanje voda.

(2) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen v primerih, ki jih določa Zakon o vodah. Meja priobalnih zemljišč znaša 15 m od meje vodnega zemljišča na vodah 1. reda (Dravinja) in 5 m od meje vodnega zemljišča na vodah 2. reda (ostali vodotoki in stoječe vode). Za vsak

poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa.

(3) Na vodnem in priobalnem zemljišču niso dopustne dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko:

- ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč,
- zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda,
- ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja in
- onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

(4) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dopustno:

- odlaganje in pretovarjanje nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti oblikim
- odlaganje ali odmetavanje odkopnih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi in
- odlaganje odpadkov.

(5) Posegi na vodovarstvena območja so dovoljeni pod pogoji, ki so določeni v pravnih aktih, s katerimi so ta območja zavarovana.

(6) Pri posegih v prostor se upoštevajo že podeljene vodne pravice.

(7) Dopustna dela in druge prostorske ureditve na vodotokih, ki imajo status naravne vrednote ali območje biotske raznovrstnosti, naj se načrtuje in izvaja v obsegu in na način, ki bo zagotavljal varstvo naravnih vrednot in biotsko raznovrstnost, predvsem ohranjanje habitatov tistih živalskih vrst in habitatnih tipov, zaradi katerih je določeno ekološko pomembno območje in posebno varstveno območje (območje Natura 2000).

(8) Na priobalnih zemljiščih ni dopustno gnojenje in uporaba sredstev za varstvo rastlin, in sicer v tlorisni širini 15 m od meje brega voda 1. reda in 5 m od meje brega voda 2.

(9) Ob vseh vodotokih se ohranja obstoječa avtohtona vegetacija, na delih brežine, kjer pa je bila odstranjena pa se z zasaditvijo avtohtone grmovne in drevesne vegetacije ponovno vzpostavi pestra vrstna in višinska strukturiranost obvodnega pasu. Za posege se pridobi vodno soglasje.

(10) Utrjevanje brežin se ne izvaja, oziroma se izvaja v skladu s smernicami hidrotehnične stroke izključno na sonaraven način v skladu z naravovarstvenimi pogoji. Za posege se pridobi vodno soglasje. Vz dolž vodnih brežin naj se za preprečevanje širitve alohtonih (invazivnih) vrst, npr.: pelionolistne ambrozije, robinje, rudbekije, japonskega dresnika, žlezave nedotike, topinambura, velikega pajesna, kanadske zlate rozge, zagotovi izvajanje ukrepov za njihovo odstranitev in nato vzdržuje pestra strukturiranost rastišču primerne avtohtone vegetacije. Morebitno širjenje invazivnih vrst na območju, kjer se izvajajo posegi, se prepreči z njihovim sprotim odstranjevanjem.

#### 103. člen

(varstvo vojnih in prikritih vojnih grobišč)

Na območju občine se lahko nahajajo prikrita vojna grobišča. Na teh območjih je prepovedano spreminjati zunanji videz grobišč, poškodovati grobišča ali odtujiti njihove sestavne elemente, izvajati vsako drugo dejanje, ki pomeni krnitev spoštovanja do grobišč ali je v nasprotju s pokopališkim redom vojnih grobišč. Za vsak poseg v območje vojnega grobišča je treba pridobiti soglasje pristojnega organa.

#### 106. člen

(erozijska in plazljiva območja)

(1) Erozijska in plazljiva območja so prikazana v Prikazu stanja prostora. V teh območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture ter dejavnosti oziroma prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile ali povečale ogroženost prostora. Dovoljeni so posegi, s katerimi se zaščiti teren oziroma posegi, ki služijo stabiliziranju terena. Pred izvedbo posega je treba natančneje raziskati geomehanske lastnosti terena, izdelati geološko geomehansko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena ter določiti potrebne omilitvene ukrepe.

(3) Plazljiva območja (pogojno stabilna območja)

- gradnja objektov na pogojno stabilnih območjih je izjemoma možna. Pred izvedbo posega je treba natančneje raziskati geomehanske lastnosti terena (širšega območja), izdelati geološko geomehansko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena ter določiti potrebne omilitvene ukrepe.

