



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

11. redna seja občinskega sveta

dne 21. decembra 2020

Gradivo za 14. točko dnevnega reda

ZADEVA: a/ Dopolnitev in sprememba Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja za leto 2020

Poročevalka: mag. Janja Tkavc Smogavec, vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

Občinska uprava
Oddelek za splošne in pravne zadeve
Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 10 **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 03. 12. 2020

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

ZADEVA: a) Dopolnitev in sprememba Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13, 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 75/19 – ZIPR2021, 36/20 – ZIUJP IN 61/20 – ZDLGPE);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 61/20 – ZDLGPE);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 31/18);
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17);
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18 in 61/20 – ZIUJOP-A);
- Statut občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Razpolaganje nepremičnega premoženja oziroma zemljišč urejata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 61/20 – ZDLGPE; v nadaljnjem besedilu: zakon) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljnjem besedilu: uredba).

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na podlagi 11. člena zakona in uredbe na svoji 8. redni seji, dne 20. 02. 2020, sprejel Letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja Občine Slovenska Bistrica za leto 2020, na svoji 9. redni seji, dne 11. 06. 2020, prvo dopolnitev sprejetega letnega načrta in dne 1. 12. 2020, drugo dopolnitev sprejetega letnega načrta .

V primeru, da med proračunskim obdobjem pride do sprememb ali potrebe po dodatnem razpolaganju nepremičnega premoženja, lahko občinski svet sprejme spremembe in dopolnitve že sprejetega Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja občine. Postopek razpolaganja se lahko izpelje le, če je premoženje vključeno v letni načrt razpolaganja, sklep o razpolaganju nepremičnega premoženja pa lahko sprejme občinski svet tudi med letom z dopolnitvijo oziroma s spremembo.

Občina je dolžna ravnati s svojim premoženjem s skladu z načeli dobrega gospodarja in s pomočjo pridobivanja nepremičnega premoženja mora dosegati pozitivne učinke na celotno poslovanje občine.

Razpolaganje pod točko 1. priloge 1 je predvideno zaradi urejanja premoženjsko pravnih razmerij v zvezi s temi nepremičninami in interesu po nakupu teh nepremičnin. Predmet cenitvenega poročila je le zemljišče.

S to dopolnitvijo se dopolnjuje in spreminja Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega sklepa nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s tem sklepom dopolnjuje oziroma spreminja Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020.

Dopolnjen letni načrt je priloga tega sklepa.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Polona Rebernak Lipoglav

mag. Janja Tkavc Smogavec
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

Priloge:

- Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 – 2. sprememba,
- Grafični prikaz,
- Cenitveno poročilo.

Priloge:**- Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 – 3. sprememba****I. LETNI NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM V LETU 2020**

Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m ²	Orientacijska vrednost brez davka v EUR	Predvidena metoda razpolaganja
1.	parc. št. 672	k.o. 744 – Ritoznoj	746	17.000	Javno zbiranje ponudb/javna dražba


Na podlagi odloka o proračunu sprejme župan letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami oziroma sklop nepremičnin ter za nepremičnino oziroma sklop nepremičnin, za katere občina uveljavlja predkupno pravico do vrednosti 9.000 EUR.

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s sprejetjem letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2020 pooblašča župana Občine Slovenska Bistrica dr. Ivana Žagarja za podpis pogodb, sklenjenih za prodajo nepremičnin po tem letnem načrtu.



- grafični prikaz nepremičnine parc. št. 672, k.o. 744 – Ritoznoj, vir: PISO, 2020)

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

 OBČINA SLOVENSKA BISTRICA		
PREJETO	20. 11. 2020	SIG. ZNAK
VREDNOST		PRILOGE
ŠIFRA ZADEVE		

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 744 RITZNOJ PARCELA 672

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 744 RITZOZNOJ PARCELA 672

NAROČNIK:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
LASTNIK:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
IZDELAL:	BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	17. 11. 2020
VREDNOST NA DAN:	17. 11. 2020
DATUM IZDELAVE:	19. 11. 2020

