

OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
Prejeto neposredno po pošti navadno 18/10-24
v 4 izvodih z(s) *Štraškovnik* nadpisane dne
22. 10. 2024
pisanje je taksirano z EUR postano pripravljeno na recepciji dne
sodna, upr. taksa kalk. je prejeta za EUR - v letu brez takse prejete
vrednosti (denar, takse, vrednotnice in pod.) Podpis pristojnega delavca sodišča:

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

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 752/2024

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



Stanovanje v dvostanovanjski hiši z zemljiščem na naslovu Leskovec 92, 2331 Pragersko

ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7 (ter stavbišče ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela v solastnini: ID znak: parcela 751 1525/8)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - vrednost celote (etažnega dela 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in solastnine na skupnih delih stavbe in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8) ter parcele ID znak: parcele 751 1525/7 z izboljšavami (z drvarnico in kozolcem)): **114.650 EUR**

od tega:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.): 57.325 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST - skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar): 57.325 EUR

Naročnik poročila
Uporabnik poročila
Predlagatelj

Nasprotni udeleženec

Datum vrednotenja
Datum poročila
Datum ogleda

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Opr. št. N 73/2023
Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Opr. št. N 73/2023
NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Rogoška
cesta 056, 2204 Miklavž na Dravskem polju, ki ga zastopa odv. Rija
Krivograd, Meljska cesta 1, Maribor - dostava
Jolanda Jovanović Končar, Leskovec 92, 2331 Pragersko, ki jo zastopa
Jure Razgoršek, odvetnik v Mariboru
23. 09. 2024
17. 10. 2024
23. 09. 2024

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Stanovanje v dvostanovanjski hiši z zemljiščem na naslovu Leskovec 92, 2331 Pragersko

ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7 (ter stavbišče ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela v solastnini: ID znak: parcela 751 1525/8)

Predmet ocenjevanja je stanovanje v dvostanovanjski hiši s pripadajočim zemljiščem na naslovu Leskovec 92, 2331 Pragersko (ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7). Stanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1976 (vir: GURS). Objekt je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov ter je namenjen bivanju. Glede na podatke GURS so sledile tudi kasnejše obnove: streha je bila obnovljena leta 1999, okna pa so bila zamenjana leta 2002. Objekt je masivne gradnje. Stavba zajema dve etaži (P + M oz. delno N, P = pritličje, M = mansarda, N = nadstropje). Ocenjevano stanovanje se nahaja v pritličju in mansardi/nadstropju. V stavbi sta urejeni dve stanovanji z ločenima števčema porabe el. in vode ter ločeno ogrevalno tehniko. Vhoda sta ločena. Objekt se nahaja v stanovanjski soseski.

Predmet cenitve je tudi stavbno zemljišče ID znak: parcela 751 1525/7, na katerem stojita drvarnica in kozolec (lesene konstrukcije) ter zemljišče ID znak: parcela 751 1525/8, ki predstavljata solastnino. Parkiranje je možno na dvorišču, ID znak: parceli ID znak: parcela 751 1525/8 (utrjena, gramozirana površina). Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene, gramozirane, delno asfaltirane in ozelenjene površine porasle z okrasno vegetacijo in drevjem. Teren na katerem stoji objekt, 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:

- *Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske zgradbe, št. 3/8-351-670/75, z dne 05. 03. 1976, na zemljišču parc. št. 728/3 k.o. Črešnjevec.*

Prav tako smo razpolagali z *Izsekom iz projektne dokumentacije, stanovanjska hiša tip 16, oktober 1973, 3-313-480.*

Glede na izjavo pravnih strank se ocena vrednosti je izvedena ob posebni predpostavki, da so upravna dovoljenja za ocenjevano nepremičnino urejena.

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

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevanih nepremičnin poteka z javne asfaltirane ceste ID znak: parcela 751 1636, ki je v lasti do 1/1 od celote OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica, in ima zaznambo javnega dobra.

Pri pregledu zemljiškknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7 vpisana bremena, kot je razvidno iz poglavja 3.1 Pregled zemljiškknjižnega izpiska.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

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

- ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8, ki predstavljata 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini, delež: 1/1, imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC stavba 329;
- ID znak: parcela 751 1525/7, v lasti do 1/2 od celote NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Rogoška cesta 056, 2204 Miklavž na Dravskem polju in do 1/2 od celote Jolanda Jovanović Končar, Leskovec 92, 2331 Pragersko;
- ID znak: parcela 751 1525/6 (površine 209 m² in v lasti do 1/1 od celote Tatjana Milinković, Leskovec 092A, 2331 Pragersko – parcela ni predmet ocene vrednosti).

V naravi predstavlja nepremičnina: ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7 (ter stavbišče ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela v solastnini: ID znak: parcela 751 1525/8) samostojno nedeljivo funkcionalno celoto. Te nepremičnine glede na določbe izvedbenega prostorskega akta (dopustne so eno in dvostanovanjski objekti) in glede fizičnih lastnosti in komunalno energetskih priključkov ni mogoče deliti, na več delov.

S prodajo nepremičnin po delih, po moji oceni nebi bilo možno doseči višje cene, saj predstavlja nepremičnina, ki je predmet tega postopka, nedeljivo celoto.

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:

V nadaljevanju so prikazane ocenjene tržne vrednosti, in sicer:

- vrednost etažnega dela 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in solastnine na skupnih delih stavbe in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8): **101.095 EUR;**

Od tega:

- vrednost deleža do 1/2 od celote predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.) na etažnem delu 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8): **50.548 EUR;**
- vrednost deleža do 1/2 od celote nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar) na etažnem delu 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8): **50.548 EUR;**

- vrednost parcele ID znak: parcele 751 1525/7 z izboljšavami (z drvarnico in kozolcem): **13.555 EUR;**

Od tega:

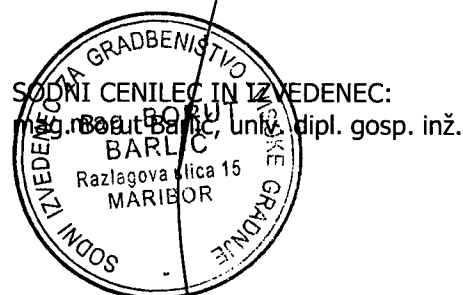
- vrednost deleža (do 1/2 od celote) predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.) na parceli ID znak: 751 1525/7: **6.778 EUR;**
- vrednost deleža (do 1/2 od celote) nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar) na parceli ID znak: 751 1525/7: **6.778 EUR;**

- **vrednost celote** (etažnega dela 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in solastnine na skupnih delih stavbe in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8) ter parcele ID znak: parcele 751 1525/7 z izboljšavami (z drvarnico in kozolcem)): **114.650 EUR;**

Od tega:

- **skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.): 57.325 EUR;**
- **skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar): 57.325 EUR.**

Maribor, 17. 10. 2024



1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Stanovanje v dvostanovanjski hiši z zemljiščem na naslovu Leskovec 92, 2331 Pragersko ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7 (ter stavbišče ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela v solastnini: ID znak: parcela 751 1525/8)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Opr. št. N 73/2023
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Opr. št. N 73/2023
<i>Predlagatelj</i>	NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Rogoška cesta 056, 2204 Miklavž na Dravskem polju, ki ga zastopa odv. Rija Krivograd, Meljska cesta 1, Maribor - dostava
<i>Nasprotni udeleženec</i>	Jolanda Jovanović Končar, Leskovec 92, 2331 Pragersko, ki jo zastopa Jure Razgoršek, odvetnik v Mariboru
<i>Lastnik ocenjewane nepremičnine</i>	<ul style="list-style-type: none">• <u>ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7</u>: obe do 1/2 od celote NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Rogoška cesta 056, 2204 Miklavž na Dravskem polju in do 1/2 od celote Jolanda Jovanović Končar, Leskovec 92, 2331 Pragersko;• <u>parcela 751 1525/8, parcela 751 1525/5</u>: 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini delež: 1/1 imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC stavba 329; (vir: eZK, 15. 10. 2024, 17. 10. 2024)
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka - predlog za delitev stvari
<i>Podlaga vrednosti</i>	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
<i>Standardi ocenjevanja vrednosti</i>	<ol style="list-style-type: none">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).
<i>Datum vrednotenja</i>	23. 09. 2024
<i>Datum poročila</i>	17. 10. 2024
<i>Datum ogleda</i>	23. 09. 2024

- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cinitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Dejanska cena dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od njene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.

