



dne 15-03-2022
1 izvodi (s) _____ prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na rokopis dne 10.3.2022 št. R 723 941
Pisanje je taksirano s _____ EUR.
Prejete vrednosti (denar, takse vrednotnice in pod.)
Podpis pristojne sodne osebe: AM

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN –INFORMATIVNO
V IZVRŠILNEM POSTOPKU-Številka mnenja: 12/2022

Izvršilna zadeva pri Okrajnem sodišču v Krškem 0293 I 342/2018 (sklep z dne 07.01.2022)

Sodniška pomočnica: Renata Čepin: REPUBLIKA SLOVENIJA, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 2, Ljubljana kot upnik; ADEM BERIŠA, BREGE 31, Leskovec pri Krškem, ki ga zastopa ŠKERLJ, odvetniška pisarna, d.o.o., Vrhovčeva ulica 1, Novo mesto kot dolжник.

Kratek opis: v izvršilnem postopku Okrajno sodišče v Krškem odreja cenitev nepremičnin dolžnika Adema Beriše v deležu dolžnika 1/2 in sicer parcele št. 3744 k.o. 1320 Drnovo. Za cenitev sva določena skupaj z cenilcem kmetijske stroke, s katerim pa sva ugotovila, da na tej parceli ni površin, ki bi bile na območju kmetijskih zemljišč. Po preverjanju uradnih evidenc, ogledu na kraju samem so bistvene ugotovitve sledeče:

1. Na parceli 3744 k.o. Drnovo je zgrajena stanovanjska hiša za katero je izdano gradbeno dovoljenje št. 361-366/7-3 z dne 18.10.1973 (glej priloge). Ta stavba ni evidentirana v evidencah stavb (katastru stavb)); **Na parceli 3744 k.o. Drnovo so po informativnih podatkih (PISO) evidentirane stavbe z neustreznimi podatki-stavbe niso vpisane v kataster stavb, parcelne meje niso urejene.**

2. Na parceli 3744 k.o. Drnovo sta dve zaznambi gradbene inšpekcije:

- ID omejitve 11638490 19683506 zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

- ID omejitve 19683506 zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

Iz znanih podatkov, ter navedbe dolžnika na ogledu, se ta dva vpisa nanašata na stavbe na sosednjem zemljišču!

3. Na parceli 3744 k.o. Drnovo je vpisana služnostna pravica stanovanja, ni pa osebnih podatkov imetnika, zato je **breme nedoločljivo** (znana mora biti vsaj starost, ter obseg pravic).

Zaključek cenilca-predlog sodišču:

Ker je cenitev nepremičnin zahtevana v izvršilnem postopku s strani sodišča, bom sicer informativno ocenil stanovanjsko hišo in pripadajoče zemljišče, kar ni skladno z MSOV, sodišče pa mora po mojem mnenju pred dokončno odločitvijo o vrednosti dokončno ugotoviti, **kaj je dejansko predmet ocene in katera bremena-omejitve se dejansko nanašajo na to parcelo.** Po mojem mnenju je to možno ugotoviti edino na način, da se odredi izvedenca geodetske stroke, ki bo z meritvami na terenu ugotovil dokončne meje zemljiške parcele (3774 k.o. Drnovo), ter tudi v skladu s predpisi evidentiral stavbo (e), ki so dejansko zgrajene na tej zemljiški parceli in v katerih površinah.

Ocenjena vrednost v tem mnenju je torej informativne narave, ker brez predhodnih postopkov z izvedencem geodetske stroke, po mojem prepričanju predmet ocene ni določljiv.



Osnovni podatki o predmetu cenitev: Pozidano, pripadajoče zemljišče (pov. 635 m²) s stanovanjsko stavbo na naslovu Brege 31, Leskovec pri Krškem, parcela 1320 3744. **DELEŽ SOLASTNIKA-DOLŽNIKA** (zemljiškoknjižno) do 1/2

NAMEN OCENE: OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN V POSTOPKU IZVRŠBE

Datum prejema sklepa: 12.01.2022

Datum ogleda: 11.02.2022

Datum za katerega velja ocena: datum ogleda 11.02.2022

Datum izdelave cenilnega poročila: 10.03.2022

Izbrana metoda: način primerjave prodaj

Sodni cenilec:

mag. MIHAEL OGOREVC, področje gradbeništva, podpodročje nepremičnine

(Odločba Ministrstva za pravosodje št. 705/74/2007 z dne 7.3.2011)



KAZALO:

IZJAVA

- 1.0 POVZETEK CENILNEGA POROČILA
- 2.0 VLOGA (CENILCA) IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU
- 3.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 4.0 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI
- 5.0 STROKOVNE PODLAGE
- 5.1 MSOV
- 5.2 DRUGE PODLAGE
- 6.0 PREDMET OCENE (zemljišče, stavbe, pravice)
- 6.1 STANJE NA DAN OGLEDA
- 6.2 POVZETEK PODATKOV
- 7.0 LOKACIJA
- 7.1 ŠIRŠA LOKACIJA
- 7.2 MIKRO LOKACIJA
- 8.0 TRG NEPREMIČNIN
- 8.1 POSAVJE
- 8.2 TVEGANJA
- 9.0 CENITEV NEPREMIČNIN
- 9.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN
- 9.2 NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ
- 9.2.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN
- 9.2.2 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI
- 9.2.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI



IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

– so v cenilnem poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;

– so prikazane analize, mnenje in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenje, sklepe;

– 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;

– plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganje, dogovorjenega rezultata izvedeniškega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;

- sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet te ocene;

– mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči, oziroma so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju viri informacij;

Brežice, 10.03.2022

Cenilec:

mag. Mihael Ogorevc



IZJAVA OSEBE, ki je dala podatke za oceno:

Ogled sem opravil na razpisan dan in uro. Na lokaciji je bil prisoten dolžnik. Vabila za ogled so bila pravočasno vročena (dne 26.1.2022). Prisotni dolžnik – solastnik me je opozoril, da je na tem zemljišču zgrajena le ena stanovanjska hiša za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 361-366/7-3 z dne 18.10.1973, katerega mi je predložil na vpogled (glej priloge). Skupaj sva pregledala celotno nepremičnino, izmeril sem eno etažo. Vpogledal sem tudi vpis gradbene inšpekcije, za katerega solastnik trdi, da gre za dela, ki so se izvajala na sosednjih parcelah. Nobenega vpisa pa ni, ki bi se nanašal na stanovanjsko hišo Brege 31. Iz uradnih evidenc izhaja, da parcelne meje niso dokončno določene, kot tudi, da ni opravljen vpis stavb v kataster stavb. Pri cenitvi sledim navedbam solastnika, sodišče pa opozorim, da po mojem mnenju predmet ocene brez mnenja izvedenca geodetske stroke ni določljiv. Stanovanjsko stavbo cenim kot legalno zgrajen objekt.

Zahteva Okrajnega sodišča v Krškem za oceno tržne vrednosti nepremičnin v izvršilni zadevi št. 3744 k.o. 1320 Drnovo. Predmet ocene v tem poročilu je zgrajena stanovanjska hiša iz leta 1978 (gradbeno dovoljenje št. 361-366/7-3 z dne 18.10.1973) in pripadajoče zemljišče.

POVZETEK CENITVE

Podlago za postopek predstavlja Sklep Okrajnega sodišča v Krškem št. 0293 I 342/2018 (sklep z dne 07.01.2022), katerega sem prejel 12.01.2022. Predmet ocene je parcela dolžnika Adem Beriša v deležu dolžnika do 1/2.

V tem poročilu kot cenilec gradbene stroke – nepremičnine sam ocenim pozidano, pripadajoče zemljišče s stanovanjsko stavbo na naslovu Brege 31, Leskovec pri Krškem. Stanovanjska hiša na parceli št. 3744 k.o. 1320 Drnovo. Predmet ocene v tem poročilu je zgrajena stanovanjska hiša iz leta 1978 (gradbeno dovoljenje št. 361-366/7-3 z dne 18.10.1973) in pripadajoče zemljišče. V informativni bazi PISO je to stavba, ki je evidentirana z ID 830, vendar z nepravilnimi podatki o NTP (navedeno NTP = 408 m², dejansko pa cca 194,09 m²). V informativni bazi PISO so razvidne tudi stavbe ID 829 in ID 831, za katere bi lahko glede na informativni prikaz tudi sklepali, da so vsaj deloma na tej parceli, glede na neurejenost (zemljiškega katastra in katastra stravb), ter zaradi navedb dolžnika-solastnika, le teh ne upoštevam. V zvezi z navednim sodišču predlagam:

da pred dokočno odločitvijo o vrednosti, imenuje izvedenca geodetske stroke, ki bo z meritvami na terenu ugotovil dejanski potek parcelene meje in dejansko na terenu z meritvami evidentiral stavbe (stavbo), ki je dejansko na tem zemljišču.

PODLAGE IN STANDARDI, ODPSTOPANJA:

Podlaga za oceno je sklep sodišča. Pri oceni tržne vrednosti nepremičnin je dolžnost cenilca upoštevati določila MSOV (mednarodni standardi vrednotenja). V tem smislu standardi določajo način zbiranja podatkov o nepremičninah s sodelovanjem lastnika in s predvidevanjem, da je tudi volja lastnika, da na trgu doseže tržno vrednost. V konkretni zadevi gre za postopek pred sodiščem (po volji upnika in prisile sodišča), zato lahko gre za odstopanje glede predpisanih postopkov zbiranja podatkov (lastnik ne sodeluje v celoti po volji ali pa sploh ne sodeluje). V tem primeru dolžnik z cenilcem omejeno sodeloval (ni mi podal dokazil, kje so dokončne meje parcele in katere stavbe so dejansko zgrajene na tej parceli).

PODATKI O POSTOPKU: sklep sodišča prejmem 12.01.2021. Razpišem ogled dne 24.01.2022 za 11.02.2022. Ogled sem opravil na razpisan dan in uro. Na lokaciji je bil prisoten dolžnik. Vabila za ogled so bila pravočasno vročena (dne 26.1.2022). Prisotni dolžnik – solastnik me je opozoril, da je na tem zemljišču zgrajena le ena stanovanjska hiša za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 361-366/7-3 z dne 18.10.1973, katerega mi je predložil na vpogled (glej priloge). Skupaj sva pregledala celotno nepremičnino, izmeril sem eno etažo. Vpogledal sem tudi vpis gradbene inšpekcije, za katerega solastnik trdi, da gre za dela, ki so se izvajala na sosednjih parcelah. Nobenega vpisa pa ni, ki bi se nanašal na stanovanjsko hišo Brege 31. Iz uradnih evidenc izhaja, da parcelne meje niso dokončno določene, kot tudi, da ni opravljen vpis stavb v kataster stavb. Pri cenitvi sledim navedbam solastnika, sodišče pa opozorim, da po mojem mnenju predmet ocene brez mnenja izvedenca geodetske stroke ni določljiv. Stanovanjsko stavbo cenim kot legalno zgrajen objekt.

BISTVENE UGOTOVITVE

1. Opredelitev cenilca do pravice graditi

Glede na predložene podatke in glede na videno na terenu ter izvedene delne meritve ugotovim, da je stanovanjska hiša legalno zgrajena. (ni pa na ustrezen način evidentirana v kataster stavb). Stavba nimata katasterskega vpisa, parcele nima vrisanih dokončnih mej-ni geodetsko urejena.

