



VS0140371114

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

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 105/2023

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:

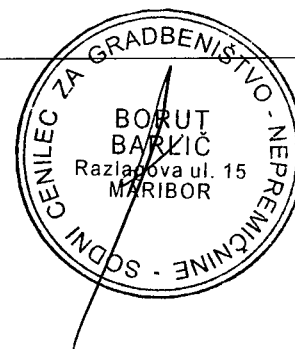


Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Močna 9, 2231 Pernica
(ID znak: parcela 551 228/1),
nedokončana stanovanjska hiša s pomožnima objektoma in pripadajočim zemljiščem v k.o.
551 MOČNA, v Občini Lenart
(ID znak: parcela 551 *45, parcela 551 228/2)
ter presežno zemljišče (ID znak: parcela 551 229/1, parcela 551 273/2)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 342.300 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnice (Škurta Jefkaj) do 3/4 od celote:
256.700 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Nexhat Jefkaj) do 1/4 od celote:
85.600 EUR



<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Lenartu, vodilna zadeva I 128/2019, pristopljena zadeva VL 7634/2019
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Lenartu, vodilna zadeva I 128/2019, pristopljena zadeva VL 7634/2019
<i>Datum vrednotenja</i>	21. 02. 2023
<i>Datum poročila</i>	07. 04. 2023
<i>Datum ogleda</i>	21. 02. 2023
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<i>Izvajalec</i>	mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjevana nepremičnine</i>	<i>Vseh ocenjevanih nepremičnin:</i> do 3/4 od celote Škurta Jefkaj, Močna 009, 2231 Pernica i do 1/4 od celote Nexhat Jefkaj, Močna 009, 2231 Pernica (vir: eZK, 07. 04. 2023)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Močna 9, 2231 Pernica
(ID znak: parcela 551 228/1),
nedokončana stanovanjska hiša s pomožnima objektoma in pripadajočim zemljiščem v k.o. 551 MOČNA, v Občini Lenart
(ID znak: parcela 551 *45, parcela 551 228/2)
ter presežno zemljišče (ID znak: parcela 551 229/1, parcela 551 273/2)

Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Močna 9, 2231 Pernica (ID znak: parcela 551 228/1), nedokončana stanovanjska hiša s pomožnima objektoma in pripadajočim zemljiščem v k.o. 551 MOČNA, v Občini Lenart (ID znak: parcela 551 *45, parcela 551 228/2) ter presežno zemljišče (ID znak: parcela 551 229/1, parcela 551 273/2).

Stanovanjska hiša, stavba št. 154, je bila zgrajena leta 1964 (iz odločbe št. 351-508/2021-6221-13 z dne 17. 05. 2022 izhaja, da je bilo za stanovanjsko hišo pridobljeno gradbeno dovoljenje leta 1964). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan ogleda vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

Nedokončana stanovanjska hiša, stavba št. 149, se je pričela gradnja leta 1989. Objekt je masivne gradnje. Etažnost objekta je K + P + M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Na dan ogleda stanovanjski objekt ni dokončan. Manjkajo še: fasada, vgradnja notranjega in zunanjega stavbnega pohištva, estrihi, finalna obdelava sten, stropov in tlakov, vgradnja inštalacij, vgradnja sanitarne opreme in ogrevalne tehnike.

Na ocenjevanem zemljišču, ID znak: parcela 551 228/2, stojita tudi dva pomožna objekta. **Pomožni objekt, stavba št. 165**, je bila zgrajena leta 1976. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je P; P= pritličje. V objektu je izvedena molilnica ter izveden nadstrešek. **Pomožni objekt, stavba št. 173**, predstavlja manjši pomožni kmetijski objekt.

Zemljišči, ID znak: parcela 551 229/1 in parcela 551 273/2, v cenitvi upoštevamo kot presežni zemljišči. Zemljišči sta nepozidani in po namenski rabi predstavljata kmetijski zemljišči (parcela 273/2 – K1: območje najboljših kmetijskih zemljišč in parcela 229/1 – K2: območje drugih kmetijskih zemljišč).

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane in ozelenjene površine. Teren, na katerem stojijo objekti, je raven.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

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

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali z naslednjo upravno dokumentacijo:

- Lokacijsko dovoljenje, št. 350-210/87 z dne 11. 03. 1988, za graditev garaže za osebni avto in traktor na zemljišču parc. št. 228/2, 228/1-del k.o. Močna (**pomožni objekt, stavba št. 165**);
- Odločba, št. 351-508/2021-6221-13 z dne 17. 05. 2022, da ima enostanovanjski objekt, ki je zgrajen na zemljišču s parcelno št. 228/1, k.o. 551 Močna, pridobljeno gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje po samem zakonu (**stanovanjska hiša, stavba št. 154**).

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

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. Za nedokončano stanovanjsko hišo, stavba št. 149 in pomožni objekt, stavba št. 165, na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek zmanjšanja za ureditev upravne dokumentacije s stanjem v naravi za nedokončano stanovanjsko hišo v višini 4.500 EUR in pridobitev uporabnega dovoljenja za pomožni objekt v višini 1.200 EUR.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 551 349/2 preko parcele, ID znak: parcela 551 349/23, obe do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana.

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot je razvidno iz poglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjžnega izpiska in priloženih zemljiškoknjžnih izpiskov.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 21. 02. 2023. Ogleđ nepremičnine smo opravili 21. 02. 2023.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

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

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

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

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s stanovanjskimi hišami, stavbnimi in kmetijskimi zemljišči.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

Na donosu zasnovan način smo izvedli za pomožni objekt, stavba št. 165, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš, stavbnih in kmetijskih zemljišč* na območju občine Lenart in okoliških občin na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – *Občina Lenart* - so prisotne izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami in zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih dokončanih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 450 in 850 €/m²;
- cene *podobnih nedokončanih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 180 in 550 €/m²;
- cene *podobnih kmetijskih zemljišč* se gibljejo med 1,40 in 3,00 €/m² v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu. Pomožni objekt, stavba št. 165, ocenimo s pomočjo na donosu zasnovanega načina. Ocenjeno vrednost poslovnih prostorov upoštevamo v sklopu izvedbe načina tržnih primerjav, kot drugi objekti. Zemljišči, ID znak: parcela 551 229/1 in parcela 551 273/2, ocenimo kot presežno zemljišče, s pomočjo metode primerljivih prodaj.

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

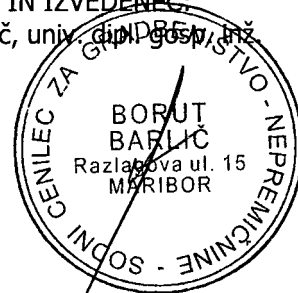
OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 342.300 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnice (Škurta Jefkaj) do 3/4 od celote:
256.700 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Nexhat Jefkaj) do 1/4 od celote:
85.600 EUR**

Maribor, 07. 04. 2023

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



KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI.....	7
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI	7
2.1	Narava in vir informacij	7
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti.....	8
2.3	Splošne in posebne predpostavke	8
2.4	Omejitve uporabe, razširjanja in objave.....	9
2.5	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	9
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	9
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	9
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe	10
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	11
3.3	Opis lokacije predmetne posesti.....	19
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti	22
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a.....	24
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga	27
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	28
5.1	Način tržnih primerjav	28
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave	28
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav.....	35
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI.....	38
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	40
8	PRILOGE	41

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve</i>	<i>7</i>
<i>Tabela 2: Bremena in plombe</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine.....</i>	<i>19</i>
<i>Tabela 4: Površine</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u</i>	<i>26</i>
<i>Tabela 6: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša (dokončana).....</i>	<i>32</i>
<i>Tabela 7: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša (nedokončana)</i>	<i>33</i>
<i>Tabela 8: Primerljive nepremičnine – kmetijska zemljišča</i>	<i>34</i>
<i>Tabela 9: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav.....</i>	<i>35</i>
<i>Tabela 10: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo metode primerljivih prodaj</i>	<i>37</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba.....</i>	<i>11</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine</i>	<i>20</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine</i>	<i>21</i>
<i>Slika 4: Dostop</i>	<i>21</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture.....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo</i>	<i>26</i>

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Močna 9, 2231 Pernica (ID znak: parcela 551 228/1), nedokončana stanovanjska hiša s pomožnima objektoma in pripadajočim zemljiščem v k.o. 551 MOČNA, v Občini Lenart (ID znak: parcela 551 *45, parcela 551 228/2) ter presežno zemljišče (ID znak: parcela 551 229/1, parcela 551 273/2)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Lenartu, vodilna zadeva I 128/2019, pristopljena zadeva VL 7634/2019
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Lenartu, vodilna zadeva I 128/2019, pristopljena zadeva VL 7634/2019
Lastnik ocenjewane nepremičnine	Vseh ocenjevanih nepremičnin: do 3/4 od celote Škurta Jefkaj, Močna 009, 2231 Pernica in do 1/4 od celote Nexhat Jefkaj, Močna 009, 2231 Pernica (vir: eZK, 07. 04. 2023)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	21. 02. 2023
Datum poročila	07. 04. 2023
Datum ogleda	21. 02. 2023

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 lastne izmere na dan ogleda. Stavbe št. 149, 154, 165 in 173 nimajo izvedenega vpisa v kataster nepremičnin. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3501-0044/2023-2 z dne 21. 02. 2023. Prav tako smo razpolagali z naslednjo dokumentacijo:

- Lokacijsko dovoljenje, št. 350-210/87 z dne 11. 03. 1988, za graditev garaže za osebni avto in traktor na zemljišču parc. št. 228/2, 228/1-del k.o. Močna (**pomožni objekt, stavba št. 165**);
- Odločba, št. 351-508/2021-6221-13 z dne 17. 05. 2022, da ima enostanovanjski objekt, ki je zgrajen na zemljišču s parcelno št. 228/1, k.o. 551 Močna, pridobljeno gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje po samem zakonu (**stanovanjska hiša, stavba št. 154**).

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

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

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 zapsanega smo na koncu naredili končno usklajevanje 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 lastne izmere na dan ogleda. Stavbe št. 149, 154, 165 in 173 nimajo izvedenega vpisa v kataster nepremičnin.

- Na dan ocene vrednosti smo razpolagali z naslednjo upravno dokumentacijo:
 - Lokacijsko dovoljenje, št. 350-210/87 z dne 11. 03. 1988, za graditev garaže za osebni avto in traktor na zemljišču parc. št. 228/2, 228/1-del k.o. Močna (**pomožni objekt, stavba št. 165**);
 - Odločba, št. 351-508/2021-6221-13 z dne 17. 05. 2022, da ima enostanovanjski objekt, ki je zgrajen na zemljišču s parcelno št. 228/1, k.o. 551 Močna, pridobljeno gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje po samem zakonu (**stanovanjska hiša, stavba št. 154**).

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. Za nedokončano stanovanjsko hišo, stavba št. 149 in pomožni objekt, stavba št. 165, na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek zmanjšanja za ureditev upravne dokumentacije s stanjem v naravi za nedokončano stanovanjsko hišo v višini 4.500 EUR in pridobitev uporabnega dovoljenja za pomožni objekt v višini 1.200 EUR.

- Za vrednotenje kmetijskih zemljišč nisem bil imenovan s strani MP, oceno izvedem na zahtevo sodišča. Izjavljam, da imam ustrezno znanje, saj imam licenco SIR za POVN. Ocena teh nepremičnin je izvedena po metodi tržnih primerjav, ki je najustreznejša za vrednotenje tovrstnih nepremičnin na aktivnem trgu.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

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

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

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

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

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

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjžnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele in priloženih zemljiškoknjžnih izpiskov.

Tabela 2: Bременa in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
551	MOČNA	*45	parcela 551 *45	401 - vknjižena hipoteka (8)	Ne
551	MOČNA	228/1	parcela 551 228/1	401 - vknjižena hipoteka (9)	Ne
551	MOČNA	228/2	parcela 551 228/2	401 - vknjižena hipoteka (8)	Ne
551	MOČNA	229/1	parcela 551 229/1	415 - vknjižena neprava stvarna služnost: Na podlagi služnostne pogodbe št. 478-109/2006 z dne 14.12.2006, se vknjiži služnostna pravica prečkanja z vkopom in položitvijo kanalizacijskih cevi ter rednega in investicijskega vzdrževanja in odstranjevanja napak na javni kanalizaciji za naselje Močna, ki odpade na predmetno nepremičnino.; imetnik: OBČINA LENART 401 - vknjižena hipoteka (8)	Ne
551	MOČNA	273/2	parcela 551 273/2	401 - vknjižena hipoteka (8)	Ne

Vir: eZK, na dan 07. 04. 2023.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz javno dostopni portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3501-0044/2023-2 z dne 21. 02. 2023, od koder izhajajo, da gre pri ocenjevanjih zemljiščih:

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

oznaka enote urejanja prostora (EUP): /

oznaka namenske rabe: RG naziv: območje razpršene gradnje

opis: stavbno zemljišče: *45, 228/1, 228/2

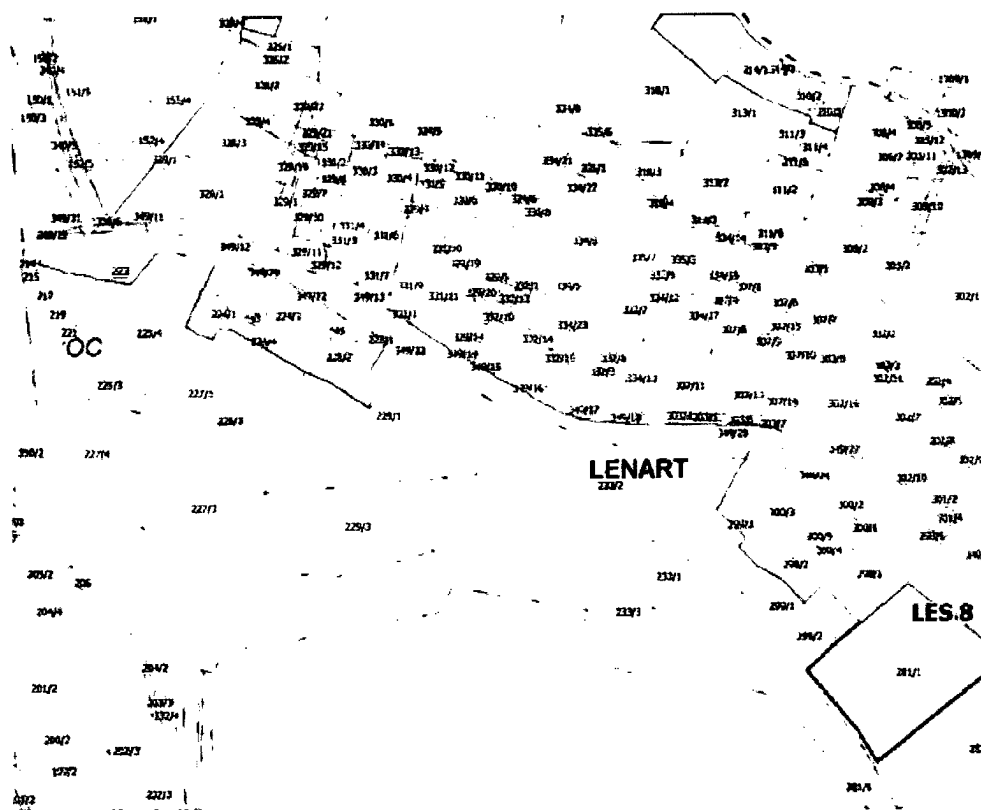
oznaka namenske rabe: K1 naziv: območje najboljših kmetijskih zemljišč

opis: kmetijsko zemljišče: 273/2

oznaka namenske rabe: K2 naziv: območje drugih kmetijskih zemljišč

opis: kmetijsko zemljišče: 229/1

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija št. 3501-0044/2023-2 z dne 21. 02. 2023.