2.4 Posebne predpostavke

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

- Na dan ocene vrednosti smo razpolagali z naslednjo upravno dokumentacijo:
 - *Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske zgradbe, št. 3/8-351-670/75, z dne 05. 03. 1976, na zemljišču parc. št. 728/3 k.o. Črešnjevec.*
- Prav tako smo razpolagali z *Izsekom iz projektne dokumentacije, stanovanjska hiša tip 16, oktober 1973, 3-313-480.*
- Glede na izjavo pravnih strank se ocena vrednosti je izvedena ob posebni predpostavki, da so upravna dovoljenja za ocenjevano nepremičnino urejena.
- Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

2.5 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

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

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

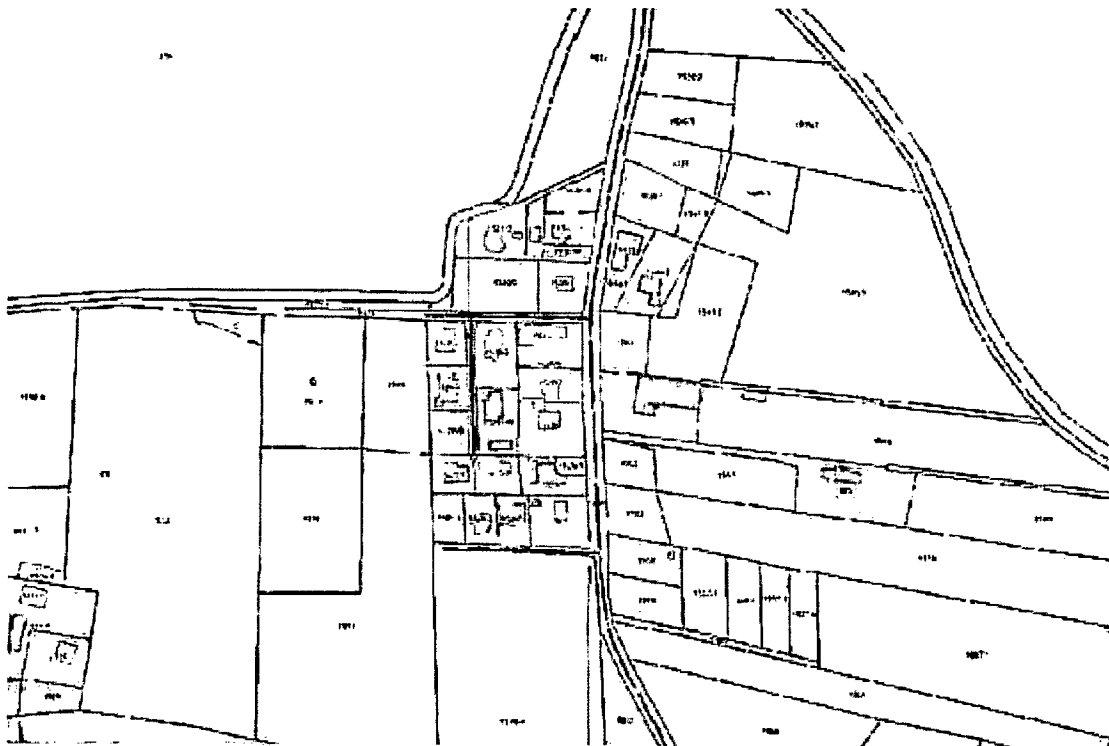
Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.6 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

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

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

Slika 1: Namenska raba



NAMENSKA RABA



naselje kmetijsko zemljišče

drugo kmetijsko zemljišče

lesnoprivojni gozd



stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev - ureditveno območje naselja



stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev



kurilnično območje z nastanitvijo

območje počitniških hiš



drugo ureditveno območje (počitniško območje, območje strelišča)



območje proizvodnih dejavnosti

vodna površina

območje prometne infrastrukture



območje za odlaganje odpadkov



območje nadzemnega pridobivalnega prostora

območje zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami

Vir: Lokacijske informacije, št. 3501-636/2024-2-1033 z dne 25. 09. 2024.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Leskovec 92, 2331 Pragersko, v k.o. 751 ČREŠNJEVEC, v Občini Slovenska Bistrica. Cestna povezava je urejena.

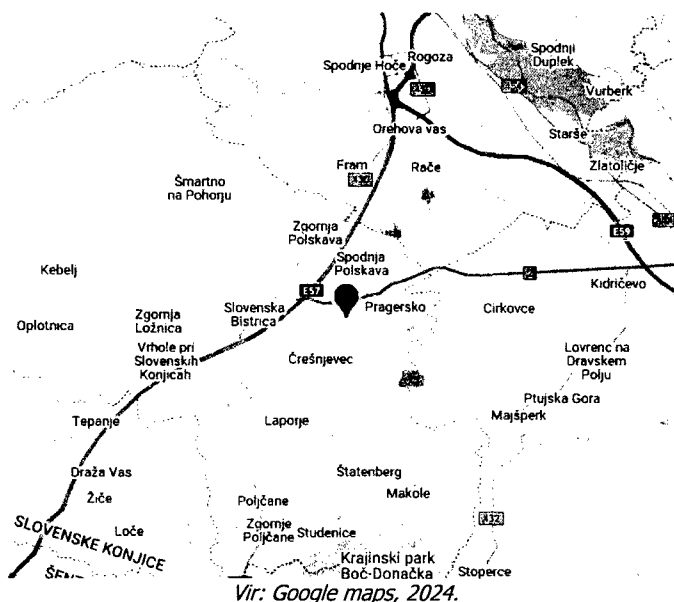
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

Podravska **občina Slovenska Bistrica**² sodi po številu prebivalcev med večje v Sloveniji. V gospodarstvu prevladuje predelovalna industrija, sicer pa se občina ponaša s številnimi kulturnimi in naravnimi znamenitostmi. Je del podravske statistične regije. Meri 260 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 16. mesto. Statistični podatki za leto 2022 kažejo o tej občini tako sliko (zadnji objavljeni podatki):

