CARIS s.p.
Razlagova ulica 15
Si-2000 Maribor

e: info@caris.si
e: borut@caris.si

m: 031/304-804

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:

Poslovni objekti s pripadajočimi zemljišči na naslovu Vinarska ulica 2 in Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica

(ID znak: parcela 753 455, parcela 753 466/1, parcela 753 467)

OCENA TRENUTNE TRŽNE VREDNOSTI, zaokroženo:
409.100,00 EUR

OCENA TRENUTNE TRŽNE VREDNOSTI - delež dolžnika (Stara Klet Bistrica d.o.o.) do 1/1 od celote, zaokroženo: 409.100,00 EUR

Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 127/2019
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 127/2019
Datum vrednotenja	05. 11. 2019
Datum poročila	26. 11. 2019
Datum ogleda	05. 11. 2019 zunanji ogled, 25. 11. 2019 zunanji ogled
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Izvajalec	Borut Barlič, Caris s.p., Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjevane nepremičnine	*Vseh ocenjevanih nepremičnin:* do 1/1 od celote STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o., Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica (Vir: eZK, 26. 11. 2019)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Poslovni objekti s pripadajočimi zemljišči na naslovu Vinarska ulica 2 in Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica
(ID znak: parcela 753 455, parcela 753 466/1, parcela 753 467)

Predmet cenitve so po podatkih REN poslovni objekti (poslovni prostori, vinska klet, restavracija in hladilnice) s pripadajočimi zemljišči na naslovu Vinarska ulica 2, 2310 Slovenska Bistrica in Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica (ID znak: parcela 753 455, parcela 753 466/1, parcela 753 467). Stavbe predstavljajo masivno gradnjo in so bile izvedene v skladu s standardi v času izgradnje. Predmet ocene vrednosti so: **stavba št. 2071**, ki je locirana na parc. št. 467. Po podatkih GURS je bila zgrajena leta 1949. V stavbi so predvideni poslovni prostori, hladilnice in vinska klet (podatek GURS). **Stavba št. 2077** je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1949 in v naravi predstavlja vinsko klet. **Stavba št. 2078** je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1949 in v naravi predstavlja restavracijo. **Stavba št. 3677** je bila po podatkih GURS zgrajena leta 2014. Stavbe št. 2077, 2078 in 3677 so locirane na parc. št. 455. Na parc. št. 466/1 je locirana **stavba št. 2070**, ki je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1949. V naravi stavba predstavlja hladilnice in vinsko klet. Okolico objekta predstavljajo asfaltirane in travnate površine. Teren, na katerem stojijo stavbe, je pod rahlim naklonom. Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnin. Razpisali smo več terminov, vendar nam dolžnik ni omogočil ogleda. **Cenitev je izvedena ob posebni predpostavki, da je stanje objektov, takšno, kot izhaja iz javno dostopnih podatkov in izsledkov zunanjega ogleda.**

Presojanje skladnosti gradnje[1]:
Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščeni ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona. Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 71. členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščeni ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekti št. 2070, 2071, 2077 in 2078 so bili zgrajeni pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1949. V skladu s 118. členom Gradbenega zakona (GZ) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba. Za objekt št. 3677, ki je bil po podatkih GURS zgrajen leta 2014, nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Podali smo vlogo na pokrajinski arhiv, vendar nismo prejeli dokumentacije v času, ki smo ga imeli na razpolago za izvedbo cenitve.

Izjava v skladu s 94. čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine, ID znak: parcela 753 455, poteka z javne ceste, ID znak: parcela 753 452/34, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica. Dostop do ocenjevanih nepremičnin, ID znak: parcela 753 467 in parcela 753 466/1, poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 753 2488, ki je do 1/1 od celote OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica.

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

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena naslednja bremena: hipoteka (4), kot izhaja iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.
Nepremičnina je ovrednotena kot prosta stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 05. 11. 2019. Ogled nepremičnine smo opravili 05. 11. 2019, 25.11.2019.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena opravljanju poslovnih dejavnosti.

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 so uporabljeni in prikazani *način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način* in *nabavnovrednostni način.*

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *z industrijskimi prostori, gostinskimi lokali in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostni način smo izvedli na podlagi podatkov gradbenega portala PEG in lastne baze podatkov (popisi del).

Pri oceni vrednosti po na donosu zasnovanem načinu smo imeli na razpolago podatke oddajno-najemnih poslih *z industrijskimi prostori in gostinskimi lokali.*

Iz analize trga sledi:
- Opravili smo analizo cen *industrijskih prostorov, gostinskih lokalov in stavbnih zemljišč* na območju *občine Slovenska Bistrica* na portalih CGSCenilci, VALUER in Nepremicnine.net.
- Ugotavljamo, da je nepremičninski trg poslovnih nepremičnin manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij v *Občini Slovenska Bistrica ne* najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz razširimo na okoliške občine.
- cene *podobnih industrijskih prostorov* se gibljejo med 120 in 360 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih gostinskih lokalov* se gibljejo med 130 in 580 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *stavbnih zemljišč* se gibljejo med 20 in 50 €/m^2 v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih industrijskih prostorov* se gibljejo med 1,60 in 3,30 €/m^2 v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih gostinskih lokalov* se gibljejo med 3,00 in 6,10 €/m^2 v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav, donosu zasnovan način* in nabavnovrednostni način v razmerju 50 % : 50 %: 0 %. V končnem sklepu upoštevamo *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način*, saj razpolagamo z enako kvalitetnimi podatki za oceno vrednosti po obeh načinih. Način tržnih primerjav je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu, prav tako ugotavljamo, da je najem pogosta oblika pridobitve poslovne nepremičnine.

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:

OCENA TRENUTNE TRŽNE VREDNOSTI, zaokroženo:
409.100,00 EUR

OCENA TRENUTNE TRŽNE VREDNOSTI - delež dolžnika (Stara Klet Bistrica d.o.o.) do 1/1 od celote, zaokroženo: 409.100,00 EUR

Oz. v skladu s tabelo rekapitulacija:

ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe (REN):	Ocenjena vrednost v EUR
parcela 753 467	1.082,00	2071	132,90	104,90	/	/	Poslovni prostori	152.959
			491,50	491,50	/	/	Hladilnice in specializirana skladišča	
			392,00	392,00	/	/	Vinska klet, zidanica	
parcela 753 455	2.208,00	2077	702,40	702,40	/	/	Vinska klet, zidanica	155.691
		2078	229,50	199,50	/	/	Restavracija, gostilna	
		3677	170,00	170,00	/	/	Nestavba	
parcela 753 466/1	1.119,00	2070	329,00	329,00	/	/	Hladilnice in specializirana skladišča	100.450
			224,50	224,50	/	/	Vinska klet, zidanica	
	4.409,00		**2.671,80**	**2.613,80**				**409.100,00**

Ocenjeno vrednost razdelimo hipotetično in sicer tako, da upoštevamo ocenjeno vrednost nepremičnine ID znak: parcela 753 467 in parcela 753 466/1 ocenjeno po na donosu zasnovanem načinu, preostanek od skupne ocenjene vrednosti pa predstavlja vrednost nepremičnine ID znak: parcela 753 455. Brez podrobnega ogleda ne moremo podati oceno, če vsaka parcela predstavlja zaključeno funkcionalno celoto. Ocenjujemo pa, da je možno doseči hitrejšo prodajo ob prodaji po delih – posameznih ID znakih.

Maribor, 26. 11. 2019

Sodni cenilec:

mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

KAZALO VSEBINE

1 OSNOVNI PODATKI 7
2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI 7
2.1 Narava in vir informacij 7
2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti 8
2.3 Splošne in posebne predpostavke 8
2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave 9
2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti 9
3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE 9
3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska 9
3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe 9
3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe 11
3.3 Opis lokacije predmetne posesti 12
3.4 Opis izboljšav predmetne posesti 15
3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a 18
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN 19
4.1 Izsek iz analize trga 19
5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH 27
5.1 Način tržnih primerjav 27
5.1.1 Izbrane sestavine primerjave 27
5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav 30
5.2 Na donosu zasnovan način 30
5.2.1 Ocena prihodkov in stroškov 31
5.2.2 Določitev mere kapitalizacije 33
5.2.3 Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu 35
5.3 Nabavnovrednostni način 36
5.3.1 Ocena vrednosti zemljišča 36
5.3.2 Izračun ocene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu 38
6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI 39
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI 41
8 PRILOGE 42

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve 7
Tabela 2: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine 12
Tabela 3: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u 18
Tabela 4: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018 19
Tabela 5: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018 20
Tabela 6: Število sklenjenih najemov in skupna oddana površina lokalov po vrstah lokalov, Slovenija, letno 2016 – 2018 21
Tabela 7: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2017 do datuma vpogleda 23
Tabela 8: Primerljive nepremičnine – industrijski objekti 28
Tabela 9: Izračun ocene vrednosti poslovnega objekta s pomočjo načina tržnih primerjav 30
Tabela 10: Izračun ocene vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina 35
Tabela 11: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo metode primerljivih prodaj 37
Tabela 12: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem s pomočjo nabavnovrednostnega načina 38

KAZALO SLIK

Slika 1: Namenska raba 10
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine 13
Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine 13
Slika 4: Dostop 14
Slika 5: Prikaz javne infrastrukture 14
Slika 6: Kataster stavb grafika 16
Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo 19
Slika 8: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018 20
Slika 9: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, letno 2015–2018 22
Slika 10: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, letno 2015–2018 22
Slika 11: Prikaz izvedenih kupo-prodajnih transakcij industrijskimi prostori na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019 24
Slika 12: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z industrijskimi prostori na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019 24
Slika 13: Prikaz izvedenih kupo-prodajnih transakcij z gostinskimi lokali na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019 25
Slika 14: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z gostinskimi lokali na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019 26
Slika 15: Prikaz izvedenih kupo-prodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Slovenska Bistrica v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019 26
Slika 16: Slikovni prikaz primerljivih objektov oddanih v najem 31

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Poslovni objekti s pripadajočimi zemljišči na naslovu Vinarska ulica 2, 2310 Slovenska Bistrica in Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica (ID znak: parcela 753 455, parcela 753 466/1, parcela 753 467).
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 127/2019
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, I 127/2019
Lastnik ocenjevane nepremičnine	*Vseh ocenjevanih nepremičnin:* do 1/1 od celote STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o., Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica (Vir: eZK, 26. 11. 2019)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017; uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	05. 11. 2019
Datum poročila	26. 11. 2019
Datum ogleda	05. 11. 2019 zunanji ogled, 25. 11. 2019 zunanji ogled

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov GURS. Stavbe št. 2070, 2071, 2077, 2078, in 3677 nimajo izvedenega vpisa v kataster stavb. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3501-937/2019-2-1033, z dne 24. 10. 2019.* Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekti št. 2070, 2071, 2077 in 2078 so bili zgrajeni pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1949. V skladu s 118. členom Gradbenega zakona (GZ) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba. Za objekt št. 3677, ki je bil po podatkih GURS zgrajen leta 2014 nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (CGS Cenilci, 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.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

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

- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov GURS. Stavbe št. 2070, 2071, 2077, 2078, in 3677 nimajo izvedenega vpisa v kataster stavb.
- Vstop v objekte in notranji ogled nepremičnin nam ni bil omogočen - omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnin.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV 2017.

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravnmi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017,
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena naslednja bremena: hipoteka (4), kot izhaja iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3501-937/2019-2-1033, z dne 24. 10. 2019,* od koder izhaja:

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- **osnovna namenska raba:** 467, 455 in 466/1 = gradbene parcele (zazidana stavbna zemljišča);
- **podrobnejša namenska raba:** območje gostejše individualne stanovanjske gradnje – cona A in območje centralnih, oskrbno storitvenih in poslovnih dejavnosti – cona I.

Slika 1: Namenska raba

NAMENSKA RABA

najboljše kmetijsko zemljišče*

drugo kmetijsko zemljišče

kmetijsko proizvodni gozd

stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev** - ureditveno območje naselja

stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev

turistično območje z nastanitvijo

območje počitniških hiš

drugo ureditveno območje (počitniško območje, območje stališča)

območje proizvodnih dejavnosti

vodna površina

območje prometne infrastrukture

območje za odlaganje odpadkov

območje nadzemnega pridobivalnega prostora

območje zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami

Vir: Lokacijska informacija št. 3501-937/2019-2-1033, z dne 24. 10. 2019

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST
   Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI
   Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.
3. FINANČNA UPRAVIČENOST
   Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.
4. ANALIZA DONOSNOSTI
   Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

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

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina* in *Lokacijske informacije št. 3501-937/2019-2-1033, z dne 24. 10. 2019.*

Iz Lokacijske informacije sledi:

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

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Mirne obrti, dovoljeno je nadaljevati obstoječe dejavnosti.

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

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Novogradnje, nadzidave, adaptacije obstoječih objektov za stanovanjske namene in vzdrževalna dela, komunalne ureditve

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

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Individualni stanovanjski objekti, enostanovanjske (samostoječe hiše, vile, kmečke hiše in podobne enostanovanjske stavbe, vrste hiše, kot so atrijske vrste hiše ali vrstne hiše z enim stanovanjem, ki ima svojo lastno streho in lasten vhod iz pritličja, v katerih se nahaja eno stanovanje) in dvostanovanjske stavbe (samostoječe hiše ali vrste hiše, kot so atrijske vrste hiše ali vrste hiše, v katerih se nahajata dve stanovanji-dvojčki), enostavni objekti (pomožni objekt) – cona A in

banka, trgovina, upravne zgradbe, objekti za mirne obrti – cona I

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

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 poslovnih objektov. 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. Poslovna stavba predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša.

Transakcije s poslovnimi objekti v obravnavanem okolju so pogoste.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo na naslovu Vinarska ulica 2 in Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica, v k.o. 753 SLOVENSKA BISTRICA, v občini Slovenska Bistrica. Predmet cenitve so poslovni objekti s pripadajočimi zemljišči, ID znak: parcela 753 455, parcela 753 466/1, parcela 753 467.

Tabela 2: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

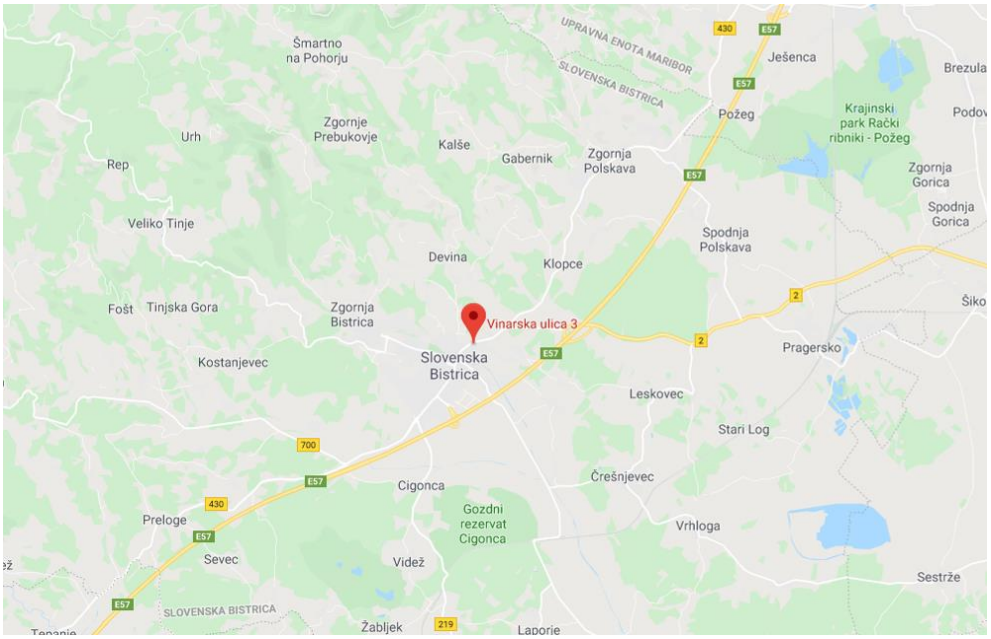
Občina Slovenska Bistrica[2] je del podravske statistične regije. Meri 260 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 16. mesto. Statistični podatki za leto 2016 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2016 je imela občina približno 25.410 prebivalcev (približno 12.540 moških in 12.870 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 12. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 98 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km^2).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. 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 -1,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,2 (v Sloveniji 0,8).
- Povprečna starost občanov je bila 42 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,9 leta).

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

- Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 11,1 % registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (11,2 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 6 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 5 %.
- V 2015 je bilo v občini 391 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 63 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 84 m^2.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine

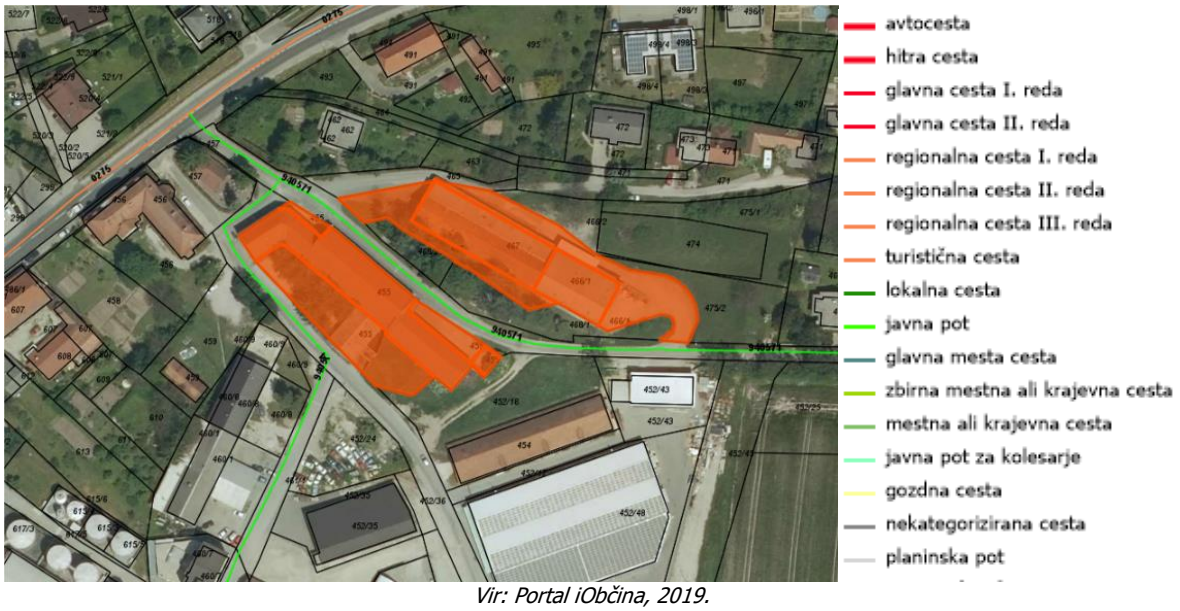


Vir: Google maps, 2019.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine

Vir: Google maps, 2019.