2. Opredelitev glede predmeta cenitve (upoštevati omejitve in predloge sodišču):

Ocenim stanovanjsko hišo Brege 31 in pripadajoče zemljišče sparcelo 3744 k.o. 1320 Drnovo - stavbno zemljišče površine 635 m² kot pripadajoče zemljišče k obstoječi stanovanjski stavbi. Celotna parcela leži znotraj območja, ki je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče-površine podeželskega naselja. Dolžnik je v zemljiški knjigi solastnik do 1/2. Zemljišče je pozidano s stanovanjsko stavbo, ki ni na ustrezen način evidentirana v katastru stavb, zgrajene leta 1978-klasična masivna gradnja (gradnja v kombinaciji beton, armiran beton, opeka) podkletena. Stavba v treh etažah, poglobljena klet (delno bivalna), visoko pritličje (bivalno) in mansarda, ki je urejena v bivalne prostore.

prostore. Po podatkih REN (registra nepremičnin pri GURS) je na tem mestu informativno evidentirana stavba ID 830, NTP (neto tlorisnih izmer 408 m²), kar ne ustreza dejanskemu stanju. Dejansko so izmere NTP 194,09 m², UP = 130,63 m². Te izmere sem določil tako, da sem na ogledu del stavbe izmeril (vse ni bilo dosegljivo), vendar lahko zatrdim, da so te izmere z veliko verjetnostjo točne, zato jih upoštevam v cenitvi.

Lokacija zemljišča na vaškem območju Breg, ravninsko zemljišče v bližini Leskovca pri Krškem. Stavba je locirana med obstoječimi stavbami. Brege na območju krajevne skupnosti Leskovec pri Krškem do 2 km, sicer sodi v sklop Občine in UE Krško. Lokacija na ravninskem območju – obrobje Krško-Brežiškega polja med reko Savo in avtocesto Ljubljana-Obrežje. Dostop je urejen po asfaltni cesti iz smeri Leskovca pri Krškem oziroma Drnovega, neposreden uvoz na zemljišče v asfaltu. Dvorišče utrjeno in se uporablja tudi kot parkirišče, le manjši del zelenica. Na zemljišču je tudi urejena osnovna komunalna oskrba (javni vodovod, električno omrežje, telekomunikacije). Pravica do priključitve pripada legalno zgrajeni stavbi.

Konstrukcija stavbe je tipična klasično masivna stavba (grajene v obdobju med 1970-1980), dograjena leta 1978, v stavbi instalacije (centralno ogrevanje, vodovod, elektrika) Iz zunanjega videza je nesporno prenovljena fasada. Presodim, da finalna prenova izvedena okoli leta 2005-2010. Konstrukcija. stene iz opečnih blokov, temelji in horizontalne plošče ab. Ostrešje leseno, streha simetrična dvokapnica-izvedene frčade, kritina opečni zareznik. Tlaki keramika na hodniku, kopalnicah, sanitarijah, sicer parketi in laminati. Stene ometane in beljene. V mansardi izvedene knauf stene, frčade. V stavbi razvodi instalacij (vodovod, elektrika, centralno ogrevanje).

Stanje v zemljiški knjigi (04.03.2022-preveriti na dan uporabe):

OPOMBA: Zaradi vpisov v zemljiško knjigo ugotavljam povezavo s parcelo *77/1 k.o. 1320 Drnovo. Iz zgodovinskega izpisa iz zemljiške knjige (stanje po 11.5.2011) izhaja, da je bila parcela preštevilčena (Dn vpisa Dn 800008111/2011 začetek učinkovanja vpisa 22.08.2011 12:48:11 izvedba vpisa 23.08.2011 21:11:37) ID znak: parcela 1320 3744

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

(So) Lastninska pravica je knjižena na dolžnika

osebno ime: **Adem Beriša** naslov: Brege 031, 8273 Leskovec pri Krškem do 1/2

Vpisane so omejitve in bremena (stanje v zemljiški knjigi preveriti na dan uporabe)

a) ID omejitve: 10924645, 415 - **vknjižena nepravna stvarna služnost**

Vloženo 07.10.1996, Dn 1366/96 Prenese se iz vl. št. 82 te k.o. Vloženo 23.08.1996, Dn 1015/96 Po delilni pogodbi z dne 07.10.1973 se vknjiži služnostna pravica rabe ene sobe v domači hiši stoječi na parc. št. 77/1 v korist Zupančič Alojza, roj. 1943, Drnovo 8, začasno v ZR Nemčiji.

b1) ID omejitve 11638490 19683506 **zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje**

Na podlagi odločbe Min. za okolje in prostor, Inšp. RS za okolje in prostor, Inšpekcijske pisarne Krško šifra 06122-2746/2005/3 z dne 27.10.2005se zaznamuje črna gradnja.

b2) ID omejitve 19683506 **zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje**

Vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi 4. točke izreka odločbe gradbenega inšpektorja IRSOP, OE NM, IP Brežice št. 06122-5495/2006/6 z dne 23.11.2007 in UZ z dne 18.9.2018 ter 158. in 159. člena ZGO-1 v povezavi s 1. odst. 106. člena GZ.

c) **Vknjižene so hipoteke** ID omejitve:15969453, 16107565, 17344068, 17447792, 17512075, 17580827, 17944177, 19595896,19764953

Opredelitev cenilca glede služnosti stanovanja ena soba: ni osebnih podatkov o imetniku pravice, zato je breme nedoločljivo (ni preverjeno, če je še živ).

Opredelitev cenilca glede nedovoljene gradnje: glede na izjave solastnika na ogledu se le te ne nanašajo na objekte na tej parceli. Sodišču predlagam, da izvedenec geodetske stroke ugotovi, kaj sploh je na tej parceli.

Opredelitev cenilca glede vpisanih hipotek: V izvršilnem postopku vsa vpisana bremena presoja sodišče. V cenitvi niso upoštevana zmanjšanja zaradi hipotek, dejansko stanje dolgov na dan cinitve cenilcu ni znano, **ocenjena vrednost je podana za nepremičnine vpisanih bremen proste**(realna tržna vrednost se zmanjša za bremena ugotovljena z izbrisno pobotnico).

Ob upoštevanju navedenega sem analiziral razpoložljive podatke ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena **vrednost** na dan **11.02.2022** enaka:

*Ocenjeni parceli št. 3744 k.o. 1320 Drnovo (stavbno zemljišče 635 m² in stanovanjska hiša Brege 31)**

**opomba: ob predpostavkah cenilca kot so navedene spodaj:*

*Ker je cenitev nepremičnin zahtevana v izvršilnem postopku s strani sodišča, bom sicer informativno ocenil stanovanjsko hišo in pripadajoče zemljišče, kar ni skladno z MSOV, sodišče pa mora po mojem mnenju pred dokončno odločitvijo o vrednosti dokončno ugotoviti, **kaj je dejansko predmet ocene in katera bremena-omejitve se dejansko nanašajo na to parcelo**. Po mojem mnenju je to možno ugotoviti edino na način, da se odredi izvedenca geodetske stroke, ki bo z meritvami na terenu ugotovil dokončne meje zemljiške parcele (3774 k.o. Drnovo), ter tudi v skladu s predpisi evidentiral stavbo (e), ki so dejansko zgrajene na tej zemljiški parceli in v katerih površinah. Ocenjena vrednost v tem mnenju je torej informativne narave, ker brez predhodnih postopkov z izvedencem geodetske stroke, po mojem prepričanju predmet ocene ni določljiv.*

Skupaj ocenjena informativna* vrednost 99.434,36 €

Delež dolžnika znaša 1/2 kar nominalno znese 49.717,18 €

**Glej navedbe-predlog cenilca sodišču*

Tržna vrednost je navedena kot najverjetnejša cena in ocenjena brez poročila pripadajočih davkov.

BREŽICE, dne 10.03.2022

Sodni cenilec gradbene stroke-nepremicnine
mag. **OGOREVC MIHAEL**



2.0 VLOGA (CENILCA)IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

Vloga cenilca je določena z obsegom in vsebino, ki ju določi sodišče. Dolžnost izvedenca, cenilca je, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon oziroma za kar sodišče oceni, da pri oceni potrebuje pomoč strokovnjaka (urejeno v Zakonu o sodiščih).

OPREDELITEV DO SLUŽNOSTI STANOVANJA

Osebnostna služnost je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico in traja najdlje do imetnikove smrti. Osebnostne služnosti so **užitek, raba in služnost stanovanja**. Vezana na točno določeno osebo. Upravičenec je tako ne more prenesti na drugo osebo. Če zakon to izrecno dovoljuje, lahko na drugo osebo prenese zgolj izvrševanje osebnostne služnosti, ne pa tudi same pravice.

Po stvarnopravnem zakoniku mora pogodba, ki določa služnost, vsebovati tudi morebitno nadomestilo za služnost. Tako je jasno, da zakon predvideva nadomestilo. Vendar pa nadomestilo zakonsko ni določeno, ampak se o njem stranki dogovorita. Prav tako se dogovorita, ali se nadomestilo plača v enkratnem znesku ali v obrokih.

Služnost lahko tudi preneha, če se lastnik služeče stvari izvrševanju služnosti upre, zaradi česar je lastnik gospodujoče stvari ne izvršuje tri leta. Služnost lahko v 20 letih zastara, če v tem času lastnik gospodujoče stvari služnosti ne izvršuje. Lastnik služeče stvari lahko tudi sodno zahteva, da pravica stvarne služnosti preneha, če ta postane nepotrebna za uporabo gospodujoče stvari.

Cenilec v zvezi s služnostjo nima vseh podatkov (ne vem niti, kdaj je imetnik rojen).

3.0 POOBLASTILO ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Cenilec, ki je izdelal to strokovno mnenje je:

1. Pridobil Certifikat za cenilca nepremičnin Agencije republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo 10.maja 1994,
2. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva,
3. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011.
4. Pridobil Licenco št. GR 064 z dne 23.4.2015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine (Podelilo: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke Slovenije-SICGRAS). Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV. Zaradi namena cinitve, je potrebna smiselna uporaba standardov.

4.0 Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost navedenih virov.
- informacije in podatki, so z moje strani preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila,
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Nekateri podatki, ki so navedeni v tem poročilu so navedeni izključno za potrebe te cinitve .

5.0 STROKOVNE PODLAGE

5.1 MSOV-Mednarodni standardi vrednotenja

Pri svojem delu je cenilec dolžan upoštevati strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V Sloveniji so to predvsem Standardi katere objavlja Slovenski inštitut za revidiranje.

Standard: Ocena je skladna z zahtevami MSOV. Zaradi načina naročila in širšega namena cenitve, je potrebna smiselna uporaba standardov.

Odstopanje je okoliščina, v kateri je *treba* delati po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih. Če so odstopanja obvezna zato, ker *mora ocenjevalec vrednosti* ravnati v skladu s posebnimi zakonskimi, regulativnimi ali drugimi oblastvenimi zahtevami, ki ustrezajo *namenu in pravnemu redu*, je tako *ocenjevanje vrednosti* še vedno v skladu z MSOV-ji. Kadar pride do odstopanj v takšnih okoliščinah, *ocenjevalec vrednosti* še vedno *lahko* navede, da je bilo takšno ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji.

Tržna vrednost – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Cena, strošek in vrednost

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

5.2 DRUGE PODLAGE ZA OCENO

Sklep sodišča. Ogled na kraju samem, podatki iz uradnih evidenc kot so navedeni v samem poročilu. Namen je oceniti tržno vrednost v postopku izvršbe.

6.0 PREDMET OCENE

V tem poročilu so ocenjene nepremičnine na parceli št. 3744 k.o. 1320 Drnovo v izvršilnem postopku v deležu dolžnika 1/2. Cenim nepremičnine kot celoto in nato nominalno določim polovico.

Nepremičnine na območju vasi Brege, Leskovec pri Krškem, območje Občine Krško, UE Krško.

PODATKI O PARCELAH-kot so evidentirane v informativni bazi PISO

vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KRSKO>

Naslov BREGE 31, LESKOVEC PRI KRŠKEM



PARCELA

parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
3744	1320-DRNOVO	79	635
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
1723	ne	6198-0	4.8.2011

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		635,00
namenska raba		delež (%)
10130 površine podeželskega naselja		100,00
dejanska raba		delež (%)
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe		39,70
30 poseljena zemljišča		60,30

povezane nepremičnine	enote	raba	površina
parcela 3744	stavbna zemljišča (100%)		635,00
del stavbe 829-1	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi		180,00
del stavbe 829-2	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi		210,00
del stavbe 830-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi		408,00

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, [stanje podatkov](#)).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).