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 preučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

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

3. FINANČNA UPRAVIČENOST

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

4. ANALIZA DONOSNOSTI

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

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

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3501-0044/2023-2 z dne 21. 02. 2023.*

Iz Lokacijske informacije izhaja:

1.

VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN NA STAVBNIH ZEMLJIŠČIH RAZPRŠENE GRADNJE

1.1 Vrste dopustnih dejavnosti:

- Stanovanjska gradnja
- Kmetijstvo, dopolnilne dejavnosti na kmetiji
- Izjemoma je ob predloženem programu, ki ne sme vključevati tveganj za onesnaževanje okolja, možna ureditev storitvene ali obrtne dejavnosti, pri čemer je treba ohraniti ali ponovno vzpostaviti poselitveno identiteto.

1.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- Novogradnje individualnih stanovanjskih objektov, razen na funkcionalnem zemljišču kmetij, kadar stanovanjski objekt ne služi potrebam kmetijstva
- Gradnja nadomestnih kmetij
- Nadomestne gradnje stanovanjskih objektov, kjer je nov objekt postavljen v okviru stavbišča. Objekt se lahko zgradi tudi tik ob obstoječem objektu. Obstoječi objekt se mora takoj po vselitvi v novi objekt porušiti oz. se lahko ohrani v izjemnih primerih, s pogoji preureditve, ki jih določa lokacijska dokumentacija. V takem primeru je potrebno predhodno predvideti tudi vključevanje starega objekta v novo stavbno celoto, ter vse spremembe in stroške komunalnega in infrastrukturnega opremljanja. Nadomestni objekt mora ohranjati arhitekturne in urbanistične kvalitete obstoječega objekta ter kvalitetne ambientalne značilnosti prostora.
- Rekonstrukcije, dozidave in nadzidave stanovanjskih objektov
- Vzdrževalna dela na objektih in napravah
- Rušenje objektov in naprav
- Gradnja gospodarskih objektov in hlevov
- Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni na območju razpršene gradnje v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14)
- Postavitev turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov
- Gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti območja, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih dopustnih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče k objektu ustreza normativnim pogojem za posamezno dejavnost.

1.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- Stanovanjski objekti
- Gospodarski in kmetijski objekti
- Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju razpršene gradnje
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Možno je spreminjanje namembnosti objektov iz stanovanjskih v počitniške. Obratno je možno le v primeru, ko so zagotovljeni vsi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni za novogradnjo stanovanjskega objekta
- Dopustna je sprememba namembnosti individualnih stanovanjskih stavb za vnos dejavnosti oddaje sob gostom za prenočevanje brez nudenja gostinskih uslug, vendar le pod pogojem, da stavba po pretežni namembnosti ohranja stanovanjsko funkcijo in da se potrebno število parkirnih mest zagotovi znotraj gradbene parcele stavbe.
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez

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

2.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati tradicionalno arhitekturno tipiko:

- Razpotegnjena tlorisna zasnova v razmerju od 1:1,25 do 1: 2.
- Etažnost: pritlična stavba, zidana z uporabno etažo v višini terena. Dopustna je izraba podstrešja v stanovanjske namene. Če ima stavba klet, je ta v celoti pod zemljo.
- Streha: dvokapna in strma, s čopi ali brez njih, naklon strešin med 30° in 50°, priporočljivo je, da je krita s temno rdečo kritino (bobrovec, zareznik ipd.), sleme vzporedno z daljšo stranico objekta.
Izjemoma je dovoljena drugačna izvedba strehe v primeru objektov, ki niso namenjeni za bivanje, če to narekuje funkcija objekta, ter stavb za bivanje, če gre za stavbo, ki ni vizualno izpostavljena v odprtem prostoru oziroma v skupini dveh ali več objektov, ali za stavbo, katera je poleg bivanja namenjena opravljanju dejavnosti. Drugačno izvedbo strehe je treba arhitekturno strokovno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
Če se nameravana gradnja nahaja na območju kulturne dediščine, je drugačna izvedba strehe dopustna samo v skladu s projektnimi pogoji in soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.
- Fasada: ometana, v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.
- Ogrevanje: uporaba ekološko neoporečnih goriv, morebitni rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Objekt se mora ob upoštevanju navedenih pogojev prilagoditi sosednjim objektom po višinskih gabaritih in gradbeni črti, po naklonu strehe in smeri slemena, razmerju fasad, orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov ter barvi in teksturi streh in fasad.

Odstopanja pri izbiri materiala in barv so možna, vendar pa morajo biti utemeljena in definirana v projektni dokumentaciji.

Zaradi dominantne izpostavljene lege objektov in njihovega vpliva na podobo krajine je potrebno novogradnje prilagoditi izrazu avtohtone arhitekture.

Najmanjši odmik objekta od parcelne meje minimalno znaša toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč pa znaša najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi z manjšim odklom od parcele mejaša, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtoke s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša, v vsakem primeru pa mora odmik novega objekta od parcelne meje omogočati vzdrževanje objekta z gradbene parcele novega objekta.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektne dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.

Geotehnično mnenje (oz. oceno ali prospekcijsko terena) je potrebno predhodno pridobiti tudi za postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov. V kolikor iz njega izhaja, da je potrebno izdelati še podrobnejše geološko oz. geotehnično poročilo o temeljenju objektov in odvodnjavanju meteornih voda z objektov in utrjenih površin, je potrebno zagotoviti tudi takšno poročilo.

Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da ob običajnih oz. normalnih količinah padavin meteorne vode ne bodo povzročale škode na lastnikovih ali sosednjih objektih in zemljiščih. Meteorne vode se prioriteto ponikajo, v kolikor sestava tal to omogoča, pri čemer morajo biti ponikalnice locirane znotraj gradbenih parcel oz. zemljišč lastnika. Če ponikanje ni možno, se mora na gričevnatem delu občine na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje ali jih kontrolirano speljati do najbližjih odvodnih jarkov, struge potoka oziroma v primerno kanalizacijo ali zadrževalnike.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Ograjevanje zemljišč je dovoljeno le, kadar je to nujno iz tehnoloških razlogov, zaradi varstva voda, varstva naravne ali kulturne dediščine ter varstva gozdnega mladja. Vse ograje in mikrourbana oprema mora biti iz naravnih materialov.

Za urejanje odprtega prostora se morajo uporabljati naravni materiali. Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Parkirne površine morajo biti utrjene in izvedene tako, da je preprečeno pronicanje onesnaženih meteornih vod v podtalje.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, v primeru strmejših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

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

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo. Pogoje za priključitev podajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom, kanalizacijo in energetskimi vodi.

- **Komunalna infrastruktura:** Pri načrtovanju, izdelavi projektne dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih

upravljavcev, ki bodo razvidni iz soglasij k projektni dokumentaciji.

Meteorne vode morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje, ponikovalnico, odprte jarke ali vodotoke, meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.

- **Prometna infrastruktura:** Ob javnih državnih in občinskih cestah je varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter drugi posegi v prostor znotraj varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.
- **Energetska infrastruktura:** Pri lociranju elektroenergetskih objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.
- **Telekomunikacijska infrastruktura:** Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega in kabelsko-razdelilnega sistema morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Nameščanje satelitskih anten (krožnikov) je dopustno tam, kjer ni možna izgradnja kabelskega omrežja, vendar jih je prepovedano nameščati na ulično stran objektov oz. na ulične fasade v naseljih.
- **Druga infrastruktura:** Izgradnja nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko oz. naselje. Omrežje mora biti zemeljsko – polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.
- **Ravnanje z odpadki:** Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Obvezna je vključitev v organiziran odvoz odpadkov.

2.3 Druga merila in pogoji

Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin in zaščito pred naravnimi nesrečami:

- Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor. Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitev o dopustnosti predvidenega posega.
- Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora. Kmetijski prostor, ki je degradiran z osnovno in detajlno odvodnjo (melloracijo) je potrebno sonaravno urediti.
- Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo narave.
- K posegom na območjih ali v objektih kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pristojne območne izpostave zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.
- Pridobiti je potrebno soglasje vodnega gospodarstva za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih in retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.

1. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

1.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

- primarna kmetijska raba
- prometna, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura

1.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Na kmetijskih zemljiščih poleg primarne rabe še:

- določitev funkcionalnih zemljišč k obstoječim objektom,
- postavitve turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov,
- sanacija površinskih kopov naravnih surovin. Lokacijska dokumentacija mora vsebovati študijo izrabe surovine, idejno zasnovo sanacije, strokovne osnove za projekt končnega stanja in oceno vplivov na okolje,
- postavitve naprav za potrebe študijskih in raziskovalnih dejavnosti,
- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
- gradbeno inženirski objekti, ki so po prepisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 221 - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi ter 222 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- rekonstrukcija lokalnih cest; dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija lokalne ceste (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestavi zaradi rekonstrukcije
- lokalne ceste,

- Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni na območju kmetijskih zemljišč v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14), kot na primer premični čebelnjak, pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade), poljska pot, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža, lovska preža, ipd.
- začasni objekti (kiosk oziroma tipski zabojnik; pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov; odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata; pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru; oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov; cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni; začasna tribuna za gledalce na prostem; objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi). Po odstranitvi začasnih objektov je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili zgrajeni.
- Gradnja objektov primarne kmetijske proizvodnje, objektov za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetiji in spremljajočih kmetijskih objektov (kozolci, silosi, skednji, seniki, kašče in druge stavbe za spravilo pridelka, rastlinjaki, strojne lope, kolnice, gnojišča, zbiralniki gnojnice ali gnojevke, vodni zbiralniki in betonska korita za zbiranje vode) na kmetijskih zemljiščih v sklopu kmetije, če je gradnja nujna za obratovanje oz. razvoj kmetije in za gradnjo ni več prostora v okviru stavbnih zemljišč kmetije. Takšna gradnja je možna le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja. Za vse posege na kmetijska zemljišča mora biti predhodno pridobljeno strokovno mnenje krajevno pristojne kmetijske svetovalne službe.
- Vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih in napravah
- Rušenja objektov in naprav

1.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- Kmetijski objekti (gl. tč. 6.2)
- Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju kmetijskih zemljišč
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez

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

2.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati tradicionalno arhitekturno tipiko:

- Razpotegnjena tlorisna zasnova v razmerju od 1:1,25 do 1: 2.
- Etažnost: pritlična stavba, zidana z uporabno etažo v višini terena. Dopustna je izraba podstrešja v stanovanjske namene. Če ima stavba klet, je ta v celoti pod zemljo.
- Streha: dvokapna in strma, s čopi ali brez njih, naklon strešin med 30° in 50°, priporočljivo je, da je krita s temno rdečo kritino (bobrovec, zareznik ipd.), slame vzporedno z daljšo stranico objekta.

Izjemoma je dovoljena drugačna izvedba strehe v primeru objektov, ki niso namenjeni za bivanje, če to narekuje funkcija objekta, ter stavb za bivanje, če gre za stavbo, ki ni vizualno izpostavljena v odprtem prostoru oziroma v skupini dveh ali več objektov, ali za stavbo, katera je poleg bivanja namenjena opravljanju dejavnosti. Drugačno izvedbo strehe je treba arhitekturno strokovno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če se nameravana gradnja nahaja na območju kulturne dediščine, je drugačna izvedba strehe dopustna samo v skladu s projektnimi pogoji in soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

- Fasada: ometana, v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.
- Ogrevanje: uporaba ekološko neoporečnih goriv, morebitni rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Objekt se mora ob upoštevanju navedenih pogojev prilagoditi sosednjim objektom po višinskih gabaritih in gradbeni črti, po naklonu strehe in smeri slemena, razmerju fasad, orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov ter barvi in teksturi streh in fasad.

Odstopanja pri izbiri materiala in barv so možna, vendar pa morajo biti utemeljena in definirana v projektni dokumentaciji.

Zaradi dominantne izpostavljene lege objektov in njihovega vpliva na podobo krajine je potrebno novogradnje prilagoditi izrazu avtohtone arhitekture.

Najmanjši odmik objekta od parcelne meje minimalno znaša toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč pa znaša najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi z manjšim odklom od parcele mejaša, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtok s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša, v vsakem primeru pa mora odmik novega objekta od parcelne meje omogočati vzdrževanje objekta z gradbene parcele novega objekta.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektne dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.

Geotehnično mnenje (oz. oceno ali prospekcijsko poročilo) je potrebno predhodno pridobiti tudi za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. V kolikor iz njega izhaja, da je potrebno izdelati še podrobnejše geološko oz. geotehnično poročilo o temeljenju objektov in odvodnjavanju meteornih voda z objektov in utrjenih površin, je potrebno zagotoviti tudi takšno poročilo.

Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da ob običajnih oz. normalnih količinah padavin meteorne vode ne bodo povzročale škode na lastnikovih ali sosednjih objektih in zemljiščih. Meteorne vode se prioriteto ponikajo, v kolikor sestava tal to omogoča, pri čemer morajo biti ponikalnice locirane znotraj gradbenih parcel oz. zemljišč lastnika. Če ponikanje ni možno, se mora na gričevnatem delu občine na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje ali jih kontrolirano speljati do najbližjih odvodnih jarkov, struge potoka oziroma v primerno kanalizacijo ali zadrževalnike.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Ograjevanje zemljišč je dovoljeno le, kadar je to nujno iz tehnoloških razlogov, zaradi varstva voda, varstva naravne ali kulturne dediščine ter varstva gozdnega mladja. Vse ograje in mikrourbana oprema mora biti iz naravnih materialov.

Za urejanje odprtega prostora se morajo uporabljati naravni materiali. Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Parkirne površine morajo biti utrjene in izvedene tako, da je preprečeno pronicanje onesnaženih meteornih vod v podtalje.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, v primeru strmejših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

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

Do vsake gradbene parcele mora biti zagotovljen trajen dovoz in dostop s ceste ali javne poti. Izjemoma so dovoljeni dovozi in dostopi preko zasebnih zemljišč ob predložitvi dokaza o služnostni pravici. Dovoze ceste in dostopi do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na ceste nižje kategorije in preko teh na ceste višje kategorije. Za parkiranje osebnih vozil je treba urediti parkirne površine (parkirne pasove ob voziščih, parkirišča). Potrebno število parkirnih mest se zagotovi na lastni parceli. Kadar to ni možno, se uredijo na javnih prometnih površinah skladno s pogoji pristojnega upravljavca. Število potrebnih parkirnih mest se določi v odvisnosti od dejavnosti.

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo. Pogoje za priključitev podajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom, kanalizacijo in energetskimi vodi.

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo. Pogoje za priključitev podajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom, kanalizacijo in energetskimi vodi.

- **Komunalna infrastruktura:** Pri načrtovanju, izdelavi projektne dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljavcev, ki bodo razvidni iz soglasij k projektni dokumentaciji.
Meteorne vode morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje, ponikovalnico, odprte jarke ali vodotoke, meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.
- **Prometna infrastruktura:** Ob javnih državnih in občinskih cestah je varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter drugi posegi v prostor znotraj varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.
- **Energetska infrastruktura:** Pri lociranju elektroenergetskih objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.
- **Telekomunikacijska infrastruktura:** Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega in kabelsko-razdelilnega sistema morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Nameščanje satelitskih anten (krožnikov) je dopustno tam, kjer ni možna izgradnja kabelskega omrežja, vendar jih je prepovedano nameščati na ulično stran objektov oz. na ulične fasade v naseljih.
- **Druga infrastruktura:** Izgradnja nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko oz. naselje. Omrežje mora biti zemeljsko – polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.
- **Ravnanje z odpadki:** Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Obvezna je vključitev v organiziran odvoz odpadkov.

2.3 Druga merila in pogoji

Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin in zaščito pred naravnimi nesrečami:

- Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor. Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitve o dopustnosti predvidenega posega.

- Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora. Kmetijski prostor, ki je degradiran z osnovno in detajlno odvodnjo (melioracijo) je potrebno sonaravno urediti.
- Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo narave.
- K posegom na območjih ali v objektih kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pristojne območne izpostave zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.
- Pridobiti je potrebno soglasje vodnega gospodarstva za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih in retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.

Vir: Vir: Lokacijska informacija št. 3501-0044/2023-2 z dne 21. 02. 2023.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *dveh stanovanjskih stavb in pomožnega objekta*, kar predstavljajo tudi obstoječi objekti. Obstoječi objekti dajejo zemljišču najvišji donos, saj stroški 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.

Stanovanjski hiši predstavljata funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša.

Transakcije s stanovanjskimi hišami v obravnavanem okolju so prisotne. Glede na analizo trga v lokalnem okolju transakcije s stavbnimi zemljišči za gradnjo stanovanjskih hiš dosegajo najvišjo vrednost.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Močna 9, 2231 Pernica, v k.o. 551 MOČNA, v Občini Lenart. Cestna povezava je urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

Občina Lenart² je ohranila podeželski značaj. Obsega osrednji del Slovenskih goric. Vinogradništvo, sadjarstvo in živinoreja so najpomembnejše dejavnosti tamkajšnjih prebivalcev. Med posebnosti občine sodi 'ovtar', varuh Slovenskih goric. Je del podravske statistične regije. Meri 62 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 111. mesto. Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

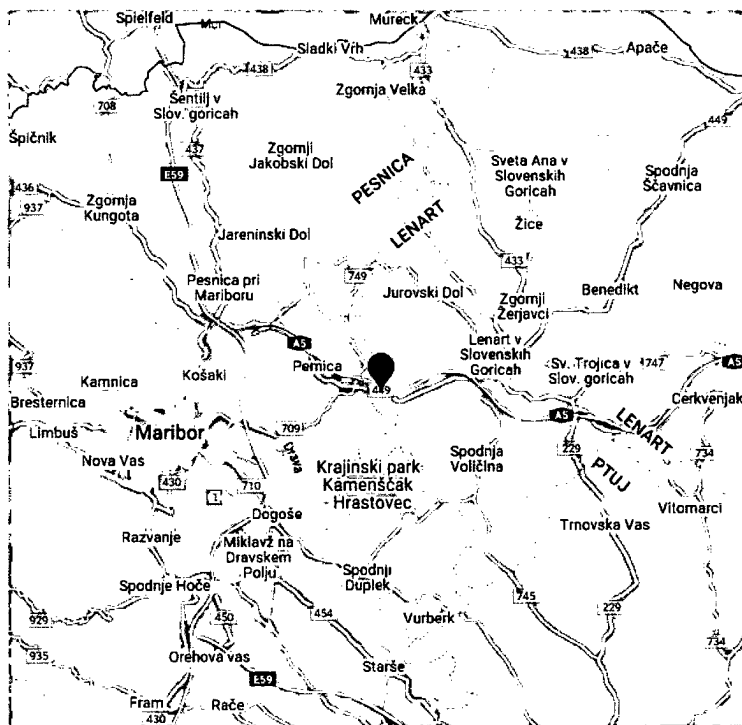
- Sredi leta 2021 je imela občina približno 8.520 prebivalcev (približno 4.310 moških in 4.210 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 61. mesto. Na kvadratnem kilometru

² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

površine občine je živel povprečno 137 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

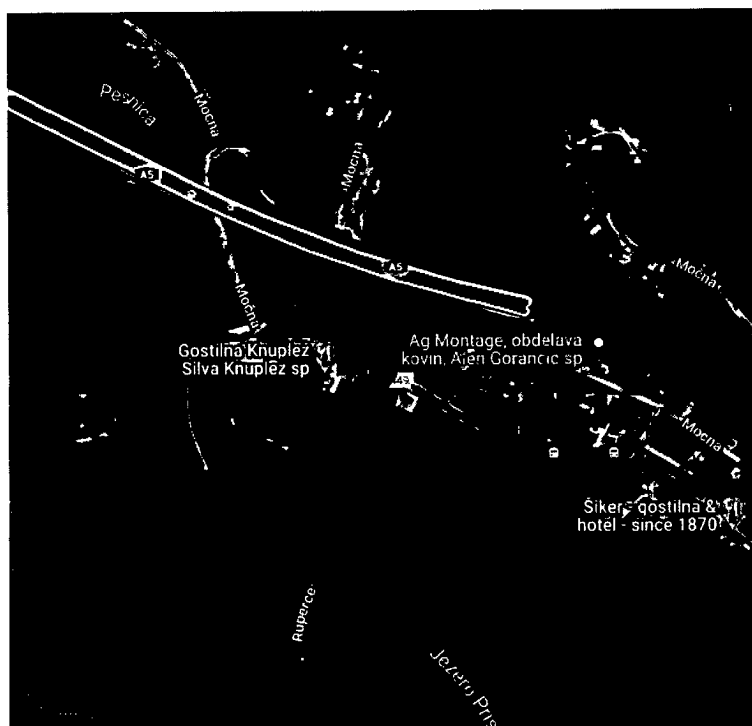
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -9,4 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 12,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,9 (v Sloveniji -0,9).
- Povprečna starost občanov je bila 44,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 59 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (67 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 16 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 14 % nižja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine



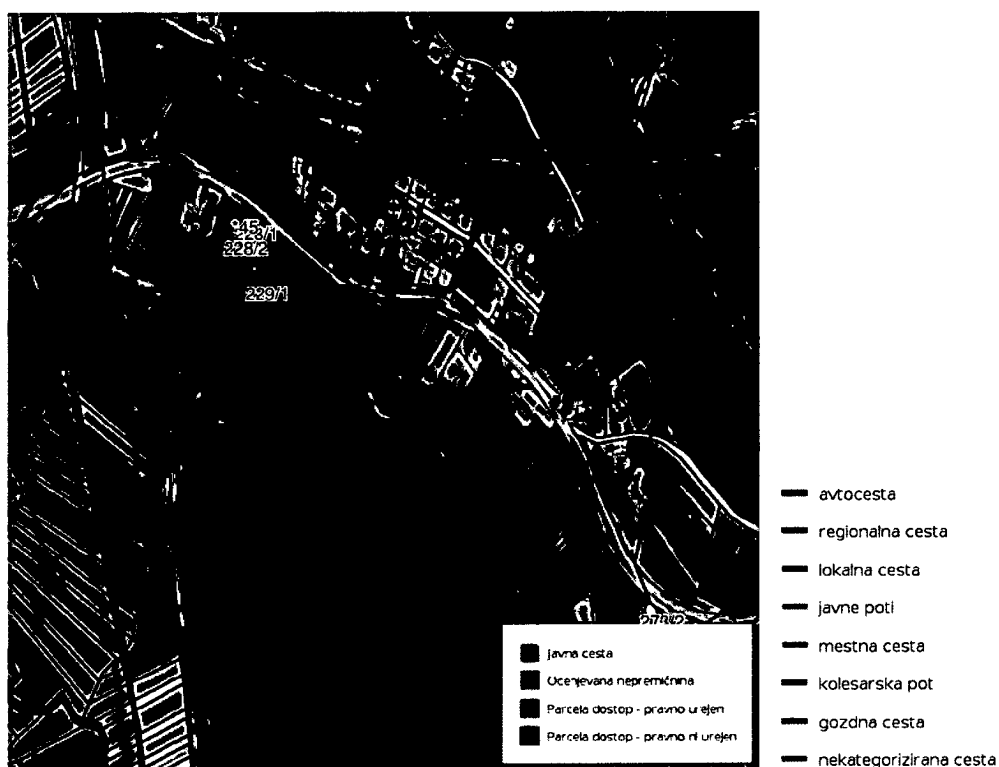
Vir: Google maps, 2023.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2023.

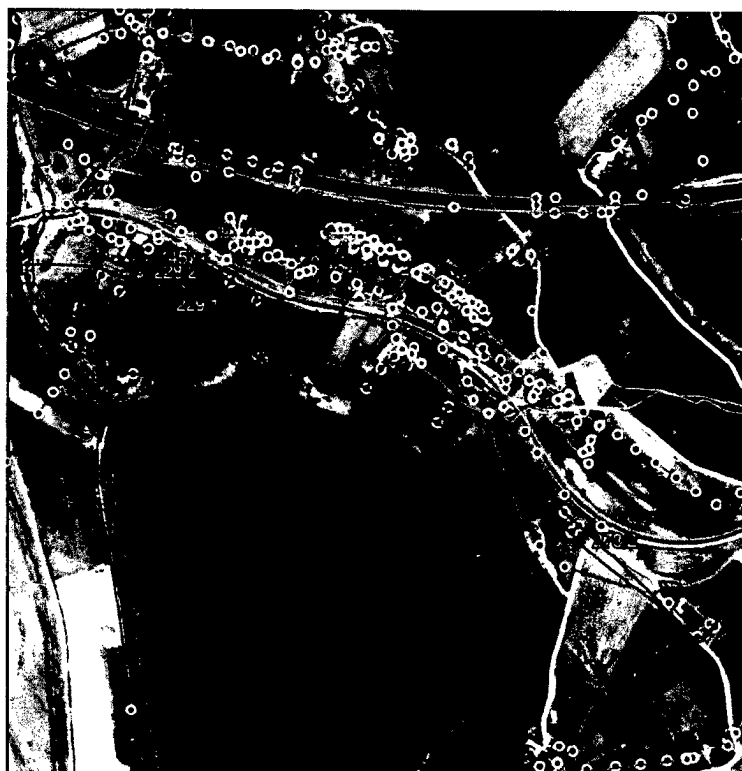
Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, eGP, 2023.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 551 349/2 preko parcele, ID znak: parcela 551 349/23, obe do 1/1 od celote v lasti REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Obravnavana parcela	El. komunikacije
Državna cesta	Vodna infrastruktura
Občinska cesta	Toplotna energija
Nekategorizirana cesta	Odpadki
Gozdna cesta	Zemeljski plin
Planinska pot	Žičnica
Železnica	Pristanišče
Vodovod	Letališče
Kanalizacija	Nafta
El. energija	ARSO objekti

Vir: VALUER, eGP, 2023.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Močna 9, 2231 Pernica (ID znak: parcela 551 228/1), nedokončana stanovanjska hiša s pomožnimi objektoma in pripadajočim zemljiščem v k.o. 551 MOCNA, v Občini Lenart (ID znak: parcela 551 *45, parcela 551 228/2) ter presežno zemljišče (ID znak: parcela 551 229/1, parcela 551 273/2).

Stanovanjska hiša, stavba št. 154, je bila zgrajena leta 1964 (iz odločbe št. 351-508/2021-6221-13 z dne 17. 05. 2022 izhaja, da je bilo za stanovanjsko hišo pridobljeno gradbeno dovoljenje leta 1964). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan ogleda vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

Nedokončana stanovanjska hiša, stavba št. 149, se je pričela gradnja leta 1989. Objekt je masivne gradnje. Etažnost objekta je K + P + M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Na dan ogleda stanovanjski objekt ni dokončan. Manjkajo še: fasada, vgradnja notranjega in zunanjega stavbnega pohištva, estrihi, finalna obdelava sten, stropov in tlakov, vgradnja inštalacij, vgradnja sanitarne opreme in ogrevalne tehnike.