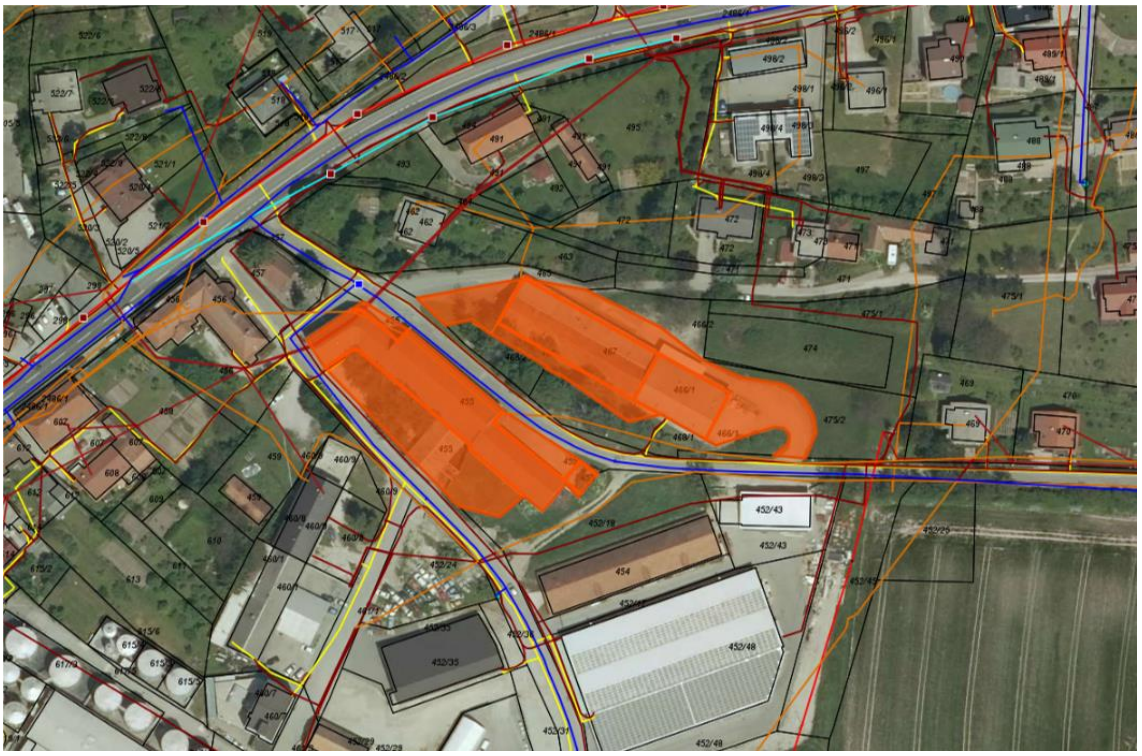
Slika 4: Dostop



Vir: Portal iObčina, 2019.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine, ID znak: parcela 753 455, poteka z javne ceste, ID znak: parcela 753 452/34, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica. Dostop do ocenjevanih nepremičnin, ID znak: parcela 753 467 in parcela 753 466/1, poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 753 2488, ki je do 1/1 od celote OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: Portal iObčina, 2019.

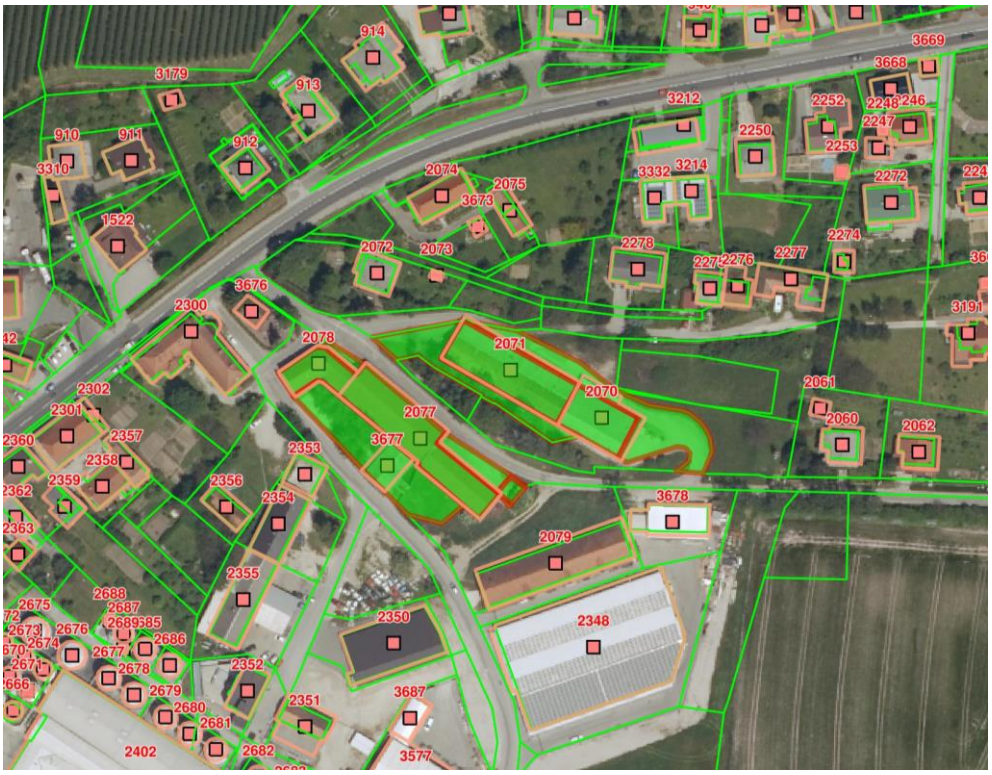
Predmetne stavbe so po podatkih GURS priključene na naslednja omrežja:

- Stavba 2070 – javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje,
- stavba 2071 – javno vodovodno, javno elektroenergetsko in javno kanalizacijsko omrežje,
- stavba 2077 – javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje,
- stavba 2078 – javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje,
- stavba 3677 – ni podatka.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet cenitve so poslovni objekti (poslovni prostori, vinska klet, restavracija in hladilnice) s pripadajočimi zemljišči na naslovu Vinarska ulica 2, 2310 Slovenska Bistrica in Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica (ID znak: parcela 753 455, parcela 753 466/1, parcela 753 467). Stavbe predstavljajo masivno gradnjo in so bile izvedene v skladu s standardi v času izgradnje. Predmet ocene vrednosti so: **stavba št. 2071**, ki je locirana na parc. št. 467. Po podatkih GURS je bila zgrajena leta 1949. V stavbi so predvideni poslovni prostori, hladilnice in vinska klet (podatek GURS). **Stavba št. 2077** je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1949 in v naravi predstavlja vinsko klet. **Stavba št. 2078** je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1949 in v naravi predstavlja restavracijo. **Stavba št. 3677** je bila po podatkih GURS zgrajena leta 2014. Stavbe št. 2077, 2078 in 3677 so locirane na parc. št. 455. Na parc. št. 466/1 je locirana **stavba št. 2070**, ki je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1949. V naravi stavba predstavlja hladilnice in vinsko klet. Okolico objekta predstavljajo asfaltirane in travnate površine. Teren, na katerem stojijo stavbe, je pod rahlim naklonom. Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnin. Objekti so potrebni obnove, so slabše vzdrževani. Gostinski del je po oceni cenilca več let zapuščen.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: GURS, 2019.

UPRAVNA DOVOLJENJA: Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekti št. 2070, 2071, 2077 in 2078 so bili zgrajeni pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1949. V skladu s 118. členom Gradbenega zakona (GZ) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba. Za objekt št. 3677, ki je bil po podatkih GURS zgrajen leta 2014 nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

Stavbi št. 2070 in 2071

LOKACIJA: Poslovni stavbi se nahajata na naslovu Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica (stavba št. 2071). Stavbi ležita na parceli ID znak: parcela 753 467.

IZKORIŠČENOST: Stavbi št. 2070 in 2071 sta bili zgrajeni leta 1949 (vir: podatek GURS). Na stavbi št. 2070 je nameščena z letom gradnje 1985 (SGP KONSTRUKTOR MARIBOR). Po podatkih GURS je raba delov stavb naslednja: poslovni prostori, hladilnice in specializirana skladišča, vinska klet.

ZASNOVA: Etažnost objekta je K + P; K = klet, P= pritličje.

GRADBENA KONSTRUKCIJA: Objekt je izveden kot masivna gradnja iz opeke.

FASADA:	Fasada objekta je izvedena z ometom, dotrajana.
STREHA:	Strešna konstrukcija je lesena, kritino predstavlja valovitka. Streha je dvokapnica. Stavba št. 2070 ima izveden AB nadstrešek. Na posameznih delih je dotrajana.
STENE IN STROPOVI:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.
OKNA IN VRATA:	Zunanje stavbno pohištvo je leseno, vrata so delno kovinska, posamezna lesena.
TLAKI:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.
ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:	Po podatkih GURS je razvidno, da je samo stavba št. 2071 priključena na elektroenergetsko omrežje.
VODOVODNA INŠTALACIJA:	Objekta sta priključena na javno vodovodno omrežje (vir: podatek GURS).
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.
KANALIZACIJA:	Objekta sta priključena na javno vodovodno omrežje (vir: podatek GURS).
ZUNANJA UREDITEV:	Okolica objekta ni urejena, večina okolice je asfaltirana. Finalne obdelave so potrebne obnove.

Stavbe št. 2077, 2078 in 3677

LOKACIJA:	Poslovne stavbe se nahajajo na naslovu Vinarska ulica 2, 2310 Slovenska Bistrica (stavba št. 2078). Stavbe ležijo na parceli ID znak: parcela 753 455.
IZKORIŠČENOST:	Stavbi št. 2077 in 2078 sta bili zgrajeni leta 1949 (vir: podatek GURS), stavba št. 3677 leta 2014. Po podatkih GURS je raba stavba naslednja: stavba št. 2077 (vinska klet, zidanica), stavba št. 2078 (restavracija, gostilna). Stavba št. 3677 v naravi predstavlja pokrito zunanje skladišče.
ZASNOVA:	Etažnost objektov je naslednja: Stavba št. 2077 = K+P, stavba št. 2078 = P + N, stavba št. 3677 = P; P = pritličje, N = nadstropje.
GRADBENA KONSTRUKCIJA:	Objekt je izveden kot masivna gradnja iz opeke, ostrešje je leseno.
FASADA:	Fasada objekta je izvedena z ometom.
STREHA:	Strešna konstrukcija je lesena, kritino stavbe št. 2077 in 2078 predstavlja opeka, kritino stavbe št. 3677 predstavlja valovitka.. Streha stavbe št. 2078 in 3677 je dvokapnica, streha stavbe št. 2077 je razgibana.
STENE IN STROPOVI:	Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.

OKNA IN VRATA: Zunanje stavbno pohištvo je leseno, dotrajano, delno so vgrajena kovinska vrata.

TLAKI: Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.

VERTIKALNE KOMUNIKACIJE: Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.

ELEKTRIČNA INŠTALACIJA: Po podatkih GURS je razvidno, da stavbe niso priključene na javno elektroenergetsko omrežje.

VODOVODNA INŠTALACIJA: Stavbi št. 2077 in 2078 sta priključeni na javno vodovodno omrežje (vir: podatek GURS).

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE: Omogočen nam je bil zgolj zunanji ogled nepremičnine.

KANALIZACIJA: Stavbi št. 2077 in 2078 sta priključeni na javno vodovodno omrežje (vir: podatek GURS).

ZUNANJA UREDITEV: Okolica objekta ni urejena, večina okolice je asfaltirana. Finalne obdelave so potrebne obnove.

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

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi podatkov GURS REN. Stavbe št. 2070, 2071, 2077, 2078, in 3677 nimajo izvedenega vpisa v kataster stavb. Notranji ogled in izmera nam nista bila omogočena.

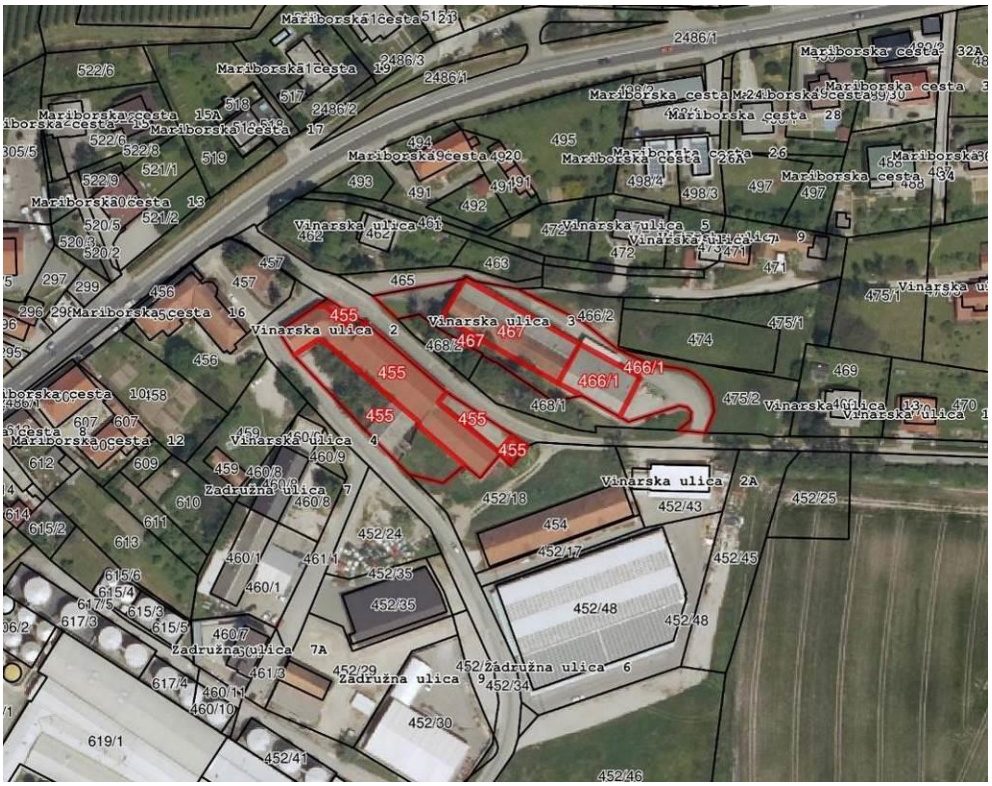
Tabela 3: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak parcele:	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:
753	SLOVENSKA BISTRICA	467	parcela 753 467	1.082,00	2071	Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica	1949	/	/	Ne	1	132,90	104,90	/	/
											2	491,50	491,50	/	/
											3	392,00	392,00	/	/
753	SLOVENSKA BISTRICA	455	parcela 753 455	2.208,00	2077	/	1949	/	/	Ne	1	702,40	702,40	/	/
					2078	Vinarska ulica 2, 2310 Slovenska Bistrica	1949	/	/	Ne	1	229,50	199,50	/	/
					3677	/	2014	/	/	Ne	1	170,00	170,00	/	/
753	SLOVENSKA BISTRICA	466/1	parcela 753 466/1	1.119,00	2070	/	1949	/	/	Ne	1	329,00	329,00	/	/
											2	224,50	224,50	/	/

Skupaj				**4.409,00**								**2.671,80**	**2.613,80**		

Vir: GURS, 2019.

Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: Atlas okolja, 2019.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

4.1 Izsek iz analize trga

Obseg kupoprodajnih poslov po številu in vrsti nepremičnin[3]

Tabela 4: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018

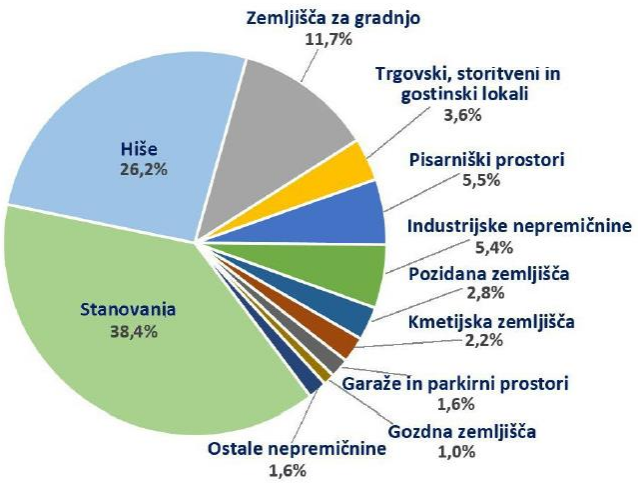
	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

[3] *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.*

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.

- Po še začasnih podatkih je vrednost prometa stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in hiše) leta 2018 znašala skoraj 1,5 milijarde evrov oziroma skoraj dve tretjini skupne vrednosti prometa z nepremičninami.
- Skupna vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) in industrijskimi nepremičninami je leta 2018 znašala 326 milijonov evrov oziroma skoraj 15 odstotkov vsega prometa z nepremičninami.
- Vrednost prometa zemljišč za gradnjo stavb je znašala 264 milijonov evrov, kar je pomenilo skoraj 12-odstotni delež skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil 72 milijonov evrov (nekaj več kot 3-odstotni delež vsega prometa), vseh ostalih vrst nepremičnin skupaj pa 136 milijonov evrov (6-odstotni delež).
- V obdobju zadnjih štirih let se deleži vrednosti prometa nepremičnin po glavnih skupinah nepremičnin niso bistveno spreminjali.

Slika 8: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019

Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin[4]

- V Sloveniji se je obseg trgovanja v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Po še začasnih podatkih se je v primerjavi z letom 2017 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj zmanjšalo za 12 odstotkov, hiš za 4 odstotke, garaž in parkirnih prostorov za 29 odstotkov in poslovnih nepremičnin skupaj za 9 odstotkov.

Tabela 5: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.

Trg poslovnih nepremičnin[5]

- V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in

[4] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.*
[5] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.*

skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin.

- V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske nepremičnine, turistične nepremičnine in posebne nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker se na prosto-konkurenčnem trgu praktično ne pojavljajo.
- Tržna analitična območja za poslovne nepremičnine smo izbrali glede na dejavnost trga ter podobne značilnosti tržne ponudbe in povpraševanja po poslovnih nepremičninah na določenem območju. Predstavlja jih pet največjih slovenskih mest, Okolica Ljubljane in Obala brez Kopra. Njihove meje so enake mejam ustreznih analitičnih območij za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb.