PODATKI O STAVBI

PODATKI O STAVBI

stavba		katastrska občina		SID (identifikator)	
830		1320-DRNOVO		21699842	
naslov		parcele		površina: obris (zemljišče pod stavbo)	
				[m2]	
Brege 31		3744		102,72 (142)	
najnižja višina [m]		najvišja višina [m]		karakteristična višina [m]	
-		165,90		157,70	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj		št. poslovnih prostorov	
-	1	1		0	
skupna površina stavbe [m2]		leto izgradnje		datum zajema	
408,00		1978		-	
št. etaž (etaža pritličja)		tip stavbe		konstrukcija	
2 (1)		samostoječa		opeka	
vodovod		elektrika		kanalizacija	
da		da		-	
DEL STAVBE: 1					
del stavbe		stanovanje		DST SID (identifikator)	
1		-		29000954	
		naslov			
		Brege 31, 8273 Leskovec pri Krškem			
dejanska raba		površina dela stavbe [m2]		uporabna površina [m2]	
1 stanovanje v enostanovanjski stavbi		408,00		372,30	
lega	etaža	višina etaže		nadstropje	
pritličje	1	-		-	
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo		upravnik	
-	-	ne		-	
dodatni prostori				površina [m2]	
bivalni prostor				372,30	
klet				9,00	
odprta terasa, balkon, loža				26,70	
povezane nepremičnine					
enote		raba		površina	
parcela 3744		stavbna zemljišča (100%)		635,00	
del stavbe 829-1		47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi		180,00	
del stavbe 829-2		47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi		210,00	

del stavbe 830-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	408,00
------------------	---------------------------------------	--------

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: petek, 21. januar 2022 17:15:40

(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
829	1320-DRNOVO	21699841	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo)	
-	3744	[m2]	
-	-	40,13 (36)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
-	160,00	157,60	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	2	2	0
skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
390,00	2003	-	-
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
1 (1)	samostoječa	kombinacija različnih materialov	
vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
da	da	-	-

DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)	
1	-	29000953	
dejanska raba	površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]	
47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	180,00	158,00	
lega	etaža	višina etaže	nadstropje
pritličje	1	-	-
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
-	-	ne	-
dodatni prostori			površina [m2]
bivalni prostor	158,00		
garaža	22,00		

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcela 3744	stavbna zemljišča (100%)	635,00
del stavbe 829-1	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	180,00
del stavbe 829-2	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	210,00
del stavbe 830-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	408,00

DEL STAVBE: 2

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
2	-	32438091
dejanska raba	površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]
47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	210,00	210,00
lega	etaža	višina etaže
ni podatka	-	-
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo
-	-	ne
dodatni prostori		površina [m2]
nedokončan prostor		210,00
povezane nepremičnine		
enote	raba	površina
parcela 3744	stavbna zemljišča (100%)	635,00
del stavbe 829-1	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	180,00
del stavbe 829-2	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	210,00
del stavbe 830-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	408,00

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: petek, 21. januar 2022 17:16:35
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne us)



PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)
831	1320-DRNOVO	21699843
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo)
-	3744, 4636, 4639	[m2]
-	-	125,63 (200)
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]
-	163,60	157,50
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj
-	3	3
		št. poslovnih prostorov
		0

skupna površina stavbe [m ²]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
198,50	1978	-	2006
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
1 (1)	samostoječa	beton, železobetonski	
vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
-	da	-	-

POZOR: Stavba ima več delov katerih prenos lahko traja dalj časa. V kolikor želite izpisati vse dele stavbe kliknite [tukaj](#).

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih. Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: petek, 21. januar 2022 17:17:18
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

NAMENSKA RABA



OPN - Namenska raba:

OZNAKA PNRP: SK
OPIS PNRP: Območja stanovanj
OZNAKA PNRPP: SK
OPIS PNRPP: Površine podeželskega naselja
EUP OZNAKA: BRG 051

INFRASTRUKTURA



Kanalizacija > Kanalizacija:

ID: 10369914
ID UPR: KANAL315
VRSTA: 3201
VRSTA OPIS: Kanalizacijski vodi
CC KLASIFIKACIJA: 22231
CC KLAS, OPIS: Cevovodi za odpadno vodo
POLOŽAJNA NATANČNOST: 2
POLOŽAJNA NAT. OPIS: od 0,1m do 1m
VIR: 2

VIR OPIS:	geodetska izmera po zasutju (klasična terestrična in GNSS metoda izmere)
DATUM VIRA:	2010-10-1
UPRAVLJAVEC MATIČNA:	5874572
UPRAVLJAVEC:	MESTNA OBČINA KRŠKO
IZVAJALEC GJS MATIČNA:	5156572
IZVAJALEC GJS:	KOSTAK d.d.
DATUM ELABORATA:	2010-10-12
DIMENZIJA YX [m]:	0.25
DIMENZIJA Z [m]:	
VRSTA VODA (ATR1):	2
VRSTA VODA (OPIS):	fekalni vod
TLAK (ATR2):	1
TLAK (OPIS):	gravitacijski
MATERIAL (ATR3):	14
MATERIAL (OPIS):	TE / (GRP) Armirane centrifugirane poliestrske cevi
LETO (ATR4):	2008
ID SISTEMA (ATR5):	
OPIS:	kanalizacijski vod
DOLŽINA [m]:	

Poizvedba je omejena samo na vsebine, ki so trenutno vidne na karti. Vsebine, ki so v legendi izklopljene ali pa se ne rišejo pri trenutno izbranem merilu, niso zajete.

Kliknite tu za polno poizvedbo po vseh vsebinah izbranega tematskega sklopa.

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: ponedeljek, 07. marec 2022 10:36:32
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

Na območju je tudi kanalizacija, ni pa podatka, če je stavba dejansko priključena.



cestni odsek: **024033-Brege-Zadovinek** [LC, 2637m]
stacionaža: **432 m**

6.1 IZMERE

OPOMBA CENILCA:

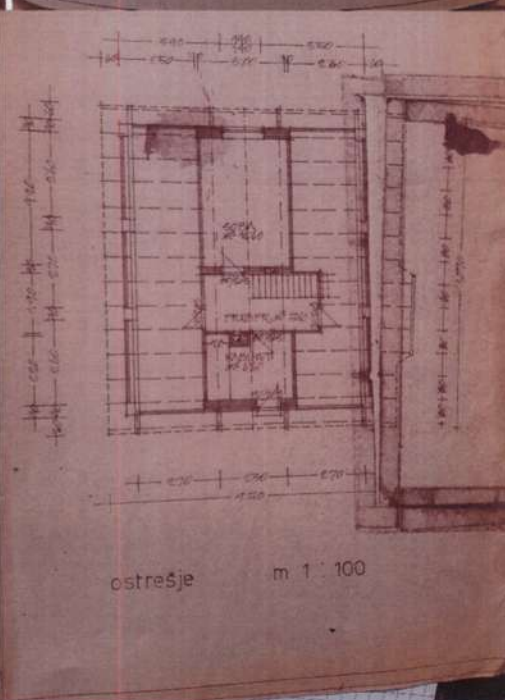
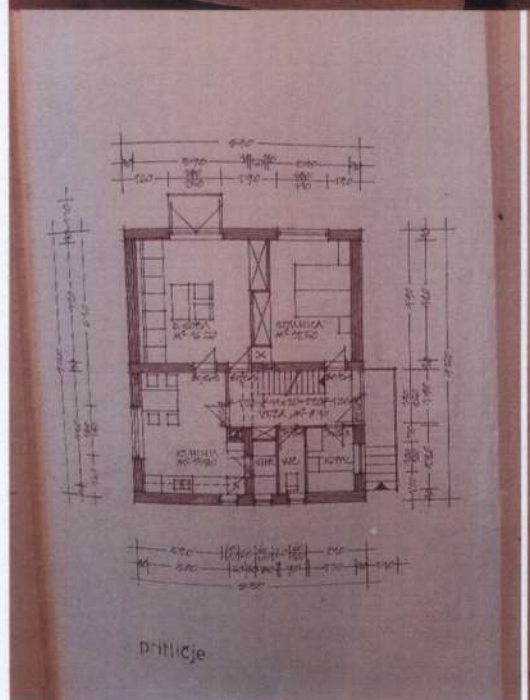
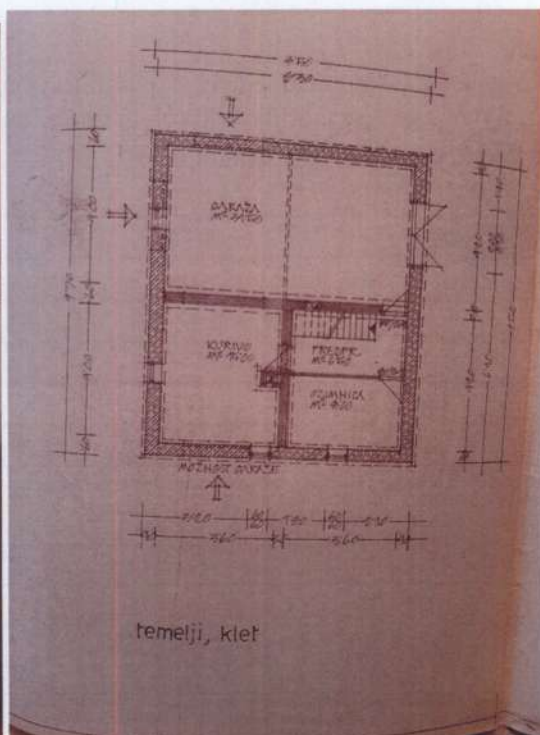
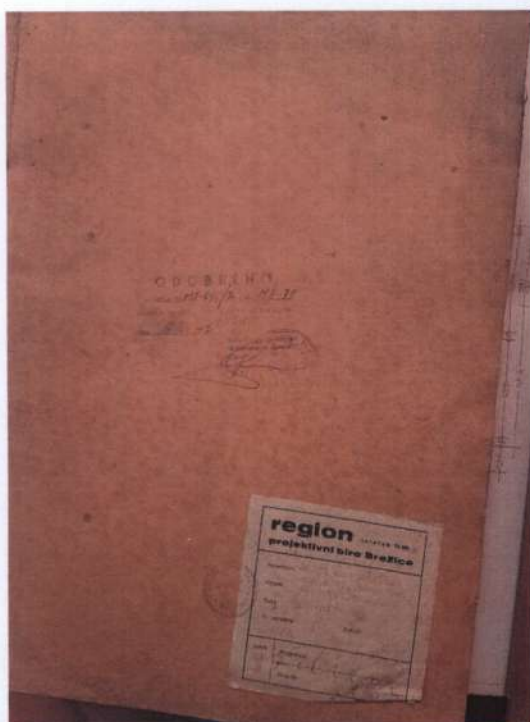
V času ogleda je bila stanovanjska hiša zasedena. V posamezne prostore nisem vstopal. Izmeril sem etažo 2 tako, da sem lahko ugotovil z dovolj veliko zanesljivostjo celotno neto tlorisno površino te stanovanjske hiše.