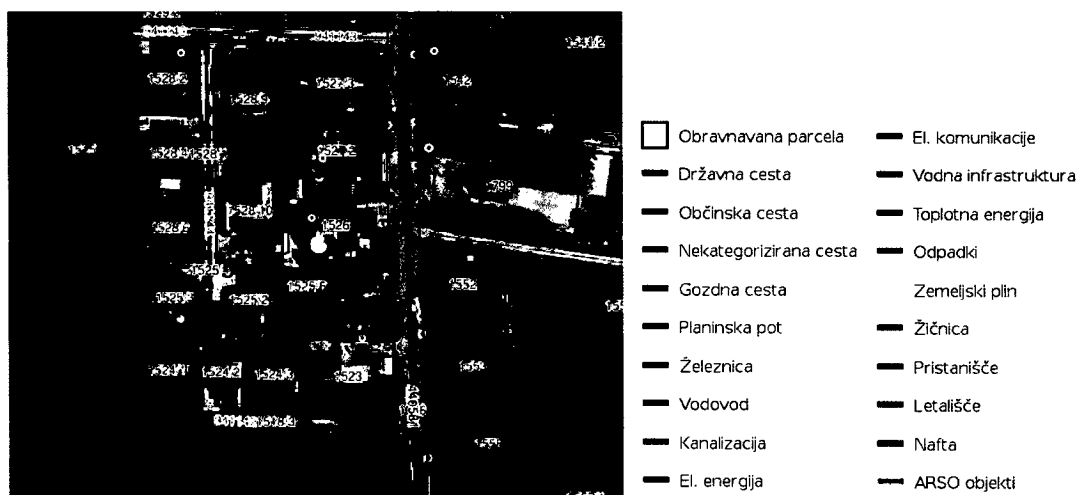
- Sredi leta 2022 je imela občina približno 26.200 prebivalcev (približno 13.200 moških in 13.000 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 11. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 101 prebivalec; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša 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 -0,6 (v Sloveniji -2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 7,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 6,9 (v Sloveniji 4,6).
- Povprečna starost občanov je bila 43,3 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 69 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je enako slovenskemu povprečju.
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 % nižja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: VALUER, JGP, 2024.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocenjevanja je stanovanje v dvostanovanjski hiši s pripadajočim zemljiščem na naslovu Leskovec 92, 2331 Pragersko (ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7). Stanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1976 (vir: GURS). Objekt je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov ter je namenjen bivanju. Glede na podatke GURS so sledile tudi kasnejše obnove: streha je bila obnovljena leta 1999, okna pa so bila zamenjana leta 2002. Objekt je masivne gradnje. Stavba zajema dve etaži (P + M oz. delno N, P = pritličje, M = mansarda, N = nadstropje). Ocenjevano stanovanje se nahaja v pritličju in mansardi/nadstropju. V stavbi sta urejeni dve stanovanji z ločenima števci porabe el. in vode ter ločeno ogrevalno tehniko. Vhoda sta ločena. Objekt se nahaja v stanovanjski soseski.

Predmet cenitve je tudi stavbno zemljišče ID znak: parcela 751 1525/7, na katerem stojita drvarnica in kozolec (lesene konstrukcije) ter zemljišče ID znak: parcela 751 1525/8, ki predstavljata solastnino. Parkiranje je možno na dvorišču, ID znak: parceli ID znak: parcela 751 1525/8 (utrjena, gramozirana površina). Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene, gramozirane, delno asfaltirane in ozelenjene površine porasle z okrasno vegetacijo in drevjem. Teren na katerem stoji objekt, je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, JGP, 2024.

površina). Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene, gramozirane, delno asfaltirane in ozelenjene površine porasle z okrasno vegetacijo in drevjem. Teren na katerem stoji objekt, je raven.

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

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino dela stavbe smo prav tako upoštevali na podlagi podatkov GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo št. 329 je izveden vpis v kataster nepremičnin. Površino pomožnih objektov drvarnice in kozolca, upoštevamo po podatkih lastnih izmer z dneva ogleda. Pomožna objekta nista zavedena v podatkih GURS.

Tabela 4: Površine

Pomožna objekta, ki nista zavedena v podatkih GURS:
površina - NTP (m²)

kozolec	16,44
drvarnica	11,1
Skupaj:	27,54

Vir: Lastna izmera, 2024.

Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra in ime ko:	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:	Parcelna številka:	Površina zemljišča:
751 ČREŠNJEVEC	329	1	del stavbe 751-329-1	Leskovec 92, 2331 Pragersko	1976	1999	/	Da	149,20	130,50	2002	/	stanovanje v dvostanovanjski stavbi	1525/5	142,00
Skupaj:									149,20	130,50					142,00

Šifra in 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:	Naslov dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
751 ČREŠNJEVEC	1525/5	parcela 751 1525/5	142,00	329	Leskovec 92, 2331 Pragersko Leskovec 92a, 2331 Pragersko	1976	1999	/	Da	1	Leskovec 92, 2331 Pragersko	149,20	130,50	2002	/	stanovanje v dvostanovanjski stavbi
										2	Leskovec 92a, 2331 Pragersko	79,90	58,30	/	/	stanovanje v dvostanovanjski stavbi
										3	/	4,80	0,00	/	/	skupni komunikacijski prostor
751 ČREŠNJEVEC	1525/7	parcela 751 1525/7	329,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/	/
751 ČREŠNJEVEC	1525/8	parcela 751 1525/8	161,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/	/
Skupaj:			632,00									233,90	188,80			

Vir: GURS, 2024.

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*:



- 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 nepremičnina (vrednostna raven 6) in primerljivi (vrednostna raven 6, 7) se nahajajo v isti ali okoliški občini na podobnih lokacijah - prilagoditve ne opravimo. Za vrednostno raven, ki se razlikuje za en razred prilagoditev ne opravimo, saj se pri analiziranem primeru ni izkazalo za statistično značilen dejavnik.
- 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 primerljivi nepremičnini predstavljajo samostojno stavbo - prilagoditev ne izvedemo.
- 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 so v podobnem fizičnem stanju, prilagoditve ne opravimo.
- 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.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.

Tabela 6: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	PR-790605
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	PR-683163

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 8: Izračun ocene vrednosti nepremičnine (funkcionalne celote brez izboljšav – drvarnice in kozolca) s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti			
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2	
					
	parcela 751 1525/5, parcela 751 1525/6, parcela 751 1525/7, parcela 751 1525/8	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID posla		PR-790605		PR-683163	
Cena		125.000,00	396,57	190.000,00	730,77
Čas prodaje		30. 10. 2023	44,27	30. 12. 2022	124,39
		11,16%		17,02%	
Korigirana cena			440,84		855,16
Lokacija		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Leskovec 92, 2331 Pragersko	VIDEŽ 43		SPODNJI GAJ PRI PRAGERSKEM 48	
Katastrska občina	751 - ČREŠNJEVEC	766 - CIGONCA	0,00	435 - ŠIKOLE	0,00
Občina	Slovenska Bistrica	SLOVENSKA BISTRICA		KIDRIČEVO	
Vrednostna raven	HIS-6	HIS-6		HIS-7	
Številka stavbe (stanovanjska)	329	283		142	
		0%		0%	
Leto izgradnje	1976	1969	12,17	1978	-6,87
		2,76%		-0,80%	
Tip stavbe	samostojna stavba	samostojna stavba	0,00	samostojna stavba	0,00
		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	stanovanje v dvostanovanjski stavbi stanovanje v dvostanovanjski stavbi skupni komunikacijski prostor	stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	1999	2016	0,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	1972		2002	
Leto obnove oken	2002 / /	/		2002	
Leto obnove instalacij	/ / /	/		/	
Površina zemljišča - skupaj	841,00	1.121,00		1.215,00	
Površina stavbnega zemljišča	841,00	1.088,96	-36,02	1.215,00	-54,33
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	32,04	0,00	0,00	0,00
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%
UP	188,80	192,00	0,00	155,50	0,00
		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	233,90	315,20	34,42	260,00	22,03
		7,81%		2,58%	
UP/NTP	80,72%	60,91%	28,12	59,81%	58,11
		6,38%		6,79%	
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			479,54		874,10
Uteži			30,00%		70,00%
Ocena TV	EUR/m ²	755,73			
Ocena TV	EUR	176.765,66			