NAJEMO-ODDAJNI TRG

Obseg poslov na najemnem trgu poslovnih nepremičnin[6]

- Število najemnih poslov za poslovne nepremičnine, evidentiranih v Evidenci trga nepremičnin, se zmanjšuje že nekaj let, predvsem izrazito pa je bilo v zadnjem letu. Ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni, lahko ugotovimo, da je trend upadanja števila sklenjenih najemnih poslov za poslovne nepremičnine tudi dejansko prisoten.
- Postopno zmanjševanje števila na novo sklenjenih najemnih pogodb in aneksov zaradi podaljšanja najemnega razmerja je sicer razumljivo. V času krize po letu 2008 se je dejavnost najemnega trga poslovnih nepremičnin zelo zmanjšala, veliko poslovnih prostorov in trgovskih lokalov, ki so bili zgrajeni z namenom tržnega oddajanja, je ostalo praznih, še več se jih je zaradi upadanja gospodarske dejavnosti in potrošnje izpraznilo. Kljub občutnemu padcu najemnin, ki ga je povzročila nezasedenost in velika konkurenca med najemodajalci, je (ne)dejavnost najemnega trga poslovnih nepremičnin v naslednjih letih stagnirala. Šele po koncu krize je najemni trg poslovnih nepremičnin oživel in zasedenost pisarn in lokalov, ki so namenjeni tržnemu oddajanju v najem, se je začela povečevati. V letih 2013 do 2015 je bila oddana večina v času krize praznih pisarn in lokalov. Ker se velik del najemnih razmerij sklene za nedoločen čas ali za obdobje več let, ali pa se letno obnavljajo, je bilo tako vsako leto več poslovnih nepremičnin umaknjenih z najemnega trga. Ponudba poslovnih nepremičnin v najem je vse manjša tudi zaradi odsotnosti novogradenj poslovnih nepremičnin, ki bi bile namenjene tržnemu oddajanju, in na novo sklenjenih najemov je vse manj.
- Deloma je upadanje števila evidentiranih najemnih poslov za poslovne nepremičnine tudi posledica nedoslednega poročanja zavezancev za poročanje o sklenjenih najemnih poslih s poslovnimi nepremičninami v Evidenco trga nepremičnin.

Tabela 6: Število sklenjenih najemov in skupna oddana površina lokalov po vrstah lokalov, Slovenija, letno 2016 – 2018

SLOVENIJA		2016	2017	2018
LOKALI skupno	**Število najemov**	**2.067**	**1.515**	**1.048**
	Oddana površina (v m²)	**389.180**	**293.845**	**351.659**
Trgovski ali storitveni lokali	Število najemov	1.475	1.105	774
	Oddana površina (v m²)	312.444	236.779	300.888
Gostinski lokali	Število najemov	592	410	274
	Oddana površina (v m²)	76.736	57.065	50.771

Opomba:
- Za en sklenjeni najem lokala šteje vsak najem istovrstnih prostorov (trgovski in storitveni lokali, gostinski lokali), ki je bil predmet sklenjene najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

Vir: Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2018, GURS, april 2019.

[6] *Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2018, Geodetska uprava Republike Slovenije, april 2019.*

- Najem *trgovskih in storitvenih lokalov* je v zadnjih treh letih v povprečju predstavljal 72 odstotkov vseh sklenjenih pogodb oziroma aneksov za najem lokalov, za *gostinske lokale* pa okoli 28 odstotkov. Delež *trgovskih in storitvenih lokalov* v skupni oddani površini lokalov je bil 82 odstotkov, delež *gostinskih lokalov* pa 18 odstotkov. Kar je razumljivo, saj so površine *trgovskih in storitvenih lokalov*, ki se dajejo v najem pretežno v trgovskih centrih, v povprečju precej večje kot površine *gostinskih lokalov*.
- Število evidentiranih novih najemov oziroma podaljšanja najemov lokalov je lani v primerjavi z letom 2017 upadlo za skoraj tretjino, v primerjavi z letom 2016 pa se je skoraj prepolovilo. Skupna oddana površina *lokalov* v na novo sklenjenih najemnih pogodbah in aneksih se je v primerjavi z letom 2016 zmanjšala za 10 odstotkov, kar kaže na to, da se zmanjšuje predvsem število na novo sklenjenih najemnih pogodb za manjše lokale izven trgovskih centrov. Število na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov in skupna oddana površina se zmanjšujeta tako za *trgovske in storitvene lokale* kot za *gostinske lokale*.

Lokali[7]

- Zaradi raznovrstnosti lokalov je njihov trg zelo razdrobljen, saj vsaka vrsta lokalov glede na dejavnost, kateri je namenjena, praktično predstavlja svoj podtrg.
- Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu.
- Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji.
- Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigrajskega stadiona.

Slika 9: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	264	272	326	308
Povprečna cena (€/m²)	**1.200**	**980**	**1.240**	**960**
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1986	1988
Uporabna površina (m²)	125	125	110	125

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.

- Ne glede na še preliminarne podatke za leto 2018, za lokale kaže, tako kot za ostale poslovne in stanovanjske nepremičnine, da se je obseg trgovanja po obdobju rasti, ki smo mu bili priča po koncu krize, lani zmanjšal.
- Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen.
- Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 odstotkov vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 odstotkov, v Okolici Ljubljane 6 odstotkov, na Obali brez Kopra 5 odstotkov, v Celju 4 odstotke, v Kopru 3 odstotke in v Kranju 1 odstotek.

Slika 10: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, letno 2015–2018

[7] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.*

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
MARIBOR				
Velikost vzorca	34	18	29	23
Povprečna cena (€/m²)	**980**	**660**	**880**	**1.310**
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986
Uporabna površina (m²)	85	150	80	60

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.

- Raven cen lokalov je najvišja v Ljubljani in v obalnih turističnih krajih. Cene lokalov v Mariboru za Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj, kot to velja za cene stanovanj in pisarn.
- V Ljubljani je kljub nihanju povprečne cene zaradi sprememb v vrsti in strukturi prodanih lokalov zaznati trend padanja cen lokalov. Na ostalih analitičnih območjih so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale reprezentativne analize cen oziroma njihovih trendov. Zato so podani podatki izključno statistično informativne narave.

- cene *podobnih industrijskih prostorov* se gibljejo med 120 in 360 €/m² v lokalnem okolju;
- cene *podobnih gostinskih lokalov* se gibljejo med 130 in 580 €/m² v lokalnem okolju;
- cene *stavbnih zemljišč* se gibljejo med 20 in 50 €/m² v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih industrijskih prostorov* se gibljejo med 1,60 in 3,30 €/m² v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih gostinskih lokalov* se gibljejo med 3,00 in 6,10 €/m² v lokalnem okolju.

Tabela 7: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2017 do datuma vpogleda

	Podatki po CGS Cenilec		**Nepremičnine.net**
	Občina Slovenska Bistrica		UE Slovenska Bistrica
	Leto 2017 (01. 01. 2017 – 31. 12. 2017)	Leto 2018/2019 (01. 01. 2018 – datum vpogleda)	Na dan vpogleda
	KUPOPRODAJNI POSLI		
Industrijski prostori	3	8	Delavnica (2), kombiniran prostor (2), večji poslovni kompleks (2)
Stavbna zemljišča	52	76	100
Gostinski lokal	2	3	4
	NAJEMNI POSLI		
Industrijski prostori	1	6	Skladišče (1)
Gostinski lokal	3	2	0

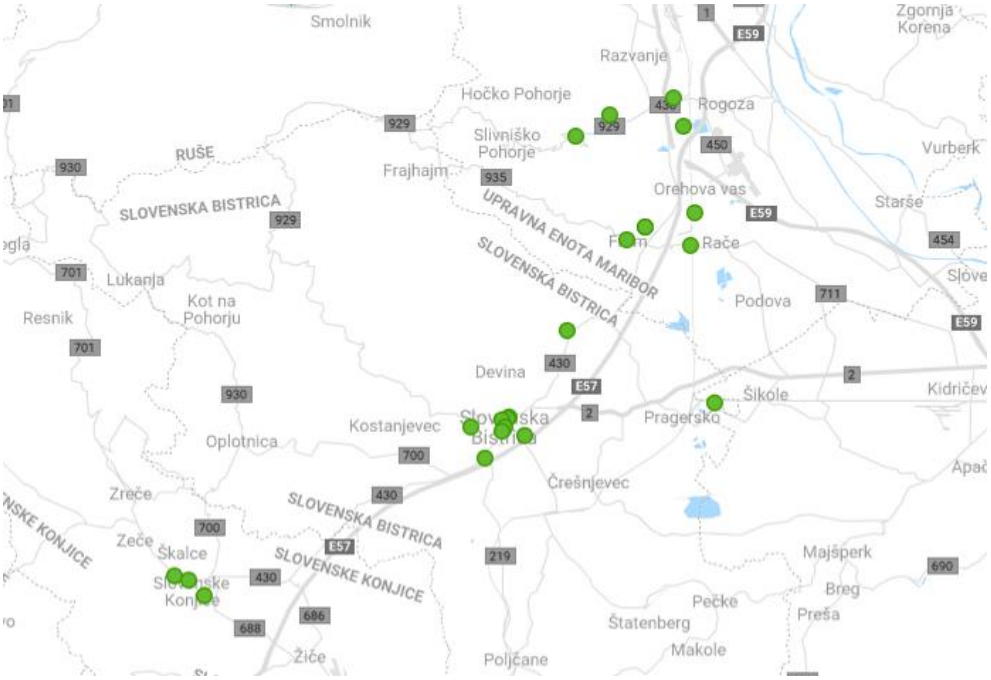
Vir: CGSCenilci in Nepremicnine.net, vpogled: november 2019.

Opravili smo analizo cen *industrijskih prostorov, gostinskih lokalov in stavbnih zemljišč* na območju *občine Slovenska Bistrica* na portalih CGSCenilci, VALUER in Nepremicnine.net.

Ugotavljamo, da je nepremičninski trg poslovnih nepremičnin manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij v *Občini Slovenska Bistrica ne* najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz razširimo na okoliške občine.

Industrijski prostori

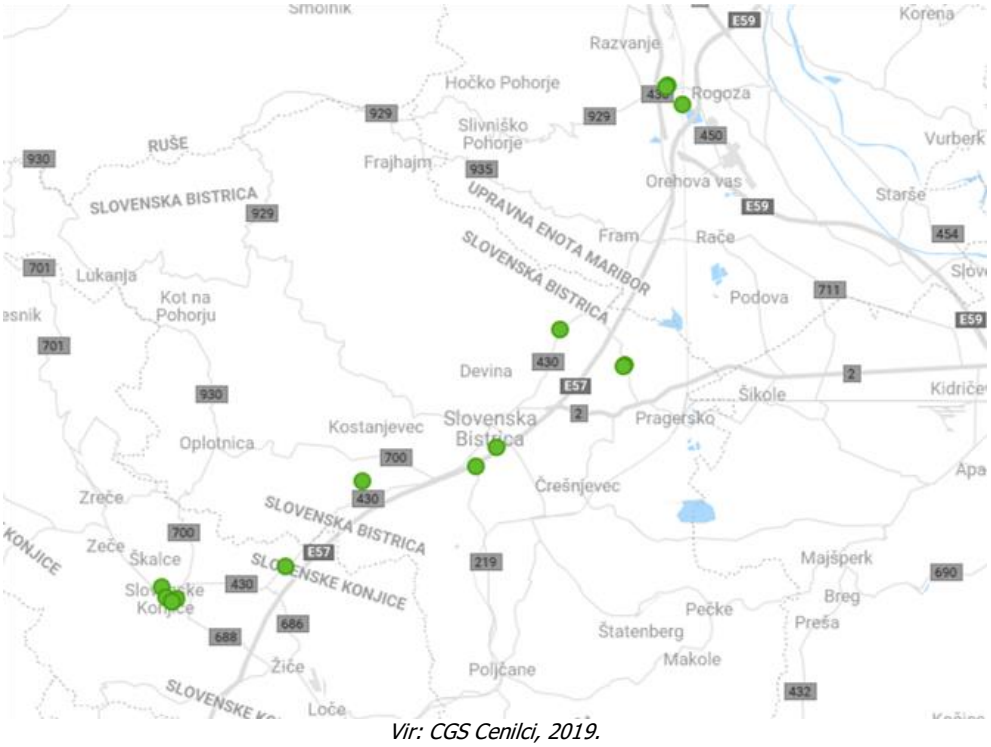
Slika 11: Prikaz izvedenih kupo-prodajnih transakcij industrijskimi prostori na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019



Vir: CGS Cenilci, 2019.

Po podatkih portala CGS Cenilci je bilo *na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019* izvedenih 23 kupoprodajnih transakcij *z industrijskimi prostori,* povprečne površine 184,35 m^2 in povprečne cene 921,60 EUR/m^2.

Slika 12: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z industrijskimi prostori na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019

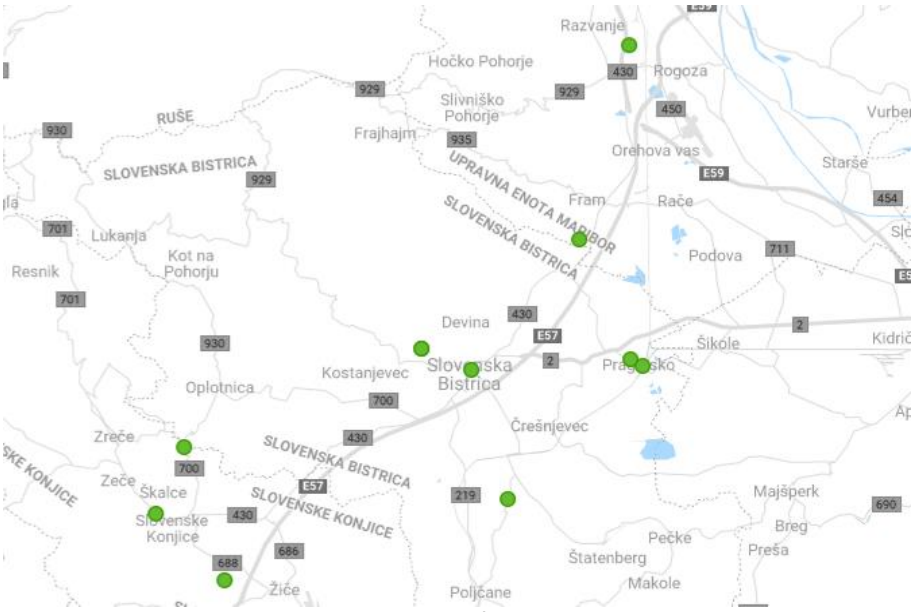


Vir: CGS Cenilci, 2019.

Po podatkih portala CGS Cenilci je bilo *na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019* izvedenih 17 najemo-oddajnih transakcij *z industrijskimi prostori,* povprečne površine 597,75 m^2 in povprečne cene 10,45 EUR/m^2.

Gostinski lokal

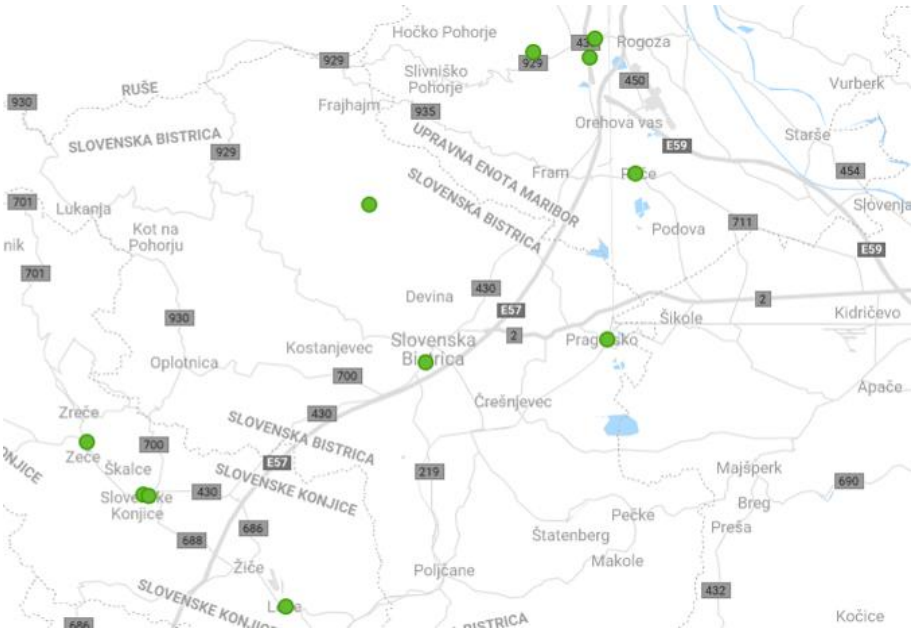
Slika 13: Prikaz izvedenih kupo-prodajnih transakcij z gostinskimi lokali na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019



Vir: CGS Cenilci, 2019.

Po podatkih portala CGS Cenilci je bilo *na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019* izvedenih 10 kupoprodajnih transakcij *z gostinskimi lokali,* povprečne površine 274,62 m^2 in povprečne cene 351,26 EUR/m^2.

Slika 14: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z gostinskimi lokali na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019

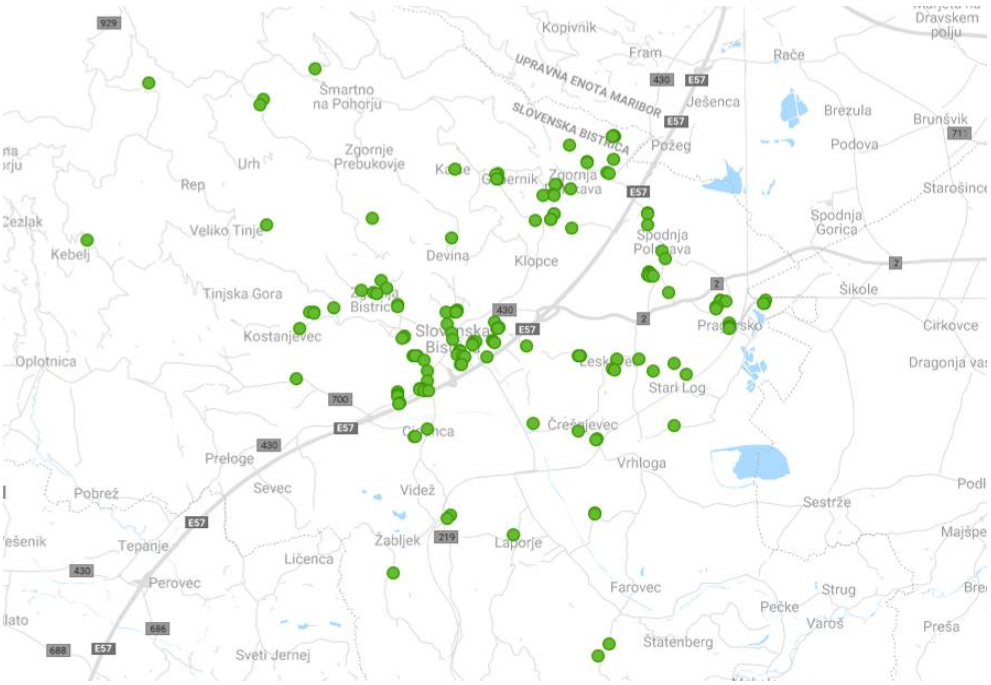


Vir: CGS Cenilci, 2019.