Na ocenjevanem zemljišču, ID znak: parcela 551 228/2, stojita tudi dva pomožna objekta. **Pomožni objekt, stavba št. 165**, je bila zgrajena leta 1976. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je P; P= pritličje. V objektu je izvedena molilnica ter izveden nadstrešek. **Pomožni objekt, stavba št. 173**, predstavlja manjši pomožni kmetijski objekt. Zemljišči, ID znak: parcela 551 229/1 in parcela 551 273/2, v cenitvi upoštevamo kot presežni zemljišči. Zemljišči sta nepozidani in po namenski rabi predstavljata kmetijski zemljišči (parcela 273/2 – K1: območje najboljših kmetijskih zemljišč in parcela 229/1 – K2: območje drugih kmetijskih zemljišč). Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane in ozelenjene površine. Teren, na katerem stojijo objekti, je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, eGP, 2023.

LOKACIJA:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Močna 9, 2231 Pernica, v k.o. 551 MOČNA, v Občini Lenart. Cestna povezava je urejena.

ZUNANJA UREDITEV:

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane in ozelenjene površine. Teren, na katerem stojijo objekti, je raven.

Stanovanjska hiša, stavba št. 154

UPRAVNA DOVOLJENJA:

Odločba, št. 351-508/2021-6221-13 z dne 17. 05. 2022, da ima enostanovanjski objekt, ki je zgrajen na zemljišču s parcelno št. 228/1, k.o. 551 Močna, pridobljeno gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje po samem zakonu.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:

Stanovanjska hiša, stavba št. 154, je bila zgrajena leta 1964 (iz odločbe št. 351-508/2021-6221-13 z dne 17. 05. 2022 izhaja, da je bilo za stanovanjsko hišo pridobljeno gradbeno dovoljenje leta 1964). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan ogleda vseljena in

vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

GRADBENA KONSTRUKCIJA: Objekt je izveden kot masivna gradnja.

FASADA: Fasada objekta je izvedena po sistemu demit, z zaključnim slojem.

STREHA: Streha objekta je dvokapnica, kritina je opečna. Ostrešje je leseno. Kleparski zaključki so izvedeni.

STENE IN STROPOVI: Stene in stropovi so ometani, glajeni in beljeni, delno so stene obložene s keramiko. V mansardi so stropovi delno obloženi z leseno oblogo.

OKNA IN VRATA: Zunanje stavbno pohištvo je v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo s plinskim polnilom. Notranje stavbno pohištvo je tipsko.

TLAKI: Kot finalna obdelava tlakov je izveden laminat in keramika.

VERTIKALNE KOMUNIKACIJE: Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču.

ELEKTRIČNA INŠTALACIJA: Objekt je priključen na javno elektroenergetsko omrežje. Objekt je priključen na optično omrežje.

VODOVODNA INŠTALACIJA: Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE: Ogrevanje je izvedeno centralno, peč na drva/olje. Peč je bila zamenjana pred 10 leti. Prezračevanje je naravno, preko oken in vrat. Dodatno je izvedena klimatska naprava.

KANALIZACIJA: Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.

Nedokončana stanovanjska hiša, stavba št. 149, se je pričela gradnja leta 1989. Objekt je masivne gradnje. Etažnost objekta je K + P + M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Na dan ogleda stanovanjski objekt ni dokončan. Manjkajo še: fasada, vgradnja notranjega in zunanjega stavbnega pohištva, estrihi, finalna obdelava sten, stropov in tlakov, vgradnja inštalacij, vgradnja sanitarne opreme in ogrevalne tehnike.

Na ocenjevanem zemljišču, ID znak: parcela 551 228/2, stojita tudi dva pomožna objekta. **Pomožni objekt, stavba št. 165**, je bila zgrajena leta 1976. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je P; P= pritličje. V objektu je izvedena molilnica ter izveden nadstrešek. **Pomožni objekt, stavba št. 173**, predstavlja manjši pomožni kmetijski objekt.

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 lastne izmere na dan ogleda. Stavbe št. 149, 154, 165 in 173 nimajo izvedenega vpisa v kataster nepremičnin.

Tabela 4: Površine

	površina (m ²)
Pomožni objekt stavba št. 165	
Nadstrešek	21,60
Molilnica	85,32
SKUPAJ OBJEKT:	106,92
Nedokončana stanovanjska hiša, stavba št. 149	
Klet	
klet	136,36
nadstrešek	88,47
SKUPAJ:	224,83
Pritličje	
pritličje	136,36
SKUPAJ:	136,36
Mansarda	
mansarda	136,36
SKUPAJ:	136,36
SKUPAJ OBJEKT:	497,55
Stanovanjska hiša, stavba št. 154	
Klet	
Prostor	98,39
SKUPAJ:	98,39
Pritličje	
Prostor	34,72
Prostor	6,88
Prostor	1,43
Prostor	5,98
Prostor	11,63
Prostor	12,60
Prostor	3,23
Prostor	1,79
Prostor	20,14
SKUPAJ:	98,39
Mansarda	
Mansarda	98,39
SKUPAJ:	98,39
SKUPAJ OBJEKT:	295,17

Vir: Lastna izmera, 2023.

Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
551	MOČNA	*45	parcela 551 *45	151,00	149	/	1989	/	/	Ne	1	221,00	221,00	/	/	klet
											2	221,00	221,00	/	/	klet
551	MOČNA	228/1	parcela 551 228/1	654,00	154	Močna 9, 2231 Pernica	1990	/	/	Ne	1	171,00	171,00	/	/	stanovanje v enostanovanjski stavbi
551	MOČNA	228/2	parcela 551 228/2	1.509,00	165	/	1976	/	/	Ne	1	57,60	57,60	/	/	pomožni kmetijski del stavbe
					173	/	1992	/	/	Ne	1	10,80	10,80	/	/	pomožni kmetijski del stavbe
					149	/	1989	/	/	N e	1	221,00	221,00	/	/	klet
											2	221,00	221,00	/	/	klet
551	MOČNA	229/1	parcela 551 229/1	11.060,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
551	MOČNA	273/2	parcela 551 273/2	22,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
Skupaj:				13.396,00							681,40	681,40				

Vir: GURS, 2023.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, eGP, 2023.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš, stavbnih in kmetijskih zemljišč* na območju *občine Lenart in okoliških občin* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – *Občina Lenart* - so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje razširimo na okoliške občine.
- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih dokončanih stanovanjskih hiš se gibljejo med 450 in 850 €/m²;
- cene podobnih nedokončanih stanovanjskih hiš se gibljejo med 180 in 550 €/m²;
- cene podobnih kmetijskih zemljišč se gibljejo med 1,40 in 3,00 €/m² v lokalnem okolju.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

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

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

5.1 Način tržnih primerjav

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

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

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

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

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

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

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša (dokončana)*:

- 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 isti ali okoliški občini, 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 stanovanjskih hiš opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 0,287 * EXP(0,004 * x)$.
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljive nepremičnine predstavljajo samostojne stavbe, prilagoditve ne opravimo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane

kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljivi nepremičnini št. 1 in 2 so v podobnem fizičnem stanju, prilagoditev na podlagi ocene dejanskega stanja ne opravimo. Ocenjevana in primerljive nepremičnine št. 1, 2 in 4 so v podobnem fizičnem stanju, prilagoditve ne opravimo. Opravimo pa prilagoditev za primerljivo št. 3, ki je v slabšem fizičnem stanju.

- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj. Glede na analizo transakcij stanovanjskih hiš je statistična analiza izkazala statistično značilen vpliv za spremenljivko površina zemljišča. Glede na izkušnje ocenjevalca vrednosti, pa se glede razlike v površini stavbnega zemljišča, vrednost ne odraža za enak znesek, kolikor znaša ocenjena vrednost zemljišča v EUR/m². Upoštevamo delež te ocenjene vrednosti, glede na izkušnje ocenjevalca, površino in funkcionalno ustreznost zemljišč.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 653,456 \cdot \text{EXP}(-0,001 \cdot x)$.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = 315,182 \cdot \text{LN}(x) + 762,892$. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Drugi objekti/deli stavbe – Ocenjevana nepremičnina nima drugih objektov, prav tako primerljive nepremičnine št. 1, 2 in 4, ima pa jih primerljiva št. 3. Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti pomožnih objektov primerljive nepremičnine, ocenjenih po nabavnovrednostnem načinu.
- Dostop, zunanja ureditev – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo podobno urejen dostop in zunanjo ureditev, zato prilagoditev ne opravimo.

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša (nedokončana)*:

- 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 isti ali okoliški občini, 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 stanovanjskih hiš opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 0,287 \cdot \text{EXP}(0,004 \cdot x)$.
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljive nepremičnine predstavljajo samostojne stavbe, prilagoditve ne opravimo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljiva nepremičnina št. 3 sta nedokončani stanovanjski hiši, prilagoditve ne opravimo. Opravimo pa prilagoditve za primerljivi št. 1 in 2, ki predstavljata dokončani nepremičnini.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj. Glede na analizo transakcij stanovanjskih hiš je statistična analiza izkazala statistično značilen vpliv za spremenljivko površina zemljišča. Glede na izkušnje ocenjevalca vrednosti, pa se glede razlike v površini stavbnega zemljišča, vrednost ne odraža za enak znesek, kolikor znaša ocenjena vrednost zemljišča v EUR/m². Upoštevamo delež te ocenjene vrednosti, glede na izkušnje ocenjevalca, površino in funkcionalno ustreznost zemljišč.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 653,456 \cdot \text{EXP}(-0,001 \cdot x)$. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je,

da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = 315,182 \cdot \ln(x) + 762,892$. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.

- Drugi objekti/deli stavbe – Ocenjevana nepremičnina ima druge objekte na parceli, primerljive jih nimajo. Za ocenjevano nepremičnino upoštevamo kot drugi objekt, pomožni objekt, stavba št. 165, katerega vrednost določimo s pomočjo na donosu zasnovanega načina.

Izračun za pomožni objekt, stavba št. 165, po na donosu zasnovanem načinu:

Pomožni objekt					
Nepremičnina	m ² (oddajana površina)	EUR/m ² /mes	Št. mes	Najemnina (v €/mes)	Najemnina (v €/leto)
Pomožni objekt	106,92	3,00	12	320,76	3.849,12
SKUPAJ:	106,92	3,00		320,76	3.849,12
Potencialni prihodki od najemnin					
Postavke				Delež	Vrednost v €
Mesečna najemnina na enoto:					3,00
Oddajna površina:					106,92
Potencialna mesečna najemnina:					320,76
Potencialna letna najemnina:					3.849,12
- Nezasedenost:				13,89%	534,60
- Neizterljivost:				2,78%	106,92
Drugi prejemki (v €):					0,00
Efektivni prihodek:					3.207,60
Stalni stroški:					
Zavarovanje:					
Nadomestilo za uporabo zemljišča (NUSZ):					
Spremenljivi stroški:					
Oglaševanje, provizije:					
Upravljanje:					
Rezervacija za nadomestitveno rezervo:					
Vzdrževanje in popravila:					
Stroški SKUPAJ:					267,30
Stanovitni dobiček:					2.940,30
Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja)					
Postavke				Delež	Vrednost v €
1. Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo:					
10-letna evro obveznica na dan vrednotenja - rr:				3,32%	
ocenjena višina upoštevane inflacije:				2,00%	
Netvegana donosnost SKUPAJ:				1,29%	
2. Nadomestilo za tveganje:				6,00%	
3. Premija za ohranitev kapitala:					
Ekonomska doba trajanja (60 let):				1,11%	
Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja) SKUPAJ:				8,41%	
Vrednost nepremičnine = efektivni prihodek/stopnja kapitalizacije:					34.974,96
Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):					34.974,96
Pridobitev uporabnega dovoljenja					1.200,00
Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):					33.774,96
Vrednost nepremičnine (v €/m2):					315,89

- Dostop, zunanja ureditev – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo podobno urejen dostop in zunanjo ureditev, zato prilagoditev ne opravimo.

Izbrane sestavine primerjave – *kmetijsko zemljišče*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti ali okoliški občini, na podobnih lokacijah, zato prilagoditev ne opravimo.
- Oblika – Ocenjevano in primerljiva zemljišča so si po obliki podobna.
- Raba zemljišča – Ocenjevano in primerljiva zemljišča so si iz vidika namenske rabe podobna. Prilagoditev ne izvedemo.
- Boniteta – Pri kmetijskem zemljišču analiziramo spremembo cene v kolikor bi se le-ta odražala glede na bonitetno oceno. Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv bonitete zemljišča na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 1,019 \cdot \exp(0,007 \cdot x)$.