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 in stavbnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/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 *stanovanjske hiše z zemljiščem*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

način tržnih primerjav:	176.766 EUR	Utež	100%
na donosu zasnovan način:	0 EUR		0%
nabavnovrednostni način:	0 EUR		0%
indikacijska vrednost - funkcionalna celota brez izboljšav – drvarnice in kozolca:	176.766 EUR		
Severna parcela - ID znak: parcela 751 1525/6	7.101 EUR		
Južna parcela: ID znak: parcela 751 1525/7	11.178 EUR		
Obe parceli skupaj:	18.279 EUR		
Stanovanjska stavba brez parcel ID znak: parcela 751 1525/6 in parcela 751 1525/7:	158.487 EUR		
Vrednost etažnega dela 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in solastnine na skupnih delih stavbe in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8):	101.095 EUR		
Od tega:			
Vrednost deleža do 1/2 od celote predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.) na etažnem delu 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8):	50.548 EUR		
Vrednost deleža do 1/2 od celote nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar) na etažnem delu 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8):	50.548 EUR		
Vrednost parcele ID znak: parcele 751 1525/7 z izboljšavami (z drvarnico in kozolcem)	13.555 EUR		
Od tega:			
Vrednost deleža (do 1/2 od celote) predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.) na parceli ID znak: 751 1525/7 :	6.778 EUR		
Vrednost deleža (do 1/2 od celote) nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar) na parceli ID znak: 751 1525/7 :	6.778 EUR		
Vrednost celote (etažnega dela 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in solastnine na skupnih delih stavbe in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8) ter parcele ID znak: parcele 751 1525/7 z izboljšavami (z drvarnico in kozolcem))	114.650 EUR		
Od tega:			
Skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.):	57.325 EUR		
Skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar):	57.325 EUR		

- ID znak: parcela 751 1525/6 (površine 209 m² in v lasti do 1/1 od celote Tatjana Milinković, Leskovec 092A, 2331 Pragersko – parcela ni predmet ocene vrednosti).

V naravi predstavlja nepremičnina: ID znak: del stavbe 751-329-1 in parcela 751 1525/7 (ter stavbišče ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela v solastnini: ID znak: parcela 751 1525/8) samostojno nedeljivo funkcionalno celoto. Te nepremičnine glede na določbe izvedbenega prostorskega akta (dopustne so eno in dvostanovanjski objekti) in glede fizičnih lastnosti in komunalno energetskih priključkov ni mogoče deliti, na več delov.

S prodajo nepremičnin po delih, po moji oceni nebi bilo možno doseči višje cene, saj predstavlja nepremičnina, ki je predmet tega postopka, nedeljivo celoto.

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:

V nadaljevanju so prikazane ocenjene tržne vrednosti, in sicer:

- vrednost etažnega dela 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in solastnine na skupnih delih stavbe in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8): **101.095 EUR;**

Od tega:

- vrednost deleža do 1/2 od celote predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.) na etažnem delu 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8): **50.548 EUR;**
- vrednost deleža do 1/2 od celote nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar) na etažnem delu 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8): **50.548 EUR;**

- vrednost parcele ID znak: parcele 751 1525/7 z izboljšavami (z drvarnico in kozolcem): **13.555 EUR;**

Od tega:

- vrednost deleža (do 1/2 od celote) predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.) na parceli ID znak: 751 1525/7: **6.778 EUR;**
- vrednost deleža (do 1/2 od celote) nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar) na parceli ID znak: 751 1525/7: **6.778 EUR;**

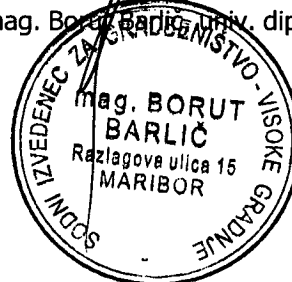
- **vrednost celote** (etažnega dela 1 (ID znak: del stavbe 751-329-1) in solastnine na skupnih delih stavbe in parcelah v solastnini (ID znak: parcela 751 1525/5 in parcela 751 1525/8) ter parcele ID znak: parcele 751 1525/7 z izboljšavami (z drvarnico in kozolcem)): **114.650 EUR;**

Od tega:

- **skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) predlagatelja (NEPREMIČNINE JAKA, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.): 57.325 EUR;**
- **skupaj vrednost nepremičnin v lasti (do 1/2 od celote) nasprotnega udeleženca (Jolanda Jovanović Končar): 57.325 EUR.**

Maribor, 17. 10. 2024

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



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: Izsek iz projektne dokumentacije

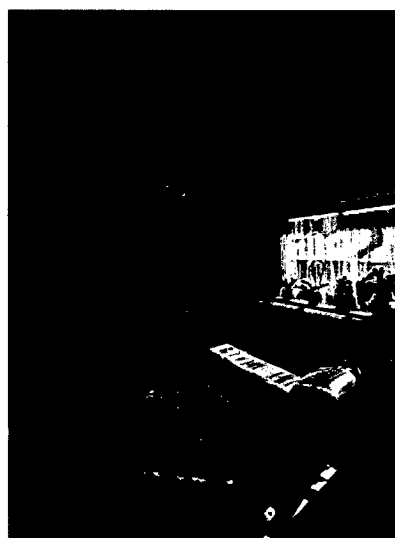
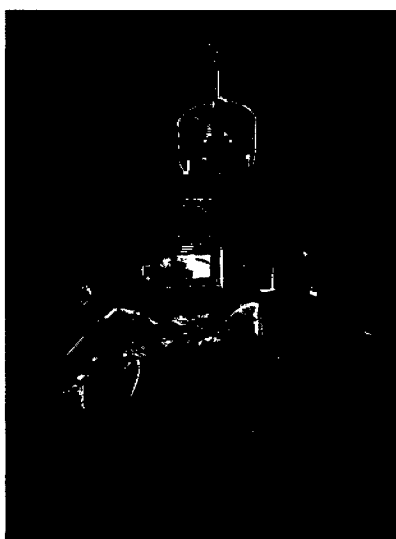
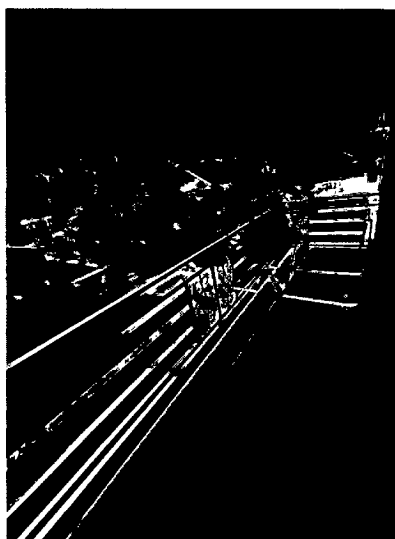
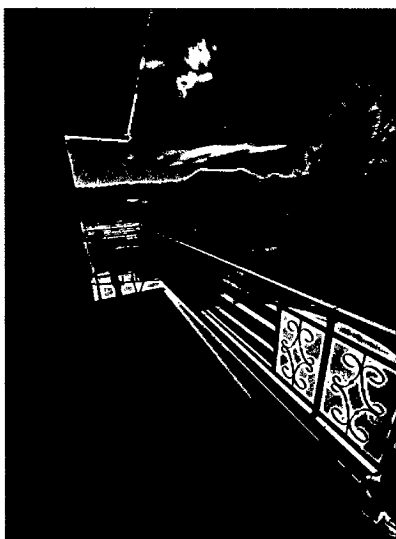
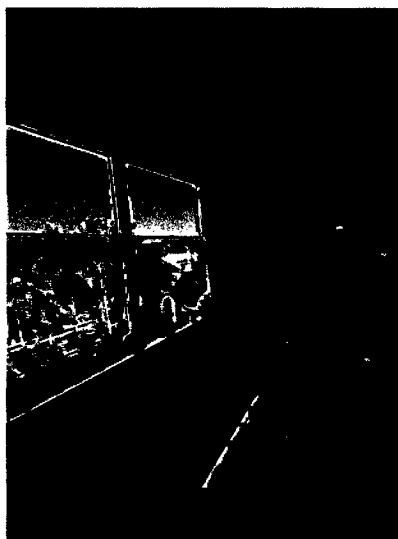
PRILOGA 5: Lokacijska informacija

PRILOGA 2: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

Stanovanjska hiša, stavba št. 329







Vir: lastnen, 2024.