POVZETEK

- 1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja nezazidano stavbno zemljišče k.o. 744 Ritoznoj parcela 672.
- 2/ Lastnik obravnavane nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.
- 3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.
- 4/ Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnine za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.
- 5/ Tržna vrednost je ocenjen 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- 6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (način tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča).
- 7/ V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča, ki ga cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav, ter metodo reziduala zemljišča.
- 8/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja nerazvito stavbno zemljišče na ruralnem območju v okolici Slov. Bistrice.
- 9/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 744 RITONJ PARCELA 672

17.000,00 EUR

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO

1.0 SPLOŠNI PODATKI	5
1.1 PREDMET CENITVE	5
1.2 NAROČNIK CENITVE	5
1.3 NAMEN CENITVE	5
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	5
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	5
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	6
1.7 UPOŠTEVNI POGOJI	6
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	6
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	6
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.3 OCENA VREDNOSTI	7
2.4 POSTOPEK DELA	7
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
3.1 TRG NEPREMIČNIN	8
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	9
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	10
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	11
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	13
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	14
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	14
5.2 METODA REZIDUALA ZEMLJIŠČA	15
6.0 ZAKLJUČEK	17
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	17
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	17
7.0 IZJAVA CENILCA	18
8.0 PRILOGE	19
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS	19
8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA	19
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS - ZK	19

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja nezazidano stavbno zemljišče k.o. 744 Ritoznoj parcela 672.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnine v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Obravnavano zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče na ruralnem območju v okolici Slov. Bistrice. Zemljišče je dokaj pravilne oblike, pod naklonom, ter solidne velikosti. Dostop do zemljišča je možen direktno iz asfaltirane lokalne ceste. Lokacija je solidna, saj se zemljišče nahaja v bližini Slov. Bistrice.

Raba, velikost ter lastništvo zemljišča – GURS

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 744 Številka parcele 672

POVRŠINA PARCELE (M2)	746
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	746
BONITETNE TOČKE	44
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	746

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica	5884250	1/1	Lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjen 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015).
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVNI POGOJI

- Pri oceni tržne vrednosti sem na podlagi podatkov GURS-a, potrdila o namenski rabi, ter podatkov zemljiške knjige preveril lastništvo, površino in rabo zemljišča.
- Na podlagi potrdila o namenski rabi se ugotavlja, da obravnavano zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče izven ureditvenega območja za poselite.
- Ugotavlja se, da se zemljišče nahaja na vodovarstvenem območju razreda 3, erozijskem območju za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi, ter ekološko pomembnem območju.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanim zemljiščem.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).

- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,

- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišča, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,
- upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine,
- opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji, ki je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje,
- pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh metod za oceno vrednosti nepremičnine in pri ocenjevanju uporabil najprimernejše.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

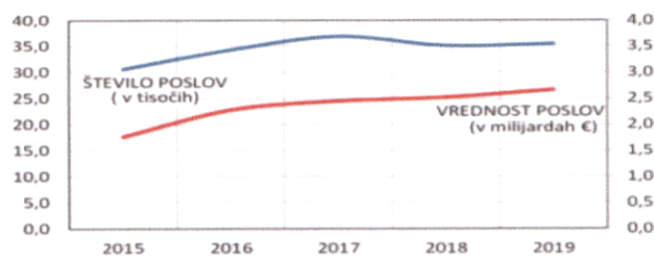
Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v

večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019



Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

V letu 2019 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseгло 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.

Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

	VREDNOST PROMETA (v mio €)
STANOVANJA	951
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
PISARNIŠKI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	58
POZIDANA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

Zemljišča za gradnjo

V letu 2016 smo bili priča skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize nasedlih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015 – 2019



Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	70	89	93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.500	1.050	1.180
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m ²)	200	241	263	266	262
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.550	1.120	1.710	1.200
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	36	42
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990	1.020
OKOLICA KRANJA					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76	113
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.040	1.500	3.000	1.170
OKOLICA CELJA					
Velikost vzorca	45	49	73	79	67
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	28	16
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.220	3.010
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	129	101
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.050	1.100
MARIBOR					
Velikost vzorca	20	41	29	42	28
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	88	51
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.150	780	1.320

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja nezazidano stavbno zemljišče k.o. 744 Ritoznoj parcela 672.