- Površina zemljišča – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv površine zemljišča na ceno opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = -0,149 \cdot \ln(x) + 2,947$.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive 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 6: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša (dokončana)





Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	684529
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	665799
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	648470
Primerljiva nepremičnina 4	
	
ID posla	557796

Tabela 7: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša (nedokončana)






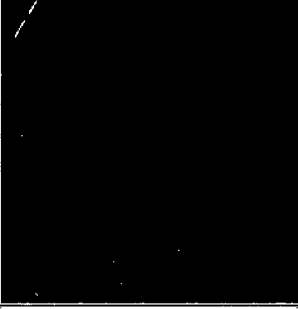
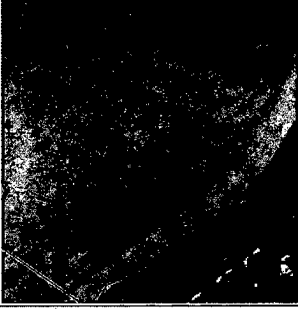
Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	679311
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	673249
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	673260





Tabela 8: Primerljive nepremičnine – kmetijska zemljišča

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	678935
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	661103
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	637276
Primerljiva nepremičnina 4	
	
ID posla	644196

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 9: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav

Stanovanjska hiša dokončana

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerjive posesti							
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4	
									
	parcela 551 228/1	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID posla		684529		665799		648470		557796	
Cena		115.000,00	693,61	140.000,00	562,93	158.000,00	484,07	148.000,00	820,85
Čas prodaje		18. 01. 2023	0,00	08. 08. 2022	0,00	11. 03. 2022	-15,12	26. 08. 2021	91,79
		0,00%		0,00%		-3,12%		11,18%	
Korigirana cena			693,61		562,93		468,94		912,65
Lokacija		podobno		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Močna 9	GAČNIK 83F		MOČNA 47		MOČNA 2		MOČNA 258	
Katastrska občina	SS1 - MOČNA	608 - GAČNIK	0,00	SS1 - MOČNA	0,00	SS1 - MOČNA	0,00	SS1 - MOČNA	0,00
Občina	Lenart	PESNICA		LENART		LENART		LENART	
Številka stavbe (stanovanjska)	154	318		147		230		2	
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1964	1997	-65,25	1991	-42,80	1965	-1,25	1995	-80,32
		-9,41%		-7,60%		-0,27%		-8,80%	
Tip stavbe	samostojna stavba	samostojna stavba	0,00	samostojna stavba	0,00	samostojna stavba	0,00	samostojna stavba	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		slabša		podobno	
Leto obnove strehe	/	/	0,00	/	0,00	1996	120,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	/		/		/		2007	
Leto obnove oken	/	/		/		2020		/	
Leto obnove instalacij	/	/		/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	654,00	2.446,00		1.234,00		2.101,00		918,00	
Površina stavbnega zemljišča	654,00	656,64	-0,16	1.234,00	-35,93	1.870,99	-75,39	0,00	40,51
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	1.789,36	-12,44	0,00	0,00	230,02	-1,60	918,00	-6,38
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%
UP	227,72	100,20	0,00	110,50	0,00	120,80	0,00	88,70	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	295,17	165,80	-95,80	248,70	-26,78	326,40	14,42	180,30	-111,10
		-13,81%		-4,76%		3,07%		-12,17%	
UP/NTP	77,15%	60,43%	26,12	44,43%	47,91	37,01%	53,13	49,20%	63,33
		3,77%		8,51%		11,33%		6,94%	
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00	Da	-113,63	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			546,08		505,33		464,63		818,69
Uteži			20,00%		40,00%		30,00%		10,00%
Ocena TV	EUR/m ²	532,61							
Ocena TV	EUR	157.210,27							

Stanovanjska hiša nedokončana








Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	parcels 551 *45 parcels 551 228/2	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID posla		679311		673249		673260	
Cena		220.000,00	826,14	397.700,00	1.325,22	140.000,00	350,00
Čas prodaje		21. 11. 2022	0,00	10. 10. 2022	0,00	28. 09. 2022	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana cena			826,14		1.325,22		350,00
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Močna 9	RADEHOVA 48		CELESTRINA 7D		MALNA 38B	
Katastrska občina	551 - MOČNA	549 - RADEHOVA	0,00	649 - CELESTRINA	0,00	528 - MALNA	0,00
Občina	Lenart	LENART		MARIBOR		SVETI JURIJ V SLOVENSKIH GORICAH	
Številka stavbe (stanovanjska)	149	186		289		70	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1989	2005	-54,60	2001	-65,16	1990	-1,40
		-6,61%		-4,92%		-0,40%	
Tip stavbe	samostoječa stavba	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja	nedokončana	dokončana		dokončana		nedokončana	
Leto obnove strehe	/	/	-580,00	/	-580,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	/		/		/	
Leto obnove oken	/	/		/		/	
Leto obnove instalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	1.660,00	805,00		1.965,00		2.052,00	
Površina stavbnega zemljišča	1.660,00	805,00	31,42	703,97	35,13	589,63	39,33
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	1.261,03	-5,20	1.462,37	-6,03
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%
UP	272,73	129,70	0,00	190,70	0,00	320,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	497,55	266,30	-143,29	300,10	-192,86	400,00	-23,91
		-17,35%		-14,55%		-6,83%	
UP/NTP	54,81%	48,70%	35,77	63,55%	-71,79	80,00%	-48,49
		4,33%		-5,42%		-13,86%	
Drugi objekti	Da	Ne	67,88	Ne	67,88	Ne	67,88
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			183,31		513,23		377,38
Uteži			33,33%		16,67%		50,00%
Ocena TV	EUR/m ²			335,33			
Ocena TV	EUR			166.845,29			
Ocenjen strošek ureditve upravne dokumentacije				4.500,00			
Ocena TV	EUR			162.345,29			
Ocena TV	EUR/m ²			326,29			

Tabela 10: Izračun ocene vrednosti zemljišča s pomočjo metode primerljivih prodaj

Primerjalni listi	Ocenjevano zemljišče	Prilagoditve							
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
									
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID znak	parcela 551 229/1 parcela 551 273/2	678935		661103		637276		644196	
Cena		20.000,00	1,78	7.000,00	1,74	16.203,00	3,00	30.000,00	3,20
Čas prodaje		31. 08. 2022	0,00	03. 06. 2022	0,00	16. 12. 2021	0,07	06. 12. 2021	0,07
Korigirana cena		0,00%		0,00%		2,26%		2,26%	
			1,78		1,74		3,07		3,28
Lokacija	Lenart	MARIBOR		LENART		LENART		LENART	
	551 - MOČNA	648 - NEBOVA	0,00	553 - ZGORNJA VOLUČINA	0,00	552 - VINIČKA VAS	0,00	550 - ZAMARKOVA	0,00
	229/1 273/2	8/4,8/1,8/2,18/2		300/1		494		1154/29	
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	relativno pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	druga kmetijska zemljišča, najboljša kmetijska zemljišča	najboljša kmetijska zemljišča	0,00	najboljša kmetijska zemljišča	0,00	najboljša kmetijska zemljišča	0,00	najboljša kmetijska zemljišča	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Boniteta	60	53	0,09	67	-0,09	55	0,11	67	-0,16
		4,78%		-5,02%		3,44%		-5,02%	
Površina zemljišča	11.082,00	11.218,00	0,00	4.028,00	-0,17	5.401,00	-0,21	9.364,00	-0,05
		0,12%		-9,67%		-6,87%		-1,61%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			1,87		1,48		2,96		3,06
Uteži			30,00%		40,00%		20,00%		10,00%
Ocena	EUR/m ²	2,05							
Ocena	EUR	22.745,16							

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami, stavbnimi in kmetijskimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m². Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *nepremičnin s pripadajočim zemljiščem ter presežnim zemljiščem*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav (stanovanjska hiša-dokončana):	157.210	EUR	100%
način tržnih primerjav (stanovanjska hiša-nedokončana):	162.345	EUR	100%
način tržnih primerjav (presežno zemljišče):	22.745	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	342.301	EUR	
zaokroženo:	342.300	EUR	
Delež dolžnika (Nexhat Jefkaj) do 1/4 od celote:	85.575	EUR	
zaokroženo:	85.600	EUR	
Delež dolžnice (Škurta Jefkaj) do 3/4 od celote:	256.726	EUR	
zaokroženo:	256.700	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

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

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

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

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanjskimi hišami, stavbnimi in kmetijskimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

Na donosu zasnovan način smo izvedli za pomožni objekt, stavba št. 165, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš, stavbnih in kmetijskih zemljišč* na območju *občine Lenart in okoliških občin* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – *Občina Lenart* - so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih dokončanih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 450 in 850 €/m²;
- cene *podobnih nedokončanih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 180 in 550 €/m²;
- cene *podobnih kmetijskih zemljišč* se gibljejo med 1,40 in 3,00 €/m² v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu. Pomožni objekt, stavba št. 165, ocenimo s pomočjo na donosu zasnovanega načina. Ocenjeno vrednost poslovnih prostorov upoštevamo v sklopu izvedbe načina tržnih primerjav, kot drugi objekti. Zemljišči, ID znak: parcela 551 229/1 in parcela 551 273/2, ocenimo kot presežno zemljišče, s pomočjo metode primerljivih prodaj.

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

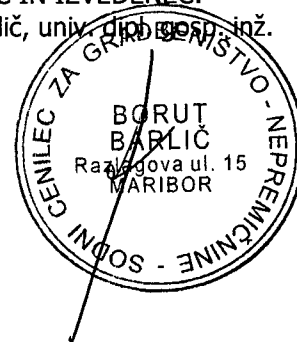
OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 342.300 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnice (Škurta Jefkaj) do 3/4 od celote:
256.700 EUR**

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (Nexhat Jefkaj) do 1/4 od celote:
85.600 EUR**

Maribor, 07. 04. 2023

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



7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Močna 9, 2231 Pernica (ID znak: parcela 551 228/1), nedokončana stanovanjska hiša s pomožnima objektoma in pripadajočim zemljiščem v k.o. 551 MOČNA, v Občini Lenart (ID znak: parcela 551 *45, parcela 551 228/2) ter presežno zemljišče (ID znak: parcela 551 229/1, parcela 551 273/2).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC

V Mariboru, dne 07. 04. 2023

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

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

PRILOGA 2: Fotografije

PRILOGA 3: Upravna dovoljenja

PRILOGA 4: Lokacijska informacija

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

Škurta Jefkaj, Močna 009, 2231 Pernica in Nexhat Jefkaj, Močna 009, 2231 Pernica

kot solastnika ocenjevanih nepremičnin,

IZJAVLJAVA,

- da so podatki in informacije, ki sva jih predložila sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih sodni cenilec lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
 - ogled nepremičnine;
 - identifikacijo izvajalca;
 - identifikacijo naročnika;
 - identifikacijo uporabnika;
 - identifikacijo predmeta cenitve;
 - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
 - podlago vrednosti – tržna vrednost;
 - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
 - datum ocene vrednosti;
 - omejitvene pogoje;
 - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
 - dva pisna izvoda poročila.

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

Škurta Jefkaj

Nexhat Jefkaj

PRILOGA 2: Fotografije

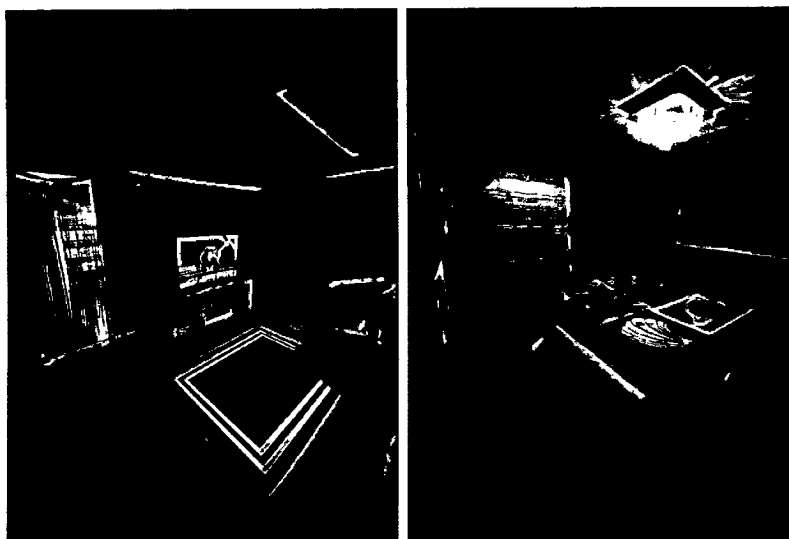
Pogled na predmet cenitve in okolico:

Stanovanjska hiša, stavba št. 154

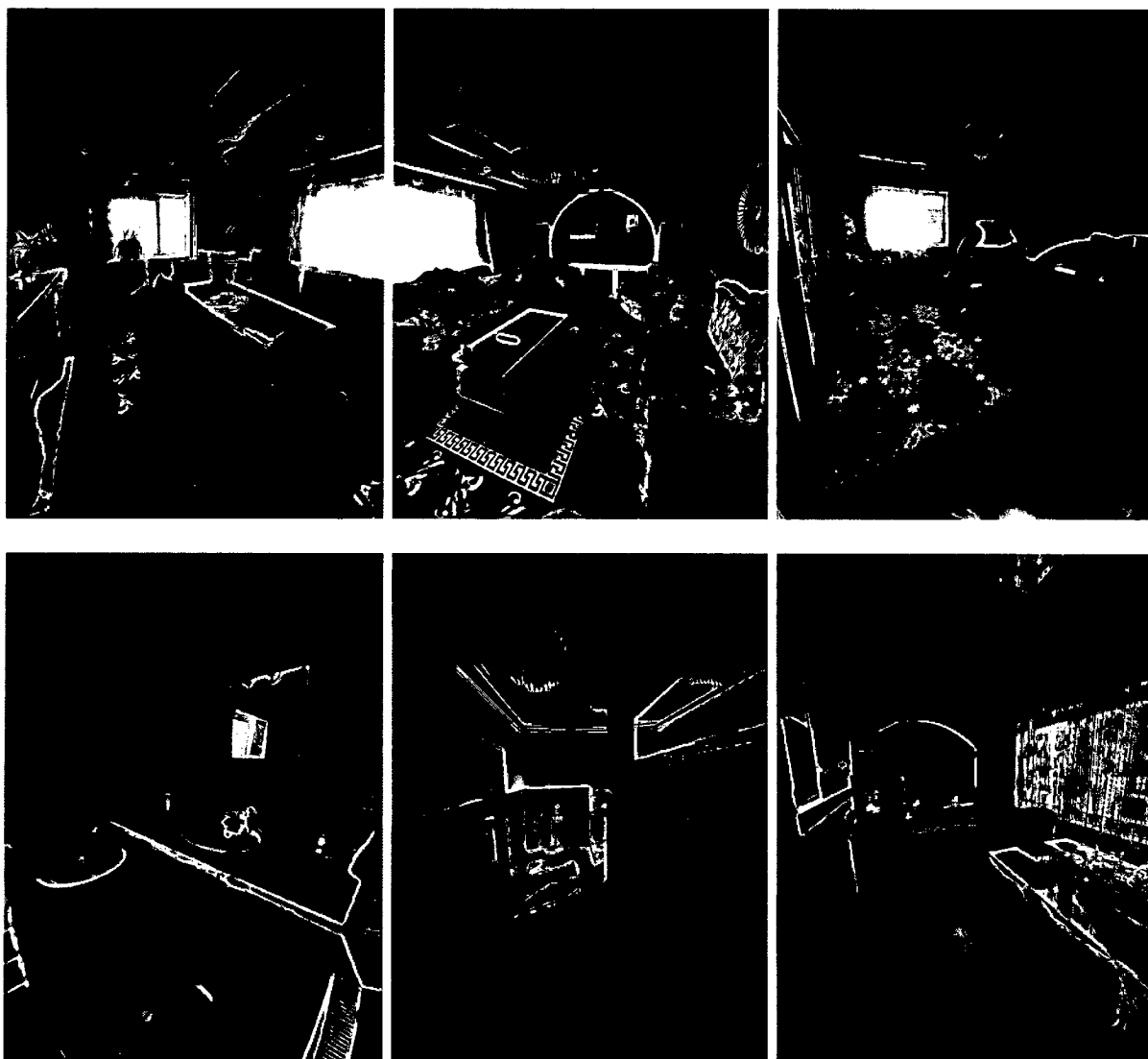


Klet

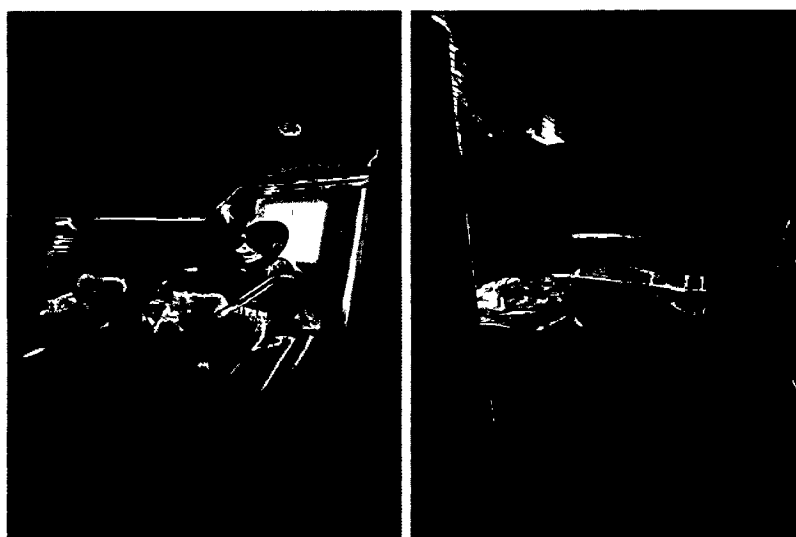
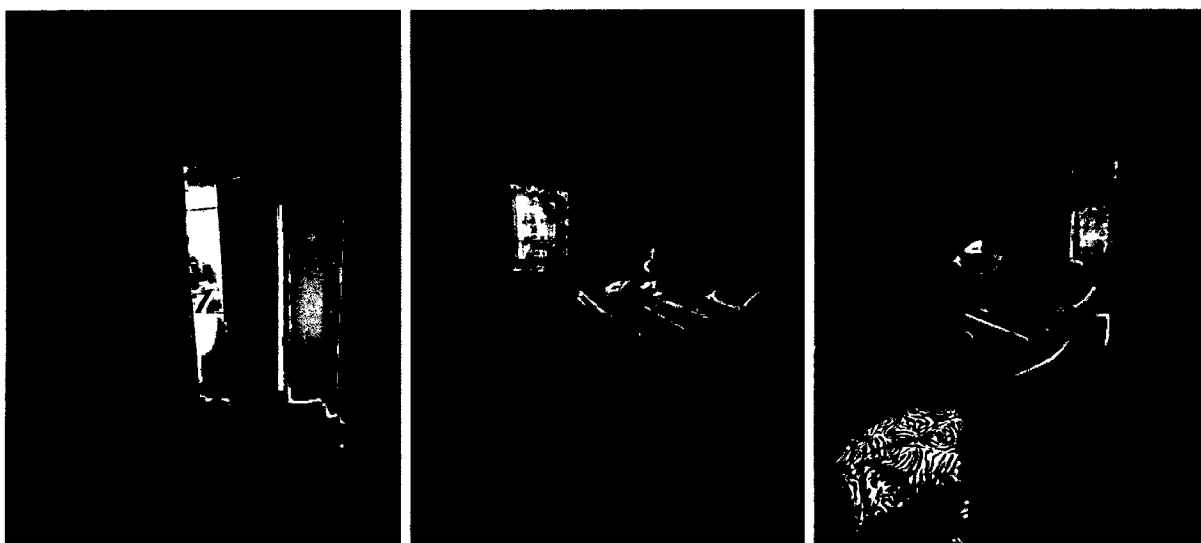




Pritličje



Mansarda



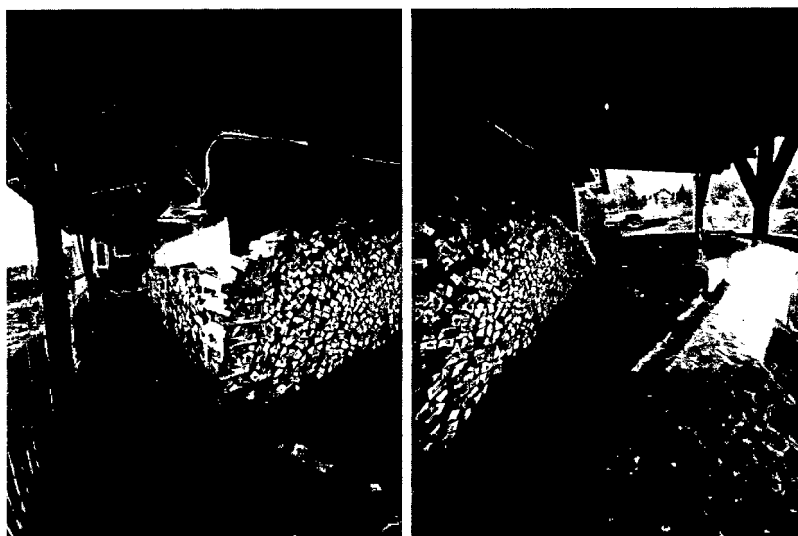
Nedokončana stanovanjska hiša, stavba št. 149







Pomožni objekt z nadstreškom, stavba št. 165





Vir: Lasten, 2023.

PRILOGA 3: Upravna dovoljenja

Socialistična republika Slovenija
OBČINA L E N A R T
Sekretariat za družbenogospodarske
z a d e v e

Številka: 350-210/87
Datum: 11.3.1988

ODLOČBA JE PRAVNO MOČNA
Lenart, dne 14.4.88

PO OBČINSKI URAD R
18.3.88
PCB BN

Sekretariat za družbenogospodarske zadeve občine Lenart izdaja na zahtevo IVANA IN MARIJE ZAVERNIK, Močna 9, Pernica z dne 12.2.1988 v upravno lokacijski zadevi na podlagi 202. člena zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list SFRJ, št. 32/78, 9/86), po 52. členu zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86) in 5. členu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Lenart (Ur. list SRS, št. 4/87) naslednje

LOKACIJSKO DOVOLJENJE

Tov. IVANU IN MARIJI ZAVERNIK, Močna 9, Pernica se daje lokacijsko dovoljenje za graditev garaže za osebni avto in traktor na zemljišču parc.št. 228/2, 228/1-del k.o. Močna pod naslednjimi pogoji:

1. Oblikovanje: zidan, pritličen objekt, s streho dvokapnico, naklona 35-45°, krito z opečno strešno kritino.
Sleme zgradbe mora potekati v smeri severozahod-jugovzhod.
2. Lega: objekt je locirati, kot je razvidno iz priložene količbene situacije.
3. Velikost: 8,00 x 6,00 m z možnostjo odstopanja po priloženi količbeni situaciji.
4. Dovoz do objekta bo možen iz obstoječe poti na severnem delu.
5. Komunalni priključki:
 - elektrika: objekt je možno priključiti na obstoječe nizkonapetostno omrežje, ki ga je speljati do zgradbe v kabelski izvedbi,
 - Voda: urediti je lastno vodooskrbo,
 - meteorne vode je speljati v ponikovalnico.
6. Glavni projekt objekta mora vsebovati ureditveno situacijo parcele v M 1 : 500 z vrisanim objektom in naslednjimi podatki: lego in velikost objekta, smer slemena, gradbeno črto in odmiki od meja, vhodi v zgradbo in lego komunalij s priključki.
7. Lokacijska dokumentacija, ki jo je izdelal Zavod za urbanizem Maribor v M 1 : 2880 je sestavni del te odločbe. Morebitne spremembe pogojev lokacije so možne samo v soglasju sekretariata za družbenogospodarske zadeve občine Lenart in Zavodom za urbanizem Maribor.

- 2 -

8. Ta odločba ne nadomešča gradbenega dovoljenja, ter je za izdajo potrebno posebej zaprositi pri sekretariatu az družbenogospodarske zadeve občine Lenart, kateremu je predložiti:

- a) projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- b) izjavo odgovornega vodja del - nadzornega organa,
- c) potrdilo o plačani odškodnini za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča,
- d) soglasje KS Lenart za delno komunalno opremljenost gradbenega zemljišča.

9. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, in sicer 367.200.-din.

Odškodnina v znesku 367.200.-din se plača na račun št. 51850-842.020-84 Kmetijska zemljiška skupnost občine Lenart.

10. Investitor si je dolžna v roku 1 leta po prejemu te odločbe pridobiti gradbeno dovoljenje.

V kolikor si investitor ne pridobi gradbenega dovoljenja v roku iz prejšnjega odstavka, zapade veljavnost te odločbe.

Obrazložitev:

Tov. IVAN IN MARIJA ZAVERNIK sta s svojo vlogo z dne 12.2.1988 zaprosila za izdajo lokacijskega dovoljenja za gradnjo garaže za osebni avto in traktor na parc.št. 228/2, 228/1-del k.o. Močna.p

Stranka je k svoji vlogi priložila:

- lokacijsko dokumentacijo v 6 izvodih št. 1272-9/I-87 z dne 26.10.1987, ki jo je izdelal ZUM Maribor,
- dokaz o lastništvu zemljišča.

Sekretariat za družbenogospodarske zadeve občine Lenart je smatral zahtevek za upravičen, zato je bilo v skladu s:

- odločbo oddelka za LO, št. 5/4 852-1/33- z dne 29.2.1988,
- poprejšnjimi sanitarnim soglasjem št. 53-35/88 z dne 24.2.1988,
- po 57. členu zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRs, št. 18/84, 37/85, 29/86) in 5. členu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Lenart (Ur. list SRS, št. 4/87) in razvrstitve kmetijskih zemljišč na območju občine Lenart odločiti, kot je navedeno v izreku odločbe.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča je odmerjena po 5. členu odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega in gozdnega zemljišča v občini Lenart (Ur. list SRs, št. 21-1054/1-98/81 in 4-219/82) in 2. členu odloka o spremembi odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega in gozdnega zemljišča v občini Lenart (Ur. list SRS, št. 17/88) za 200 m² zemljišča II- kat. razreda pašnik po 1.836.-din/m², kar znaša skupaj 367.200.-din, kot je navedeno v 9. točki izreka.

OK O PRAV
5 dni od
janja pros
organu, k
taksa pr
520.-di
Postor
Vera
DO
1-

- 3 -

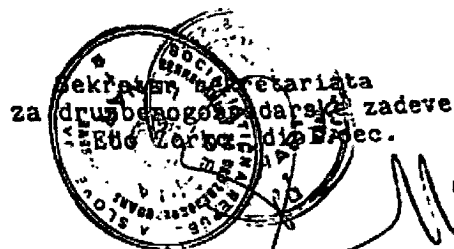
O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njenega prejema na Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora. Pritožba se vloži pisno ali poda ustno na zapisnik pri sodniku, ki je odločbo izdal in se kolkuje s 80.-din upravne takse.

Taksa po tar.št. 1 in 30 odloka o občinskih upravnih taksah v znesku 80.-din je plačana in uničena na vlogi.

Postopek vodi:
Ira Bele, inž.gradb.

DOSTAVITI:

- 1-4. Stranki, 3 x s pril.,
os. vroč.
5. Urban. inšp., tu
- Po pravnomočnosti:
6. KS Lenart
7. KZS Lenart
8. Gradb. inšp. tu
9. Zveza vodnih skupnosti
Slovenije
10. K zadevi





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LENART

Trg osvobodilne 7, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

T: 02 729 15 00

F: 02 729 15 33

E: u.lenart@gov.si

www.gov.si/drzavni-organi/upravna-enota-lenart/

Številka: 351-508/2021-6221-13
Datum: 17. 05. 2022

Upravna enota Lenart izdaja, na podlagi 118. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17-popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1) – v nadaljevanju GZ, v zvezi s prvo točko prvega odstavka 197. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 68/17 – odl. US) – v nadaljevanju ZGO-1, na zahtevo investitorke Škurte Jekaj, Močna 9, 2231 Pernica, s pooblastilom soinvestitorja Nexhata Jekaja, Močna 9, 2231 Pernica, z dne 8. 10. 2021, v upravni zadevi izdaje odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja, naslednjo

ODLOČBO

Enostanovanjski objekt, ki je zgrajen na zemljišču s parcelno št. 228/1 (ID 1543086), k. o. 551 Močna, ima pridobljeno gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje po samem zakonu.

Obrazložitev

Investitorka Škurta Jekaj, Močna 9, 2231 Pernica, je s pooblastilom soinvestitorja Nexhata Jekaja, Močna 9, 2231 Pernica, dne 8. 10. 2021, pri tukajšnjem upravnem organu vložila zahtevo za izdajo odločbe po 118. členu GZ.

Po določilih GZ 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.

Iz vloge stranke izhaja zahteva za ugotovitev odločbo, da ima enostanovanjski objekt, identifikacijska št. 154, k. o. 551 Močna, zgrajen na zemljišču s parcelno št. 228/1 (ID 1543086), k. o. 551 Močna, na temelju 118. člena GZ, gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu.

Vlogi je stranka priložila sledeča dokazila:

- fotografije enostanovanjskega objekta.