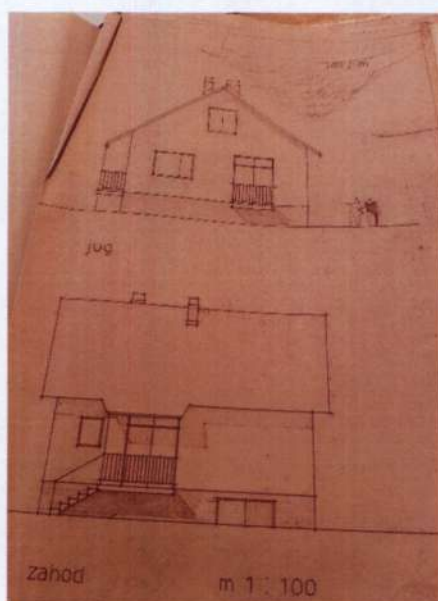
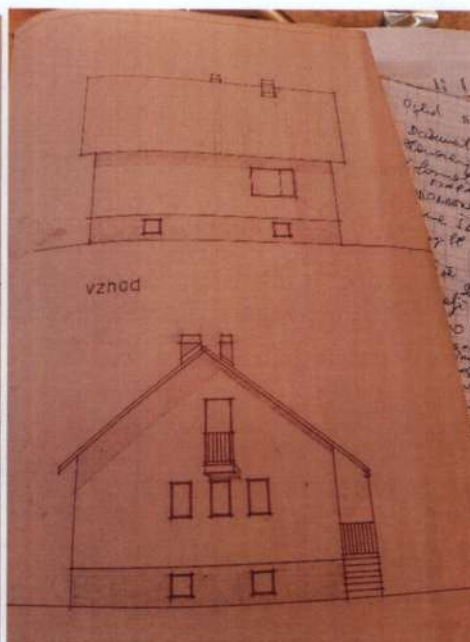
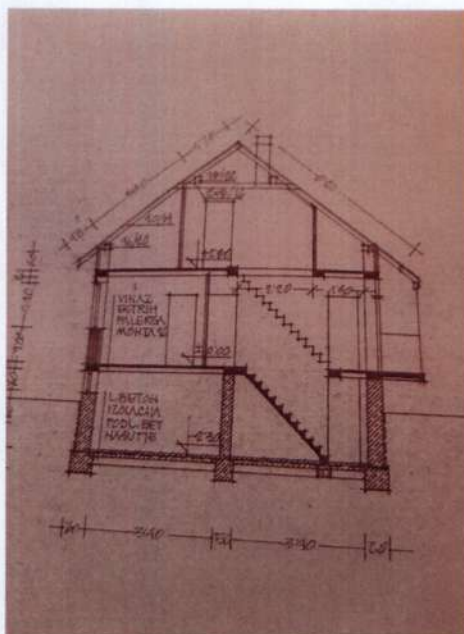
STANOVANJSKA HIŠA BREGE 31 LETO GRADNJE 1978				
PROSTOR				
ETAŽA 1-KLET	Izmere		NTP	UP
Ni izmerjena 1/2 za shrambe, kleti, kotlovnico, del kot bivalna				
SKUPAJ ETAŽA 1			59,38	29,69
ETAŽA 2-PRITLIČJE			NTP	UP
Hodnik	5,23	1,40	7,32	7,32
Stopnišče	2,87	1,40	4,02	4,02
Kopalnica	2,36	2,95	6,96	6,96
wc	3,23	1,30	4,20	4,20
kuhinja	3,95	3,05	12,05	12,05
Soba	3,76	3,70	13,91	13,91
soba	3,70	2,95	10,92	10,92
balkon	1,00	7,98	7,98	
SKUPAJ ETAŽA 2			67,36	59,38
Mansarda-ni izmerjena, višina do 1,5 (za UP x 0,7)				
SKUPAJ ETAŽA 3			67,36	41,56
VSE SKUPAJ			194,09	130,63

V ceni upoštevam NTP 194,09 m², UP = 130,63 m².

6.2 DOKUMENTACIJA

Dokumentacija Brege





Ljudska republika Slovenija

Skupščina Občine Bregaja
Vesta Krško 2. avg. 14

Verižna št. 366 / 7 - 3
Datum 18.10.1973

Na podlagi 262. člena zakona o splošnem upravnem postopku /Ur. list
SFRJ, št. 18/67/, 23. člena temeljnega zakona o graditvi investicijskih
objektov /Ur. l. SFRJ, št. 20/67/ in na vlogo **ZUPANČIČ Franca**
iz **Brege 31, p. Leskovec** izdaja oddelk za gospo-
darstvo in finance skupščine občine Krško

GRADBENO DOVOLJENJE

ZUPANČIČ Franc iz **Brege 31, p. Leskovec**
je dovoljena gradnja **nadomestne stanovanjske hiše**
na par. št. **77/A** k.o. **Drnovo** v **Bregah**

Graditi je po odobrenem projektu, ki ga je izdelal **"Region"**
Brežice in v skladu s izdanimi tokratnimi dovoljenjem z dne
10.8.1973, pod št. 351-366 / 7 - 3

Sprememba načrta brez predhodnega dovoljenja pristojnega upravnega
organa ni dovoljena; ravno tako se na podlagi tega dovoljenja ne
smo izvesti nobena druga gradnja.

Vsa dela je opraviti po obstoječih tehničnih predpisih in navodilih
nadzornega organa in pristojne gradbene službe pri GO Krško.

Gradbeno dovoljenje velja eno leto in zapade, če se gradnja v tem
roku ne prične ali dovoljenje ne podaljša.

Pred uporabo novega objekta mora prosilec zaprositi za tehnični
pregled in izdajo upravnega dovoljenja.

O b r a z l o ž i t e v

ZUPANČIČ Franc iz **Brege 31, p. Leskovec**
je s svojo vlogo z dne **12.4.1973** zaprosila za izdajo grad-
benega dovoljenja za gradnjo **nadomest. stanov. hiše**
v **Bregah**

Za predvideno gradnjo je predložena potrebna tehnična in ostala do-
kumentacija.

Vsa je odločitev v izreku te odločbe utemeljena.

POBU O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dopustna pritožba v 15.
dneh po prejemu iste na Republiški sekretariat za gospodarstvo RS
Ljubljana neposredno, ali pa jo je vlogi pri okrajnem oddelku za gos-
podarstvo, kolikorano o kin to, oo državna taksas.

Taksas prosto na podlagi 21. točke 22. člena ZU

POSTAVILJEM:

ZUPANČIČ Franc, Brege, p. Leskovec

Gradbeni inženir, in
pravna za odlozke, in

NAČELNIK OBDELKA ZA
GOSPODARSTVO IN FINANCO
Obč. Vidmar, dipl. inž.



Prepis je enak izvirniku
Krško, dne 18. X. 1973

Šifra: 351-276/2005
Datum: 25. 1. 2006

Republika Slovenija, Upravna enota Krško izdaja, na podlagi 157. člena Zakona o graditvi objektov ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/2004 – Uradno prečiščeno besedilo in 14/2005 – popravek ter 111/2005 – Odločba US) v nadaljevanju ZGO-1, po uradni dolžnosti, v zadevi nedovoljene rekonstrukcije in dozidave gospodarskega poslopja na Bregah, inšpekcijskega zavezanca Adema Berishe, Brege 31, 8273 Leskovec, naslednjo

ODLOČBO

I. **ADEMU BERISHI, BREGE 31, LESKOVEC**, se odmeri 136.170,00 SIT nadomestila za degradacijo in uzurpacijo zemljišča v zvezi z nedovoljeno rekonstrukcijo in dozidavo gospodarskega poslopja, na parceli št. *77/1 k.o. Drnovo, na Bregah.

II. Nadomestilo se plača na račun Upravne enote Krško, št. 01100-8450022822, sklic na št. 00 351-276/2005 v roku 8 dni po pravnomočnosti te odločbe.

III. Stroškov postopka ni bilo.

Obrazložitev:

MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, OE Novo mesto, Inšpekcijska pisarna Krško, je v zadevi nedovoljene rekonstrukcije in dozidave gospodarskega poslopja na Bregah inšpekcijskega zavezanca Adema Berishe, Brege 31, Leskovec, izdalo na podlagi 152. člena ZGO-1 odločbo št. 06122-2746/2005/3 z dne 27. 10. 2005 in jo dne 27. 12. 2005 poslalo v vednost Upravni enoti Krško. Na podlagi navedene odločbe je upravni organ za gradbene zadeve dolžan po uradni dolžnosti izdati odločbo o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo zaradi izvedene nedovoljene rekonstrukcije in dozidave gospodarskega poslopja (5. odstavek 157. člen ZGO-1).

Vrsta in stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavljata glede na vrsto in obseg nedovoljene gradnje, posledice takšne gradnje oziroma objekta na možnosti s prostorskimi akti opredeljene namenske rabe prostora in glede na območje, na katerem je bila izvedena ali se izvaja takšna gradnja oziroma stoji takšen objekt (2. odstavek 157. člena ZGO-1).

Upravni organ je v predmetni zadevi, po pregledu inšpekcijske odločbe, ugotovil, da gre za gradnjo znotraj ureditvenega območja naselja Brege, da je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče in da je poseg skladen z namensko rabo prostora.

Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora je obračunano na podlagi Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/2003) in je izračunano, kakor sledi:

Šifra dokumenta: 06122-2746/2005/7
Datum: 23.12.2005

Gradbena inšpektorica Inšpektorata RS za okolje in prostor iz OE Novo mesto izdaja po uradni dolžnosti na podlagi 2. odstavka 51. in 46. člena Zakona o prekrških (ZP-1) v postopku za prekrške proti kršitelju Ademu Berishi, Brege 31, Leskovec pri Krškem, zaradi prekrška po 4. odstavku 179. člena v povezavi s 1. odstavkom istega člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/04 in 14/05) naslednjo

ODLOČBO O PREKRŠKU

Kršitelj Adem Berisha, EMŠO 1305964952034, stan. Brege 31, Leskovec pri Krškem, državljan Republike Slovenije,

je kot investitor in lastnik, dne 25.10.2005, izvajal gradbena dela pri rekonstrukciji in dozidavi gospodarskega poslopja, na naslovu Brege 31, Leskovec pri Krškem, brez pravnomočnega gradbenega dovoljenja, s čimer je kršil 1. odstavek 3. člena Zakona o graditvi objektov in s tem storil prekršek po 4. odstavku 179. člena Zakona o graditvi objektov v povezavi s 1. odstavkom istega člena ter se mu na podlagi istega zakonskega določila v zvezi s 4. odstavkom 52. člena ZP-1

izreče

globo v višini 100.000 SIT (sto tisoč tolarjev).

Globo je treba plačati v roku 15 dni po pravnomočnosti odločbe o prekršku po priloženi položnici. V primeru, da globo v navedenem znesku ne bo plačana, bo prekrškovni organ na podlagi 19. člena Zakona o prekrških sodišču predlagal določitev uklonilnega zavora. Uklonilni zavor traja, dokler kršitelj globo ne plača, vendar najdlje 30 dni. Z izvršitvijo uklonilnega zavora ne preneha obveznost plačila globo. Če kršitelj po uklonilnem zavoru ne plača globo, se globo izterja prisilno. Kršitelj lahko do začetka izvrševanja uklonilnega zavora sodišču predlaga, da se plačilo globo nadomesti z opravo določenih nalog v splošno korist ali v korist samoupravne lokalne skupnosti.

Na podlagi 1. odstavka 144. člena Zakona o prekrških, mora kršitelj plačati stroške postopka – povprečnino v višini 5.000 (pet tisoč) tolarjev v roku 15 dni po pravnomočnosti odločbe o prekršku po priloženi položnici, sicer se prisilno izterja.

Obrazložitev

Pooblaščenca oseb Inšpektorata RS za okolje in prostor je na kraju samem, dne 25.10.2005 na naslovu Brege 31, Leskovec pri Krškem, ugotovila, da se na zemljišču parc. št. *77/1, k.o. Drnovo, vrši rekonstrukcija in dozidava gospodarskega poslopja in sicer je bila odstranjena prvotna strešna konstrukcija in plošča nad obstoječim pritličjem ter odstranjen lesen nadstrešek, potem pa zgrajena nova AB plošča, nosilni zidovi podstrešja višine 1m, zgrajena dozidava velikosti 4x5m ter na celotnem objektu postavljena dvokapna streha s podaljšano strešino nad dozidavo. V času inšpekcijskega pregleda se je vršilo pokrivanje strehe.

...pregledu je bil kršitelj zaslišan in je povedal, da je lastnik zemljišča na katerem se vrši
rekonstrukcija in dozidava gospodarskega poslopja, za katero si ni pridobil gradbenega dovoljenja.

Kršitelj je bil z obvestilom z dne 27.10.2005, katero je bilo vročeno 21.11.2005, na podlagi 2. odstavka
55. člena Zakona o prekrških, pozvan, da poda izjavo v zvezi z sumom storitve prekrška, vendar izjave ni
podal.

Iz arhivske dokumentacije IRSOP je razvidno, da do dneva izdaje te odločbe ni bilo pridobljeno gradbeno
dovoljenje za obravnavani objekt.