(4) Plazljiva območja (labilna in aktivno plazljiva območja)

- gradnja objektov na aktivno plazljivih območjih ni dopustna,

- gradnja objektov na že saniranih plazovih je dopustna le izjemoma v primeru, da se z geološko geomehanskim elaboratom preveri vpliv novih posegov na že sanirano stanje plazu ter prilagodi mikrolokacijo predvidenega objekta,
- izjemoma je možna gradnja na labilnih območjih, s tem da je potrebno predhodno izvesti podrobne geološke geomehanske raziskave ter na osnovi le teh predvideti stabilizacijo tudi širšega območja, vključno s primerno dimenzioniranimi objekti.

(5) Na plazljivem območju in strmem terenu se ne sme posegati na zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Prepovedano je:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode,
- izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešujejo plazenje zemljišč.

(6) Plazljiva in erozijsko nevarna območja so opozorilna. Investitor mora pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike tudi zunaj prikazanih območij, kadar obstaja sum, da je zemljišče plazljivo ali erozijsko nevarno.

#### 107. člen (varstvo pred požarom)

(1) Pri načrtovanju predvidenih posegov je treba upoštevati predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

(2) Pri vseh posegih je treba upoštevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja.

(3) Objekti morajo biti praviloma toliko odmaknjeni med seboj, da je onemogočen prenos požara z objekta na objekt. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije. Zagotovi se zadostno količino vode za gašenje.

#### 110. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Varstvo pred hrupom v občini Poljčane je opredeljeno na podlagi posameznih območij osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora. Območja varstva pred hrupom so določena v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju oz. na osnovi ocene obremenjenosti okolja s hrupom, ki jo izdelata občina.

a) II. stopnja varstva pred hrupom:

- na območju družbene infrastrukture, površinah za zdravstvo, v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč,
- stanovanjske površine (SS) brez spremljajočih dejavnosti in urbana večstanovanjska pozidava.

(4) Novogradnje in nove dejavnosti je treba locirati tako, da ravni hrupa ne presegajo stopenj, določenih z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Preprečevati je treba vse morebitne nove neposredne stike stanovanjskih površin in površin za turizem, kjer velja II. stopnja varstva pred hrupom in industrijskih, gospodarskih območij ter infrastrukturnih objektov, kjer velja IV stopnja varstva pred hrupom, saj takšna območja predstavljajo konflikt z vidika varovanja zdravja ljudi. Obstoječa tovrstna območja je treba sanirati.

(6) Med izvajanjem gradbenih del je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe:

- zagotovi se uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Pri gradnji naj izvajalec uporablja le mehanizacijo, ki je označena z vidno in trajno oznako CE skladnosti z zajamčeno ravno zvočno moči ter naj bo opremljena z ES izjavo o skladnosti (Pravilnik o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem),
- hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer,
- lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo presegala mejnih vrednosti za vir hrupa pri izpostavljenih stanovanjskih objektih.

#### 111. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) Vir elektromagnetnega sevanja so visokonapetostni transformator, razdelilna transformatorska postaja, nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo, radijski ali televizijski oddajnik, radar ali druga naprava ali objekt, katerega uporaba ali obratovanje obremenjuje okolje.

(2) Mejne vrednosti virov sevanja za posamezna območja določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju. Skladno s tem predpisom se na območju občinskega prostorskega načrta površine glede na podrobno namensko rabo razvrščajo v naslednja območja stopnje varstva pred sevanjem:

- stopnja varstva velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem (SK, SS, SB, CU, CD, ZS, ZK, ZD, ZP, A in Av),