Po podatkih portala CGS Cenilci je bilo *na območju občin Slovenska Bistrica, Hoče-Slivnica, Slovenske Konjice in Rače-Fram v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019* izvedenih 17 najemo-oddajnih transakcij z gostinskimi lokali, povprečne površine 82,03 m^2 in povprečne cene 8,94 EUR/m^2.

Stavbna zemljišča

Slika 15: Prikaz izvedenih kupo-prodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Slovenska Bistrica v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019



Vir: CGS Cenilci, 2019.

Po podatkih portala CGS Cenilci je bilo *na območju občine Slovenska Bistrica v obdobju od 01. 01. 2017 do november 2019* izvedenih 128 kupoprodajnih transakcij *s stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 1.233,62 m^2 in povprečne cene 25,99 EUR/m^2.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

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

5.1 Način tržnih primerjav

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

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

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:
- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

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

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *industrijski objekt:*
- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.

- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v drugih občinah, na podobnih lokacijah, zato prilagoditev ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno opisuje linearna regresijska krivulja z enačbo y= 2,114*x - 3720,257. Opravimo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Za odpravo razlik v fizičnem stanju nepremičnin izvedemo prilagoditev na podlagi ocene dejanskega stanja. Ocenjevana nepremičnina je v slabšem fizičnem stanju, zato opravimo prilagoditev.
- Površina zemljišča – Pripadajoče zemljišče pri obravnavanih nepremičninah predstavlja funkcionalno zemljišče, potrebno za normalno delovanje in kot tako ne vpliva na vrednost, zato prilagoditve ne opravimo.
- Parkiranje – Nepremičnine imajo podobno urejeno parkiranje, prilagoditve ne opravimo.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo y = -69,51*LN(x) + 857,676. Opravimo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno. Pri ocenjevani nepremičnini upoštevamo razliko za del objekta, ki v naravi predstavlja gostinski lokal, v izmeri 229,50 m^2.
- Drugi objekti na parceli – Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti drugih objektov/delov objektov ocenjenih po na donosu zasnovanem načinu. Ocenjevana nepremičnina ima druge objekte na parceli, primerljive jih nimajo, zato opravimo prilagoditev.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Vse nepremičnine imajo urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

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

Tabela 8: Primerljive nepremičnine – industrijski objekti

Primerljiva nepremičnina 1	
ID posla	**321936**

Primerljiva nepremičnina 2	
ID posla	**371243**

Primerljiva nepremičnina 3

ID posla	**378638**

Primerljiva nepremičnina 4	
ID posla	**448523**

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 9: Izračun ocene vrednosti poslovnega objekta s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerljalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti							
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4	
	parcela 753 467 | parcela 753 455 | parcela 753 466/1	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2
ID posla		321936		371243		378638		448523	
Cena		120.000,00	344,04	20.000,00	216,68	105.000,00	352,35	53.900,00	282,49
Čas prodaje		05. 04. 2017	-1,72	19. 02. 2018	14,05	19. 02. 2018	22,84	20. 08. 2019	0,00
		-0,50%		6,48%		6,48%		0,00%	
Korigirana cena			342,31		230,73		375,19		282,49
Lokacija		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Naslov stavbe	Vinarska ulica 3	Liptovska ulica 34D		Miklavška cesta 82		Miklavška cesta 82		/	
Katastrska občina	753 - SLOVENSKA BISTRICA	1115 - SLOVENSKE KONJICE		696 - SPODNJE HOČE		696 - SPODNJE HOČE		743 - GABERNIK	
Občina	Slovenska Bistrica	Slovenske Konjice		Hoče-Slivnica		Hoče-Slivnica		Slovenska Bistrica	
Številka stavbe	2071 | 2070	2184		73		73		560	
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1949	1962	-7,84	1980	-12,60	1980	-20,49	2002	-26,38
		-2,29%		-5,46%		-5,46%		-9,34%	
Tip stavbe	vinska klet, zidanica | vinska klet, zidanica	vmesna	0,00	samostoječa	0,00	samostoječa	0,00	krajna	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	Hladilnice in specializirana skladišča | Hladilnice in specializirana skladišča	Skladišča	0,00	Industrijski del stavbe	0,00	Industrijski del stavbe	0,00	Skladišča	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja			-120,00		-60,00		-120,00		-120,00
Leto obnove strehe	/ | /	2006		2003		2003		/	
Leto obnove fasade	/ | /	2006		/		/		/	
Leto obnove oken	/ | /	2004		/		/		/	
Leto obnove instalacij	/ | /	2004		/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	4.409,00	478,00		115,78		391,88		prodan del stavbe	
Površina stavbnega zemljišča	4.409,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina drugega zemljišča	0,00	378,00	0,00	115,78	0,00	391,88	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
Neto tlorisna površina	2.442,30	348,80	-29,36	92,30	-33,31	298,00	-34,78	190,80	-31,74
		-8,58%		-14,44%		-9,27%		-11,24%	
Drugi objekti	Da	Ne	22,64	Ne	22,64	Ne	22,64	Ne	22,64
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			207,75		147,46		222,55		127,01
Uteži			10,00%		40,00%		30,00%		20,00%
Ocena TV	**EUR/m^2**	**171,93**							
Ocena TV	**EUR**	**419.895,19**							

5.2 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.

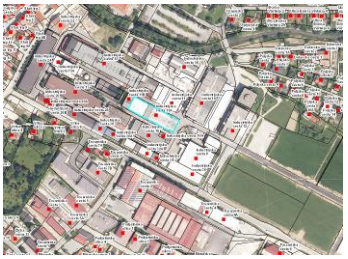
V nadaljevanju prikažemo izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu. V obravnavanem primeru ocenimo vrednost nepremičninskih pravic s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa.

5.2.1 Ocena prihodkov in stroškov

Ocenjevana nepremičnina se ne oddaja v najem, naročnik jo koristi za lastne potrebe.
Za potrebe izdelave tega poročila, določimo potencialno tržno najemnino za *industrijske prostore in gostinske lokale.* 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 2,07 EUR/m^2/mes za hladilnice in specializirana skladišča, 3,47 EUR/m^2/mes za gostinske lokale, 1,38 EUR/m^2/mes za vinske kleti, zidanice, 2,07 EUR/m^2/mes za poslovne prostore.

Slika 16: Slikovni prikaz primerljivih objektov oddanih v najem

Industrijski prostori:

Nepremičnina 1 – ID posla: 353326	Nepremičnina 2 – ID posla: 320644
	

Nepremičnina 3 – ID posla: 348245	Nepremičnina 4 – ID posla: 367851

Gostinski lokali:

Nepremičnina 1 – ID posla: 359375	Nepremičnina 2 – ID posla: 380719

Nepremičnina 3 – ID posla: 399955

Potencialna najemnina:

Nepremičnina	**m^2 (oddajana površina)**	**EUR/m^2/mes**
Hladilnice in specializirana skladišča	820,50	2,07
Gostinski lokal	229,50	3,47
Vinska klet, zidanica	1.318,90	1,38
Poslovni prostori	132,90	2,07
Nestavba	170,00	1,04
SKUPAJ:	**2.671,80**	**1,61**

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: 10,42 %

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 podjetja Upra stan d.o.o., ki so pridobljeni od nepremičninskih posrednikov, združenih na nepremičninski družbi na podlagi katerih po poteku najemnega razmerja ponovno traja oddaja nepremičnine v povprečju 15 mesecev.

Ocena neizterljivosti: 2,08 %

Najemodajalec lahko za zavarovanje lastnih interesov ob oddaji nepremičnine v najem zahteva varščino. Varščina služi kot inštrument 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 Re/Max Uprastan d.o.o. 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 prištet k potencialni najemnini. Glede na vrsto nepremičnine drugih nenajemniških 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 prevali na najemnika.

Ocena stroškov nadomestitvene rezerve

Predstavlja pavšalno 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). Upoštevamo strošek nadomestitvene rezerve 3,00 €/m^2 za skladišča.

5.2.2 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:	8,71	%
Donosnost netveganih naložb:	0,63	%

Za netvegano naložbo smatramo naložbo za katero jamči država in ima primerljiv rok zapadlosti kot je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Kot donos netveganih naložb običajno upoštevamo donos desetletnih državnih obveznic najvarnejših držav (npr. Nemčija in ZDA). Če kot osnovo upoštevamo donos državnih obveznic drugih držav (ne najvarnejših), je njihov donos sestavljen iz netvegane mere donosa in pribitka na deželno tveganje. Pri tem pribitek za deželno tveganje določimo s primerjavo donosa te državne obveznice z donosom obveznice najvarnejših držav. Pri čemer pribitek za deželno tveganje računamo kot razliko v donosih obeh obveznic in ne po Fisherjevem obrazcu, ker so razlike med obema vrstama izračunov pri nizkih stopnjah donosov zanemarljive (Kebrič, Šturm, 2018). Netvegano mero donosa ocenjujemo na osnovi nemške desetletne obveznice, pri čemer je v njen donos vključena tudi stopnja inflacije. Ker je donos nemške obveznice nizek predpostavimo, da je tudi vanj vključena inflacija nizka. Zato nadalje v poenostavitvi predpostavimo, da je v netvegano mero donosa vključena inflacija enaka nič. Tako dobimo realno sestavino netveganih naložb.
Realno donosnost državnih obveznic izračunamo s pomočjo enačbe:

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

r_{rf} – ne tvegana donosnost
i – nominalna donosnost
π – inflacija

Premija za tveganje (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo): 6,70 %

Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 6,00 in 7,50 %, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR*IUS 3/2018). V našem primeru smo glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini 7,50 %.

Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine						
Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Norm. tveganje		Visok. tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,50	3,00	3,00	3,50	3,50	4,00
Stanovanja	2,20	2,70	2,70	3,20	3,20	3,70
Hiše	2,40	2,90	2,90	3,40	3,40	3,90
Trgovski prostori	5,00	5,50	5,50	6,00	6,00	6,50
Pisarniški prostori	5,30	5,80	5,80	6,30	6,30	6,80
Turistične neprem.**	5,40	5,90	5,90	6,40	6,40	6,90
Industrijske neprem.	6,00	6,50	6,50	7,00	7,00	7,50
* Avtoterminali, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe						
** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli						

Premija za ohranitev kapitala: 1,38 %

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)

5.2.3 Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu

Tabela 10: Izračun ocene vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina

Poslovni prostori					
Nepremičnina	**m^2 (oddajana površina)**	**EUR/m^2/mes**	**Št. mes**	**Najemnina (v €/mes)**	**Najemnina (v €/leto)**
Hladilnice in specializirana skladišča	820,50	2,07	12	1.698,85	20.386,16
Gostinski lokal	229,50	3,47	12	795,33	9.543,99
Vinska klet, zidanica	1.318,90	1,38	12	1.820,52	21.846,28
Poslovni prostori	132,90	2,07	12	0,00	0,00
Nestavba	170,00	1,04	12	0,00	0,00
SKUPAJ:	**2.671,80**	**1,61**		**4.314,70**	**51.776,44**

Potencialni prihodki od najemnin		
Postavke	**Delež**	**Vrednost v €**
Mesečna najemnina na enoto:		1,61
Oddajna površina:		2.671,80
Potencialna mesečna najemnina:		4.314,70
Potencialna letna najemnina:		51.776,44
- Nezasedenost:	10,42%	5.393,38
- Neizterljivost:	2,08%	1.078,68
Drugi prejemki (v €):		0,00
Efektivni prihodek:		45.304,38
Stalni stroški:		
Zavarovanje:		
Nadomestilo za uporabo zemljišča (NUSZ):		
Spremenljivi stroški:		
Oglaševanje, provizije:		
Upravljanje:		
Rezervacija za nadomestitveno rezervo:		
Vzdrževanje in popravila:		
Stroški SKUPAJ:		8.015,40
Stanovitni dobiček:		**37.288,98**

Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja)		
Postavke	**Delež**	**Vrednost v €**
1. Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo:		
10-letna nemška obveznica - r_f:	0,013%	
premija za deželno tveganje Slovenije - r_c:	0,617%	
donosnost obveznice z upoštevanim deželnim tveganjem - rf+rc:	0,630%	
ocenjena višina upoštevane inflacije:	0,00%	
Netvegana donosnost SKUPAJ:	0,63%	
2. Nadomestilo za tveganje:	6,70%	
3. Premija za ohranitev kapitala:		
Ekonomska doba trajanja (60 let):	1,38%	
Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja) SKUPAJ:	**8,71%**	
Vrednost nepremičnine = efektivni prihodek/stopnja kapitalizacije:		428.281,75
Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):		**428.281,75**
Vrednost nepremičnine (v €/m2):		**160,30**
Strošek ureditve povprečnega stanja gostinskega lokala(v €):		**30.000,00**
Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):		**398.281,75**
Vrednost nepremičnine (v €/m2):		**149,07**

5.3 Nabavnovrednostni način

Indikacijsko vrednost pravic na nepremičninah po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanja vrednost izboljšav. Sedanjo vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost pravic na nepremičninah pri institucionalnih zgradbah in zgradbah za posebne namene.
Nabavnovrednostni način se izvaja v naslednjih korakih:

- Ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano.
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta, pomožnih objektov in ureditve zemljišča, pri čemer v izračunu upoštevamo sodobne ustreznike na dan ocenjevanja. Izjema je, ko mora biti nadomestno premoženje kopija (replika) ocenjevane nepremičnine. Takrat je nadomestitvena vrednost enaka strošku ponovne izgradnje ali kopiranja zadevne nepremičnine.
- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja in zmanjšamo nadomestitveno vrednost.
- Vrednosti zemljišča prištejemo zmanjšano nadomestitveno (ali reprodukcijsko) vrednost objekta, pomožnih objektov in zunanje ureditve.

5.3.1 Ocena vrednosti zemljišča

Zemljišča ne moremo oceniti po nabavnovrednostni metodi, zato praviloma uporabimo metodo primerljivih prodaj, lahko pa tudi druge metode, ki jih dopuščajo MSOV.

V našem primeru razpolagamo s podatki o izvedenih transakcijah primerljivih zemljišč, zato ocenimo tržno vrednost zemljišča z metodo tržnih primerjav. Vrednost dobljena s pomočjo metode tržnih primerjav najbolj direktno odraža vrednost iz tržnih razmer, zato uporaba ostalih metod ni potrebna.

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

Izbrane sestavine primerjave – *stavbna zemljišča:*

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po lastnih podatkih.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti občini, na podobnih lokacijah. Prilagoditve ne izvedemo.
- Oblika – Ocenjevano in vsa primerljiva zemljišča so podobne oblike in naklona, zato prilagoditev ne opravimo.
- Komunalna oprema – Nepremičnine so podobno komunalno opremljene, prilagoditev ne opravimo.
- Raba zemljišča – Ocenjevano in primerljiva zemljišča so si iz vidika namenske rabe podobna, gre za stavbna zemljišča, prilagoditve ne opravimo.
- Površina zemljišča – Za stavbna zemljišča statistična analiza v lokalnem okolju ni pokazala vpliva površine zemljišča na ceno, v izbranem rangu, zato prilagoditev ne opravimo.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo podobno urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

Tabela 11: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo metode primerljivih prodaj

Stavbno zemljišče:

Primerjalni kriteriji	Ocenjevalno zemljišče	Prilagoditve					
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
		%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2
ID znak	**parcela 753 467 | parcela 753 455 | parcela 753 466/1**	316217		337299		398449	
Cena		17.000,00	30,97	108.010,00	44,52	15.000,00	24,23
Čas prodaje		20. 03. 2017	2,01	09. 06. 2017	3,40	21. 08. 2018	1,34
		6,48%		7,64%		5,51%	
Korigirana cena			32,97		47,92		25,57
Lokacija	Slovenska Bistrica	Slovenska Bistrica	0,00	Slovenska Bistrica	0,00	Slovenska Bistrica	0,00
	753 - SLOVENSKA BISTRICA	751 - ČREŠNJEVEC		753 - SLOVENSKA BISTRICA		753 - SLOVENSKA BISTRICA	
	467 | 455 | 466/1	664/72		2448/4,2449/2		1602/4,1602/5	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	relativno pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Komunalna oprema		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	druga območja centralnih dejavnosti	osrednja območja centralnih dejavnosti	0,00	osrednja območja centralnih dejavnosti	0,00	osrednja območja centralnih dejavnosti	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	4.409,00	549,00	0,00	2.426,00	0,00	619,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			32,97		47,92		25,57
Uteži			30,00%		20,00%		40,00%
Ocena	EUR/m^2	29,70					
Ocena	EUR	130.963,65					

5.3.2 Izračun ocene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Vrednost objekta smo izračunali s pomočjo nadomestitvenih stroškov. Ocena nadomestitvenih stroškov je izdelana na osnovi lastnih podatkov (popisi del) in podatkov o izgradnji podobnih objektov po portalu peg-online.

Fizično zastaranje je zmanjšanje vrednosti zaradi staranja objekta, njegove izrabe in poškodb.
Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Razlog je lahko v neki pomanjkljivosti ali pretiranost. Funkcionalnega zastaranja ne zaznamo na dan ogleda.
Ekonomsko zastaranje je zmanjšanje vrednosti sredstva zaradi učinkov, dogodkov ali pogojev, ki so zunaj in niso pod nadzorom lastnika. Ekonomsko zastaranje izračunamo s pomočjo metode tržnih primerjav.