4.1 PODATKI O ZEMLIŠČU IN LOKACIJI

Obravnavano zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče na ruralnem območju v okolici Slov. Bistrice. Zemljišče je dokaj pravilne oblike, pod naklonom, ter solidne velikosti.

Orto foto posnetek zemljišča



Slikovni material





Namenska raba zemljišča

Na podlagi potrdila o namenski rabi se ugotavlja, da obravnavano zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče izven ureditvenega območja za poselite.

Namenska raba zemljišča



Možnost dostopa

Dostop do zemljišča je možen direktno iz asfaltirane lokalne ceste.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Ugotavlja se, da zemljišče komunalno ni urejeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

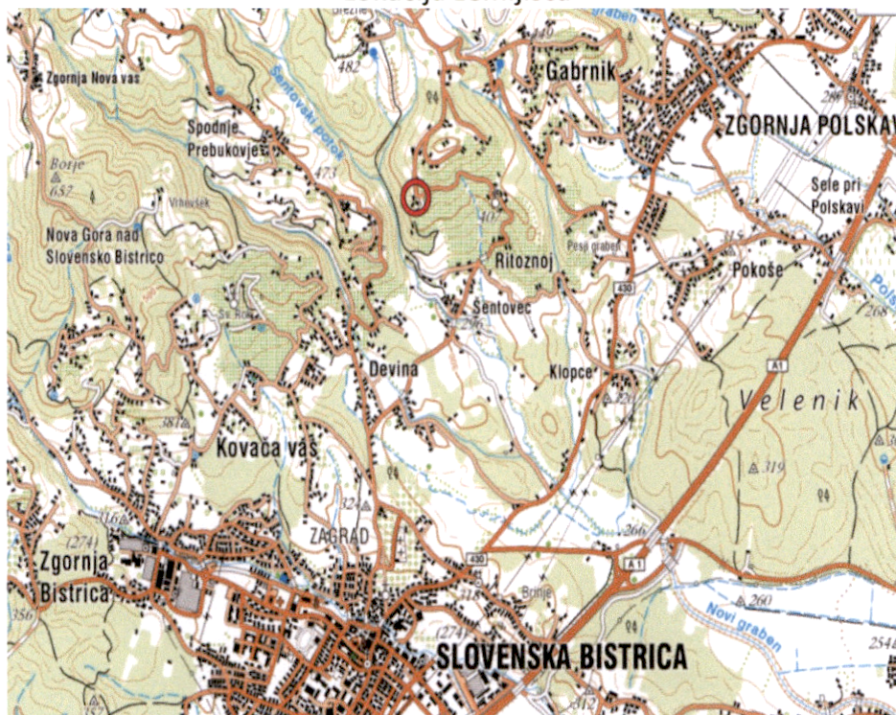
Lokacija nepremičnine

Lokacija je solidna, saj se zemljišče nahaja v bližini Slov. Bistrice.

Možnost dostopa

Dostop do zemljišča je možen direktno iz asfaltirane lokalne ceste.

Lokacija zemljišča

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Ugotavlja se, da zemljišče komunalno ni urejeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

Varovanja, omejitve ter prostorski ukrepi

Zemljišče se nahaja na vodovarstvenem območju razreda 3, erozijskem območju za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi, ter ekološko pomembnem območju. Na zemljišču ima Občina Slovenska Bistrica zakonito predkupno pravico.

Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi ZK izpisa se ugotavlja, da je na zemljišču vpisana neprava stvarna služnost gradnje, vožnje in hoje za potrebe Elektro Maribor

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po razširjeni definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake (MSOV ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno–pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.

- Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda

pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.

- Preverimo fizično upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu upiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.

- Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temeljno načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

V obravnavanem primeru se na podlagi zbranih podatkov ugotavlja, da obravnavano zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče. Glede na znana dejstva, se kot najgospodarnejša raba predvidi pozidava za potrebe počitniške ali stanovanjske gradnje.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, previdno in brez prisile.

Zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe.