1/76/7-Šušteršič

Projektni biro Paj

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...

Vzoreti je bilica dograditve.

**III. To gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne porabi vseh
v roku enega leta po pravomožnosti odločbe.**

Obrazložitev:

Investitor **ROMAT Franc in Jolana** je vložil dne **2/9-1975**

pri tem organu, ki je pristojen za gradbene zadeve, zahtevki za izdajo
benega dovoljenja za graditev **stanovanjskega objekta**

parceli št. **726/3** k. o. **Črneljovca**

V izvedenem postopku je bilo ugotovljeno:

1. da leži navodena zemljišče v območju, ki se utega po uradni
ki omogoča zazidavo parcele ob upoštevanju razporeditve lokalne
in regionalne uprave Skupščine obine Elencenke Bistrica st. **100/75**
z dne **4/12-1975**
2. da je zemljišče, na katerem se bo gradil objekt, v lasti pravnika
kaze z zemljiško-knjižnim izpisom Učinskih sodnih vlog
st. **100/75** z dne **2/9-1975**

- energetska infrastruktura:

15. člen

Oskrba z električno energijo je možna z ustreznim priključkom na obstoječe NN elektroprenosno omrežje.

V primeru dodatnih potreb za večje količine odvzemanja bo potrebno zgraditi dodatne razvode. Gradnja daljnovodov in trafo postaj je možna v skladu z usmeritvami in razvojnimi plani distribucijske organizacije ob predhodno pridobljenih pozitivnih mnenjih vseh prisotnih v prostoru.

- telekomunikacijska infrastruktura:

- druga infrastruktura:

16. člen

Odstranjevanje odpadkov

Za vse obstoječe in novo predvidene objekte ter za dopolnilno gradnjo je potrebno zagotoviti organiziran prevoz odvoz odpadkov na komunalno urejeno odlagališče.

Neurejena odlagališča je potrebno sanirati in urediti v prvotno stanje.

Druga merila in pogoji

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

17. člen

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

Varovalne ukrepe pri gradbenih posegih na področjih arheoloških terenov predpiše pristojna spomeniška služba.

Graditev novih objektov v vidnem polju sakralne arhitekture mora potekati ob sodelovanju pristojne varstvene službe.

Pri gradnji nadomestnih in novih objektov je potrebno upoštevati ulično linijo. Z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave (gradbenih nizov, razpotij, trgov) in obstoječih historičnih komunikacij).

Območja karakterističnih pogledov na naselje oziroma posamezne lokacije so nezazidljiva. Novogradnje in objekti, ki se nadzidavajo, ne smejo izstopati iz silhete naselja.

Za spominska obeležja iz obdobja NOV veljajo varstveni ukrepi za ta obeležja.

V varovalnih pasovih in koridorjih (železniška proga, cestno omrežje, energetski objekti in vodi, ptt vodi) si je potrebno priskrbeti soglasje pristojnega upravljavca.

Pri graditvi objektov ob gozdovih ali v njih je potrebno urediti in zgraditi tudi primerne dostopne komunikacije za eksploatacijo gozdov, kar naj se upošteva pri komunalnem urejanju. Upoštevati je treba tudi varovalni pas v višini do 90 m, ki ga gozdno gospodarstvo določi v svojem soglasju k lokacijski dokumentaciji.

Pri vseh posegih na območjih in objektih naravne in kulturne dediščine ter območjih značilno oblikovane kulturne krajine je v postopku načrtovanja in pridobivanja strokovnih mnenj potrebno sodelovanje mariborskega regionalnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Za plazovita območja se izdelata kataster plazovitega območja. Gradnja kakršnegakoli objekta na tem območju je možna ob predhodnem pozitivnem geomehanskem mnenju o pogojih temeljenja, ki ga izdelata pooblaščen strokovna institucija.

Do izdelave katastra plazovitega terena, si mora investitor pridobiti omenjeno mnenje na zahtevo upravnega organa, ki je lokacijo objekta predhodno pogledal.

18. člen

Za zagotovitev kvalitetnejših pogojev bivanja in varovanja okolja je potrebna:

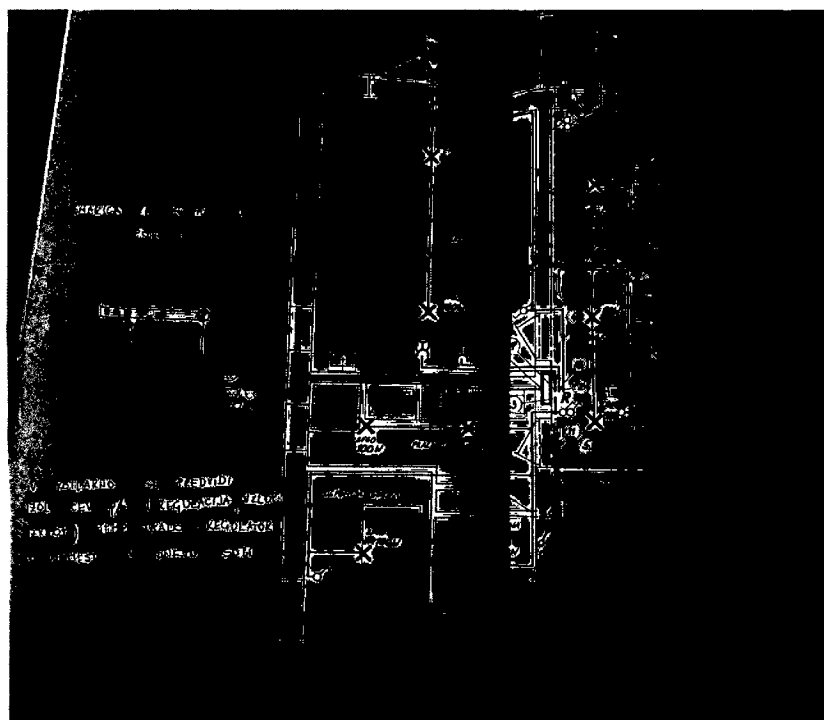
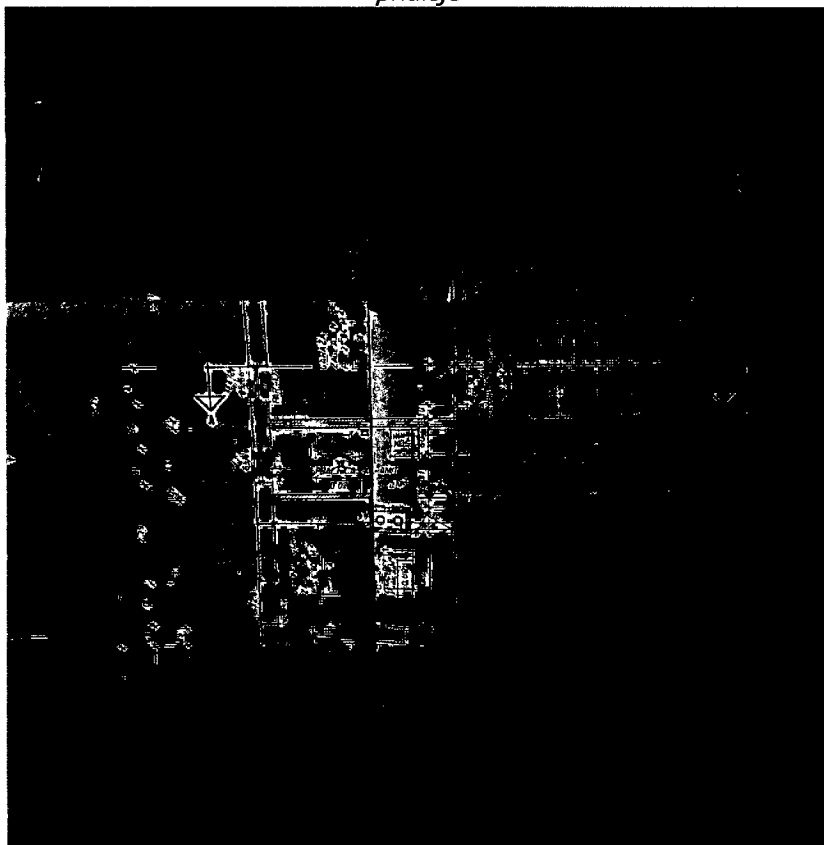
- zaščita obstoječih vodnih virov in vodotokov pred onesnaženjem;
- sanacija neurejenih odlagališč odpadkov;
- v območjih, kjer ni organiziran odvoz odpadkov, je potrebno začasno zgraditi smetiščno jamo po pogojih sanitarne inšpekcije.