Tabela 12: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem s pomočjo nabavnovrednostnega načina

Poslovna stavba					
Glede na stanje upoštevam povprečno dejansko starost objekta:					
Kratkotrajne komponente - KK:			18	let	
Dolgotrajne komponente - DK:			45	let	
Postavke	**m²**	**Delež**	**Delež odpisanosti**	**€/m²**	**Vrednost (v €)**
Ocena nadomestitvenih stroškov za izgradnjo					
Nadomestitveni stroški (poslovna stavba):	2.442,30			550,00	1.343.265,00
Nadomestitveni stroški (gostinski lokal):	229,50			1.200,00	275.400,00
Zunanja ureditev:		8,50%			137.586,53
Gradbena dela SKUPAJ:					1.756.251,53
Dodatni stroški (projektiranje, inženiring, nadzor, kom. p., finan. za čas gradnje …):		6,50%			114.156,35
Nadomestitveni stroški za izgradnjo SKUPAJ:					1.870.407,87
Zmanjšanje vrednosti stroškov					
Nadomestitveni stroški za izgradnjo:					1.870.407,87
Kratkotrajne komponente - KK:		45,00%			841.683,54
Dolgotrajne komponente - DK:		55,00%			1.028.724,33
Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja					
1. Fizična dotrajanost					
Zastaranje KK:			60,00%		505.010,13
Zastaranje DK:			56,25%		578.657,44
2. Funkcionalno zastaranje:			0,00%		0,00
3. Ekonomsko zastaranje:			24,45%		457.395,92
Zmanjšanje vrednosti SKUPAJ:					1.541.063,48
SEDANJA GRADBENA VREDNOST OBJEKTA (v €):					**329.344,39**
SEDANJA GRADBENA VREDNOST OBJEKTA (v €/m2):					**134,85**

SKLEP O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI	
Postavke	**Vrednost (v €)**
Stavbno zemljišče	130.963,65
Poslovna stavba	329.344,39
Strošek ureditve povprečnega stanja gostinskega lokala	30.000,00
SKUPAJ:	**430.308,04**

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način* v skladu z določili MSOV 2017.

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *stavbnimi zemljišči, industrijskimi prostori in gostinskimi lokali* na portalih CGS Cenilci in VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m^2. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *industrijskega kompleksa*.

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 ocenjevane nepremičnine. Tako smo analizirali evidentirane najemne posle za *gostinske in industrijske prostore* na portalu VALUER in tudi oglase na portalu Nepremicnine.net za *območje Slovenije za industrijske prostore*. Na podlagi najemnin primerljivih nepremičnin smo določili mesečno najemnino za ocenjevan *industrijski objekt in gostinski lokal* 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 *industrijskega kompleksa* izračunamo kot razmerje med stanovitnim dobičkom in mero kapitalizacije.

V sklopu **nabavnovrednostnega načina** smo v poročilu ocenili vrednost zemljišča kot da bi bilo nepozidano s pomočjo metode tržnih primerjav. Nadomestitveno vrednost *poslovnega objekta*, kot da bi bila novogradnja, smo izračunali upoštevaje podatke s portala peg-online. Dobljeno vrednost zmanjšamo glede na fizično, funkcionalno ter ekonomsko zastaranje. Ocenjeno vrednost *poslovnega objekta s pripadajočim zemljiščem* po nabavnovrednostnem načinu predstavlja seštevek vrednosti zemljišča in nadomestitvene vrednost *poslovnega objekta z zunanjo ureditvijo*, zmanjšane za zastaranja.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	419.895,19	EUR	50,00%
na donosu zasnovan način:	398.281,75	EUR	50,00%
nabavnovrednostni način:	430.308,04	EUR	0,00%
indikacijska vrednost:	409.088,47	EUR	
zaokroženo:	409.100,00	EUR	
delež dolžnika STARA KLET BISTRICA d.o.o. do 1/1 od celote	409.088,47	EUR	
delež dolžnika STARA KLET BISTRICA d.o.o. do 1/1 od celote, zaokr.	409.100,00	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno

upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena opravljanju poslovnih dejavnosti.

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 so uporabljeni in prikazani *način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način* in *nabavnovrednostni način.*

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *z industrijskimi prostori, gostinskimi lokali in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostni način smo izvedli na podlagi podatkov gradbenega portala PEG in lastne baze podatkov (popisi del).

Pri oceni vrednosti po na donosu zasnovanem načinu smo imeli na razpolago podatke oddajno-najemnih poslih *z industrijskimi prostori in gostinskimi lokali.*

Iz analize trga sledi:
- Opravili smo analizo cen *industrijskih prostorov, gostinskih lokalov in stavbnih zemljišč* na območju *občine Slovenska Bistrica* na portalih CGSCenilci, VALUER in Nepremicnine.net.
- Ugotavljamo, da je nepremičninski trg poslovnih nepremičnin manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij v *Občini Slovenska Bistrica ne* najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz razširimo na okoliške občine.
- cene *podobnih industrijskih prostorov* se gibljejo med 120 in 360 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih gostinskih lokalov* se gibljejo med 130 in 580 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *stavbnih zemljišč* se gibljejo med 20 in 50 €/m^2 v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih industrijskih prostorov* se gibljejo med 1,60 in 3,30 €/m^2 v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih gostinskih lokalov* se gibljejo med 3,00 in 6,10 €/m^2 v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav, donosu zasnovan način* in nabavnovrednostni način v razmerju 50 % : 50 %: 0 %. V končnem sklepu upoštevamo *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način*, saj razpolagamo z enako kvalitetnimi podatki za oceno vrednosti po obeh načinih. Način tržnih primerjav je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu, prav tako ugotavljamo, da je najem pogosta oblika pridobitve poslovne nepremičnine.

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:

OCENA TRENUTNE TRŽNE VREDNOSTI, zaokroženo:
409.100,00 EUR

OCENA TRENUTNE TRŽNE VREDNOSTI - delež dolžnika (Stara Klet Bistrica d.o.o.) do 1/1 od celote, zaokroženo: 409.100,00 EUR

Maribor, 26. 11. 2019

Sodni cenilec:

mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: Poslovni objekti s pripadajočimi zemljišči na naslovu Vinarska ulica 2, 2310 Slovenska Bistrica in Vinarska ulica 3, 2310 Slovenska Bistrica (ID znak: parcela 753 455, parcela 753 466/1, parcela 753 467).
- 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.
- Izveden ☒ je / ☐ bil 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

V Mariboru, dne 26. 11. 2019

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR
PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela
PRILOGA 3: Fotografije
PRILOGA 4: Zemljiškoknjižni izpiski
PRILOGA 4: Lokacijska informacija

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/17-369
Datum: 21. 12. 2017

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 21. 12. 2017 izdal

O D L O Č B O.

BORUTU BARLIČU, rojenemu 1. aprila 1980 v Ljubljani, stanujočemu v Mariboru, Vrvarska ulica 5,

se do vključno 29. 12. 2019 podaljša

V E L J A V N O S T D O V O L J E N J A Z A O P R A V L J A N J E N A L O G P O O B L A Š Č E N E G A O C E N J E V A L C A V R E D N O S T I N E P R E M I Č N I N.

O b r a z l o ž i t e v

Borut Barlič je 20. 12. 2017 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Borut Barlič izpolnjuje pogoje iz 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 29. 12. 2019, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Borut Barlič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:
Barbara Prelec

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

Vročeno:
-naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo d.o.o., Vinarska ulica 2, Slovenska Bistrica

Kot lastnik ocenjevane nepremičnine,

IZJAVLJAMO,

- da so podatki in informacije, ki smo jih predložili pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
    - ogled nepremičnine;
    - identifikacijo izvajalca;
    - identifikacijo naročnika;
    - identifikacijo uporabnika;
    - identifikacijo predmeta cenitve;
    - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
    - podlago vrednosti – tržna vrednost;
    - način vrednotenja – način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način;
    - datum ocene vrednosti;
    - omejitvene pogoje;
    - skladnost izdelave poročila z MSOV 2017;
    - tri pisne izvode poročila.

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

STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo d.o.o.

_____

PRILOGA 3: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

GOSTILNA

Vir: Lasten, 2019.

PRILOGA 4: Zemljiškoknjižni izpiski

26.11.2019 - 10:19

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.11.2019 - 10:19:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 455

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7705517
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6178146000
   firma / naziv: STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o.
   naslov: Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.04.2005 12:51:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849491	25.03.2016 13:34:02	401 - vknjižena hipoteka
19156018	01.12.2017 13:52:21	401 - vknjižena hipoteka
20186330	14.03.2019 14:42:04	401 - vknjižena hipoteka
20290072	08.04.2019 10:53:32	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17849491
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 405.000,00 EUR
obresti 1% letno in zakonske zamudne obresti.
tip dospelosti 2 - do odpoklica
imetnik:
1. EMŠO: 0302966******
   osebno ime: Roman Klinc
   naslov: Zgornje Hoče 029C, 2311 Hoče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

stran 1 od 4

26.11.2019 - 10:19

2. matična številka: 1453181000
   firma / naziv: VIMARA trgovsko in storitveno podjetje d.o.o., Ljubljana
   naslov: Dunajska cesta 021, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849492	25.03.2016 13:34:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17849492
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Sporazum o zavarovanju denarne terjatve SV 124/16.

ID pravice / zaznambe 19156018
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 9.105,58 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.11.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 9.105,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.12.2017 13:52:21

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19156019	01.12.2017 13:52:21	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19156019
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka Z 56/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.

26.11.2019 - 10:19

ID pravice / zaznambe 20186330
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.576,07 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 07.03.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.576,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.03.2019 14:42:04

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20186331	14.03.2019 14:42:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20186331
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka Z 14/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.

ID pravice / zaznambe 20290072
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 202.500,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.10.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 202.500,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.
imetnik:
1. EMŠO: 2907995******
   osebno ime: Dominik Klinc
   naslov: Ulica Ilije Gregoriča 014, 2204 Miklavž na Dravskem polju
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.04.2019 10:53:32

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

26.11.2019 - 10:19

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20290073	08.04.2019 10:53:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20290073
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka I 127/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.

26.11.2019 - 10:19

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.11.2019 - 10:19:17

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 466/1

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 466/1 (ID 3808296)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7705518
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6178146000
   firma / naziv: STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o.
   naslov: Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.04.2005 12:51:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849491	25.03.2016 13:34:02	401 - vknjižena hipoteka
19156018	01.12.2017 13:52:21	401 - vknjižena hipoteka
20186330	14.03.2019 14:42:04	401 - vknjižena hipoteka
20290072	08.04.2019 10:53:32	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17849491
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 405.000,00 EUR
obresti 1% letno in zakonske zamudne obresti.
tip dospelosti 2 - do odpoklica
imetnik:
1. EMŠO: 0302966******
   osebno ime: Roman Klinc
   naslov: Zgornje Hoče 029C, 2311 Hoče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

stran 1 od 4

26.11.2019 - 10:19

2. matična številka: 1453181000
   firma / naziv: VIMARA trgovsko in storitveno podjetje d.o.o., Ljubljana
   naslov: Dunajska cesta 021, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849492	25.03.2016 13:34:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17849492
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Sporazum o zavarovanju denarne terjatve SV 124/16.

ID pravice / zaznambe 19156018
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 9.105,58 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.11.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 9.105,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.12.2017 13:52:21

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19156019	01.12.2017 13:52:21	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19156019
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka Z 56/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.

26.11.2019 - 10:19

ID pravice / zaznambe 20186330
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.576,07 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 07.03.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.576,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.03.2019 14:42:04

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20186331	14.03.2019 14:42:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20186331
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka Z 14/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.

ID pravice / zaznambe 20290072
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 202.500,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.10.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 202.500,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.
imetnik:
1. EMŠO: 2907995******
   osebno ime: Dominik Klinc
   naslov: Ulica Ilije Gregoriča 014, 2204 Miklavž na Dravskem polju
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.04.2019 10:53:32

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

26.11.2019 - 10:19

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20290073	08.04.2019 10:53:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20290073
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka I 127/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.

26.11.2019 - 10:18

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.11.2019 - 10:18:44

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 467

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 467 (ID 2633021)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7705519
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6178146000
   firma / naziv: STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o.
   naslov: Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.04.2005 12:51:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849491	25.03.2016 13:34:02	401 - vknjižena hipoteka
19156018	01.12.2017 13:52:21	401 - vknjižena hipoteka
20186330	14.03.2019 14:42:04	401 - vknjižena hipoteka
20290072	08.04.2019 10:53:32	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17849491
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 405.000,00 EUR
obresti 1% letno in zakonske zamudne obresti.
tip dospelosti 2 - do odpoklica
imetnik:
1. EMŠO: 0302966******
   osebno ime: Roman Klinc
   naslov: Zgornje Hoče 029C, 2311 Hoče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

stran 1 od 4

26.11.2019 - 10:18

2. matična številka: 1453181000
   firma / naziv: VIMARA trgovsko in storitveno podjetje d.o.o., Ljubljana
   naslov: Dunajska cesta 021, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849492	25.03.2016 13:34:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17849492
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Sporazum o zavarovanju denarne terjatve SV 124/16.

ID pravice / zaznambe 19156018
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 9.105,58 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.11.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 9.105,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.12.2017 13:52:21

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19156019	01.12.2017 13:52:21	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19156019
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka Z 56/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.

26.11.2019 - 10:18

ID pravice / zaznambe 20186330
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.576,07 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 07.03.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.576,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.03.2019 14:42:04

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20186331	14.03.2019 14:42:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20186331
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka Z 14/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.

ID pravice / zaznambe 20290072
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 202.500,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.10.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 202.500,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.
imetnik:
1. EMŠO: 2907995******
   osebno ime: Dominik Klinc
   naslov: Ulica Ilije Gregoriča 014, 2204 Miklavž na Dravskem polju
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.04.2019 10:53:32

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

26.11.2019 - 10:18

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20290073	08.04.2019 10:53:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20290073
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka I 127/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.

STARA KLET BISTRICA 28.10.2019/531

OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA

Občinska uprava

Oddelek za okolje in prostor
Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica

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

Številka: 3501 – 937 / 2019 – 2 - 1033
Datum: 24. 10. 2019

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

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

Opozorilo: Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- *vrsta gradnje oziroma drugih del: rekonstrukcija
- **vrsta objekta glede na namen in funkcijo: poslovni objekt

- stavba:	- nestanovanjska stavba
- gradbeno inženirski objekt:	-
- enostavni objekt:	-

Navodilo: *navedejo se podatki iz zahteve vlagatelja:*

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

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

- katastrska občina: Slovenska Bistrica
- številka zemljiške parcele / parcel: 467, 455 in 466/1
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: poslovni objekt

Navodilo: *navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja*

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

☒ *Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan -prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11).

☒ *Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slov. Bistrica in mesto Slov. Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18).

- ☐ **Prostorski izvedbeni načrt:
- ☐ Prostorski red občine:

- ☐ Občinski lokacijski načrt:
- ☐ Državni lokacijski načrt:

Oznaka prostorske enote:

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

- ** podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine*
- ***vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno s prvim odstavkom 174. člena Zakona o urejanju prostora*

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- **osnovna namenska raba:** 467, 455 in 466/1 = gradbene parcele (zazidana stavbna zemljišča);
- **podrobnejša namenska raba:** območje gostejše individualne stanovanjske gradnje – cona A in območje centralnih, oskrbno storitvenih in poslovnih dejavnosti – cona I.

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

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- **vrsta varovanja oziroma omejitve:**

Navodilo: navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, območja varovalnih pasov, ipd...

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

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Mirne obrti, dovoljeno je nadaljevati obstoječe dejavnosti.

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

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Novogradnje, nadzidave, adaptacije obstoječih objektov za stanovanjske namene in vzdrževalna dela, komunalne ureditve

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

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Individualni stanovanjski objekti, enostanovanjske (samostoječe hiše, vile, kmečke hiše in podobne enostanovanjske stavbe, vrste hiše, kot so atrijske vrste hiše ali vrstne hiše z enim stanovanjem, ki ima svojo lastno streho in lasten vhod iz pritličja, v katerih se nahaja eno stanovanje) in dvostanovanjske stavbe (samostoječe hiše ali vrste hiše, kot so atrijske vrste hiše ali vrste hiše, v katerih se nahajata dve stanovanji-dvojčki), enostavni objekti (pomožni objekt) – cona A in

banka, trgovina, upravne zgradbe, objekti za mirne obrti – cona I

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

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

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

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- **tipologija zazidave**:
- Med posege na obstoječih objektih štejemo prizidave, nadzidave, preureditve podstrešij, spremembe namembnosti, vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Navedeni posegi ne smejo rušiti lokalnih urbanističnih in arhitekturnih značilnosti (gradbena črta, os slemena, gabariti, kritina in drugi gradbeni materiali, arhitekturni detajli, stavbne odprtine). Pri morfološko homogenih območjih in objektih (vaška jedra) ter območjih, za katera veljajo pogoji varovanja kulturne dediščine, se morajo vsi posegi izvajati v sodelovanju s pooblaščeno organizacijo za varstvo naravne in kulturne dediščine, isto velja za objekte starejše od 50 let. V vaških in mestnih jedrih so od posegov v obstoječih objektih dopustne, le spremembe namembnosti ter redna vzdrževalna dela. Ti posegi se morajo kriti znotraj obstoječih gabaritov objektov z upoštevanjem pogojev, podanih v soglasju pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.
- **velikost in zmogljivost objekta**: **Tloris:** podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama mora biti 1:1,2 ali več. Tlorisna zasnova je lahko drugačna, kolikor upošteva obstoječo pozidavo in je v skladu z mnenjem urbanistične komisije.
  Višina: Objekti imajo lahko etažnost do (K)+P+1(M). Praviloma so objekti pritlični s koto pritličja največ 0,5 m nad raščenim terenom in pri katerih je kolenčni zid na podstrešju visok do 1,20 m. V primeru etažne gradnje morajo biti streha ali položna enokapnica, ki se izkoristi za izvedbo fotovoltaičnih ali samostojnih sevalnih elementov oziroma ravna streha, ki mora biti ekstenzivno zazelenjena ali opremljena z samostojnimi sevalnimi elementi. Objekti imajo lahko tudi klet, če to dopuščajo terenske in geološke razmere.
  Posegi v prostor se volumensko prilagode obstoječi okoliški pozidavi.
- **oblikovanje zunanje podobe objekta**: **Streha:** simetrična dvokapnica z naklonom $35^0 – 45^0$, izjemoma je lahko naklon manjši, v kolikor je okoliška pozidava s položnejšimi nakloni. Kolikor ni načrtovana dvokapnica, oziroma prihaja do odstopanje od naklona strešin, je takšna sprememba možna samo v skladu z mnenjem urbanistične komisije. Smer slemena objekta mora biti vzporedna daljši stranici objekta. Osvetlitve podstrešnih prostorov so dovoljene s frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin. **Kritina:** kritina je temne ali opečne barve (žgana opeka), razen v območjih, kjer je zaradi varovanja kulturne dediščine predpisano kritje z drugačno kritino.
- **lega objekta na zemljišču**: Novogradnje se morajo objektom v morfološki enoti prilagoditi z gradbeno črto, smerjo slemena, gabariti, obdelavo in barvo fasad, kritino in drugimi gradbenimi materiali, arhitekturnimi detajli in stavbnimi odprtinami. Smeri slemena objektov morajo biti usklajene z obstoječo zasnovo oziroma ambientalno ureditvijo gruče hiš oziroma zaselka, praviloma vzporedno s smerjo plastnic.
  Novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji.
  Odmiki med sosednjimi objekti morajo biti najmanj 8m. Manjši odmiki so dopustni, če so ugotovljeni ustrezni požarno-varnostni ukrepi in dovoljuje vplivno območje. Odmiki od državnih cest morajo biti pri novih objektih usklajeni z Zakonom o javnih cesta, odmiki od občinskih cest pa usklajeni z Odlokom o občinskih cestah v Občini Slovenska Bistrica.
- **ureditev okolice objekta**: Postavitev pomožnih objektov opredeljenih s podzakonskimi akti, ki opredeljujejo vrsto enostavnih objektov je dovoljena le, kadar v sklopu obstoječih objektov ni možno zadovoljiti manjkajočih prostorskih potreb. Pri novogradnjah so garaže in drugi pomožni prostori praviloma v sklopu objekta. Pri vrstni zazidavi je možna postavitev enostavnega objekta na notranjo stran mejnika, v kolikor se s tem ne poslabšajo bivalne kvalitete sosednjega objekta. Pomožni objekti ne smejo rušiti lokalnih, urbanističnih in arhitekturnih značilnosti:
- biti morajo oblikovno in funkcionalno usklajeni z obstoječimi sosednjimi objekti avtohtonega stavbnega fonda ob upoštevanju splošnih pogojev za novo gradnjo,
- za gradnjo je potrebno uporabiti gradiva, ki ne odstopajo od gradiv in obdelav obstoječih objektov,
- za pomožne objekte veljajo ista načela kot za druge objekte: podolžni tloris, 35^0 - 45^0 strma simetrična streha krita s temno ali opečno kritino, klet mora biti popolnoma vkopana.
  Okolico novogradenj je treba skladno z okoliškimi ureditvami ustrezno ozeleniti z avtohtonim zelenjem.
  Ob individualnih objektih je možno urediti individualne zelenjavne vrtove.
  Kjer konfiguracija terena z višinskimi razlikami zahteva njihovo premostitev, naj se ta praviloma uredi s travnimi brežinami. Kadar pa je nujna postavitev škarpe, naj se ta intenzivno ozeleni. Ograje okoli funkcionalnih zemljišč se sme postavljati tam, kjer so okoliška zemljišča že tako urejena. Ograja naj bo usklajena z obstoječimi, živa meja v bližini prometnic (križišča, ovinki) ne sme presegati višine 0,60 m.
- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:**
- **velikost in oblika gradbene parcele:** Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter naravnim in ustvarjenim danostim prostora. Velikost gradbene parcele mora