Po tako izvedenem dokaznem postopku je prekrškovni organ ugotovil, da je kršitelj dne 25.10.2005 kot
investitor in lastnik vršil rekonstrukcijo in dozidavo gospodarskega poslopja, za katero ni bilo pridobljeno
pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Nedvomno gre za gradnjo takega objekta, za katerega bi bilo potrebno pridobiti pred pričetkom gradnje,
pravnomočno gradbeno dovoljenje v skladu 1. odstavkom 3. člena Zakona o graditvi objektov.

Kršitelj je kot investitor in lastnik dne 25.10.2005 gradil objekt za katerega ni bilo pridobljeno pravnomočno
gradbeno dovoljenje, s čimer je kršil 1. odstavek 3. člena Zakona o graditvi objektov in s tem storil prekršek
po 4. odstavku 179. člena Zakona o graditvi objektov v povezavi s 1. odstavkom istega člena, za katerega je
predpisana globa v razponu od 100.000 do 300.000 tolarjev, ki jo je prekrškovni organ izrekel v najnižji
predpisani meri.

Na podlagi 1. odstavka 144. člena v zvezi z 2. odstavkom 58. člena ZP-1 mora kršitelj plačati stroške
postopka, in sicer povprečnino, ki je odmerjena v skladu z 2. odstavkom 143. člena ZP-1 ter 3. člena
Pravilnika o stroških postopka o prekršku, in je primerna glede na trajanje in zamotnost postopka.

POUK O PRAVICI DO PRAVNEGA SREDSTVA: Zoper odločbo o prekršku smejo vložiti kršitelj,
njegov zakoniti zastopnik oziroma zagovornik, zahtevo za sodno varstvo. Zahteva za sodno varstvo se lahko
vloži v osmih dneh od vročitve odločbe o prekršku. Zahtevo je treba vložiti pisno po pošti ali osebno v dveh
izvodih pri prekrškovnem organu, ki je odločbo o prekršku izdal. O zahtevi za sodno varstvo bo odločalo
krajno pristojno sodišče prve stopnje, na območju katerega ima sedež prekrškovni organ, ki je izdal
odločbo o prekršku.

OPOZORILO: Sodišče na podlagi 3. odstavka 65. člena Zakona o prekrških v rednem sodnem postopku
glede dejanskega stanja, pravne opredelitve kršitve in izrečene sankcije ni vezano na odločitev
prekrškovnega organa.



Gradbena inšpektorica
Mlasta Kostevec, univ. dipl. inž. grad.

[Handwritten signature]

Priloga: položnica 2x

Poslati:

1. Adem Berisha, Brege 31, Leskovec pri Krškem, osebna vročitev
2. spis, tu

6.3 STANJE NA DAN OGLEDA









6.4 ZAKLJUČKI GLEDE PREDMETA OCENE

1. Opredelitev cenilca do pravice graditi

Glede na predložene podatke in glede na videno na terenu ter izvedene delne meritve ugotovim, da je stanovanjska hiša legalno zgrajena. (ni pa na ustrezen način evidentirana v kataster stavb). Stavba nimata katastrskega vpisa, parcele nima vrisanih dokončnih mej-ni geodetsko urejena.

2. Opredelitev glede predmeta cenitve (upoštevati omejitve in predloge sodišču):

Ocenim stanovanjsko hišo Brege 31 in pripadajoče zemljišče sparcelo 3744 k.o. 1320 Drnovo - stavbno zemljišče površine 635 m² kot pripadajoče zemljišče k obstoječi stanovanjski stavbi. Celotna parcela leži znotraj območja, ki je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče-površine podeželskega naselja. Dolžnik je v zemljiški knjigi solastnik do 1/2. Zemljišče je pozidano s stanovanjsko stavbo, ki ni na ustrezen način evidentirana v katastru stavb, zgrajene leta 1978-klasična masivna gradnja (gradnja v kombinaciji beton, armiran beton, opeka) podkletena Stavba v treh etažah, poglobljena klet (delno bivalna), visoko pritličje (bivalno) in mansarda, ki je urejena v bivalne prostore.

prostore. Po podatkih REN (registra nepremičnin pri GURS) je na tem mestu informativno evidentirana stavba ID 830, NTP (neto tlorisnih izmer 408 m²), kar ne ustreza dejanskemu stanju. Dejansko so izmere NTP 194,09 m², UP = 130,63 m². Te izmere sem določil tako, da sem na ogledu del stavbe izmeril (vse ni bilo dosegljivo), vendar lahko zatrdim, da so te izmere z veliko verjetnostjo točne, zato jih upoštevam v cenitvi.

Lokacija zemljišča na vaškem območju Breg, ravninsko zemljišče v bližini Leskovca pri Krškem. Stavba je locirana med obstoječimi stavbami. Brege na območju krajevne skupnosti Leskovec pri Krškem do 2 km, sicer sodi v sklop Občine in UE Krško. Lokacija na ravninskem območju – obrobje Krško-Brežiškega polja med reko Savo in avtocesto Ljubljana-Obrežje. Dostop je urejen po asfaltni cesti iz smeri Leskovca pri Krškem oziroma Drnovega, neposreden uvoz na zemljišče v asfaltu. Dvorišče utrjeno in se uporablja tudi kot parkirišče, le manjši del zelenica. Na zemljišču je tudi urejena osnovna komunalna oskrba (javni vodovod, električno omrežje, telekomunikacije). Pravica do priključitve pripada legalno zgrajeni stavbi.

Konstrukcija stavbe je tipična klasično masivna stavba (grajene v obdobju med 1970-1980), dograjena leta 1978, v stavbi instalacije (centralno ogrevanje, vodovod, elektrika) Iz zunanjega videza je nesporno prenovljena fasada. Presodim, da finalna prenova izvedena okoli leta 2005-2010. Konstrukcija. stene iz opečnih blokov, temelji in horizontalne plošče ab. Ostrežje leseno, streha simetrična dvokapnica-izvedene frčade, kritina opečni zareznik. Tlaki keramika na hodniku, kopalnicah, sanitarijah, sicer parketi in laminati. Stene ometane in beljene. V mansardi izvedene knauf stene, frčade. V stavbi razvodi instalacij (vodovod, elektrika, centralno ogrevanje).

Po preverjanju uradnih evidenc, ogledu na kraju samem so bistvene ugotovitve sledeče:

1. Na parceli 3744 k.o. Drnovo je zgrajena stanovanjska hiša za katero je izdano gradbeno dovoljenje št. 361-366/7-3 z dne 18.10.1973 (glej priloge). Ta stavba ni evidentirana v evidencah stavb (katastru stavb)); **Na parceli 3744 k.o. Drnovo so po informativnih podatkih (PISO) evidentirane stavbe z neustreznimi podatki-stavbe niso vpisane v kataster stavb, parcelne meje niso urejene.**

2. Na parceli 3744 k.o. Drnovo sta dve zaznambi gradbene inšpekcije:

- ID omejitve 11638490 19683506 zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

- ID omejitve 19683506 zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

Iz znanih podatkov, ter navedbe dolžnika na ogledu, se ta dva vpisa nanašata na stavbe na sosednjem zemljišču!

3. Na parceli 3744 k.o. Drnovo je vpisana služnostna pravica stanovanja, ni pa osebnih podatkov imetnika, zato je breme nedoločljivo (znana mora biti vsaj starost, ter obseg pravic).

Zaključek cenilca-predlog sodišču:

Ker je cenitev nepremičnin zahtevana v izvršilnem postopku s strani sodišča, bom sicer informativno ocenil stanovanjsko hišo in pripadajoče zemljišče, kar ni skladno z MSOV, sodišče pa mora po mojem mnenju pred dokončno odločitvijo o vrednosti dokončno ugotoviti, **kaj je dejansko predmet ocene in katera bremena-omejitve se dejansko nanašajo na to parcelo.** Po mojem mnenju je to možno ugotoviti edino na način, da se odredi izvedenca geodetske stroke, ki bo z meritvami na terenu ugotovil dokončne meje zemljiške parcele (3774 k.o. Drnovo), ter tudi v skladu s predpisi evidentiral stavbo (e), ki so dejansko zgrajene na tej zemljiški parceli in v katerih površinah.

Ocenjena vrednost v tem mnenju je torej informativne narave, ker brez predhodnih postopkov z izvedencem geodetske stroke, po mojem prepričanju predmet ocene ni določljiv.

7.0 LOKACIJA

7.1 ŠIRŠA LOKACIJA

Lokacija v vaškem naselju Brege, naselje blizu Leskovca pri Krškem v Občini Krško.

Zahtevana je ocena nepremičnin na parc. št..3744/0 k.o. 1320 Drnovo.

Lokacija zemljišča na vaškem območju Breg, ravninsko zemljišče v bližini Leskovca pri Krškem. Stavba je locirana med obstoječimi stavbami. Brege na območju krajevne skupnosti Leskovec pri Krškem do 2 km, sicer sodi v sklop Občine in UE Krško. Lokacija na ravninskem območju – obrobje Krško-Brežiškega polja med reko Savo in avtocesto Ljubljana-Obrežje. Dostop je urejen po asfaltni cesti iz smeri Leskovca pri Krškem oziroma Drnovega, neposreden uvoz na zemljišče v asfaltu. Dvorišče utrjeno in se uporablja tudi kot parkirišče, le manjši del zelenica.

Na zemljišču je tudi urejena osnovna komunalna oskrba (javni vodovod, električno omrežje, telekomunikacije). Pravica do priključitve pripada legalno zgrajeni stavbi.



2,5 do Leskovec pri Krškem, cca 5 km od Krškega, cca 2 km do avtocestnega priključka Drnovo-Krško.

Občina Krško leži v jugovzhodnem delu RS. Formalno ni določene regije, je pa udomačen naziv za "Regijo Posavje", katero obsegajo občine Brežice, Krško in Sevnico. Krško polje se razprostira med Savo, Krko in Krakovskim gozdom. Maksimalne jakosti potresov na tem območju (po Seizmološki karti za preteklo obdobje 500 let) so 8. stopnje po MCS lestvici (Mercalli, Cancani-Sieberg).

Na tem območju oziroma v tem delu naselja so pretežno zgrajene stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti, tudi območje z vinogradi in vinskimi kletmi. Središče – Krško-Leskovec pri Krškem (OŠ, vrtec, trgovine), občinsko središče in sedež UE v Krškem. Krško je naselje mestnega značaja, z močno razvito industrijo, je sedež Občine Krško in UE Krško. Občina Krško leži v jugovzhodnem delu RS. Formalno ni določene regije, je pa udomačen naziv za "Regijo Posavje", katero obsegajo občine Brežice, Krško in Sevnico. Krško polje se razprostira med Savo, Krko in Krakovskim gozdom. Maksimalne jakosti potresov na tem območju (po Seizmološki karti za preteklo obdobje 500 let) so 8. stopnje po MCS lestvici (Mercalli, Cancani-Sieberg).

Pri analizi posameznega območja upoštevamo predvsem sledeče elemente:

- Poseljenost na območju pozidano ob komunikacijah.
- Komunalno ureditev območja-je kanalizacija-v evidenci je navedba, da ni priključena, sicer vodovod, elektrika, telefon, asfaltna cesta
- Namensko opredelitev rabe zemljišča s prostorskimi akti
- Lokacija-ravninsko zemljišče, lahka dostopnost.

Prednosti in slabosti lokacije:

- blizu ni hrupnih dejavnosti-vpliv ceste
- manjša kupna moč na območju;
- omejitve, katere prinaša lokacija (obstoječa pozidava).

7.2 MIKRO LOKACIJA: ŽABJEK V PODBOČJU, OBČINA IN UE KRŠKO

Lokacija v vaškem naselju, kjer je pozidava predvsem ob komunikacijah (cesta skozi vas) stanovanjskih hiš in pomožnih stavb (predvsem gospodarskih poslopij).