Za določanje tržne vrednosti zemljišč se praviloma uporabljajo naslednji pristopi:

- metoda tržnih primerjav prodaje zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti obravnavanega zemljišča, sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča, ki ga cenim, uporabil način tržnih primerjav, ter metodo reziduala zemljišča.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči soliden, ter da cene rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrane podobne nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslov
370871	KPP - ProTrg	09.12.2017	14.000,00		723,00	19,36 €	1/1	GABERNIK	
401025	KPP - ProTrg	17.10.2018	25.300,00		902,00	28,05 €	1/1	GABERNIK	
495950	KPP - ProTrg	30.04.2020	41.000,00		1.113,00	36,84 €	1/1	GABERNIK	

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	746	723	902	1.113
Vrednost (eur/m2)		19,40	28,00	36,80
Vpliv lokacije (%)	100	-5	-5	-10
Vpliv velikosti (%)	100	0	5	5
Fizične lastnosti (%)	100	-10	-20	-20
Čas od prodaje (%)	100	10	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	-15	-25
Ocenjena vrednost (eur/m2)		18,43	23,80	27,60
Indikativna vrednost (eur/m2)	23,30			
Vrednost zemljišča (eur)	17.381,80 €			

5.2 METODA REZIDUALA ZEMLJIŠČA

Po tej metodi ocenjujemo vrednost zemljišča na temelju principu presežne produktivnosti, ki nam pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva.

Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu.

V sklopu metode reziduala zemljišča se predvidi izgradnja stanovanjskega ali počitniškega objekta etažnosti K+P+M, kakršni se nahajajo na sosednjih zemljiščih. Pri tem morajo biti upoštevani predpisani odmiki od sosednjih in infrastrukturnih objektov, ter faktor izrabe gradbene parcele.

Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m ² neto tlor. površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	900 – 1.200	73	12	12	3
Bolnice	1.300 – 1.800	66	16	16	2
Osnovne šole	900 – 1.200	75	11	11	3
Srednje šole	900 – 1.300	76	11	11	2
Otroški vrtci	900 – 1.300	78	10	10	2
Športne dvorane	900 – 1.200	70	15	15	0
Enodružinske hiše	800 – 1.000	72	14	14	0
Vrstne hiše	700 – 900	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	700 – 1.000	74	13	13	0
Hoteli	1.300 – 1.800	68	14	14	4
Industrijski objekti	600 – 700	72	14	14	0

Predvidena neto tlorisna površina enostanovanjskega objekta z okolico (P+M):

- enostanovanjska hiša 180 m²
- dostopne površine, zelene površine,... 650 m²

REKAPITULACIJA:		
Ocena tržne vrednosti primerljivega enostanovanjskega objekta		
Predvidena NTP objekta (m ²)	Ocena vrednosti (EUR/m ²)	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
180	1050	189.000,00 €
1/ Skupaj ocenjena tržna vrednost:		189.000,00 €
Ocenjen strošek gradnje primerljivega enostanovanjskega objekta		
Predvidena NTP objekta (m ²)	Ocena stroška (EUR/m ²)	Ocenjen strošek gradnje (EUR)
180	800	144.000,00 €
Ocenjen strošek zunanje ureditve (komunalna ureditev, dostop ter zelene površine,...)		
Predvidena površina (m ²)	Ocena stroška (EUR/m ²)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
650	20	13.000,00 €
Skupaj:		157.000,00 €
Ocena razvojnih stroškov (direktni ter indirektni stroški)		
Ocenjen strošek gradnje in ureditve (EUR)	Ocena stroška na investicijo (%)	Ocenjen razvojni strošek (EUR)
157.000	0,04	6.280,00 €
Ocena podjetniških stroškov (donos na vložen kapital, poplačilo za tveganje, podjetniško sposobnost in režijo)		
Ocenjen strošek gradnje in ureditve (EUR)	Ocena stroška na investicijo (%)	Ocenjen podjetniški strošek (EUR)
157.000	0,06	9.420,00 €
2/ Skupaj ocenjeni stroški gradnje:		172.700,00 €
OCENA TRŽNA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA (razlika med ocenjeno tržno vrednostjo objekta manj ocenjeni stroški gradnje)		
Ocenjena tržna vrednost objekta (EUR)	Ocenjen strošek gradnje (EUR)	Ocenjen podjetniški strošek (EUR)
189.000	172.700,00 €	16.300,00 €

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja nezazidano stavbno zemljišče k.o. 744 Ritoznoj parcela 672.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednja pristop za izračun tržne vrednosti, pri čemer sem dobil indikativno vrednost obravnavane posesti:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Vrednost nepremičnine po načinu tržnih primerjav: 17.382,00 EUR

- Vrednost nepremičnine po metodi reziduala zemljišča temelji na principa presežne produktivnosti, ki nam pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva. Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu.