omogočiti zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb osnovne dejavnosti, razen v primeru, če je zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje v širšem območju. Velikost gradbene parcele za individualno stanovanjsko hišo ne sme odstopati od velikosti okoliških parcel v območju.
Pri novogradnjah in drugih posegih na objektih mora biti v vsaki lokacijski dokumentaciji vrisano funkcionalno zemljišče in izmerjena njegova površina. Velikost funkcionalnega zemljišča objekta mora omogočati normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objekta. Pri določevanju velikosti funkcionalnega zemljišča za vse posege je potrebno upoštevati obliko parcele in razgibanost terena. Velikost funkcionalnega zemljišča za gospodarske objekte in objekte namenjene obrtni in proizvodni dejavnosti mora omogočiti normalno uporabo objektov vključno s potrebnimi manipulacijskimi površinami, površinami za parkiranje in izvajanje ukrepov za zaščito okolice pred vplivi objekta oziroma dejavnosti. Velikost funkcionalnega zemljišča za nove objekte se določi tako, da se okrog bodoče lokacije vriše pas 4m ali pas širine do parcelne meje z drugimi lastniki, če je odmik manjši od 4m. Razen tako dobljene površine je potrebno v funkcionalno zemljišče všteti še vse ostale površine, ki po dokončanju ne bodo rabile več kmetijskemu namenu (dostopi, dovozi, parkirišča, obračališča, hišne cvetlične grede...).
Obstoječim objektom, ki nimajo opredeljeno funkcionalno zemljišče, določimo funkcionalno zemljišče tako, da zemljišče za redno rabo določimo na podlagi ogleda na terenu in vanj vključimo še dostope, obračališča, cvetlične grede,.... Funkcionalno zemljišče za izredno rabo objekta (ureditvena dela) pa določimo po potrebi v širini od 0 – 4m okrog objekta.

- **druga merila in pogoji:** Namenska raba površin mora biti identična namenski rabi določeni s planskimi dokumenti občine, podrobnejša namenska raba pa je določena v kartografskem delu prostorsko ureditvenih pogojev, ki je sestavni del tega odloka. V kolikor investicijske namere odstopajo od določil tega odloka v smislu podrobnejše namenske rabe zemljišča, je potrebno za to območje izdelati občinski podrobni prostorski načrt. Pri posegih v prostor, pri katerih je pričakovan večji vpliv na okolje in prostor, je potrebno predložiti ustrezne strokovne osnove. Investitor je dolžan predložiti ekspertize, kadar gre za tehnično zahtevne objekte ter zazidave večjih površin. Posegi v prostor pri javnih objektih in na javnih površinah morajo biti načrtovani tako, da je občanom omogočen neoviran in varen dostop do objektov, naprav in zemljišč ter njihova splošna uporaba.
  Novogradnje so dopustne na tistih zemljiščih, kjer tako namembnost dopuščajo planski dokumenti in to omogoča oblikovanost terena, velikost razpoložljive parcele in je poseg skladen z urbanističnimi konstantami, ki jih določa okoliška grajena struktura.
  Vsa odstopanja od splošnih določil za gradnjo stanovanjskih objektov, gospodarskih poslopij in objektov za proizvodnjo in obrt, se morajo pred izdajo gradbenega dovoljenja, predložiti v pregled in potrditev občinski urbanistični komisiji.
  Za gradnjo večstanovanjskih objektov, vrstnih hiš, stanovanjskih dvojčkov, objektov za družbene dejavnosti, športne dejavnosti, turizem, sakralnih objektov in urbane opreme, se upoštevajo splošna določila za graditev novih objektov opredeljena v 5. členu odloka. Smernice za arhitekturno oblikovanje poda občinska urbanistična komisija, katera tudi potrdi izdelano projektno dokumentacijo.

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

- komunalna infrastruktura: Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in novozgrajeno omrežje. Minimalna komunalna oprema v ureditvenem območju obsega naprave za oskrbo s pitno vodo, elektroenergetsko omrežje, naprave cestnega prometa in hidrantno omrežje, priključitev na javno kanalizacijo oz. izgradnji nepretočnih in nepropustnih greznic, malih komunalnih ČN in odvoz smeti.
  Vodooskrba: Na območjih z urejenim javnim vodovodnim omrežjem je obvezno priključiti nanj vse novogradnje, katerih namembnost je povezana s porabo vode in gre za individualno gradnjo, ločenih lokacij, v primeru, da obstoječe omrežje omogoča nove priključitve.
  Vsa večja predvidena zazidalna območja na obstoječi vodovodni sistem ni mogoče priključiti, zaradi nezadostnih količin pitne vode in preobremenitve standarda oskrbe s pitno vodo. Na teh področjih je potrebno predvideti rekonstrukcije vodovodnega omrežja in pridobitev zadostnih novih vodnih virov. Širina rezervatov primarnih vodovodov oziroma njihov varovalni pas je 2,5 m, če ti potekajo izven cestnega telesa.
  Uporabniki tehnološke vode morajo uporabljati zaprte sisteme, pridobiti je potrebno vodno dovoljenje. Pitne vode iz vodovodnega sistema ni mogoče uporabljati v tehnološke namene.
  Pri zagotavljanju zadostnih količin vode za posamezna področja, mora biti vodovodni sistem projektiran tako, da bo zagotovljena požarna varnost v skladu z zakonskimi predpisi.
  Del lokacij predvidenih ureditev se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Odvajanje odpadnih voda:

I. Odvajanje odpadne komunalne vode

a) Naselja opremljena z javno kanalizacijo

Komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi v naselju ali delu naselja, opremljenem z javno kanalizacijo, se mora neposredno odvajati v javno kanalizacijo zaključeno z ustrezno čistilno napravo.

V javno kanalizacijo se mora neposredno odvajati tudi komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi zunaj območja naselja ali dela naselja, ki je opremljeno z javno kanalizacijo, če je letna obremenitev zaradi nastajanja komunalne odpadne vode, preračunana na 1 m dolžine kanalskega voda, ki ga je treba zagotoviti za priključitev na javno kanalizacijo, večja od 0,02 PE, odvajanje odpadnih vod pa je možno brez naprav za prečrpavanje.

Industrijska odpadna voda, ki nastaja v stavbi v naselju ali delu naselja, ki je opremljeno z javno kanalizacijo, se mora odvajati prečiščena v vode ali javno kanalizacijo v skladu s predpisom, ki ureja emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

Za del naselja, kjer ni zgrajena kanalizacija in v katerem je predvidena izgradnja kanalizacije in če celotna obremenitev, ki tam nastaja, presega 50 PE, je treba pred izdajo prvega dovoljenja za gradnjo, izdelati program komunalnega opremljanja za celotno območje predvidene gradnje.

b) območja brez javne kanalizacije

Na območjih, kjer ni javne kanalizacije se lahko odpadna voda odvaja v:

- nepretočno, nepropustno greznico,
- malo komunalno čistilno napravo,
- če je stavba ne geografsko zaokroženem območju, na katerem ni predpisano odvajanje komunalne odpadne vode v javno kanalizacijo in je skupna obremenitev zaradi odvajanja te odpadne vode manjša od 50 PE, se lahko komunalna odpadna voda, ki nastaja v teh stavbah:
  - odvaja v kanalizacijo, ki nima statusa javne kanalizacije, in čisti v mali komunalni čistilni napravi, ki je namenjena skupnemu čiščenju in je v lasti in upravljanju lastnikov stavb, ali
  - se komunalna odpadna voda zbira v nepretočni greznici (greznici brez iztoka) oz. mali komunalni čistilni napravi in je njeno praznjenje zagotovljeno v okviru storitev javne službe.

II. Odvajanje odpadnih voda iz obstoječih stavb

Odvajanje komunalne odpadne vode v pretočne greznice ni dovoljeno razen, če gre za obstoječo pretočno greznico in še ni potekel rok iz predpisov, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode iz komunalnih čistilnih naprav in emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav. Po predpisanem roku se morajo odpadne komunalne vode odvajati na način opisan pod točko 1a), v primeru izgradnje javne kanalizacije ali na način opisan pod točko 1b), v primeru območja brez javne kanalizacije.

Če območje poselitve ni opremljeno z javno kanalizacijo, morajo lastniki obstoječih stavb na območjih poselitve, katerih v skladu s predpisi, ni potrebno opremiti z javno kanalizacijo, za odpadno komunalno vodo, ki nastaja v obstoječi stavbi, sami na svoje stroške zagotoviti čiščenje v mali komunalni čistilni napravi oz. izgraditi nepretočno greznico.

Na vodovarstvenih območjih prvega in drugega razreda pa se mora odpadna voda zbirati v nepretočnih, nepropustnih greznicah.

III. Odvajanje padavinske vode

Za naselje ali del naselja, ki mora biti opremljeno z javno kanalizacijo, je treba zagotoviti izvajanje ukrepov za zmanjševanje odvajanja količin padavinske odpadne vode v javno kanalizacijo zlasti tiste, ki se odvaja s streh, ali, če je to ekonomsko upravičeno, zagotoviti odvajanje padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje in čiščenje padavinske vode.

Smiselni ukrepi so:

- izvedba ponikovalnice, kjer je to mogoče,
- zadrževanje padavinske vode v zadrževanih bazenih in postopno odvajanje v javno kanalizacijo,
- izgradnja rezervoarjev za meteorne vode za lastne potrebe.

Za naselje ali del naselja, ki je opremljeno z mešano javno kanalizacijo za odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode, se mora zagotoviti ustrezno zadrževanje prvega naliva padavinske

odpadne vode v napravah za zadrževanje in mehansko čiščenje ter zajeto padavinsko odpadno vodo po končanem nalivu odvesti na čistilno napravo.

Čiste padavinske vode iz strehe je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno in v kolikor geološke razmere za to niso ugodne, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora ureditev odvodnje biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja.

Odvajanje padavinskih odpadnih voda s parkirišč in cest mora biti urejeno preko lovilca olj. V primeru izvedbe garaž v kletnih prostorih predvidenih objektov morajo biti tla teh prostorov načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).
Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest, mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 47/07).

- prometna infrastruktura: Za prometno omrežje v območjih urejanja veljajo določila Zakona o javnih cestah, določila Odloka o občinskih cestah v Občini Slovenska Bistrica in določila Odloka o ureditvi cestnega prometa na območju Občine Slovenska Bistrica. V varovalnih pasovih obstoječih prometnic se ne smejo graditi stanovanjski hiše in druge stavbe ter naprave, razen v primerih, ko to dopušča oz. izhaja iz smernic ali projektnih pogojev pristojnih soglasodajalcev. Upravljavec avtoceste ne zagotavlja dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nova poselitvena območja, oziroma za območja spremenjene rabe prostora, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja avtoceste, glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje avtoceste. Pri načrtovanju ureditve ob avtocesti je potrebno upoštevati Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa o okolju (Uradni list RS, št. 121/04), Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05) ter Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99). Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev novih posegov. V naseljenih krajih in hribovitih predelih se sme glede na krajevne razmere izjemoma dovoliti graditev objektov in naprav v varovalnem pasu, če to ni v nasprotju s koristmi ceste in prometa. Pri taki izjemi je treba upoštevati najmanjši odmik od zunanjega roba cestnega sveta, zaradi morebitne razširitve ceste. V varovalnih pasovih prometnic so na obstoječih objektih in napravah dovoljena le nujna vzdrževalna dela in posegi v prostor v zvezi s komunalnim urejanjem.V rezervatu prometnice, za katero še niso dokončno določene tehnične značilnosti na osnovi projektne dokumentacije so dovoljeni posegi v prostor s soglasjem predlagatelja prometnega rezervata. Novogradnje in obnove prometnic morajo biti izvedene tako, da omogočajo dostop intervencijskih gasilskih vozil (osni pritiski 10 t, horizontalni in vertikalni elementi in gabariti).

Odmik objektov od zbirnih stanovanjskih cest mora zagotoviti:

- minimalno vzdrževanje cest v zimskem in letnem času
- širino cestnega telesa v skladu z veljavnimi normativi.

Dovozi in priključki na cesto omrežje morajo biti urejeni tako, da se z njimi ne ovira ali ogroža promet in da se cesta in cestni objekti ne poškodujeje. Interni dovozi in pristopi morajo biti navezani na javno prometno omrežje s skupnim priključkom. Dovozi in priključki se smejo graditi samo s soglasjem pristojnega soglasodajalca. Ob cestah se priključki predvidijo v projektih za graditev oziroma rekonstrukcijo in morajo biti izvedeni tako, da omogočijo dostop intervencijskim gasilskim vozilom (osni pritisk 10 t, horizontalni in vertikalni elementi in gabariti).
Za zagotavljanje mirujočega prometa je potrebno pri novogradnjah, dozidavah in nadzidavah ali v primeru spremembe namembnosti obstoječega objekta zagotoviti možnost parkiranja.
Za stanovanjske objekte se zagotovi poleg garažnega mesta v objektu vsaj eno parkirno mesto na zemljišču investitorja. V kolikor se v stanovanjskem objektu opravlja tudi dejavnost, je potrebno zgraditi še dodatna parkirna mesta za konkretno dejavnost.
Pri objektih različnih dejavnosti je potrebno zagotoviti primerno število parkirišč na zemljišču investitorja. Za vsako dejavnost je nujno zagotoviti vsaj dve parkirni mesti za stranke. Število potrebnih parkirnih mest glede na vrsto dejavnosti se določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FAGG, leto 1991). Kolikor investitor ne more zagotoviti primernega števila parkirišč na svojem zemljišču, mora soinvestirati v bližnje javno parkirišče v proporcionalnem delu. Če v radiusi 100 m ni možno zagotoviti parkirišča, se dejavnost ne more opravljati.
- energetska infrastruktura: Področje elektrooskrbe zahteva upoštevanje veljavnih predpisov s tega področja in zasnov elektroomrežja v strokovnih podlagah ter dolgoročni in srednjeročni družbeni plan.
Preko ureditvenega območja potekajo daljnovodi visoke napetosti, in sicer:

- obstoječi DV 110 kV Rače-Slovenska Bistrica, Slovenska Bistrica-Slovenske Konjice I
- obstoječi DV 110 kV Maribor-Slovenske Konjice I

Za potrebe izgradnje večjih obrtnih con, trgovskih con, delavnic oziroma industrijskih objektov, za katere bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektru d.d., posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo. Investitorji si morajo pridobiti smernice oz. projektne pogoje za izdelavo prostorskih aktov, ki bodo izdelani za posamezna območja, ter si k njim pridobiti mnenje oz. soglasje k projektnim rešitvam. V skladu z 71. členom Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 27/07) si bodo morali investitorji za vsako novo priključitev ali povečanje priključne moči pridobiti soglasje za priključitev in izpolniti z njimi predpisane pogoje. Prav tako je potrebno za vsako graditev objekta v koridorjih obstoječih in predvidenih prenosnih daljnovodov pridobiti pisno soglasje ELES-a. Za vse objekte (novogradnje, nadzidave, dozidave objektov namenjenih za stalno oz. občasno prebivanje ter za pomožne objekte), ki posegajo v elektroenergetske koridorje obstoječih oz. predvidenih daljnovodov predložiti dokazilo pooblaščene organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti veličin elektomagnetnega sevanja kot to določa veljavna Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).
Napeljave kablov preko ali v bližini fasad in objektov kulturne dediščine oziroma postavljanja električnih in podobnih drogov v bližini le-teh praviloma ni dovoljeno. Kolikor zaradi tehničnih možnosti drugače ni izvedljivo se morajo vsi posegi izvajati v sodelovanju s pooblaščeno organizacijo za varstvo naravne in kulturne dediščine.
- telekomunikacijska infrastruktura: Ob upoštevanju obstoječih tras TK omrežja je predhodno potrebno pridobiti soglasje upravljalca TK voda.
Telekom bo na območju Slovenske Bistrice in Zg. Polskave gradil najsodobnejšo optično telekomunikacijsko omrežje in temu je potrebno prilagoditi projektno dokumentacijo telekomunikacijskih priključkov posameznih objektov. Ustrezno je potrebno izvesti tudi projektno dokumentacijo notranjih instalacij posameznih objektov. Rešitve za zunanje TK priključke ter notranje optične instalacije poda upravljavec.
Pri tako izvedeni notranji instalaciji in vgrajeni dovodni omarici, bo Telekom Slovenije izvedel priključek, preko katerega bo uporabnikom omogočal vse telekomunikacijske storitve neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.
Za predvideno območje je potrebno izvesti projekt optičnih TK priključkov posameznih objektov na omrežje Telekom Slovenije. Pri vseh posegih v prostor je potrebno predhodno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekom Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.
Investitor objekta kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop.
Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (upoštevati minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V).
- druga infrastruktura:

Odstranjevanje odpadkov : Za vse obstoječe in novo predvidene objekte ter za dopolnilno gradnjo, je potrebno zagotoviti organiziran odvoz odpadkov na komunalno urejeno odlagališče. Neurejena odlagališča je potrebno sanirati in urediti v prvotno stanje.