Organizacije združenega dela in druge pravne osebe morajo stalno nadzorovati onesnaženje

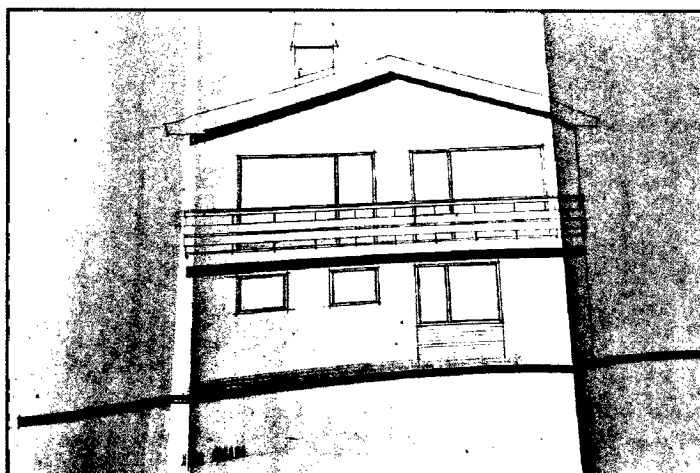
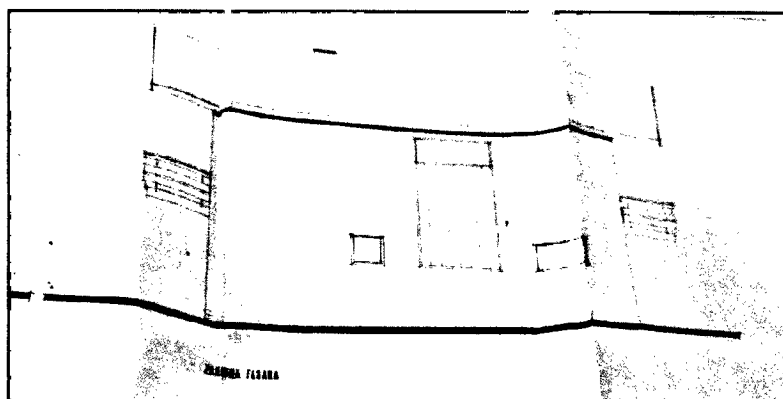
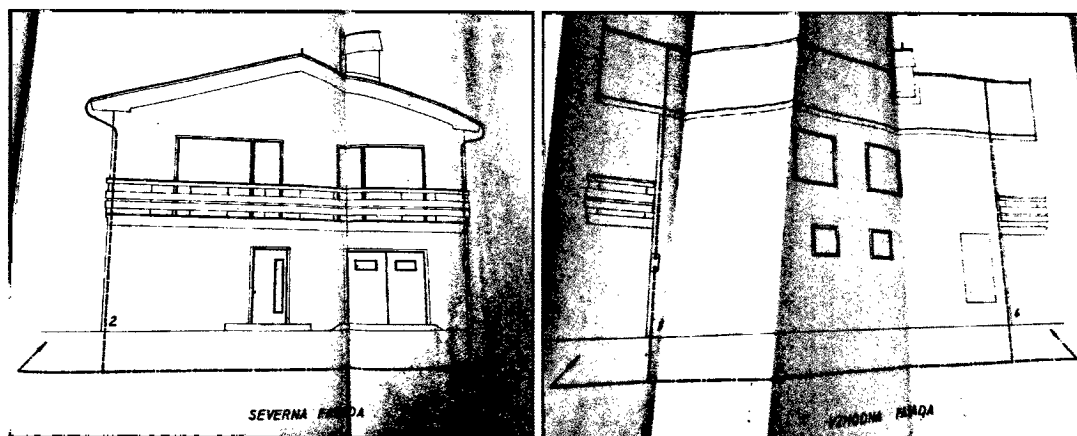
PRILOGA 3: Izsek iz projektne dokumentacije

Tlorisi:

priloge



Fasade:



30.9.2024/840

**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

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

Številka: 3501-636/2024-2-1033

Datum: 25. 09. 2024

Borut BARLIČ
Razlagova ulica 15
2000 Maribor

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

- katastrska občina: 751-ČREŠNJEVEC
- številka zemljiške parcele / parcel: 1525/5
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- osnovna namenska raba:
 - Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev - parc. št. 1525/5;
- podrobnejša namenska raba:

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ **Prostorske sestavine planskih aktov občine:**

Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92 (z dne 31.8.1992), 35/94 (z dne 17.6.1994), 41/97 (z dne 11.7.1997), 72/99 (z dne 7.9.1999), 59/03 (z dne 20.6.2003), 131/04 (z dne 6.12.2004), 47/06 (z dne 9.5.2006), 53/11 (z dne 1.7.2011));

- ☒ **Prostorski ureditveni pogoji:**

Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica-1 (UPB, Uradni list RS, št. 34/15, 85/15; SD, Uradni list RS, št. 67/18), Obvezna razlaga Odloka o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 34/2015, 85/2015 in 67/2018) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2023) - parc. št. 1525/5

- ☐ **Prostorski izvedbeni načrti:**

/

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

8. PRAVNI REŽIMI

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

- vrsta varovanega območja:
 - **vodovarstveno območje (državni nivo):** VVO III - parc. št. 1525/5
 - **poplavno ogroženo območje:** zelo redke poplave - parc. št. 1525/5
- predpis oziroma akt o zavarovanju:
 - Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07) in Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08, 77/11).
 - Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/2007), Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 32/2011), Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 24/2013), Uredba o spremembah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 79/2015).