Upravni organ je po uradni dolžnosti pridobil:

- redni izpisek iz zemljiške knjige;
- izris parcele;
- podatke o parceli in stavbi GURS;
- orto-foto posnetek;
- pojasnilo GURS, št. 0211-212/222-2552-2, z dne 16. 3. 2022;
- zapisnik GURS, št. 90312-254/88, z dne 18. 3. 1998, z odločbo GURS, št. 90312-254/1998-4, z dne 2. 4. 1998, iz katerih izhaja, da je bila stanovanjska stavba na zemljišču s parcelno št. 228/1 (ID 1543086), k. o. 551 Močna, zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja, št. 4/4-351-309/63-17, z dne 7. 7. 1964.

GZ v 118. členu postavlja domnevo, da ima stavba, ki izpolnjuje pogoje navedene v 197. in 198. členu ZGO-1 izdano gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu.

Upravni organ je pri presoji izpolnjevanja pogojev o gradbenem in uporabnem dovoljenju po zakonu ugotovil, da predmetni enostanovanjski objekt izpolnjuje pogoje iz prve točke prvega odstavka 197. člena ZGO-1, ki se v tem primeru uporablja skladno s 118. členom GZ. Po določbah ZGO-1 imajo gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. 12. 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve ZGO-1 v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru.

Pri ugotavljanju izpolnjevanja pogojev navedenih v ZGO-1 je upravni organ upošteval podatke iz vloge stranke, podatke iz zemljiškega katastra, podatke iz zemljiške knjige, fotografije enostanovanjskega objekta in zapisnik ter odločbo GURS. Iz predloženih dokazil je razvidno, da je bil predmetni enostanovanjski objekt, ki je zgrajen na zemljišču s parcelno št. 228/1 (ID 1543086), k. o. 551 Močna, zgrajen pred 31. 12. 1967, natančneje leta 1964, bil pa je tudi večkrat obnovljen in v nadaljevanju vzdrževan. Iz predloženih in po uradni dolžnosti pridobljenih dokazil je upravni organ v ugotovitvenem postopku ugotovil, da je enostanovanjski objekt v kataster stavb vpisan oz. vrisan na zemljišču s parcelno št. 228/1 (ID 1543086), k. o. 551 Močna. Od izgradnje je objekt v uporabi.

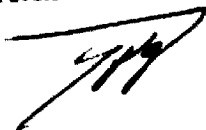
V ugotovitvenem postopku je upravni organ primerjal izpolnjevanje pogojev iz predloženih in pridobljenih dokazil z dejanskim stanjem. Ugotovil je, da je enostanovanjski objekt v katastru stavb vrisan in evidentiran z identifikacijsko št. 154, k. o. 551 Močna ter, da je bil ob uveljavitvi ZGO-1 v uporabi. Ugotovljeno je, da so izpolnjeni zakonski pogoji za izdajo ugotovitvene odločbe, da ima objekt izdano gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu, zato je odločeno kot v izreku te odločbe.

Taksa po tarifni številki 1, v znesku 4,50 EUR in tarifni številki 3, v znesku 18,10 EUR Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZefP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš, 189/20-ZFRO), v skupnem znesku 22,60 EUR je plačana.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni od njene vročitve. Pritožba se vložijo pisno ali se da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Lenart Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart ali se pošlje po pošti. Šteje se, da je pritožba pravočasna, če je na pošto priporočeno oddana do vključno zadnjega dne pritožbenega roka. Pritožbo je potrebno taksirati po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah z 18,10 EUR upravne takse. Piena pritožba, podpisana z vami elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom, se lahko pošlje tudi po elektronski pošti na naslov ue.lenart@gov.si.

Postopek vodi/a:
Jernej Španinger
višji svetovalec



Marija Zorec
vodja oddelka



VROČITI:
- Jernej Škurta, Močna 9, 2231 Pernica - osebno

2/2



24.2.2023

15/

Številka: 3501-0044/2023-2

Datum: 21. 2. 2023



BORUT BARLIČ
RAZLAGOVA ULICA 15
2000 Maribor

ZADEVA: LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

šifra in ime katastrske občine: 551 MOČNA

številka zemljiške parcele: *45, 228/1, 228/2, 229/1, 273/2

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

oznaka enote urejanja prostora (EUP): /

oznaka namenske rabe: RG naziv: območje razpršene gradnje

opis: stavbno zemljišče: *45, 228/1, 228/2

oznaka namenske rabe: K1 naziv: območje najboljših kmetijskih zemljišč

opis: kmetijsko zemljišče: 273/2

oznaka namenske rabe: K2 naziv: območje drugih kmetijskih zemljišč

opis: kmetijsko zemljišče: 229/1

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lenart za območje nove Občine Lenart, v letu 2002 (Ur. list RS, št. 78/04 in MUV, št. 20/10 - Sklep o sprejemu in pričetku uporabe usklajene digitalne kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart, 8/13, Obvezna razlaga – MUV, št. 7/19).

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 02/01 in 74/04; MUV, št. 24/05, 35/07, 9/10, 8/11, 5/14, 16/18)
- Odlok o minimalnem številu parkirnih mest, ki jih mora zagotoviti investitor v primeru gradnje na območju Občine Lenart (MUV, št. 11/21)

☐ za zemljiško parcelo velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

SPREMEMBE PROSTORSKIH AKTOV V POSTOPKU:

- o Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Občine Lenart (MUV, št. 23/07 in 8/11).
- o OPN je v fazi dopolnjenega osnutka, predviden sprejem OPN: najkasneje do konca leta 2023

4. ZAČASNI UKREPI

- /

5. PREDKUPNA PRAVICA

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

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

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

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Številka parcele: _____, oznaka: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča: _____

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

- Varovalni pasovi: v skladu s tehničnimi predpisi upravljavca
 - TK vod: 228/1, 228/2, *45
 - Vodovod: 229/1
 - elektrovod: 228/1, 228/2, *45
 - kanalizacija: 229/1
- Varovalni pasovi:
 - občinska cesta JP 744 891: 273/2
širina varovalnega pasu: 5 metrov
 - državna cesta R2 449/0314: 228/2, 228/1, 229/1
širina varovalnega pasu: 15 metrov
- ekološko pomembna območja – EPO Pesniška dolina: 273, 229/1
- območja poplav – površina območja zelo redkih poplav – del 229/1

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- ☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta
- ☒ priloga o prostorskih ureditvenih pogojih: določbe Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart smiselno uporabljajo prostorske sestavine veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☐ plačana upravna taksa za lokacijsko informacijo v višini 35,00 EUR

☒ V skladu s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in 14/15 – ZUUJFO) je vloga takse prosta.

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

Pripravil(a):

Eva Škrlec, dipl.
prometni inženir
Strokovni
sodelavec V



Mojca Guzej
V. d. direktorice



Dokument je digitalno podpisan v sistemu ODOS.
Podpis lahko preverite z odčitanjem QR kode.





OBČINA LENART

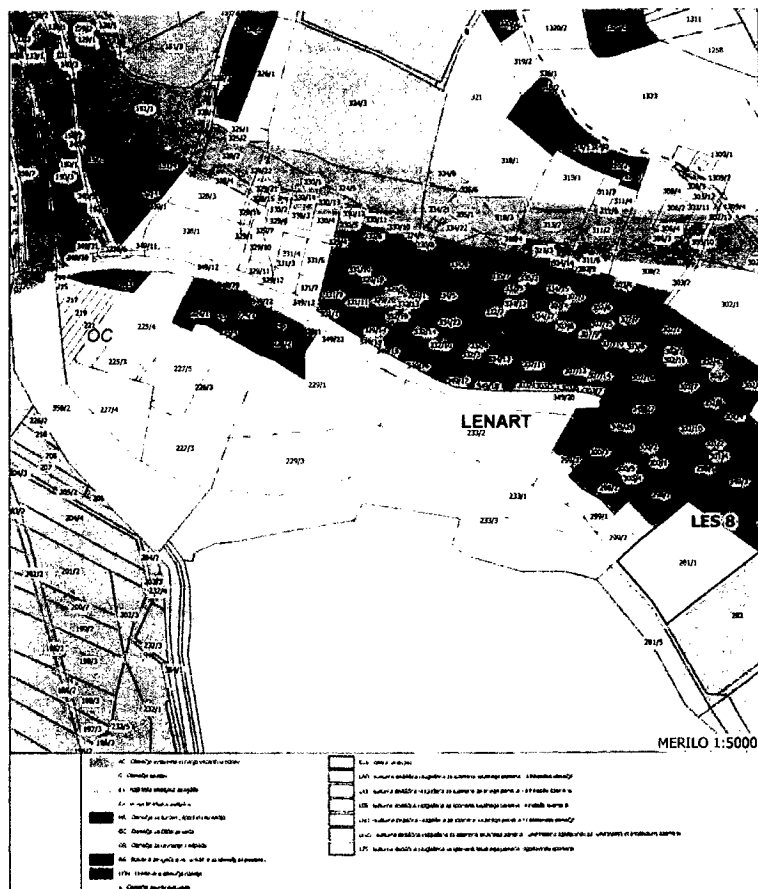
Občinska uprava

Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

telefon: 02 729-13-10, telefaks: 02 720-73-52

e-mail: obcina@lenart.si

PRILOGA k lokacijski informaciji št. 3501-44/2025-2



Potrjujemo, da je gornji izsek iz Prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Lenart za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Lenart za obdobje 1986-1990 za območje Občine Lenart (Ur. list SRS, št. 42/87, 24/88, in 3/90 ter Ur. list RS, št. 20/90, 55/92, 60/93, 62/94, 56/97, 71/98, 44/02, 78/04 in MUV, št. 20/10, 8/13, 10/19) enak originalu.

Lenart v Slov. goricah, dne 21-02-2023

Podpis:



m.p.



OBČINA LENART

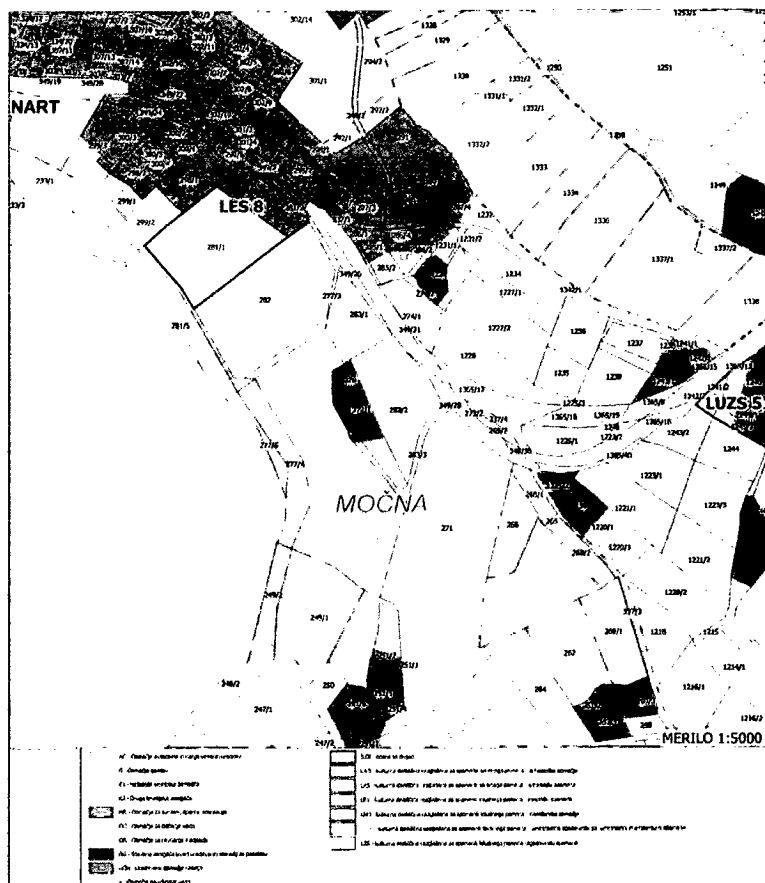
Občinska uprava

Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

telefon: 02 729-13-10, telefaks: 02 720-73-52

e-mail: obcina@lenart.si

PRILOGA k lokacijski informaciji št. 3501-44/2023-2



Potrjujemo, da je gornji izsek iz Prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Lenart za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Lenart za obdobje 1986-1990 za območje Občine Lenart (Ur. list SRS, št. 42/87, 24/88, in 3/90 ter Ur. list RS, št. 20/90, 55/92, 60/93, 62/94, 56/97, 71/98, 44/02, 78/04 in MUV, št. 20/10, 8/13, 10/19) enak originalu.

Lenart v Slov. goricah, dne 21-02-2023

Potpis: _____



m.p.

1. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN NA STAVBNIH ZEMLJIŠČIH RAZPRŠENE GRADNJE

1.1 Vrste dopustnih dejavnosti:

- Stanovanjska gradnja
- Kmetijstvo, dopolnilne dejavnosti na kmetiji
- Izjemoma je ob predloženem programu, ki ne sme vključevati tveganj za onesnaževanje okolja, možna ureditev storitvene ali obrtne dejavnosti, pri čemer je treba ohraniti ali ponovno vzpostaviti poselitveno identiteto.

1.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- Novogradnje individualnih stanovanjskih objektov, razen na funkcionalnem zemljišču kmetij, kadar stanovanjski objekt ne služi potrebam kmetijstva
- Gradnja nadomestnih kmetij
- Nadomestne gradnje stanovanjskih objektov, kjer je nov objekt postavljen v okviru stavbišča. Objekt se lahko zgradi tudi tik ob obstoječem objektu. Obstoječi objekt se mora takoj po vselitvi v novi objekt porušiti oz. se lahko ohrani v izjemnih primerih, s pogoji preureditve, ki jih določa lokacijska dokumentacija. V takem primeru je potrebno predhodno predvideti tudi vključevanje starega objekta v novo stavbno celoto, ter vse spremembe in stroške komunalnega in infrastrukturnega opremljanja. Nadomestni objekt mora ohranjati arhitekturne in urbanistične kvalitete obstoječega objekta ter kvalitetne ambientalne značilnosti prostora.
- Rekonstrukcije, dozidave in nadzidave stanovanjskih objektov
- Vzdrževalna dela na objektih in napravah
- Rušenja objektov in naprav
- Gradnja gospodarskih objektov in hlevov
- Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni na območju razpršene gradnje v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14)
- Postavitev turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov
- Gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti območja, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih dopustnih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče k objektu ustreza normativnim pogojem za posamezno dejavnost.