Na vrednost nepremičnin vplivajo zunanji vplivi: zemljišče ravninsko, pri samostojni parceli, problem neurejenih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb)

1) Fizični: ravno zemljišče, manjši odmiki od sosedov.

a) Naravni viri: oddaljenost do središča Krškega dobrih 5 km

b) Umetni viri: komunikacije z intezivnim prometom

2. Socialni vplivi

Št.	prostor. enota	naziv	Št. preb.	Št. moških	Št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	DRŽAVA	SLOVENIJA	2070050	1030234	1039816	15.1	65.3	19.7
2	NASELJE	BREGE	209	115	94	16.7	66.5	16.7
3	OBČINA	KRŠKO	25833	13200	12633	16.0	65.7	18.3

3. Ekonomski vplivi

Območje vaše zasnove. Zaledje manj razvito. Blizu Leskovec pri Krškem, dostop na avtocesto, dostopno iz smeri avtoceste Ljubljana – Obrežje-odcep Drnovo cca 2 km.

Ponudba in povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah že dosega ponudbo.

4. Politični vplivi

Ni posebnosti

5. Posebnosti lokacije

Prednosti in slabosti lokacije:

- lahka dostopnost

8.0 TRG NEPREMIČNIN

vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>

8.1 Slovenski trg nepremičnin s poudarkom na regiji spodnje Posavje

VIR: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2020.pdf

OPOMBA: povzetki cenilca, sicer celotno poročilo na zgornjem naslovu!

POROČILO GURS ZA 2020

UVODNO POJASNILO Geodetska uprava s tem poročilom nekoliko spreminja koncept in metodologijo poročil o slovenskem nepremičninskem trgu. Namen je bolj celovito in podrobno informiranje strokovne in širše javnosti o prometu in cenah nepremičnin. Vsebinsko je poudarek predvsem na trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so po novem obravnavana samostojno in ne v okviru zazidljivih zemljišč na splošno. Obravnavamo tudi trga kmetijskih in gozdnih zemljišč, medtem ko bomo prodajni in najemni trg poslovnih nepremičnin zaradi njegove specifičnosti obravnavali v ločenih poročilih. Glavne metodološke spremembe glede na prejšnja poročila se nanašajo na izboljšavo analitičnih območij, kazalnikov cen nepremičnin in ocen trendov oziroma sprememb cen.

NOVA ANALITIČNA OBMOČJA Nepremičninske trge različnih vrst nepremičnin še vedno obravnavamo na ravni Slovenije, na nižjih ravneh pa po novih analitičnih območjih. Nova tržna analitična območja in lokalna analitična območja so glede na strukturo fonda obravnavanih vrst nepremičnin veliko bolj homogena kot administrativno določena regionalna območja in občine, po katerih smo obravnavali nepremičninske trge v prejšnjih poročilih. Zato imajo kazalniki cen za nova območja, ki so določena na podlagi najnovejših tržnih analiz, večjo pojasnjevalno vrednost. Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi cen za posamezno vrsto nepremičnine, ne glede na razpore cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin. **NOVI KAZALNIKI CEN**

Razumljivo, nedvoumno in strokovno ustrezno poročanje o dogajanju na trgu je nujno potrebno za zagotavljanje njegove preglednosti in učinkovitega delovanja tržnih mehanizmov, ki zmanjšujejo stranske stroške deležnikov na trgu. Ključno vlogo pri tem ima poročanje o cenah nepremičnin, ki so predmet kupoprodajnih poslov. V ta namen se običajno uporabljajo srednje vrednosti, kjer pa naj bi tako poročevalec kot tudi bralec razumela in poznala značilnosti posameznih mer srednjih vrednosti v povezavi s heterogenostjo trga nepremičnin. Ključna je torej odločitev, katere mere srednjih vrednosti so najbolj primerne za poročanje o trgu nepremičnin. Srednja cena v poročilih naj bi predstavljala ceno nepremičnine, za katero bi naj bi bila voljan kupec in voljan prodajalec pripravljena skleniti kupoprodajni posel za tipično nepremičnino na določenem območju. Na osnovi tega izbiramo najustreznejšo mero srednje vrednosti. Pri poročilih o cenah nepremičnin se najpogosteje uporabljata aritmetična sredina (vsota vrednosti spremenljivke, ki je deljena s številom enot) in mediana (razdeli vse vrednosti spremenljivke razvrščene po vrsti na dva enaka dela, polovica ima višje vrednosti od mediane, polovica pa nižje vrednosti). Daleč najbolj znana in uporabljana je aritmetična sredina, ki je pri večjem delu javnosti tudi sinonim za povprečje. Aritmetična sredina je primerna za uporabo v primeru simetrično porazdeljenih podatkov. Osamelci (izjemno majhne ali izjemno velike vrednosti) močno vplivajo na aritmetično sredino, sploh če ni na razpolago veliko podatkov. Do nedavnega je bila v poročilih kot srednja mera za ceno nepremičnin navajano povprečje (aritmetična sredina) ter uravnoteženo povprečje, predvsem zaradi enostavnosti in razumevanja same statistične mere kot take. To pa je lahko v primeru ekstremnih vrednosti in manjšega števila podatkov tudi zavajajoče, saj dražje nepremičnine zelo vplivajo na velikost aritmetične sredine v primeru manjšega števila podatkov. Zato za prikazovanje cen nepremičnin namesto povprečnih cen po novem prikazujemo mediano in interval (razpon cen) med 25. in 75. percentilom, kjer se nahaja polovica vseh cen (izpuščenih je 25 % najnižjih cen in 25 % najvišjih cen). Nove mere namreč bolj verodostojno pojasnjujejo dejansko raven cen kot povprečna cena, ker je razporeditev realiziranih cen nepremičnin praviloma neenakomerna in, sicer maloštevilne, najvišje cene odločilno vplivajo na povprečno ceno, ki je zato zavajajoča. Mediana in interval bolj robustno in nedvoumno opredelita raven cen.

Iz istega razloga smo se odločili za mediano tudi pri prikazih srednjih vrednosti za lastnosti prodanih nepremičnin, kot so leto zgraditve stavb, površine stavb ali delov stavb in površine zemljišč. **NOV NAČIN OCENJEVANJA SPREMENB CEN**

Namesto ocenjevanja trendov oziroma sprememb cen nepremičnin na podlagi primerjave povprečnih cen po novem za izračunavanje gibanja cen uporabljamo tako imenovano SPAR metodo (angl. sale price appraisal ratio). Ta temelji na primerjavi kvocientov realiziranih tržnih cen in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin na določen datum. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen, ker je enota primerjave enaka. Primerjata se cena na datum sklenitve kupoprodajnega posla in vrednost iste nepremičnine na določen datum. Sprememba razmerja med ceno in vrednostjo skozi čas opiše gibanje cen bistveno bolje kot primerjava povprečnih cen za posamezno leto.

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2020

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo. Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih

stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	962	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Opomba:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vsejivih nepremičnin,
- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarjih)	439	632	621	629	643	679
KMETJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarjih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarjih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Pri izračunu skupne prodane površine so štete površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišč za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov. Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov. Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.

3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO (Poudarek - 19. KRŠKO – BREŽIŠKO POLJE)

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi

cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTRA	1	-	17	146.000	13	60

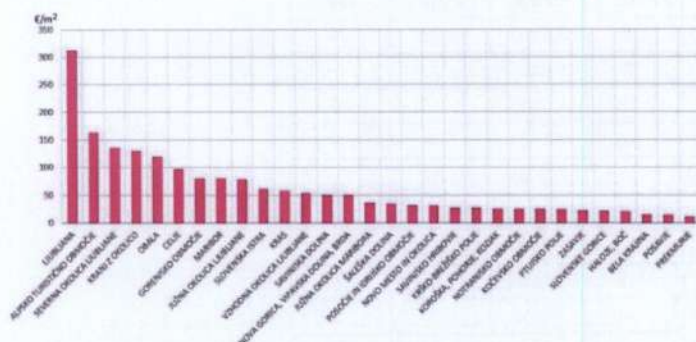
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun cen;

- Cena stanovanj za območje »Slovenska Istra« ni prikazana, ker je vzorec podatkov premajhen.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanimi središči in

Slika 10: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA OSTALIH OBMOČJIH Za ostala tržna analitična območja, brez večjih mest, z manjšo gostoto poselitve in razmeroma manjšimi nepremičninskimi trgi, v nadaljevanju podajamo le tabelarične prikaze podatkov o fondu stanovanjskih nepremičnin, obsegu prodaj in tržnih cenah stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo za leto 2020, ter o gibanju njihovih cen v zadnjih petih letih.

KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)

Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ Preglednica 136: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.554	64	10.533	122
LAO KRŠKO	1.738	24	1.618	16
LAO BREŽICE	1.646	34	1.929	20
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	170	6	6.986	86

Preglednica 137: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	69	4,62
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	32	2,02
LAO BREŽICE	26	1,86
LAO KRŠKO	11	0,74

TRŽNE CENE

Preglednica 138: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.010	1.150	1.270	1979	56
LAO BREŽICE	26	1.100	1.210	1.280	1976	57
LAO KRŠKO	20	1.030	1.120	1.270	1980	49

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško-Brežiško polje brez Krškega in Brežic« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 139: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	34.000	55.000	89.000	1963	125	930
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	55	32.000	53.000	77.000	1965	110	980
LAO BREŽICE	13	52.000	65.000	83.000	1943	132	770

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 140: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	20	27	41	800
LAO BREŽICE	17	25	36	42	770
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	16	18	20	22	810

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

Preglednica 141: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	7%	6%	4%	4%
Hiše	2%	3%	2%	2%	3%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	4%	6%

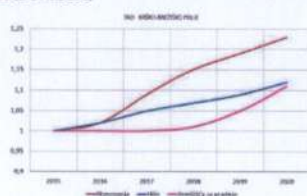
Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Slika 52: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2015 do 2020 (ponovno so cene v letu 2015)



POSAVJE

Slika 53: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 143: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO POSAVJE	2.958	71	27.661	312
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.929	48	26.436	296
LAO SEVNICA	1.029	23	1.225	16

Preglednica 144: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO POSAVJE	113	11,55
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	107	10,80
LAO SEVNICA	6	0,75

TRŽNE CENE

Preglednica 145: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25. percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	40	780	1.010	1.160	1976	52
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	24	750	850	1.090	1976	53
LAO SEVNICA	16	1.000	1.090	1.210	1971	50

Preglednica 146: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25. percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	126	36.000	50.000	72.000	1980	121	1.380
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	121	35.000	50.000	68.000	1980	116	1.400

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	31	10	14	23	1.320
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	26	10	12	20	1.240

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 148: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-3%	5%	11%	7%	5%
Hiše	11%	9%	1%	0%	-4%
Zemljišča za gradnjo	21%	11%	2%	-5%	-5%

Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-3%	2%	13%	22%	28%
Hiše	11%	22%	23%	23%	18%
Zemljišča za gradnjo	21%	33%	36%	30%	23%

Slika 54: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



8.2 NOVA TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG

2.4 Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga

Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga je po blažjem scenariju ocenjeno kot povečano v obeh letih, po ostrejšem scenariju pa je prvo leto visoko, drugo leto pa se z izboljšanjem makroekonomskega položaja zniža.

Slovenija se z novimi pogoji na trgu, ki so posledica širjenja epidemije, sooča brez obstoječih neravnovesij na trgu stanovanjskih nepremičnin. Rast stanovanjskih posojil je bila zmerna in stabilna in v Q4 2019 medletno znašala 5,5 %. Delež zaposlenosti v gradbeništvu se je, s 6,3 % v letu 2016, do Q4 2019 povečal na 7,2 %. Delež naložb v stanovanjske nepremičnine v BDP je bil stabilen in ni kazal na pregrevanje gradbene dejavnosti. Stanje posojil gradbenemu sektorju in nepremičninskim dejavnostim znaša le približno 1 milijardo EUR, kar je znatno manj kot v letu 2012 pri 3,6 milijarde EUR. Kriza bo zaradi svoje razsežnosti lahko imela večji vpliv tudi na trg stanovanjskih nepremičnin in s tem na bančni sistem.