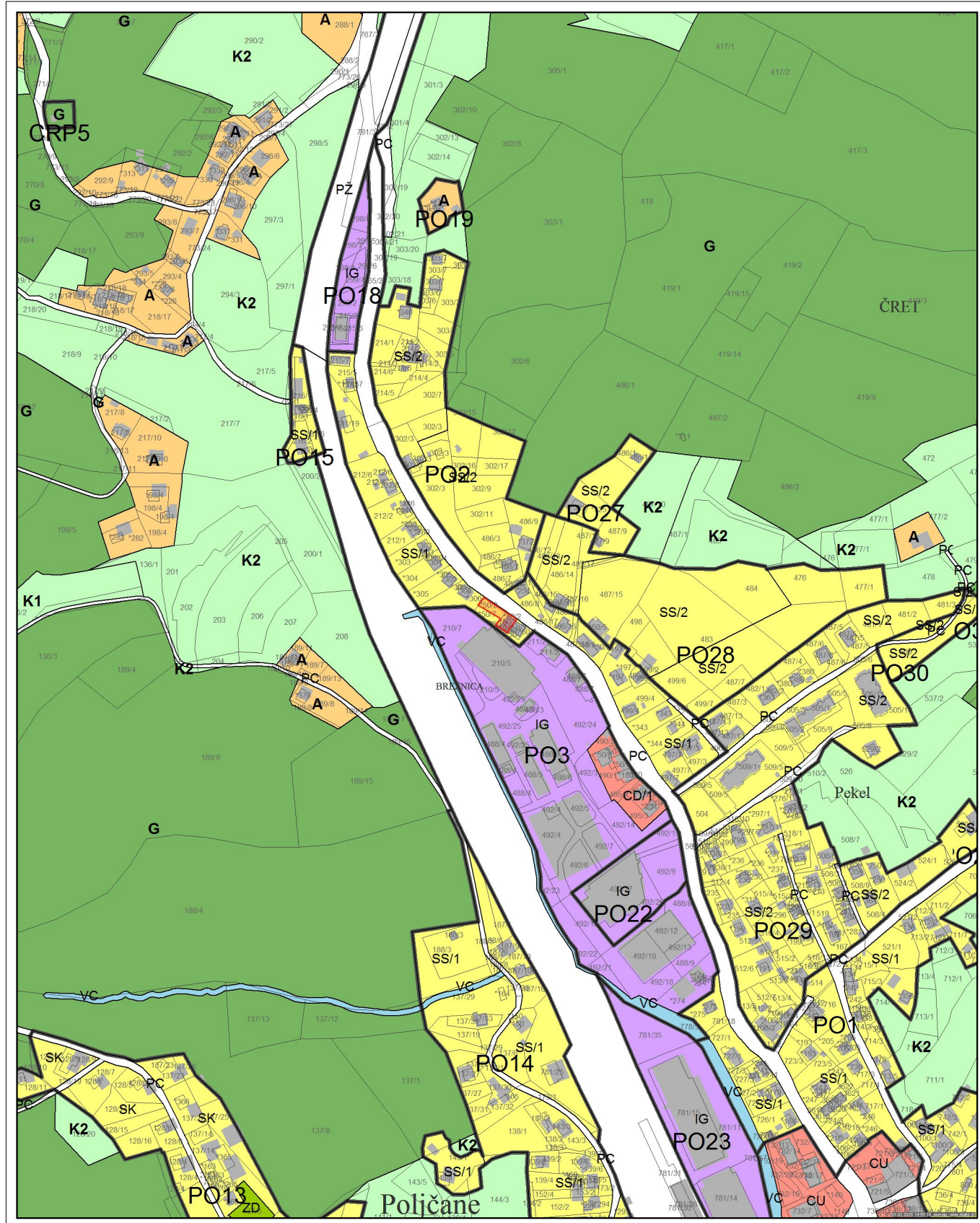


**OBČINA POLJČANE**

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE POLJČANE  
Namenska raba

**KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K OPN**

**MERILO 1:5000**



0 100 200 300 m

ŽIG:

Številka: 3501-0012/2025-2  
KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU!

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE POLJČANE - LEGENDA

- RPE Meja občine
- Meja območja enote urejanja prostora

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PEOSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- S

Območja stanovanj

SS/1

Stanovanjske površine

SS/2

Stanovanjske površine

SS/3

Stanovanjske površine

SB

Stanovanjske površine za posebne namene

SK

Površine podeželskega naselja

- C

Območja centralnih dejavnosti

CU

Osrednja območja centralnih dejavnosti

CD/1

Druga območja centralnih dejavnosti

CD/2

Druga območja centralnih dejavnosti

- I

Območja proizvodnih dejavnosti

IK

Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

IG

Gospodarske cone

- B

Posebna območja

BD

Površine za turizem

- Z

Območja zelenih površin

ZS

Površine za rekreacijo in šport

ZP

Parki

ZD

Druge urejene zelene površine

ZK

Pokopališča

- P

Območja prometnih površin

PC

Površine cest

PO

Ostale prometne površine

PŽ

Površine železnic

- O

Območja okoljske infrastrukture
- A

Površine razpršene poselitve
- Av

Razpršena poselitve v vinogradniških območjih
- Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1

Najboljša kmetijska zemljišča
- K2

Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G

Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- V

Površinske vode
- VC

Celinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- L

Območja mineralnih surovin
- LN

Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
- f

Območja za potrebe obrambe zunaj naselij