Vrednost nepremičnine po metodi reziduala: 16.300,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladil z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	17.382,00 €	60%	10.429,20 EUR
Metoda reziduala zemljišča	16.300,00 €	40%	6.520,00 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			16.949,20 EUR

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja nerazvito stavbno zemljišče na ruralnem območju v okolici Slov. Bistrice.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: **17.000,00 EUR**

7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

8.0 PRILOGE

8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS

8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS - ZK



Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 744 Številka parcele 672

POVRŠINA PARCELE (M2)	746
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	746
BONITETNE TOČKE	44
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	746

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica	5884250	1/1	Lastnik



**OBCINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

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

Številka: 3501-1/2020-345-1031

Datum: 13. 11. 2020

Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA/ZEMLJIŠČ

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO O NAMENSKI RABI

- katastrska občina: 744-RITONZNOJ
- številka zemljiške parcele / parcel: 672

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

osnovna namenska raba:

- Nezazidana stavbna zemljišča - parc. št. 672;

podrobnejša namenska raba:

- /

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, 53/11);
- ***Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica-1 (UPB, Uradni list RS, št. 34/15, 85/15; SD, Uradni list RS, št. 67/18) - parc. št. 672;
- ****Prostorski izvedbeni načrti:** /
- **Prostorski red občine:** /
- **Občinski lokacijski načrt:** /
- **Državni prostorski načrt:** /

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- **erozijsko območje:** opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. 672;
- **vodovarstveno območje (državni nivo), razred:** 3 - parc. št. 672;
- **ekološko pomembno območje:** Devina (ID: 45100) - parc. št. 672;

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov

- **zakonita predkupna pravica občine:** Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).

- **začasni ukrepi za zavarovanje:** /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- **prepoved parcelacije zemljišč:** /
- **prepoved prometa z zemljišči:** /
- **prepoved spreminjanja prostorskih aktov:** /
- **prepoved izvajanja gradenj:** /

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

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

- **vodovarstveno območje (državni nivo), razred:** 3 - parc. št. 672;
- **ekološko pomembno območje:** Devina (ID: 45100) - parc. št. 672;
- **predpis oziroma akt o zavarovanju:**
 - Zakon o vodah (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 57/08, 57/12, 100/13); Pravilnik o kriterijih za določitev VVO (Uradni list RS, 64/04, 05/06, 58/11).
 - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13, 47/18).

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

- **Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.**

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMENBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

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

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

- **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, 131/2004, 47/06, 53/11).
-

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

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

Pripravil:

Igor Mikložič, kom. inž.



Milan Ōzimič

Vodja Oddelka za okolje in prostor



Poslati:

- naslovník
- spis, tu



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

PROSTORSKE SESTAVINE

Spremembe in dopolnitve 2003 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, 53/11)

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - NAMENSKA RABA

Številka: 3501-1/2020-345-1031, list: 1/2



0 100 200 300 m



MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 13.11.2020

NAMENSKA RABA

-  najobčije kmetijsko zemljišča*
-  dolgo kmetijsko zemljišča
-  lesonproizvodni gozd
-  stavbno zemljišča v uređitvenem območju za poselitev** - uređitven območje naselja
-  stavbno zemljišča izven uređitvenih območij za poselitev
-  turistično območje z nastanitvijo
-  območja počitniških hiš
-  dolgo uređitveno območje (počitniško območje, območje stratišča)
-  območja proizvodnih dejavnosti
-  vodna površina
-  območja prometne infrastrukture
-  območja za odlaganje odpadkov
-  območja razdelnega pridobivalnega prostora
-  območja 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 - naselbinsko 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 - naselbinsko 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



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





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
(Odločbe o razglasitvi gozdov za gozdove s posebnim namenom in zaščiti naravnih redkih dreves na območju občine Slovenska Bistrica, MUV št. 12/80, Odredbe 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 razdorzovane rabe