Na trgu stanovanjskih nepremičnin je bil v preteklih letih prisoten močan trend rasti cen. Od leta 2015 do 2019 so cene merjene z indeksi nominalnih cen za vse stanovanjske nepremičnine naraščale povprečno za 6,6 % letno (realno 4,6 %). Cene so se v letu 2019 (po zadnjih razpoložljivih podatkih) v primerjavi z istim obdobjem preteklega leta zvišale za 5,2 %. Ocenjujemo, da ta trend odraža učinek osnove, rast dohodka in okrevanje po finančni krizi. Različni kazalniki vrednotenja (razmerje med ceno in dohodkom, razmerje med cenami in najemninami ter modelska ocena vrzeli v vrednotenju) kažejo, da so cene v tem obdobju dohitele temeljno raven¹³ oziroma ravnotežne cene, se vedno pa niso nad dolgoročni trendom.

Vir: SURS, Banka Slovenije, lastni preračuni.

Po blažjem scenariju ocenjujemo, da bo do konca leta 2020 v primerjavi s koncem leta 2019 indeks cen stanovanjskih nepremičnin realno nižji za 5 %, nominalno pa za 3 %.

Po ostrejšem scenariju ocenjujemo, da bo do konca leta 2020 v primerjavi s koncem leta 2019 indeks cen stanovanjskih nepremičnin realno nižji za 13 %, nominalno pa za 11 %.

V tem trenutku posledice niso znane. Realna so pričakovanja, da bo prišlo tudi do vpliva na trg nepremičnin in posredno na cene le teh.

9.1. OCENA NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

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 oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

V tem postopku bom uporabil samo oceno s pomočjo Načina primerjave prodaj (najbolj primeren za oceno stanovanjskih hiš z pripadajočim zemljiščem)

9.2 CENITEV NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

9.2.1 stanovanjska hiša in pripadajoče zemljišče

20. Način tržnih primerjav

20.1 Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

20.2 Način tržnih primerjav *naj bi bil* uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem *pomembno težo*:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

20.3 Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da *bi bilo treba* uporabiti način tržnih primerjav in mu dati *pomembno težo* tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah *mogoče* uporabiti način tržnih primerjav in mu dati *pomembno težo*. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, *naj bi ocenjevalec vrednosti* proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih *pretehtati* v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. Vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so naprodaj in z upoštevanjem odstopanj od predmetne. Vrednost je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine. Večjo težo damo primerljivim objektom iz območja Občine Krško. Primerljive nepremičnine morajo biti prodane v bližnji preteklosti, pri čemer upoštevamo čas prodaje, namembnost velikost, njegova funkcionalnost.

30. Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

30.1 Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka

V postopku prilagajanja je potrebno preveriti različne lastnosti nepremičnine. Glavne lastnosti so:

1. Lokacija (ekonomska lokacija, dostop, povezave)
2. Roki in pogoji prodaje (hipoteke, kupčeve in prodajalčeve motivacije in znanje)

3. Pogoji financiranja (količnik zadolženosti, obrestna mera, rok posojila, stroški financiranja)
4. Fizične lastnosti (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanje, ugodnosti, funkcionalna ustreznost).

Potrebno je analizirati ali obstaja efektivno gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami.

V nadaljevanju izvedem izbor podatkov glede že izvedenih transakcij. Vir: Aplikacija SICGRAS-CENILEC, spletna stran: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Podatke preverim tudi s pomočjo PISO, ter dodam manjkajoče, ki v bazi niso razvidni.

30. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

30. Metode načina tržnih primerjav

Metoda primerljivih poslov

30.1 Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s *sredstvi*, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu *sredstvu*, da tako pridejo do določitve vrednosti.

Nepremičnine bom ocenil s pomočjo načina primerjave prodaj, kjer je zajeta tudi vrednost pripadajočega zemljišča. K tej vrednosti dodam še posebej dve stavbi na zemljišču.

9.2.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-STANOVANJSKE STAVBE-HIŠE OGLAŠEVANO PONUDBA

vir:

<https://www.nepremicnine.net/nepremicnine.html>

TRENTNA PONUDBA – OBČINA KRŠKO (februar 2022)

VSE – stanovanjska hiša

Parametri iskanja:

Posredovanje: **Prodaja**

Vrsta: **Hiša**

Regija: **Posavska**

Povprečna cena najdenih oglasov: **814,55 EUR/m2**

Rezultati iskanja nepremičnin: Hiša Prodaja Krško.

Re Št. ustreznih oglasov: **44**

Prikaz posameznih oglasov-izbor cenilca

BREZJE PRI RAKI



Prodaja: Hiša

Leto: 1977
Zemljišče: 3120 m²

149,3 m², samostojna, zgrajena l. 1977, adaptirana l. 2002, 3.120 m² zemljišča, prodamo. Cena: 150.000,00 EUR

149,30 m²
150.000,00 €



♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

BREZOVSKA GORA



Prodaja: Hiša

Nadstropja: K+P+M
Leto: 1988
Zemljišče: 5500 m²

158 m², samostojna, zgrajena l. 1988, 5.500 m² zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: 195.000,00 EUR

158,00 m²
195.000,00 €



♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

BROD V PODBOČJU



Prodaja: Hiša

Nadstropja: P+1
Leto: 1958
Zemljišče: 2059 m²

133,3 m², samostojna, zgrajena l. 1958, 2.959 m² zemljišča, P+1, prodamo. Cena: 123.000,00 EUR

133,30 m²
123.000,00 €



♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

LESKOVEC PRI KRŠKEM



Prodaja: Hiša

Leto: 1880
Zemljišče: 309 m²

142 m², samostojna, zgrajena l. 1880, adaptirana l. 1979, 309 m² zemljišča, elektrika, vodovod, kanalizacija, optika, pa...

142,00 m²
147.000,00 €



♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

LESKOVEC PRI KRŠKEM



Prodaja: Hiša

Nadstropja: P+1+M
Leto: 1980
Zemljišče: 1041 m²

295,9 m², samostojna, zgrajena l. 1980, 1.041 m² zemljišča, P+1+M, prodamo. Cena: 490.000,00 EUR

395,90 m²
490.000,00 €



♡ Shrani oglas

📄 Deli na: [f](#) [t](#)

✉ Pošlji prijatelju

☎ O ponudniku

9.2.2 ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI

vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Izbor

Stanovanjske hiše

OBČINA KRŠKO,

VSE - PRODANE V OBDOBJU ZADNJEGA LETA

- prosti trg
- leto gradnje med 1970 do 2010
- čas prodaje med 11.02.2021-11.02.2022
- cena med 30.000-500.000
- površina do 300 m²

V času izdelave ocene:

Vsi rezultati

Št. poslov:	28
Povp. pogodb. cena posla:	77.183,97
Povprečna površina:	175,93
Povprečna cena m ² :	438,72

9.2.3 OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Za oceno nepremičnine uporabim Način primerjave prodaj uporabimo dejanske transakcije, katere prilagodim za konkretno lokacijo in karakteristike ocenjevane stavbe.

V sklopu pozidanega zemljišča je še leseno kmetijsko poslopje. Ta stavba je kot izboljšava, kateri vrednosti dodam ocenjeni stanovanjski stavbi. Stavbo cenim po načinu primerjave prodaj, pomožno pa sem že ocenil s pomočjo nabavnovrednostnega načina.

V nadaljevanju izvedem izbor podatkov glede že izvedenih transakcij. Vir: Aplikacija SICGRAS-CENILEC, spletna stran: vir: <https://cenilci.cgs-labs.com/>

Za oceno stanovanjske hiše uporabim Način primerjave prodaj uporabimo dejanske transakcije, katere prilagodim za konkretno lokacijo in karakteristike ocenjevane stavbe.

#1) pravni posel 632.202 z dne 02.11.2021, DOVŠKO, NTP 264,30 m², UP = 79,30 m², cena 105.000,00 €, leto gradnje 1973, streha 1997. Zemljišča 826 m².



[illegible]

PRIMERJAVE STANOVANJSKIH HIŠ-OCENA 2022									
Podatki o ocenjevani stavbi , BREGE 31									
. Neto tlorisna površina	194,09 m2								
. Uporabna stanovanjska površina	130,63 m2								
. Razmerje glede na UP/NTP	0,67								
. Leto gradnje 1980	1978								
Naseljena	da								
Prenove:2005-2010									
. Streha - ne									
. Fasada - da									
. Okna , vrata da-delno									
Instalacije da (vod, el. Centr. Kurjava, plin) da delno									
. Kopalnica x 2									
Površina zemljišča	635 m2								
ELEMENT PRIMERJAVE									
	#P1		#P2		#P3		#P4		
Oznaka posla iz ETN	632.202	prilagoditev	581.864	prilagoditev	553.312	prilagoditev	539.871	prilagoditev	
Transakcijska cena €	105.000,00		132.000,00		67.000,00		84.000,00		
Potrebna kor. za druge nep.							niv3 m2		500
Prilagoditev, pov. Kmet. zemljišča									
Prilagoditev za večje pripadajoče zemljišče					9000 m2 x 1,0 €/m2	- 9.000,00			
Usklajena vrednost	105.000,00		132.000,00		58.000,00		83.500,00		
Uporabna površina	79,30	0	91,40	0	41,40	0	94,80	0	
Neto tlorisna površina	264,30	0	188,70	0	133,20	0	164,30	0	
Primerjalno €/m2 NTP	397,28		699,52		435,44		508,22		
Zasnova-klasična dvoetažna	klasična podkletena, dvoetažna	0	klasična dvoetažna	0	klasična dvoetažna	0	klasična dvoetažna	0	
Datum transakcije	2.11.2021	0	22.9.2021	0	4.6.2021	0	2.11.2021	0	
Funkcionalnost UP/NTP	0,30	18,5	0,48	9,5	0,31	18	0,58	4,5	
Masivna, montažna, les	masivna	0	masivna	0	masivna	0	masivna	0	
Leto gradnje	1973	3,5	2005	-18,9	1990	-8,4	1974	2,8	
Funkcionalna omejitev stopnic (preizkzo v mansardo)		-5		-5		-5		-5	
Instalacije, da	ne	5	ne	5	ne	5	ne	5	
Zamenjava oken , vrat	ne	5	ne	5	ne	5	ne	5	
Prekritje strehe, ne	1997	-5	ne	0	ne	0	ne	0	
Prenova fasade, ne	ne	5	ne	5	ne	5	ne	5	
LOKACIJA									
. Oddaljenost od centra	SENOVO	0	SENUŠE	-10	TRŠKA GORA	0	LESKOVEC PRI KRŠKEM	-10	
. Naklon zemljišča	ne	0	da, razgled	0	da, razgled	-5	ne	0	
. Površina pripadajočega zemljišča 635 m2	826	0	1948	-10	785	-5	900	-5	
SKUPAJ PRILAGODITEV		27		-19,4		9,6		2,3	
PRILAGOJENA VREDNOST €/m2	504,54		563,82		477,24		519,91		
Povprečje NTP v €/m2	516,37	€/m2							
Delež v tržni vrednosti		0,1		0,1		0,1		0,7	
Delež v oceni		50,45		56,38		47,72		363,93	
Primerjalna tržna vrednost	518,49	€/m2							
Tržna vrednost stan. stavbe	100.634,36	€							
Od navedenega odštejemo pomanjkljivosti:									
Geodetska ureditev parcele-ocena	600,00	€							
Kataster stavb	600,00	€							
OCENJENA TRŽNA VREDNOST	99.434,36	€							
DELEŽ DOLŽNIKA 1/2	49.717,18	€							

Komentar k tabeli in prilagoditvam:

Ocenjevana stanovanjska stavba je starejše zasnove, je finalna obdelava prenovljena. Ima pa funkcionalne omejitve (na primer neustrezno stopnišče na mansardao, neustrezne ograje ali nedokoknčano na balkonih, stopniških) Stavba v času ogleda naseljena in v uporabi. Večjo težo pri izboru dam letu gradnje in sami površini NTP (primerljivo po NTP, letu gradnje)

Pri oceni vrednosti je bistvena za vrednost lokacija. To smo upoštevali tako, da so dve primerjalne nepremičnine iz območja Občine Krško, ker neposredno iz območja vasi Brege ni na razpolago. Nnajbližje k ocenjevani podatek – primer 1, najbolj primerljiva primer 4-najmanjša prilagoditev.