Ogrevanje: Ogrevanje na območjih obdelave PUP bo praviloma individualno,vendar je potrebno uporabljati ekološko neoporečna goriva (drva, lahko kurilno olje,plin in podobno). V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir vertikalna zemeljska sonda, za kar je potrebno izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu s 125. členom Zakona o vodah-1. Če gre za rabo vode po 125. členu Zakona o vodah-1, izda vodno dovoljenje Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, na podlag posebne vloge. Vodno dovoljenje je potrebno pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

Oskrba s plinom:

a) Prenosno omrežje zemeljskega plina
V ureditvenem območju, kjer poteka prenosno omrežje zemeljskega plina, je potrebno upoštevati Energetski zakon (EZ-UPB2, Uradni list RS, št. 27/07) in Sistemska obratovalna navodila za prenos zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 89/2005).
Za poseganja v nadzorovani pas prenosnega plinovoda (2x100 m) s tlakom nad 16 bar, se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnih tlakom nad 16 bar (Uradni list RS, št. 60/2001 in 54/2002). Za poseganja v varnostni pas prenosnega plinovoda z

delovnim tlakom do vključno 16 bar, se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/2002 in 54/2002).
Pri načrtovanju in projektiranju je potrebno upoštevati navedeno prenosno omrežje zemeljskega plina z vsemi omejitvami v pripadajočem nadzorovanem pasu (2x100 m) in pridobiti soglasja Geoplina plinovodi d.o.o.
b) Distribucijsko omrežje zemeljskega plina
Objekti, predvsem novogradnje, ki so locirani na območju, kjer je izvedeno distribucijsko omrežje zemeljskega plina, naj se priključijo na obstoječe omrežje, razen v kolikor uporabljajo obnovljive vire energije. Koncesionar bo kot sistemski operater distribucijskega omrežja zemeljskega plina za navedeni projekt izdal projektne pogoje in nato tudi soglasje k projektnim rešitvam.

7.3. Druga merila in pogoji:

a) merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:
posegi na vodotokih oziroma na vplivnem območju le – teh:

Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati 37. člen Zakona o vodah (Ur.l. RS, št. 67/02), ki določa, da na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen v posebnih primerih, kadar gre za objekte grajenega javnega dobra, ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda, ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave, gradnjo objektov za rabo voda, zagotovitev varnosti in drugo.
Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. in 37. členom Zakona o vodah-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v projektni dokumentaciji označiti in kotirati.
Za vse posege v varovalnem pasu vodotokov in v območju vodotokov je potrebno po

a) **Ukrepi za varstvo okolja**

Za zagotovitev pogojev bivanja in varovanja okolja je potrebno:
- zaščita vodnih virov in vodotokov pred onesnaženjem,
- organiziranje odvoza komunalno odpadnih in sekundarnih surovin,
- sanacija neurejenih odlagališč odpadkov, njihova ureditev v prvotno stanje in namembnost ter sprotno urejanje osrednje deponije občine,
- sanacija območij, ki so izpostavljena hrupu in preprečitev nastajanja novih virov v bližini stanovanj in delovnih mest,
- za zaščito pred hrupom je ob prometnicah, kjer raven hrupa presega dovoljeno raven za stanovanjsko okolje, dovoljeno izvesti zaščitne ukrepe z ozelenjenimi nasipi, živimi mejami višine do 2 m ter protihrupnimi pregradami, ki morajo biti iz naravnih materialov in ozelenjene. Izvedba teh ukrepov ni dovoljena, če ruši osnovni oblikovni koncept urejanja ulice in če onemogoča vzdrževanje ceste ali preglednosti posameznih cestnih odsekov,
- stalna kontrola virov onesnaženja zraka in preprečevanje nastajanja novih virov, ki bi onesnaževali ozračje preko meje, ki jo dopuščajo predpisi s tega področja,
- urediti ustrezno skladiščenje tekočih goriv in naftnih derivatov
- vzdrževanje obstoječih in urejanje novih javnih zelenih površin kot so javni parki in nasadi, zelenice, varovalni zeleni pasovi
- upoštevati vse predpise oziroma zakone s področja varstva okolja.

b) **Posegi v kmetijskih zemljiščih in gozdovih**

Posege in ureditve na stavbnih in vodnih zemljiščih, ki mejijo na območje gozdov, je treba načrtovati tako, da se ne posega v obstoječi gozdni rob. Za posamezne vrste objektov je potrebno zagotoviti naslednje minimalne odmike:
- stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 25 m od gozdnega roba,
- ostali objekti, posegi in ureditve, ki so v nivoju zemljišča pa morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba najmanj 1,0 m.

V projektni dokumentaciji je možno opredeliti tudi manjši odmik, če je iz soglasja Zavoda za gozdove Slovenije razvidno, da manjši odmik ne povzroča negativnega vpliva na gozdni rob oziroma funkcije gozdov in gozdnega prostora.

d) varovanje naravne in kulturne dediščine

Na območjih varovanja naravne in kulturne dediščine ter območjih ohranjanja značilno oblikovane kulturne krajine je pri vsakem posegu potrebno sodelovanje pristojne varstvene službe.

Za izdajo kulturnovarstvenih pogojev in soglasij v zvezi s posegi na varovani kulturni dediščini je pristojen Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, medtem ko za izdajo naravovarstvenega soglasja Ministrstvo za okolje in prostor (Agencija RS za okolje).

Vsi posegi morajo biti prilagojeni stavbnemu značaju naselja in rastru poselitve. Za znamenitosti in spomenike velja najostrejši varstveni režim.

Območja karakterističnih pogledov na naselja oziroma posamezne lokacije so nezazidljiva.

merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:

a) Usmeritve za skupna merila in pogoje za posege v prostor:

Dejavnosti je potrebno razvijati tako, da ustvarjajo ali ohranjajo kvalitetna razmerja in strukture v krajini ter predstavljajo prostorsko ter časovno kontinuiteto. Na območjih kulturne dediščine so dopustne dejavnosti, ki ne ogrožajo varovanja, ohranjanja in vzdrževanja kulturne dediščine. Ogrožanje pomeni vzpostavitev dejavnosti, ki zahteva takšne ukrepe, da se z njimi škoduje kulturni dediščini (dejavnost, ki zahteva protihrupne ograje, dejavnost,

ki zahteva gradnjo številnih novih objektov in naprav, dejavnost, ki za izvajanje potrebuje več prostora, kot ga je na na območjih kulturne dediščine je stopnja izkoriščenosti zemljišč podana z dejanskim stanjem. V izjemnih, za območju dediščine na voljo...) ohranitev kulturne dediščine ključnih primerih, je stopnjo izkoriščenosti zemljišč mogoče spremeniti v skladu s podrobnejšimi kulturnovarstvenimi pogoji.

Pri določanju enot urejanja prostora je njihove meje in vsebine treba prilagoditi mejam in varovanim vrednotam enot kulturne dediščine. V enotah, določenih na podlagi območij kulturne dediščine praviloma ni gradenj na lokacijah prej porušenih objektov oziroma drugih novogradenj. Enostavni objekti so dovoljeni le izjemoma v primerih, ko se njihova postavitev neopazno vključuje v ambient prostorske enote oziroma celote.

b) Usmeritve za podrobnejše pogoje in merila za posege v prostor v značilnih območjih:

Tipologija zazidave na območjih nacionalne prepoznavnosti in v območjih naselbinske dediščine ter njihovih vplivnih območjih mora slediti značilnostim prostora in obstoječe grajene strukture. V morfološki analizi naj se loči avtohtono tipologijo od tiste, ki pomeni degradacijo v prostoru. Degradirana območja naj se določi kot območje prenove. Obvezni sestavni del podrobnega prostorskega akta, ki je podlaga za celovito prenovo območja zavarovanega naselbinske dediščine, kulturne krajine ali območja druge dediščine, ki je značilen del prostora in grajenih struktur, je konservatorski načrt za prenovo. V primeru celovite prenove kulturnih spomenikov je potrebno izdelati konservatorski načrt oziroma konservatorsko restavratorsko projektno nalogo.

c) Usmeritve za varstvo kulturne dediščine:

Večina spomenikov z dominantno lego ima tudi vplivno območje, ki bo z novim odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov opredeljeno kot del kulturnega spomenika. Vplivno območje spomenika se lahko tudi poveča, v kolikor so v bližini predvideni posegi, ki bi lahko okrnili dominantnost spomenikov.

Pristojnost priprave kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenih soglasij je vezana na določbe 28. člena ZVKD-1 ki določa, da je kulturnovarstveno soglasje (pred tem pa kulturnovarstvene pogoje) potrebno pridobiti za posege v spomenik, posege v vplivno območje spomenika, če to določa akt o razglasitvi, posege v varstvena območja dediščine ter posege v registrirano nepremično dediščino ali enoto urejanja prostora, če to določa prostorski akt.

d) Varstvene usmeritve, ki veljajo za varstvo arheološke dediščine

Na osnovi Evropske konvencije o varstvu arheološke dediščine (Uradni list RS, št. 7/99) in ZVKD-1 je potrebno pred posegi v prostor ali pred gradnjo zagotoviti predhodne arheološke raziskave, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje določijo ukrepi varstva ali dediščina pred posegi nadzorovano odstrani. Območje občine Slovenska Bistrica do sedaj še ni bilo v celoti predhodno arheološko pregledano.

Na takšnem območju je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave, ki so namenjene pridobivanju informacij o ranljivosti oziroma primernosti prostora z vidika varstva arheološke dediščine. V predelu najdišča velja enoten varstven režim, v preostalem pa varstvo zahteva arheološki nadzor nad posegi. Kolikor se pri izvedbi del na območju arheološke dediščine naleti na najdbe in pozitivno arheološko plast se dela začasno ustavijo in na stroške investitorja Zavod za varstvo kulturne dediščine izvede zaščitna arheološka izkopavanja.

(1) Posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali uničili kulturno dediščino, niso dovoljeni.

(2) Za vse posege na objektih in v območjih kulturne dediščine, prikazanih v grafičnem prikazu, je potrebno pridobiti strokovno mnenje pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine.

(3) V območjih in na objektih kulturne dediščine postavitve reklam niso dopustne.

(4)Objekti in območja varovana po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju: objekti in območja kulturne dediščine) so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina ter vplivna območja dediščine. V primeru neskladja drugih določb tega odloka z merili in pogoji za varstvo kulturne dediščine v tem členu PUP, se upoštevajo merila in pogoji za varstvo kulturne dediščine (tega člena). Posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali uničili kulturno dediščino, niso dopustni.

(5) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dopustni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ). Na objektih in območjih kulturne dediščine niso dopustni posegi, ki bi prizadeli varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine (v ta namen mora biti predhodno pridobljeno soglasje pristojnega organa v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine).. Ti posegi so dozidave in nadzidave ter drugi posegi, ki bi bistveno spremenili zunanji izgled objekta, novogradnje objektov, rekonstrukcija objekta.

(6) Varstvo kulturne dediščine v Občini Slovenska Bistrica je opredeljeno v Strokovnih zasnovah varstva kulturne dediščine za območje občine Slovenska Bistrica (ZVKDS OE Maribor, februar 2008). Za vsak poseg na enotah, območjih in vplivnih območjih kulturne dediščine je potrebno pri pristojni službi za varstvo kulturne dediščine pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje. Območja kulturnih spomenikov, vplivnih območij kulturnih spomenikov in varstveni režimi spomenika so razvidni iz aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov na območju občine Slovenska Bistrica.

(7) Za enote kulturne dediščine razglašene za kulturni spomenik določbe za oblikovanje ne veljajo in se upoštevajo določbe akta o razglasitvi.

(8) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote, prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dopustni. Posege v prostor ali način izvajanja dejavnosti bo organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine, presojal po naslednjih kriterijih:

8.1 Za registrirano stavbno dediščino velja, da se ohranjajo vrednote kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjščine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon streh, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjščine in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
- celovitost dediščine v prostoru in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

8.2 Za registrirano naselbinsko dediščino velja, da se ohranjajo vrednote kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja),
- odnosi med posameznimi stavbami in odnos med stavbami ter odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne sestavine znotraj naselja ali njegovega dela (drevesa, vodotoki),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja ali njegovega dela,
- podoba naselja ali njegovega dela v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike streh, kritina),
- odnosi med naseljem ali med njegovim delom in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, namembnost in kapaciteta objektov, ulične fasade),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

8.3 Za območja registrirane kulturne krajine velja, da se ohranjajo vrednote kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine),
- značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa),
- tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini),
- tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja),
- odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem,
- avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov,
- preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni

elementi in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

8.4 Za vrtnoarhitekturno dediščino velja, da se ohranjajo vrednote kot so:

- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
- grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
- naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
- podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
- rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

8.5 Za registrirano memorialno dediščino velja, da se ohranjajo vrednote kot so:

- avtentičnost lokacije,
- fizična pojavnost objekta in
- vsebinski, simbolni in prostorski odnos med dediščino in okolico ter vedutami.

8.6 Za registrirana arheološka najdišča velja, da ni dopustno posegati v prostor na način, ki lahko poškoduje arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Posegi v posamezna najdišča na stavbnih zemljiščih so izjemoma dopustni ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev ali
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.

Posegi in dejavnosti v prostoru se morajo načrtovati in izvajati tako, da se arheološka najdišča ohranjajo.

Če za posamezna registrirana arheološka najdišča ali njihove dele ZVKDS na podlagi poznavanja obsega in vsebine najdišča oceni, da je predhodna arheološka raziskava, s katero se dediščina pred posegi v prostor ali pred graditvijo nadzorovano odstrani, možna, je poseg v najdišča dopusten. V teh primerih velja, da je treba:

- V fazi priprave PGD dokumentacije ali pred posegom v prostor, pri katerem gradbeno dovoljenje ni potrebno, izvesti predhodne arheološke raziskave in raziskave in rezultate upoštevati pri vseh nadaljnjih aktivnostih (npr. pri pripravi projekta, pridobitvi gradbenega dovoljenja, gradnji),
- Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor posega (34. člen ZVKD-1).

8.7 V vplivnih območjih dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

Na območjih, ki jih urejamo s predmetnimi PUP-i, veljajo za varovanje naravnih vrednot in dediščine določila Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih ter zgodovinskih spomenikov na območju občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 21/92).

Varujemo tudi ostale registrirane in neregistrirane naravne vrednote, v skladu s predpisi o varstvu narave. Enote registrirane naravne dediščine in naravnih vrednot je prikazana v kartografskem delu odloka.

Osnovni varstveni režimi in druga merila ter pogoje za posege v prostor opredeljujejo Naravovarstvene smernice za spremembe in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Slovenska Bistrica, v katerih je v skladu z ZON podana vsebina za področje ohranjanja narave.

druga merila in pogoji:

Ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Z vidika varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami morajo biti upoštevane sledeče usmeritve:

- upoštevati je potrebno naravne omejitve (poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti in temu primerno predvideti način gradnje,
- upoštevati je potrebno požarno ogroženost naravnega okolja,
- upoštevati je treba ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom)
- potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,

- potrebno je zagotoviti odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- potrebno je zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila,
- ojačitve prve plošče ali gradnja zaklonišč in
- zaradi zmanjšanja požarnega tveganja se morajo upoštevati morebitni vplivi obstoječih industrijskih objektov.

Investitorji objektov, za katere bo pri pripravi projektne dokumentacije PGD potrebno upoštevanje Priloge 1 Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 –odločba US in 132/06), so dolžni obvezno izdelati študije požarne varnosti, pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, pa dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

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

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☒ zakonita predkupna pravica občine: Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje:
- ☐ komasacija:

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

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

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

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

- **vrsta varovanega območja:**
- **predpis oziroma akt o zavarovanju:**

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

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

- **vrsta varovanega območja:**
- **predpis oziroma akt o zavarovanju:**

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

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- *program priprave prostorskega akta:
- **faza priprave/ predviden rok sprejema:

morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

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

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slov. Bistrica in mesto Slov. Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18).

Navodilo: opozorilo se navaja, kadar je iz zahteve razvidno, da se lokacijsko informacijo potrebuje za gradnjo enostavnih objektov

13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

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

14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta: Dolgoročni plan -prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11) – priloga 1.

- Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slov. Bistrica in mesto Slov. Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18) - priloga 2.

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

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Upravna taksa se skladno s 23. Členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno Besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16) ne plača.

Pripravil:	Žig:	Vodja oddelka:
Borut Košič, prav.	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA 4	Milan OZIMIČ

»PRILOGA – 1« K LOKACIJSKI INFORMACIJI ŠT. 3501-937/2019-2-1033«

DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000
ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

Spremembe in dopolnitve 2003

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU V MERILU 1 : 5000

LEGENDA

NAMENSKA RABA

- najboljše kmetijsko zemljišče*
- drugo kmetijsko zemljišče
- lesnoproizvodni gozd
- stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev** - ureditveno območje naselja
- stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev
- turistično območje z nastanitvijo
- območje počitniških hiš
- drugo ureditveno območje (počitniško območje, območje strelišča)
- območje proizvodnih dejavnosti
- vodna površina
- območje prometne infrastrukture
- območje za odlaganje odpadkov
- območje nadzemnega pridobivalnega prostora
- območje zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami

VAROVANA OBMOČJA

ZAVAROVANI NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI * , (Ur.list RS št. 21/92)**
Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.

DES	kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - etnološki spomenik
DNO	kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - naseljbinsko območje
DUZS	kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
DZS	kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - zgodovinski spomenik
LAO	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološko območje
LAS	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološki spomenik
LES	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - etnološki spomenik
LNO	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - naseljbinsko območje
LSON	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - spomenik oblikovane narave
LTS	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - tehniški spomenik
LUZS	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
LZS	kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - zgodovinski spomenik

ZAVAROVANE NARAVNE VREDNOTE IN ZAVAROVANA OBMOČJA * , (Ur.list RS št. 21/92)**
Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.