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

- **vrsta varovalnega pasu:** v primeru, da gre za gradnjo v varovalnem pasu ceste, je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev ceste;
- v primeru, da gre za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda, kanalizacije, toplovoda oz. vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kablskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist, razen priključkov nanje, je potrebno pridobiti ustrezno soglasje upravljavca posameznega infrastrukturnega objekta.
- **širina varovalnega pasu:** varovalni pas ceste je: 40 m - avtoceste, 35 m - hitre ceste, 25 m - glavne ceste, 15 m - regionalne ceste, 10 m - lokalne ceste in 5 m od javne poti merjeno od zunanega roba cestnega sveta;
- varovalni pas vodovoda, kanalizacije, toplovoda oz. vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kablskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist, razen priključkov nanje je 1,5 m, merjeno od osi voda.

8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- **telekomunikacijsko omrežje:** Trasa - parc. št. 1525/5 (del)
- **erozijsko območje:** opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. 1525/5
- **poplavno ogroženo območje:** zelo redke poplave - parc. št. 1525/5
- **vodovarstveno območje (državni nivo):** VVO III - parc. št. 1525/5



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

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

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - NAMENSKA RABA

Številka: 3501-636/2024-2-1033, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 25.09.2024

PRILOGA PIP

4.člen

a) Območje Pohorja:

1. Vikend naselje (Zarja)
- 1.a Vikend naselje (Jurgovo)
- 1.b Vikend naselje (Mojstrova hiša)
2. Šmartno na Pohorju
- 2.a Ošelj
3. Bukovec
- 3.a Bukovec
4. (črtana)
5. (črtana)
6. Kebelj
7. Modrič
8. Veliko Tinje
9. Kostanjevec
10. Zgornja Bistrica
11. Devina
12. Šentovec
13. Klopce
14. Pokošje
15. (črtana)
16. (črtana)
17. (črtana)
18. (črtana)
19. (črtana)
20. Vrhole
21. Spodnja Ložnica
22. (črtana)
23. (črtana)
24. (črtana)
25. Preloge

a) Območje Dravskega polja:

22. Cigonca
23. Spodnja Nova vas
24. Lokanja vas
25. Leskovec
- 25.a Spodnja Polskava
25. b Sele
25. c Pragersko
26. Črešnjevec
27. Stari log
37. Pretrež
38. Trnovec
38. a Vrhloga
- 38.b Farovec
- 38.c Zgornja Ložnica

b) Območje Haloz:

28. Levič
29. Žabljek
30. Križni vrh
31. Laporje
39. (črtana)
40. (črtana)
41. (črtana)
42. (črtana)
43. (črtana)
44. (črtana)
45. (črtana)

individualnih stanovanjskih in obrtno-stanovanjskih objektov, prizidave, nadzidave ter adaptacije obstoječih objektov za stanovanjske in obrtno-stanovanjske namene, novogradnje, prizidave, adaptacije in nadomestne gradnje objektov za kmetijsko proizvodnjo.

- f) V conah 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25a, b, c, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 38a, 38b in 38c je dovoljena gradnja garaž in zidanje drvarnic v sklopu funkcionalnega zemljišča obstoječih legalno zgrajenih stanovanjskih objektov.
- g) V conah 1, 1a, 1b, 2a, 3, 3a, 8 je dopustna gradnja športno rekreacijskih objektov.
- h) V coni območja podeželja izven ureditvenih območij naselja na površinah zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, določenih z veljavnim družbenim planom, je dovoljena:
 - gradnja individualnih stanovanjskih objektov, prizidave, nadzidave, adaptacije obstoječih objektov za stanovanjske namene in nadomestna gradnja dotrajanih stanovanjskih objektov,
 - gradnja obrtnih, obrtno-stanovanjskih in industrijskih objektov, prizidave, nadzidave ter adaptacije obstoječih objektov,
 - gradnja novih, prizidave, adaptacije in nadomestne gradnje objektov za kmetijsko proizvodnjo ter pomožnih gospodarskih objektov,
 - gradnja čistilnih naprav, sanacija in širitev odlagališč komunalnih odpadkov in izgradnja drugih komunalnih objektov in naprav v skladu z vso zakonodajo, ki pokriva posamezna področja.

Zgoraj navedeni posegi v prostor so možni ob upoštevanju zakonskih, podzakonskih predpisov in mikrolokacijskih pogojev.
- i) V coni 2a je dopustna gradnja apartmajskih objektov.
- j) V coni območja zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč je dovoljena postavitve prosto stoječih fotovoltaičnih elektrarn. Na gozdnih in kmetijskih zemljiščih je dovoljena postavitve vetrnih elektrarn in gradnja baznih postaj mobilne telefonije ob upoštevanju zakonskih in podzakonskih predpisov ter mikrolokacijskih pogojev. Za posege v prostor na gozdnih in kmetijskih zemljiščih si je predhodno potrebno pridobiti soglasje pristojne krajevne skupnosti.
- k) Na ureditvenih območjih naselja, na območjih podeželja izven ureditvenih območij naselja na površinah zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč in na območju za odlaganje odpadkov, določenim z veljavnim družbenim planom, na vseh vrstah objektov za katere je potrebno gradbeno dovoljenje oziroma gradbeno dovoljenje za nezahtevni objekt, je dovoljena gradnja vseh vrst fotonapetostnih oziroma sončnih elektrarn ob upoštevanju prostorsko ureditvenih pogojev (varovana območja, varovalni pasovi).

10. člen

(1) Pogoji za lociranje objektov:

- Stavbno zemljišče mora biti sposobno za gradnjo.
- V primeru pogojo primernih tal za gradnjo je potrebno predhodno pridobiti geotehnične pogoje v zvezi z načrtovano gradnjo.
- Za vsako novogradnjo je potrebno pred pričetkom izdelave lokacijske dokumentacije ugotoviti dejansko stanje terena, objektov in naprav na območju predvidene gradnje.
- Vsi odmiki novih objektov morajo biti načrtovani skladno z veljavnimi predpisi za posamezna področja ter strokovnimi normativi in pogoji ustreznih soglasij.
- Novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Odmiki med sosednjimi objekti morajo biti najmanj 8 m. Manjši odmiki so dopustni, če so ugotovljeni ustrezni požarno-varnostni ukrepi in to dovoljuje vplivno območje.
- Do vsake parcele mora biti zagotovljen dostop in dovoz na javno cesto ali javno pot. Ureditve dostopa in dovoza se dovoljuje tudi preko zasebnih zemljišč, vendar mora biti v teh primerih dovoz urejen s služnostno pravico vpisano v zemljiško knjigo.
- Lociranje in oblikovanje novogradenj mora biti podrejeno eventualnim dominantam naselja ali krajine (cerkev, grad, drevo....) tako v pogledu gabarita, volumna, oblikovanja in vedut.
- Novogradnje na izpostavljenih legah morajo ohraniti pritičen enoten gabarit.

(2) Pogoji za posege v prostor, ki imajo značaj graditve:

- Skladno s pogoji tega odloka so dovoljene nadomestne gradnje, adaptacije in prizidave ter komunalne ureditve ter vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.

- Kritina mora biti temna in naklon strehe 40° do 45°.

(7) Gospodarski objekti - zidanice in shrambe - morajo imeti podolgovati tloris z maksimalno površino do 20 m². Objekti imajo klet in izkoriščeno podstreho. Kletna etaža je lahko največ 0,80 m nad koto terena. Gradnja je možna ob upoštevanju pogojev odloka o pomožnih objektih občanov (Ur. list SRS, št. 18/88).