OGROŽENO OBMOČJE

-  poplaveno območje (zadrževalnik Lónica, zadrževalnik Poljčane)

UREJANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

-  IIN 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 mej potekata vzporedno)

RUŠE IME SOSEDNJE OBČINE

MEJA KATASTRSKE OBČINE (položajno usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)

LUSEČKA VAS IME KATASTRSKE OBČINE

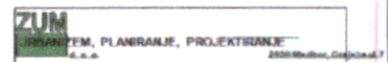
PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1:5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradni uporabni digitalni katastrski načrt (DRN) v izvornem merilu 1:1000 ali 1:2000
© 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 IZDELAVALCIH:
ŠTEVILKA NALOGE 13/04
LETO IZDELAVE 2004
IZDELAL





VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (od 1. maja 2011)

čas izdelave izpisa: 17.11.2020 - 8:19:50

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 744 672

katastrska občina 744 RITZOZNOJ **parcela** 672 (ID 6537698)

Dn vpisa Dn 255606/2015
začetek učinkovanja vpisa 09.12.2015 09:36:04
izvedba vpisa 08.01.2016 21:20:38

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17620650
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

Dn vpisa Dn 255606/2015
začetek učinkovanja vpisa 09.12.2015 09:36:04
izvedba vpisa 08.01.2016 21:20:38

imetnik:

1. matična številka: 5884250000
firma / naziv: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov: Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica

Dn vpisa Dn 255606/2015
začetek učinkovanja vpisa 09.12.2015 09:36:04
izvedba vpisa 08.01.2016 21:20:38

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	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
18088708	12.07.2016 16:16:48		415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18088708
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 744 RITZOZNOJ **parcela** 672 (ID 6537698)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice (35019-19/2016_E), sklenjene dne 08.06.2016, se vknjiži

služnostna pravica gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju nizkonapetostnega NN kablovoda iz transformatorske postaje TP Ritoznoj, na služeeh zemljišeeh, po trasi razvidni iz skice, ki je priloga citirane pogodbe.

Dn vpisa	Dn 154880/2016
začetek učinkovanja vpisa	12.07.2016 16:16:48
izvedba vpisa	01.09.2016 00:27:32

imetnik:

1. matična številka: 5231698000
 firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
 naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

Dn vpisa	Dn 154880/2016
začetek učinkovanja vpisa	12.07.2016 16:16:48
izvedba vpisa	01.09.2016 00:27:32

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi po 1. maju 2011 ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

Zemljiškoknjižni postopki glede nepremičnine:

zadeva	Dn 255606/2015 (ID postopka: 1384570)
začetek postopka	09.12.2015 09:36:04
čas začetka učinkovanja	09.12.2015 09:36:04
tip postopka	118 - komasacija
pravomočna odločitev o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
čas izvršitve vpisa	08.01.2016 21:20:38
listine, ki so podlaga za vpis:	
	07 - odločba drugega državnega organa z dne 07.01.2015 delna odločba UE Slov. Bistrica št. 331-4/2014-27 z dne 7.1.2015, komasacija Ritoznoj

zadeva	Dn 154880/2016 (ID postopka: 1556635)
začetek postopka	12.07.2016 16:16:48
čas začetka učinkovanja	12.07.2016 16:16:48
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
pravomočna odločitev o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
čas izvršitve vpisa	01.09.2016 00:27:32
listine, ki so podlaga za vpis:	
	57 - pogodba o ustanovitvi nepravne stvarne služnosti z dne 08.06.2016 Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice (35019-19/2016 E), sklenjena dne 08.06.2016

zadeva	Dn 19106/2017 (ID postopka: 1856415)
začetek postopka	25.01.2017 15:41:00
čas začetka učinkovanja	25.01.2017 15:41:00
tip postopka	111 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
pravomočna odločitev o vpisu:	33 - predlog umaknen

zadeva	Dn 22382/2017 (ID postopka: 1859691)
začetek postopka	30.01.2017 12:21:18
čas začetka učinkovanja	30.01.2017 12:21:18
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
pravomočna odločitev o vpisu:	33 - predlog umaknen