NS	naravni spomenik (dendrološki, hidrološki, zoološki in botanični) **
NR	zavarovano območje - naravni rezervat
KP	zavarovano območje - krajinski park

OBMOČJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM
(Odločba o razglasitvi gozdov za gozdove s posebnim namenom in zaščiti naravno redkih dreves na območju občine Slovenska Bistrica, MUV št. 12/80, Odredba o razglasitvi hrastovega gozda na Cigonci pri Slovenski Bistrici za naravno znamenitost, Ur. list RS št. 23/64)

GDL	gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - varovalna funkcija
GPL	gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - poučna funkcija
GKL	gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija
GRL	gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - rekreacijska funkcija
GZL	gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - zaščitna funkcija

DRUGA OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

ILO1	območje za obrambo - izključna raba
ILO2	območje za obrambo - možna izključna raba
ILO3	območje za obrambo - območje nadzorovane rabe

OGROŽENO OBMOČJE

- poplavno območje (zadrževalnik Ličnica, zadrževalnik Poljčane)

UREJANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

ILN	območje izgradnje namakalnih sistemov

LAPORJE	IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA
	MEJA OBČINE (prikazana meja občine je položajno usklajena s potekom meje katastrske občine povsod tam, kjer ti dve meji potekata vzporedno)
RUŠE	IME SOSEDNJE OBČINE
	MEJA KATASTRSKE OBČINE (položajno usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)
LUŠEČKA VAS	IME KATASTRSKE OBČINE

* obvezno izhodišče dolgoročnega plana Republike Slovenije
** obvezno izhodišče dolgoročnega plana Občine Slovenska Bistrica

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
4

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1 : 5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljani digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornem merilu 1 : 1000 ali 1:2880
© Geodetska uprava RS
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: marec 2004

PODATKI O PLANSKEM AKTU:

SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA DNE 28.6.2004
OBJAVLJENO V URADNEM LISTU RS ŠT. 131 Z DNE 6.12.2004
ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA dr. IVAN ŽAGAR

PODATKI O IZDELOVALCU:

ŠTEVILKA NALOGE: 13/04
LETO IZDELAVE: 2004
IZDELAL:

ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
2000 Maribor, Gosposka ul. 7

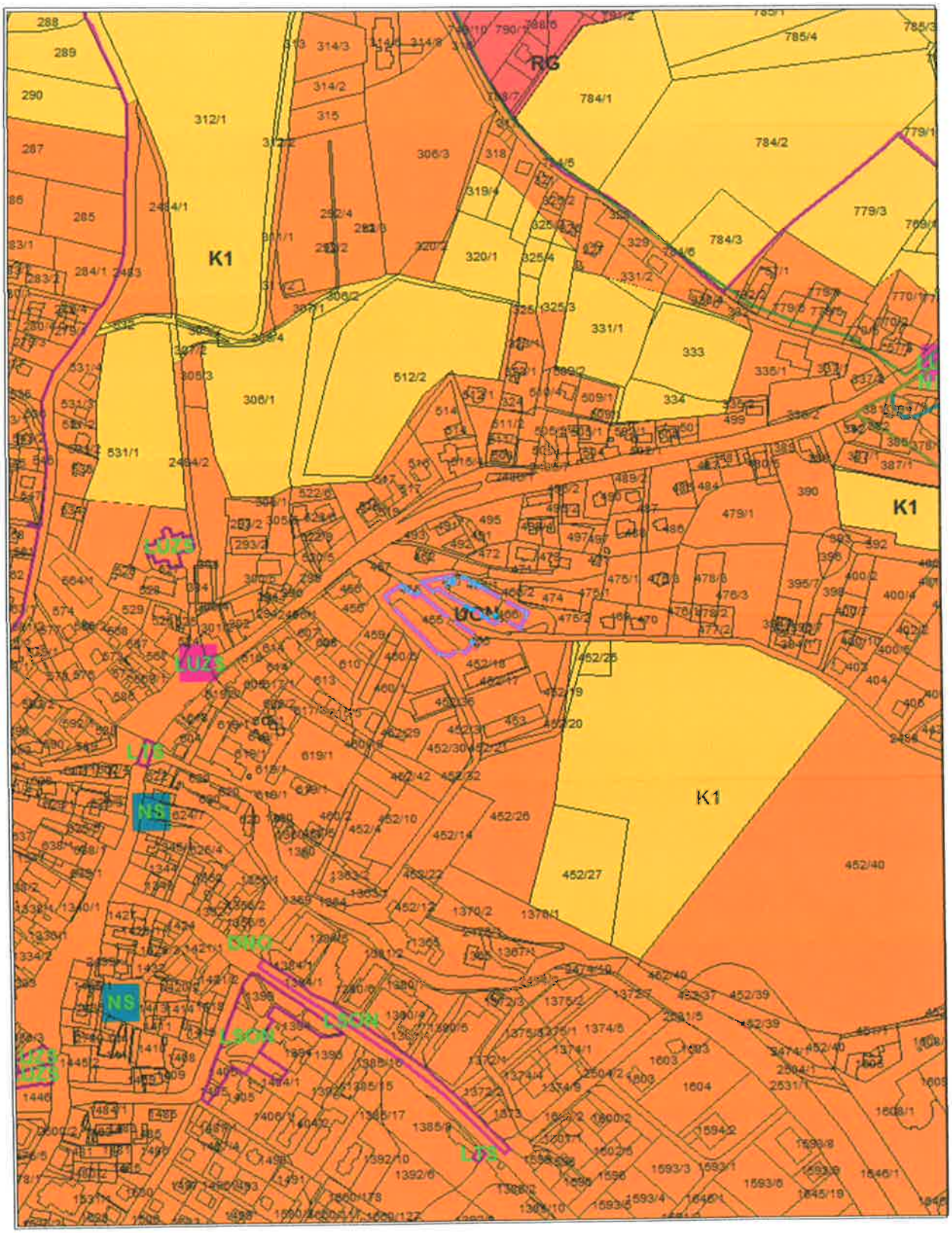
DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000,

ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

PROSTORSKE SESTAVINE

Spremembe in dopolnitve 2003

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU V MERILU 1 : 5000



OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA

Spremembe in dopolnitve prostorsko ureditvenih pogojev Občine Slovenska Bistrica

LEGENDA

Prostorsko ureditveni pogoji

- Blokovska stanovanjska gradnja (območje D)
- Centralne oskrbno storitvene in poslovne dejavnosti (območje I)
- Gostejša individualna gradnja (območje A)
- Območje grajskega parka in Sorčnikovega vrta
- Območje starega vaškega jedra
- Območje za družbeno gradnjo - družbene dejavnosti (območje D)
- Območje za komunalne dejavnosti
- Območje za proizvodne dejavnosti (območje E)
- Območje za šolstvo vrtec in zdravstvo (območje L)
- Območje za šport in rekreacijo, zelene površine (območje H)
- Obrtno stanovanjska gradnja (območje C)
- Površine za vojsko
- Redkejša individualna gradnja (območje B)
- Varovane zelene površine
- Hotel, motel, penzion in podobne stavbe za nastanitev (območje J)
- Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za zdravstvo
- Urejanje z drugimi prostorskimi akti (OPPN, LN, ZN)
- Območje za turizem
- Območje za šolstvo vrtec zdravstvo in socialo
- Banka, trgovina, upravne zgradbe, hotel, motel, penzion (območje I)
- Centralne oskrbno storitvene in poslovne dejavnosti, družbena gradnja, individualna stanovanjska gradnja (območje I, A, D)
- Družbena gradnja, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za zdravstvo
- Parkovne - zelene površine (območje M)

Varovanje

- Objekti kulturne dediščine
- 1234 EŠD enot kulturne dediščine

Ostalo

- 5350 Številka parcele
- Meja parcele
- Območja urejanja z OPPN

Obvezna priloga kartografske dokumentacije prostorsko ureditvenih pogojev Občine Slovenska Bistrica

Karta, ki nima originalnega pečata in podpisa ni veljaven dokument

Žig:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

Merilo 1 : 5000
Geodetska uprava RS
Katastrsko stanje na geodetski podlagi: leto 2013

Občina Slovenska Bistrica
Vse pravice izkoriščanja pridržane.
Prepovedana je predelava in razmnoževanje
brez predhodnega dovoljenja Občine Slovenska Bistrica

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica
Telefon: 02 843 28 00
Fax: 02 818 11 41
E-mail: obcina@slov-bistrica.si

PODATKI O IZDELOVALCU:

Številka naloge: 19/2011
Leto izdelave: september 2015
Izdelal:

ISIS d.o.o. Slov. Bistrica
Informacijske, inženiring storitve
Trg Mirana Jarca 1
2310 Slov. Bistrica
Tel./fax: 02 843 60 60, e-mail: info@isis.com

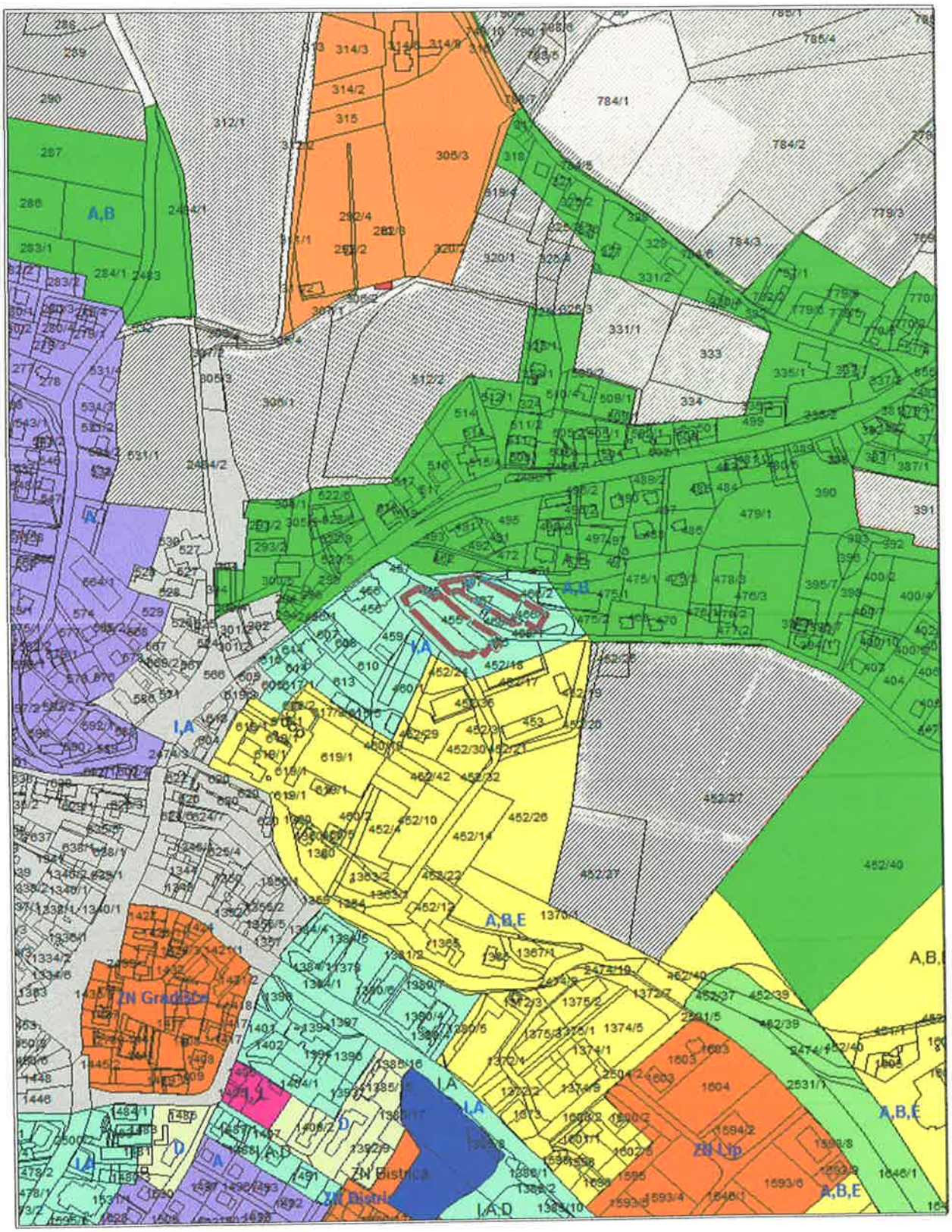
DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000,

ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

PROSTORSKE SESTAVINE

Spremembe in dopolnitve 2003

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU V MERILU 1 : 5000



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.11.2019 - 10:19:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 455

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7705517
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: 6178146000
   firma / naziv: STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o.
   naslov: Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.04.2005 12:51:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849491	25.03.2016 13:34:02	401 - vknjižena hipoteka
19156018	01.12.2017 13:52:21	401 - vknjižena hipoteka
20186330	14.03.2019 14:42:04	401 - vknjižena hipoteka
20290072	08.04.2019 10:53:32	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17849491
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 405.000,00 EUR
obresti 1% letno in zakonske zamudne obresti.
tip dospelosti 2 - do odpoklica
imetnik:

1. EMŠO: 0302966******
   osebno ime: Roman Klinc
   naslov: Zgornje Hoče 029C, 2311 Hoče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

2. matična številka: 1453181000
   firma / naziv: VIMARA trgovsko in storitveno podjetje d.o.o., Ljubljana
   naslov: Dunajska cesta 021, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849492	25.03.2016 13:34:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17849492
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Sporazum o zavarovanju denarne terjatve SV 124/16.

ID pravice / zaznambe 19156018
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 9.105,58 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.11.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 9.105,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.
imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.12.2017 13:52:21

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19156019	01.12.2017 13:52:21	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19156019
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka Z 56/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.

ID pravice / zaznambe 20186330
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.576,07 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 07.03.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.576,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.03.2019 14:42:04

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20186331	14.03.2019 14:42:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20186331
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka Z 14/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.

ID pravice / zaznambe 20290072
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 202.500,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.10.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 202.500,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.
imetnik:
1. EMŠO: 2907995******
   osebno ime: Dominik Klinc
   naslov: Ulica Ilije Gregoriča 014, 2204 Miklavž na Dravskem polju
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.04.2019 10:53:32

zveza - ID osnovnega položaja:
7705517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20290073	08.04.2019 10:53:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20290073
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka I 127/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.11.2019 - 10:19:17

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 466/1

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 466/1 (ID 3808296)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7705518
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: 6178146000
   firma / naziv: STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o.
   naslov: Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.04.2005 12:51:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849491	25.03.2016 13:34:02	401 - vknjižena hipoteka
19156018	01.12.2017 13:52:21	401 - vknjižena hipoteka
20186330	14.03.2019 14:42:04	401 - vknjižena hipoteka
20290072	08.04.2019 10:53:32	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17849491
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 405.000,00 EUR
obresti 1% letno in zakonske zamudne obresti.
tip dospelosti 2 - do odpoklica
imetnik:

1. EMŠO: 0302966******
   osebno ime: Roman Klinc
   naslov: Zgornje Hoče 029C, 2311 Hoče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

2. matična številka: 1453181000
   firma / naziv: VIMARA trgovsko in storitveno podjetje d.o.o., Ljubljana
   naslov: Dunajska cesta 021, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849492	25.03.2016 13:34:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17849492
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Sporazum o zavarovanju denarne terjatve SV 124/16.

ID pravice / zaznambe 19156018
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 9.105,58 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.11.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 9.105,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.
imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.12.2017 13:52:21

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19156019	01.12.2017 13:52:21	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19156019
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka Z 56/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.

ID pravice / zaznambe 20186330
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.576,07 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 07.03.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.576,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.03.2019 14:42:04

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20186331	14.03.2019 14:42:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20186331
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka Z 14/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.

ID pravice / zaznambe 20290072
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 202.500,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.10.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 202.500,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.
imetnik:
1. EMŠO: 2907995******
   osebno ime: Dominik Klinc
   naslov: Ulica Ilije Gregoriča 014, 2204 Miklavž na Dravskem polju
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.04.2019 10:53:32

zveza - ID osnovnega položaja:
7705518

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20290073	08.04.2019 10:53:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20290073
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka I 127/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.11.2019 - 10:18:44

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 467

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 467 (ID 2633021)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7705519
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: 6178146000
   firma / naziv: STARA KLET BISTRICA, vinogradništvo in vinarstvo, d.o.o.
   naslov: Vinarska ulica 002, 2310 Slovenska Bistrica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.04.2005 12:51:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849491	25.03.2016 13:34:02	401 - vknjižena hipoteka
19156018	01.12.2017 13:52:21	401 - vknjižena hipoteka
20186330	14.03.2019 14:42:04	401 - vknjižena hipoteka
20290072	08.04.2019 10:53:32	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17849491
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 405.000,00 EUR
obresti 1% letno in zakonske zamudne obresti.
tip dospelosti 2 - do odpoklica
imetnik:

1. EMŠO: 0302966******
   osebno ime: Roman Klinc
   naslov: Zgornje Hoče 029C, 2311 Hoče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

2. matična številka: 1453181000
   firma / naziv: VIMARA trgovsko in storitveno podjetje d.o.o., Ljubljana
   naslov: Dunajska cesta 021, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.03.2016 13:34:02

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17849492	25.03.2016 13:34:02	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17849492
čas začetka učinkovanja 25.03.2016 13:34:02
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Sporazum o zavarovanju denarne terjatve SV 124/16.

ID pravice / zaznambe 19156018
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 9.105,58 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.11.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 9.105,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.
imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.12.2017 13:52:21

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19156019	01.12.2017 13:52:21	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19156019
čas začetka učinkovanja 01.12.2017 13:52:21
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
opr. št. postopka Z 56/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 1. 12. 2017, opr.št. Z 56/2017.

ID pravice / zaznambe 20186330
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.576,07 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 07.03.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.576,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.03.2019 14:42:04

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20186331	14.03.2019 14:42:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20186331
čas začetka učinkovanja 14.03.2019 14:42:04
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka Z 14/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 14. 3. 2019, opr.št. Z 14/2019.

ID pravice / zaznambe 20290072
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 455 (ID 616914)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 202.500,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 27.10.2014
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 202.500,00 EUR s pp., ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.
imetnik:
1. EMŠO: 2907995******
   osebno ime: Dominik Klinc
   naslov: Ulica Ilije Gregoriča 014, 2204 Miklavž na Dravskem polju
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.04.2019 10:53:32

zveza - ID osnovnega položaja:
7705519

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20290073	08.04.2019 10:53:32	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20290073
čas začetka učinkovanja 08.04.2019 10:53:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka I 127/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. I 127/2019 z dne 04.04.2019.