(8) Pogoji za gradnjo pomožnih objektov in garaž:

- Gradnja pomožnih objektov (drvarnice, ipd.) je dopustna samo pri tistih obstoječih stanovanjskih objektih, ki v sklopu objekta ali v okviru funkcionalnega zemljišča teh prostorov nimajo. Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z objektom, ob katerem stojijo, in z enako kritino ter naklonom strehe.
- Garaže se kot samostojni objekt lahko grade le v primerih, če le-te iz tehničnega ali funkcionalnega vidika ni mogoče urediti v samem stanovanjskem objektu. V tem primeru je objekt garaže lahko lociran v okviru funkcionalnega zemljišča stanovanjskega objekta.

(9) Pogoji za gradnjo industrijskih objektov (prizidave, nadzidave) dovoljujejo gradnjo objektov samo kot nujno funkcionalno dopolnitev obstoječih dejavnosti. Dimenzije objektov so odvisne od potrebne dejavnosti.

(10) Pogoji za ureditev okolice novogradenj:

- Ureditev okolice novogradenj mora biti določena z lokacijsko odločbo.
- Pri zemeljskih posegih v teren naj se planiranje terena izvaja z brežinami iz betona; kjer to ni mogoče, oziroma ko so pogoji geotehničnega poročila takšni, se izvede z opornimi zidovi. Oporni zidovi naj bodo obdelani z naravnimi materiali.
- Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.
- Ozelenitev okolice obstoječih in predvidenih objektov mora biti izvedena s krajevnimi vrstami drevja in grmovja in skladno z določili lokacijske dokumentacije. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino.
- Ograje so dopustne, kadar je potrebno zavarovanje zemljišča, objekta in naprav pred neželenimi vplivi okolice in preprečevanje nedovoljenega prečkanja območij (industrijskih kompleksov, ipd).
- Ograje stanovanjskih objektov so zidane z naravnimi materiali do višine 1 m. Od roba ceste morajo biti odmaknjene minimalno 1 m in ne smejo zmanjševati preglednosti ceste.

Vrste dopustnih objektov glede na namen

MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

- tipologija zazidave,;
- velikost in zmogljivost objekta:

10. člen

(1) Pogoji za lociranje objektov:

- Novogradnje na izpostavljenih legah morajo ohraniti pritličen enoten gabarit.

(3) Pogoji za gradnjo individualnih stanovanjskih objektov in nadomestnih stanovanjskih objektov:

Velikost prizidka ne sme presegati 30% zazidane površine obstoječega objekta. Zagotovljeni morajo biti odmiki od parcel in sosednjih objektov skladno s predpisi. Bivalni pogoji sosednjih objektov se ne smejo poslabšati.

(6) Pogoji za gradnjo počitniških objektov:

- Dovoljena je le pritlična etaža z izkoriščeno podstreho. Objekti na nagnjenem terenu so delno vkopani. Podstrešna etaža ima lahko kolenčni zid do višine maks. 0,80 m. Kota pritličja je maksimalno 0,6 m nad raščenim terenom.

(7) Gospodarski objekti - zidanice in shrambe - morajo imeti podolgovati tloris z maksimalno površino do 20 m². Objekti imajo klet in izkoriščeno podstreho. Kletna etaža je lahko največ 0,80

Posebna merila in pogoji za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov na kmetijskih in gozdnih zemljiščih

(1) Poleg smiselnega upoštevanja splošnih meril in pogojev, kot so določeni v odloku o PUP, se za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov na kmetijskih in gozdnih zemljiščih upoštevajo posebna merila in pogoji, določeni v tem členu.

(2) Za oblikovanje infrastrukturnih objektov se upoštevajo naslednja merila in pogoji:

- protihrupne ograje: v primeru postavitve na območju pogledov na zavarovane objekte kulturne dediščine, na naravne vrednote in na silhete naselij morajo biti transparentne in morajo imeti ustrezne oznake za preprečevanje možnega zaletavanja ptic;
- objekt javne razsvetljave: imeti mora enotno oblikovane elemente vzdolž ene cestne poteze. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin (od vozišča, od kolesarske steze itd.). Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Kjer je ob vozišču le pločnik širine do 2,0 m, je treba drog postaviti ob ograje oziroma na zunanji rob cestišča. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral nivoletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitve ograj med javnim in nejavnim svetom. Priporočena je uporaba standardnih kandelabrov, svetilk in omaric za javno razsvetljavo;
- avtobusno postajališče: z lociranjem avtobusnega postajališča je treba zagotoviti pokritost poselitvenega območja s 500 m radijem dostopnosti. Upoštevati je treba pogoje za lociranje in oblikovanje avtobusnih postajališč, kot jih opredeljuje ustrezni pravilnik, ki določa tehnične normative in minimalne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati avtobusna postajališča na glavnih in regionalnih cestah. Postajališča morajo biti razpoznavna, opremljena z nadstreški, opremljena s klopmi, koši za smeti ter informacijami o prevozu (vozni red, relacija ali številka linije, načrt mreže linij);
- bazna postaja (antenski drog, antenski nosilec): naprave in antene se prednostno postavljajo na obstoječe infrastrukturne objekte (npr. stebre elektroenergetskih vodov) ter druge objekte. Na kmetijska zemljišča se bazne postaje umešča izjemoma, kadar jih ni smiselno ali jih ni mogoče umestiti na obstoječe objekte. Objekt je treba oblikovati v skladu z arhitekturno tipiko prostora ali kot atraktiven tehnološki objekt. Z ustrezno umestitvijo, barvo in fasadno oblogo je treba zmanjšati vidno izpostavljenost in kontrastnost v prostoru. Območje objekta je treba zasaditi skladno z okoliškim krajinskim vzorcem, v največji možni meri je treba ohraniti obstoječo vegetacijo. Ograjne elemente je treba kombinirati s tipičnimi in naravnimi prvinami (živice, plotovi, kamnite zložbe). Za oskrbo z energijo je treba prednostno uporabljati obnovljive vire energije, razpoložljive na sami lokaciji (sončna energija, vetrna energija) ter za dostopnost izkoriščati obstoječe dostopne poti. Dostopne poti, potrebne v času gradnje, je treba po izgradnji sanirati v prvotno rabo;
- zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok): postaviti jih je dopustno le ob javni cesti, kjer je možno zaustavljanje osebnih in tovornih vozil.

(3) Za oblikovanje pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov se upoštevajo naslednja merila in pogoji:

- kašča, kmečka lopa, rastlinjak, koritasti silos, skedenj in senik: če so prislonjeni k osnovnemu objektu, morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega objekta v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha;
- kozolec: izveden mora biti kot objekt na stebrih, obvezno z odprtim pritličjem, namenjen sušenju žita in trave.

(4) Za oblikovanje začasnih objektov, namenjenih sezonski turistični ponudbi, se upoštevajo naslednja merila in pogoji:

- odprti sezonski gostinski vrt: če je nadstrešnica prislonjena na fasado osnovnega objekta, mora biti izvedena tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega objekta v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha. Pohodno površino vrta se lahko obdelava z lesom.

(5) Za oblikovanje začasnih objektov, namenjenih prireditvam, morajo biti predvidene parkirne površine zadostne kapacitete (glede na pričakovan obisk). Parkirne površine naj bodo čim bližje kraju prireditve in čim bolj koncentrirane.

(6) Za oblikovanje in urejanje vadbenih objektov, namenjenih športu in rekreaciji na prostem, je treba uporabljati naravne materiale. Sprehajalne poti se morajo prilagajati obstoječi konfiguraciji terena ter se utrditi in opremiti s klopmi in koši za odpadke; ob njih se zasadijo drevesa.

(7) Spominska obeležja morajo biti locirana tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.