Druge prilagoditve:

Odbitke-osnovna prilagoditev primerjalne nepremičnine uporabim tam kjer odštejem ali večjo površino zemljišča ali dodatno stavbo, če je ne upoštevam med skupno NTP.

Pri letu gradnje ocenjevane stavbe upoštevam leto gradnje –1978, prenove 2005-2010.

Pri lokaciji je bistven kriterij oddeljenost od centra (upravnega središča, kjer je večina javnih funkcij šola, vrtec, trgovina, itd.), nato lega zemljišča (naklon, ravnina) in podobno, tehtam skupaj in se opredelim tako, da so potrebne negativne prilagoditve za Podbočje (bližje lokalnemu središču).

Leto gradnje upoštevam tako, da razliko v letnicah gradnje korigiram z -30%. To je odraz vpliva starosti na trg nepremičnin (tudi izkustvena prilagoditev).

Drugo: Kot je razvidno v preglednici

Ocenjeno vrednost pazmanjšam še za stroške uskladitve geodetskih podatkov (ni izveden vpis v kataster stavb in ni dokončnih geodetskih mej parcel.

Skupaj ocenjena tržna vrednost 99.434,36 €

Delež dolžnika znaša 1/2 kar nominalno znese 49.717,18 €

Ocenjena končna tržna vrednost, ki smo jo določili s pomočjo indikativne vrednosti s pomočjo načina primerjave prodaj, ki temelji na načelu substitucije, nam pove da racionalni kupec oziroma investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge, podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Pristop se opira na dejansko izvedene-realizirane prodaje, kjer se le te primerjajo z ocenjevano nepremičnino. Razlike so izvedene s prilagoditvijo.

Tržna vrednost je kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Cenitev obsega 43 strani in priloge.



občina krško

občinska uprava

Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško, Slovenija

☎ 07 / 49-81-316; fax: 07 / 49-22-221

e-mail: simona.lubsina@krsko.si

Šifra: 3501-532 / 2006 O504

Datum : 08.05.2006

BERISHA Adem

Brege 31

8273 LESKOVEC PRI KRŠKEM

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

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

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

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

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

Navodilo: navedejo se podatki iz zahteve vlagatelja:

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

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

- katastrska občina: Drnovo.
- številka zemljiške parcele / parcel: *77/1.
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: Stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje.
V zahtevi za izdajo lokacijske informacije je navedena rekonstrukcija in dozidava gospodarskega poslopja.

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

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

- ☒ *Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Dolgoročni plan občine Krško za obdobje 1986 – 2000 (Ur. list SRS, št. 7/90, Ur. list RS, št. 38/90, 8/92, 23/92, 13/94, 69/95, 11/97, 59/97, 68/97, 62/98, 8/99, 10/99, 69/99, 97/01 71/02, 90/02, 99/02, 116/02 in 79/04);

Družbeni plan občine Krško za obdobje 1986 – 1990 (Ur. list SRS, št. 21/87, 25/89 in Ur. list RS, št. 38/90, 8/92, 23/92, 13/94, 69/95, 11/97, 59/97, 68/97, 62/98, 8/99, 10/99, 69/99, 97/01 71/02, 90/02, 99/02, 116/02 in 79/04);

Odlok o ugotovitvi, kateri prostorsko izvedbeni akti so v skladu z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Krško za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana občine Krško za obdobje 1986 – 1990, za območje Občine Krško (Ur. list RS, št. 79/04);

Sklep o začetku uporabe digitaliziranih prostorskih sestavin planskih aktov Občine Krško (Ur. list RS, št. 15/05).

Odlok o ugotovitvi, katere sestavine prostorsko izvedbenih aktov so v nasprotju z odlokom o dolgoročnem planu občine Krško za obdobje 1986-2000 in družbenim planom občine Krško za obdobje 1986-1990 ter o prenehanju veljavnosti določenih prostorsko izvedbenih aktov (Ur. list RS, št. 62/2005).

- ☒ *Prostorski ureditveni pogoji:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Krško (Ur. list RS, št. 75/96, 73/00, 101/01, 15/05 in 25/06 - obvezna razlaga).

- ☐ **Prostorski izvedbeni načrt:

- ☐ Prostorski red občine:

- ☐ Občinski lokacijski načrt:

- ☐ Državni lokacijski načrt:

Oznaka prostorske enote: Ureditveno območje naselja.

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

- * podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine

- **vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno s prvim odstavkom 174. člena Zakona o urejanju prostora

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba:

- parc. št. *77/1 je v kartografski dokumentaciji prostorskega plana občine Krško - PKN Krško 48 po namenski rabi prostora opredeljena del kot območje stavbnega zemljišča in del kot območje prometne infrastrukture - občinska cesta (LC - lokalna cesta).

Po zemljišču poteka trasa telekomunikacijskega kabla.

Ob in po delu zemljišča poteka občinska cesta - lokalna cesta (LC).

Zemljišče se nahaja v območju infrastrukture - Letališče* - omejena raba - obvezna izhodišča DP RS.

Z vidika varovanja voda ležijo zemljišča v varovanem območju podtalnice, ki se varuje na osnovi "Študije varovanja podtalnice Krškega polja" - III. širši varstveni pas - študija ter kot obvezno državno izhodišče.

Z vidika varstva kulturne dediščine se zemljišče nahaja v varovanem območju naselbinske dediščine - UR 510339 Brege - naselje Brege - naselbinski spomenik (III. varstveni režim)

- podrobnejša namenska raba:

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

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

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

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

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Skladno z namensko rabo prostora in prostorskim aktom.

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

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Skladno s 4. členom odloka o prostorskih ureditvenih pogojih občine Krško je v ureditvenih območjih naselij, ki so grafično prikazana v M 1:5000 dovoljena:

- Novogradnja stanovanjskih hiš;
- Sprememba namembnosti obstoječih objektov v prostore za razvoj gospodarskih dejavnosti ali v stanovanjske prostore;
- Gradnja gospodarskih objektov za razvoj kmetijske dejavnosti. Izjemna je možna gradnja izven tega območja ob pogoju, da je gospodarsko dvorišče tik ob robu naselja;
- Gradnja pomožnih objektov po določenih Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Ur. list RS, št. 114/03 in 130/04);
- Gradnja nadomestnih objektov s funkcijo, ki jo objekt ima;
- Gradnja objektov za opravljanje gospodarskih dejavnosti oziroma dejavnosti, katerih tehnologija ne zahteva dodatnih ukrepov in pogojev za ekološko ravnanje v naravi ali krajinskih značilnosti naselja in ne bo negativnih vplivov na funkcijo naselja;
- Adaptacija, vzdrževalna dela na objektih in napravah, rekonstrukcija, dozidava in nadzidava objektov,
- Rekonstrukcija in sanacija prometnega omrežja.

V skladu s 3. členom odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih je "nadomestna gradnja je gradnja, ko se objekt, ki je v prostoru še zgrajen nadomesti z novim, ali z listinami izkaže (zemljiškoknjižni izpisek ali posestni list), da je na predmetnem zemljišču bil zgrajen objekt". Stari objekt se po izgradnji oziroma vselitvi v novega odstrani. Pri gradnji nadomestne stanovanjske hiše se lahko stara hiša na kmetiji še nadalje uporablja kot gospodarsko poslopje ali preuredi v prostore za dopolnilne dejavnosti. Starega objekta, ki se nadomesti z novim, se ne odstrani, če to narekuje vidika varovanja naravne in kulturne dediščine.

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

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

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

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

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

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave:
- velikost in zmogljivost objekta:
- oblikovanje zunanje podobe objekta: Skladno s 7. členom odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Krško se morajo pri novogradnji objekta upoštevati obstoječe gradbene linije, urbanistične, krajinske in arhitektonske značilnosti območja oziroma naselja, da so podolgovate oblike, višinsko prilagojeno obstoječi pozidavi, da so strehe dvokapnice z naklonom 30 - 45 stopinj z možnostjo frčad in čopov ter kritino opečne ali rjave barve.
- lega objekta na zemljišču: Da so smeri slemenov usklajene z obstoječo zasnovo oziroma pozidavo, praviloma vzporedno s plastnicami na terenu. Odmiki od objektov in parcelne meje se določajo v posebnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in se določijo glede na terenske in krajinske razmere v skladu s sanitarno – tehničnimi, veterinarskimi, požarno – varstvenimi in obrambnimi predpisi ob upoštevanju funkcionalnih in likovnih kvalitet morfologije naselja.
- ureditev okolice objekta:
- stopnja izkoriščenosti zemljišča:
- velikost in oblika gradbene parcele: Skladno s 4. členom odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Krško je potrebno gradbeno parcelo določiti glede na velikost in namembnost objekta, lego sosednjih objektov, oblikovanost zemljišča in glede na posestne meje. Omogočiti se mora normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi potrebami razen v primeru, da je del teh potreb zagotovljenih na drugem zemljišč.
- druga merila in pogoji:

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

- komunalna infrastruktura: V skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
V 11. členu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih občine Krško je določeno, da je potrebno komunalne naprave izvajati v čim večjem obsegu pod zemljo.
V 11. členu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih občine Krško je določeno, da se za odvajanje in čiščenje odpadnih voda se upošteva Strokovno navodilo o urejanju gnojišč in greznic (Ur. list SRS, št. 10/85).
- prometna infrastruktura: V skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
V 10. členu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih občine Krško je določeno, da mora objekt imeti urejen dostop in dovoz na cesto ali pot v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji vzdrževalca ceste ali poti.
- energetska infrastruktura: V skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- telekomunikacijska infrastruktura: V skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- druga infrastruktura:

7.3. Druga merila in pogoji:

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:
Skladno s 14. členom odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Krško je naravno in kulturno dediščino potrebno varovati, na objektih so dopustni posegi in oblikovanja v skladu z veljavnimi predpisi in mnenji strokovnih služb ob upoštevanju usmeritev iz planskih dokumentov ter določil sprejetih odlokov o razglasitvah spomenikov in dediščine.
Skladno s 15. členom odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Krško je pred posegom v prostor, ki ima lahko vpliv na okolje potrebno izpolnjevati zahteve Zakona o varstvu okolja (Ur. list RS, št. 41/04) in druge predpise, ki urejajo varstvo okolja.
- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:
- druga merila in pogoji: Za ravnanje z odpadnim materialom je sprejet odlok o ravnanju z odpadki v občini Krško (Ur. list RS, št. 36/00).

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

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine:
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje:
- ☐ komasacija:

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

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

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

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

- vrsta varovanega območja: varovanje telekomunikacijskega voda.
- predpis oziroma akt o zavarovanju: Odlok o lokacijskem načrtu telekomunikacijskega kabelskega sistema Ljubljana-Novno mesto-Krško-Zagreb; I.-faza Novo mesto- Krško-republiška meja (Bregana) - potek na območju občine Krško (Ur.list RS št.17/91).

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

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

- vrsta varovalnega pasu:
- širina varovalnega pasu: Odlok o občinskih cestah v občini Krško (Ur. list RS, št. 71/99 in 36/00).

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

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

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

- *program priprave prostorskega akta:
- **faza priprave/ predviden rok sprejema:
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

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

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

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

13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

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

14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- ☐ kopija kartografskega dela prostorskega akta:

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

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

- Taksa po Zakonu o upravnih taksah - uradno prečiščeno besedilo ZUT - UPB1 - (Ur. list RS, št. 40/04) v znesku 4.250,00 sit je plačana.

Pripravila:
Albina Bezjak
Referentka za urejanje prostora

Žig:



Odgovorna oseba:
Simona Lubšina, univ. dipl. prav.
Vodja oddelka za urejanje prostora in
varstvo okolja

Dostavljeno:

- naslovu (priporočeno)
- evidenca
- arhiv, tu