1.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- Stanovanjski objekti
- Gospodarski in kmetijski objekti
- Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju razpršene gradnje
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Možno je spreminjanje namembnosti objektov iz stanovanjskih v počitniške. Obratno je možno le v primeru, ko so zagotovljeni vsi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni za novogradnjo stanovanjskega objekta
- Dopustna je sprememba namembnosti individualnih stanovanjskih stavb za vnos dejavnosti oddaje sob gostom za prenočevanje brez nudenja gostinskih uslug, vendar le pod pogojem, da stavba po pretežni namembnosti ohranja stanovanjsko funkcijo in da se potrebno število parkirnih mest zagotovi znotraj gradbene parcele stavbe.
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez

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

2.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati tradicionalno arhitekturno tipiko:

- Razpoteegnena tlorsna zasnova v razmerju od 1:1,25 do 1: 2.

- Etažnost: pritlična stavba, zidana z uporabno etažo v višini terena. Dopustna je izraba podstrešja v stanovanjske namene. Če ima stavba klet, je ta v celoti pod zemljo.
- Streha: dvokapna in strma, s čopi ali brez njih, naklon strešin med 30° in 50°, priporočljivo je, da je krita s temno rdečo kritino (bobrovec, zareznik ipd.), sleme vzporedno z daljšo stranico objekta. Izjemoma je dovoljena drugačna izvedba strehe v primeru objektov, ki niso namenjeni za bivanje, če to narekuje funkcija objekta, ter stavb za bivanje, če gre za stavbo, ki ni vizualno izpostavljena v odprtem prostoru oziroma v skupini dveh ali več objektov, ali za stavbo, katera je poleg bivanja namenjena opravljanju dejavnosti. Drugačno izvedbo strehe je treba arhitekturno strokovno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če se nameravana gradnja nahaja na območju kulturne dediščine, je drugačna izvedba strehe dopustna samo v skladu s projektnimi pogoji in soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.
- Fasada: ometana, v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.
- Ogrevanje: uporaba ekološko neoporečnih goriv, morebitni rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Objekt se mora ob upoštevanju navedenih pogojev prilagoditi sosednjim objektom po višinskih gabaritih in gradbeni črti, po naklonu strehe in smeri siemena, razmerju fasad, orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov ter barvi in teksturi streh in fasad.

Odstopanja pri izbiri materiala in barv so možna, vendar pa morajo biti utemeljena in definirana v projektni dokumentaciji.

Zaradi dominantne izpostavljenosti lege objektov in njihovega vpliva na podobo krajine je potrebno novogradnje prilagoditi izrazu avtohtone arhitekture.

Najmanjši odmik objekta od parcelne meje minimalno znaša toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč pa znaša najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi z manjšim odkikom od parcele mejaša, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtok s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša, v vsakem primeru pa mora odmik novega objekta od parcelne meje omogočati vzdrževanje objekta z gradbene parcele novega objekta.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektna dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.

Geotehnično mnenje (oz. oceno ali prospekcijsko terena) je potrebno predhodno pridobiti tudi za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. V kolikor iz njega izhaja, da je potrebno izdelati še podrobnejše geološko oz. geotehnično poročilo o temeljenju objektov in odvodnjavanju meteornih voda z objektov in utrjenih površin, je potrebno zagotoviti tudi takšno poročilo.

Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da ob običajnih oz. normalnih količinah padavin meteorne vode ne bodo povzročale škode na lastnikovih ali sosednjih objektih in zemljiščih. Meteorne vode se prioriteto ponikajo, v kolikor sestava tal to omogoča, pri čemer morajo biti ponikalnice locirane znotraj gradbenih parcel oz. zemljišč lastnika. Če ponikanje ni možno, se mora na gričevnatem delu občine na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje ali jih kontrolirano speljati do najbližjih odvodnih jarkov, struge potoka oziroma v primerno kanalizacijo ali zadrževalnike.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Ograjevanje zemljišč je dovoljeno le, kadar je to nujno iz tehnoloških razlogov, zaradi varstva voda, varstva naravne ali kulturne dediščine ter varstva gozdnega mladja. Vse ograje in mikrourbana oprema mora biti iz naravnih materialov.

Za urejanje odprtega prostora se morajo uporabljati naravni materiali. Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Parkirne površine morajo biti utrjene in izvedene tako, da je preprečeno pronicanje onesnaženih meteoritnih vod v podtalje.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, v primeru strmehjših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

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

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo. Pogoje za priključitev podajajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom, kanalizacijo in energetskimi vodi.

- **Komunalna infrastruktura:** Pri načrtovanju, izdelavi projektne dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljavcev, ki bodo razvidni iz soglasij k projektni dokumentaciji.
- **Meteorne vode** morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje, ponikovalnico, odprte jarke ali vodotoke, meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.
- **Prometna infrastruktura:** Ob javnih državnih in občinskih cestah je varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter drugi posegi v prostor znotraj varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.
- **Energetska infrastruktura:** Pri lociranju elektroenergetskih objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.
- **Telekomunikacijska infrastruktura:** Novogradnja, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega in kabelsko-razdelilnega sistema morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Nameščanje satelitskih anten (kroznikov) je dopustno tam, kjer ni možna izgradnja kabelskega omrežja, vendar jih je prepovedano nameščati na ulično stran objektov oz. na ulične fasade v naseljih.
- **Druga infrastruktura:** Izgradnja nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko oz. naselje. Omrežje mora biti zemeljsko – polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.
- **Ravnanje z odpadki:** Pri novih objektih se predvidijo zbira mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Obvezna je vključitev v organiziran odvoz odpadkov.

2.3 Druga merila in pogoji

Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin in zaščito pred naravnimi nesrečami:

- Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor. Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitev o dopustnosti predvidenega posega.
- Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora. Kmetijski prostor, ki je degradiran z osnovno in detajlno odvodnjo (melioracijo) je potrebno sonaravno urediti.
- Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo narave.
- K posegom na območjih ali v objektih kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pristojne območne izpostave zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavi, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.
- Pridobiti je potrebno soglasje vodnega gospodarstva za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih in retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.

1. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

1.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

- primarna kmetijska raba
- prometna, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura

1.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Na kmetijskih zemljiščih poleg primarne rabe še:

- določitev funkcionalnih zemljišč k obstoječim objektom,
- postavitev turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov,
- sanacija površinskih kopov naravnih surovin. Lokacijska dokumentacija mora vsebovati študijo izrabe surovine, idejno zasnovano sanacije, strokovne osnove za projekt končnega stanja in oceno vplivov na okolje,
- postavitev naprav za potrebe študijskih in raziskovalnih dejavnosti,
- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
- gradbeno inženirski objekti, ki so po prepisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 221 - daljinski cevovodi,
- daljinska (hrbtencična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi ter 222 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- rekonstrukcija lokalnih cest; dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija lokalne ceste (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestavi zaradi rekonstrukcije
- lokalne ceste,
- Postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni na območju kmetijskih zemljišč v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14), kot na primer premični čebelnjak, pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade), poljska pot, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža, lovška preža, ipd.
- začasni objekti (kiosk oziroma tipski zabojnik; pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov; odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata; pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru; oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov; cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni; začasna tribuna za gledalce na prostem; objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi). Po odstranitvi začasnih objektov je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili zgrajeni.
- Gradnja objektov primarne kmetijske proizvodnje, objektov za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetiji in spremljajočih kmetijskih objektov (kozolci, silosi, skednji, seniki, kašče in druge stavbe za spravilo pridelka, rastlinjaki, strojne lope, kolnice, gnojšča, zbiralniki gnojnice ali gnojevke, vodni zbiralniki in betonska korita za zbiranje vode) na kmetijskih zemljiščih v sklopu kmetije, če je gradnja nujna za obratovanje oz. razvoj kmetije in za gradnjo ni več prostora v okviru stavbnih zemljišč kmetije. Takšna gradnja je možna le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja. Za vse posege na kmetijska zemljišča mora biti predhodno pridobljeno strokovno mnenje krajevno pristojne kmetijske svetovalne službe.
- Vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih in napravah
- Rušenja objektov in naprav

1.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- Kmetijski objekti (gl. tč. 6.2)
- Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju kmetijskih zemljišč
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez

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

2.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati tradicionalno arhitekturno tipiko:

- Razpotežnjena tlorisna zasnova v razmerju od 1:1,25 do 1:2.
- Etažnost: pritlična stavba, zidana z uporabno etažo v višini terena. Dopustna je izraba podstrešja v stanovanjske namene. Če ima stavba klet, je ta v celoti pod zemljo.
- Streha: dvokapna in strma, s čopi ali brez njih, naklon strešin med 30° in 50°, priporočljivo je, da je krita s temno rdečo kritino (bobrovec, zareznik ipd.), sleme vzporedno z daljšo stranico objekta. Izjemoma je dovoljena drugačna izvedba strehe v primeru objektov, ki niso namenjeni za bivanje, če to narekuje funkcija objekta, ter stavb za bivanje, če gre za stavbo, ki ni vizualno izpostavljena v odprtem prostoru oziroma v skupini dveh ali več objektov, ali za stavbo, katere je poleg bivanja namenjena opravljanju dejavnosti. Drugačno izvedbo strehe je treba arhitekturno strokovno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če se nameravana gradnja nahaja na območju kulturne dediščine, je drugačna izvedba strehe dopustna samo v skladu s projektnimi pogoji in soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.
- Fasada: ometana, v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.
- Ogrevanje: uporaba ekološko neoporečnih goriv, morebitni rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Objekt se mora ob upoštevanju navedenih pogojev prilagoditi sosednjim objektom po višinskih gabaritih in gradbeni črti, po naklonu strehe in smeri slemen, razmerju fasad, orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov ter barvi in teksturi streh in fasad.

Odstopanja pri izbiri materiala in barv so možna, vendar pa morajo biti utemeljena in definirana v projektni dokumentaciji.

Zaradi dominantne izpostavljenosti lege objektov in njihovega vpliva na podobo krajine je potrebno novogradnje prilagoditi izrazu avtohtone arhitekture.

Najmanjši odmik objekta od parcelne meje minimalno znaša toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč pa znaša najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi z manjšim odmikom od parcele mejaša, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtok s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša, v vsakem primeru pa mora odmik novega objekta od parcelne meje omogočati vzdrževanje objekta z gradbene parcele novega objekta.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektna dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.

Geotehnično mnenje (oz. oceno ali prospekcijsko terena) je potrebno predhodno pridobiti tudi za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. V kolikor iz njega izhaja, da je potrebno izdelati še podrobnejše geološko oz. geotehnično poročilo o temeljenju objektov in odvodnjavanju meteornih voda z objektov in utrjenih površin, je potrebno zagotoviti tudi takšno poročilo.

Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da ob običajnih oz. normalnih količinah padavin meteorne vode ne bodo povzročale škode na lastnikovih ali sosednjih objektih in zemljiščih. Meteorne vode se prioritarno ponikajo, v kolikor sestava tal to omogoča, pri čemer morajo biti ponikalnice locirane znotraj gradbenih parcel oz. zemljišč lastnika. Če ponikanje ni možno, se mora na gričevnatem delu občine na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje ali jih kontrolirano speljati do najbližjih odvodnih jarkov, struge potoka oziroma v primerno kanalizacijo ali zadrževalnike.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Ograjevanje zemljišč je dovoljeno le, kadar je to nujno iz tehnoloških razlogov, zaradi varstva voda, varstva naravne ali kulturne dediščine ter varstva gozdnega mladja. Vse ograje in mikrourbana oprema mora biti iz naravnih materialov.

Za urejanje odprtega prostora se morajo uporabljati naravni materiali. Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Parkirne površine morajo biti utrjene in izvedene tako, da je preprečeno pronicanje onesaženih meteoritnih vod v podtalje.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, v primeru strmejših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

2.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na bjekte in omrežja javne infrastrukture

Do vsake gradbene parcele mora biti zagotovljen trajen dovoz in dostop s ceste ali javne poti. Izjemoma so dovoljeni dovozi in dostopi preko zasebnih zemljišč ob predložitvi dokaza o služnostni pravici. Dovožne ceste in dostopi do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na ceste nižje kategorije in preko teh na ceste višje kategorije. Za parkiranje osebnih vozil je treba urediti parkirne površine (parkirne pasove ob voziščih, parkirišča). Potrebno število parkirnih mest se zagotovi na lastni parceli. Kadar to ni možno, se uredijo na javnih prometnih površinah skladno s pogoji pristojnega upravljavca. Število potrebnih parkirnih mest se določi v odvisnosti od dejavnosti.

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo. Pogoje za priključitev podajo upravljalci komunalnih in energetskih naprav. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom, kanalizacijo in energetskimi vodi.

- Komunalna infrastruktura:** Pri načrtovanju, izdelavi projektne dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih

upravljavcev, ki bodo razvidni iz soglasij k projektni dokumentaciji.

Meteorne vode morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje, ponikovalnico, odprte jarke ali vodotoke, meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.

- Prometna infrastruktura:** Ob javnih državnih in občinskih cestah je varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter drugi posegi v prostor znotraj varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.

- Energetska infrastruktura:** Pri lociranju elektroenergetskih objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.

- Telekomunikacijska infrastruktura:** Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega in kabelsko-razdelilnega sistema morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Nameščanje satelitskih anten (krožnikov) je dopustno tam, kjer ni možna izgradnja kabelskega omrežja, vendar jih je prepovedano nameščati na ulično stran objektov oz. na ulične fasade v naseljih.

- Druga infrastruktura:** Izgradnja nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko oz. naselje. Omrežje mora biti zemeljsko – polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.

- Ravnanje z odpadki:** Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Obvezna je vključitev v organiziran odvoz odpadkov.

2.3 Druga merila in pogoji

Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin in zaščito pred naravnimi nesrečami:

- Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor. Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitve o dopustnosti predvidenega posega.

PRILOGA - K

- Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora. Kmetijski prostor, ki je degradiran z osnovno in detajlno odvodnjo (melioracijo) je potrebno sonaravno urediti.
- Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo narave.
- K posegom na območjih ali v objektih kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pristojne območne izpostave zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.
- Pridobiti je potrebno soglasje vodnega gospodarstva za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih in retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.