POROČILO O OCENI VREDNOSTI

PREDMET CENITVE:	**1. nepremičnina ID znak 997 793/5 – stanovanjska hiša Gotovlje 123, Žalec, s pripadajočim zemljiščem, 2. zemljišče ID znak 997 786/6 . 3. zemljišče ID znak 1394 1738**
NAMEN CENITVE:	**Tržna in likvidacijska vrednost nepremičnin v lasti stečajne dolžnice Dagmar Naroglav, Dolenji Boštanj 26, Boštanj, za potrebe stečajnega postopka St. 853/2019**
CENILEC:	**Branko Malek, univ. dipl. inž. grad. Pot ob Homšnici 9, 2380 Slovenj Gradec Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine št. odločbe 165-04-668/00**

December 2019

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BRANKO MALEK
Pot ob Homšnici 9
SLOVENJ GRADEC

VSEBINA

		Str.
1.0	Povzetek	3
2.0	Obseg dela	5
3.0	Uvod	6
4.0	Izjava cenilca	6
5.0	Splošni omejitveni pogoji	6
6.0.	Upoštevani predpisi in literatura	6
7.0.	Identifikacija nepremičnin	7
7.1.	Analiza trga	
7.2.	Lokacija	
7.3.	Nepremičnina ID znak 997 793/5	
7.4.	Nepremičnina ID znak 997 786/6	
7.5.	Nepremičnina ID znak 1394 1738	
8.0.	Podlaga vrednosti	15
8.1.	Metode izračuna	
8.2.	Uporabljene metode izračuna	
8.3.	Likvidacijska vrednost	
9.0.	Ocena vrednosti nepremičnin	16
9.1.	Vrednost nepremičnine ID znak 997 793/5	
9.2.	Vrednost nepremičnine ID znak 997 786/6	
9.3.	Vrednost nepremičnine ID znak 1394 1738	
9.4.	Zbir tržnih vrednosti nepremičnin	
9.5.	Likvidacijska vrednost	
10.0.	Končna ocena vrednosti nepremičnin	25
11.0.	Priloge	25

1.0. POVZETEK

Predmet ocene vrednosti je podati tržno in likvidacijsko vrednost nepremičnin v lasti stečajne dolžine Dagmar Naroglav v postopku osebnega stečaja:

1. Nepremičnina ID znak 997 793/5, ki predstavlja parcelo št. 793/5, k.o. Gotovlje, stanovanjsko hišo ID znak 997-818, letni bazen, letni zidani vrt in druge izboljšave zemljišča, na naslovu Gotovlje 123, Žalec.
2. Nepremičnina ID znak 997 786/6, ki predstavlja kmetijsko zemljišče parcelna št. 786/6.
3. Nepremičnina ID znak 1394 1738, k.o. Bučka, ki predstavlja kmetijsko zemljišče parcelna št. 1738.

Po pooblastilu in naročilu stečajnega upravitelja Andreja Ocepka sem izvedel cenitev predmetnih nepremičnin z namenom prodaje v stečajnem postopku St. 853/2019, ki se vodi na Okrožnem sodišču v Krškem.

Po ZKI so solastniki obravnavanih nepremičnin:

1. ID znak 997 793/5: Jože Terbovc 1/2, Nino Terbovc 1/8, Polonca Terbovc 1/8 in Dagmar Naroglav 1/4.
2. ID znak 997 786/6: Jože Terbovc 1/2 in Dagmar Naroglav 1/2.
3. ID znak 1394 1738: Sašo Naroglav 1/4, Dagmar Naroglav 1/4, Emilijan Naroglav 1/4, Nejc Lubej 1/16, Pia Novšak 1/16, Matic Lubej 1/16, Dušan Lubej 1/16.

Ogled nepremičnin sem opravil 07.12.2019. Omogočen mi je bil ogled vseh nepremičnin ki so predmet cenitve. Na ogledu je bila prisotna Dagmar Naroglav.
Parceli ID znak 997 786/6 in 1394 1738 sta po namembnosti kmetijsko zemljišče. Ti zemljišči bi moral ceniti cenilec kmetijske stroke. Ker pa gre v tem primeru za manjše vrednosti, angažiranost cenilca kmetijske stroke ni upravičena in sem ocenil tudi ti parceli.

Datum priprave poročila: 11.01.2020.

Datum veljavnosti cenitve: 07.12.2019.

Ocena vrednosti je izdelana po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

V poročilu je podana ocenjena tržna in likvidacijska vrednost nepremičnin, izračunana na osnovi tržnih metod, to je:

- Nepremičnina ID znak 997 793/5: po nabavnovrednostnem pristopu in po načinu tržnih primerjav. Kot primerno tržno vrednost sem upošteval ponderirano vrednost v razmerju 50 % vrednosti izračunane po nabavnovrednostni metodi in 50 % vrednosti izračunane po metodi tržnih primerjav.
- Nepremičnini ID znak 997 786/6 in 1394 1738: po metodi tržnih primerjav..

Ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitvenih pogojev ocenjujem, da znaša vrednost lastniških deležev Dagmar Naroglav:

ID parcele	tržna vrednost	likvidacijska vrednost	lastniški delež Dagmar Naroglav		
			last. delež	tržna vrednost	likvidacijska vred.
997 793/5	207.641 €	155.731 €	1/4	51.910 €	38.933 €
997 786/6	2.524 €	1.893 €	1/2	1.262 €	946 €
1394 1738	878 €	659 €	1/4	220 €	165 €
skupaj	**211.042 €**	**158.283 €**		**53.391 €**	**40.044 €**
zaokrožena vrednost	**211.000 €**	**158.000 €**		**53.400 €**	**40.000 €**

Izračunana vrednost predstavlja neto vrednost, brez davka na dodano vrednost.

Utemeljitve za podano oceno vrednosti so podane v poročilu in predstavljajo moje nepristransko mnenje.

Obremenitve:
Nepremičnina ID 997 793/5: plomb ni, tri hipoteke, služnosti ni, zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje 3x in zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice.
Nepremičnina ID 997 786/6: plomb ni, tri hipoteke, služnosti ni, zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje 2x.
Nepremičnina ID 1394 1738: je brez obremenitev. Plomb ni, hipotek ni, služnosti ni.

Stanje hipotek mi ni znano. Vse nepremičnine sem cenil kot hipotek proste. Sem pa upošteval zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje.

Utemeljitve za podano oceno vrednosti so podane v poročilu in predstavljajo moje nepristransko mnenje. Cenitveno poročilo se lahko uporablja za namen in potrebe, za katere je bilo izdelano, to je za stečajni postopek St. 853/2019, ki se vodi na Okrožnem sodišču v Krškem.

Slovenj Gradec, 11.01.2020

Branko Malek, univ.dipl.inž.grad.
sodni cenilec nepremičnin

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BRANKO MALEK
Pot ob Homšnici 9
SLOVENJ GRADEC

2.0. OBSEG DELA

2.1. Identifikacija ocenjevalca: Branko Malek, univ. dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine, številka odločbe 165-04-668/00.

2.2. Naročnik cenitve: Andrej Ocepek, stečajni upravitelj.

2.3. Namen ocenjevanja: podati je potrebno tržno in likvidacijsko oceno vrednosti lastniških deležev v lasti stečajne dolžnice Dagmar Naroglav:
- lastniškega deleža 1/4 nepremičnine ID znak 997 793/5: stavbno zemljišče parcelna št. 793/5, stanovanjska hiša ID znak 997-818, letni bazen, zidan letni vrt in druge izboljšave zemljišča, na naslovu Gotovlje 123, Žalec;.
- lastniškega deleža 1/2 nepremičnine ID znak 997 786/6: kmetijsko zemljišče parcelna št. 793/5,
- lastniškega deleža 1/4 nepremičnine ID znak 1394 1738: kmetijsko zemljišče parcelna št..1738,

z namenom prodaje v stečajnem postopku St. 853/2019, ki se vodi na Okrožnem sodišču v Krškem.

2.4. Podlaga vrednosti: Za izračun vrednosti sem uporabil metode v skladu s standardi, to je
- nabavnovrednostno metodo za nepremičnino ID 997 793/5;
- metodo tržnih primerjav za vse nepremičnine ID 997 793/5, 997 786/6 in 1394 1738.

Za način tržnih primerjav sem uporabil podatke izvršenih prodaj, ki so objavljene v aplikaciji Cenilci in Nepremičnine.net. Za na donosu zasnovan način sem uporabil metodo kapitalizacije donosa. Za nabavnovrednostni način sem uporabil nadomestitvene stroške.

2.5. Lastniki nepremičnin:
Po ZK izpiskih so lastniki nepremičnin:
1. ID znak 997 793/5: Jože Terbovc 1/2, Nino Terbovc 1/8, Polonca Terbovc 1/8 in Dagmar Naroglav 1/4.
2. ID znak 997 786/6: Jože Terbovc 1/2 in Dagmar Naroglav 1/2.
3. ID znak 1394 1738: Sašo Naroglav 1/4, Dagmar Naroglav 1/4, Emilijan Naroglav 1/4, Nejc Lubej 1/16, Pia Novšak 1/16, Matic Lubej 1/16, Dušan Lubej 1/16.

2.6. Datum ocenjevanja vrednosti: **07.12.2019** – datum ogleda.

2.7. Datum priprave poročila: 11.01.2020.

2.8. Viri informacij: podatke o obravnavanih nepremičninah sem pridobil iz katastra stavb, zemljiške knjige, izjav prisotne in ogleda.

2.9. Standard ocenjevanja: Ocena vrednosti je izdelana po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017; MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti, MSOV 103 - poročanje in MSOV 400 – pravice na nepremičninah).

2.10. Aktivnosti:
Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem izvedel naslednje aktivnosti:
- opravil sem ogled obravnavanih nepremičnin,
- analiziral sem razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost obravnavanih nepremičnin,
- pri ocenjevanju vrednosti preveril uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način),
- na osnovi zapisanega na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic,
- za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:
  - podatke o prihodkih in poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje obravnavanih nepremičnin.
  - podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
  - podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

3.0. UVOD

Nepremičnine, ki so predmet cenitve, predstavljajo:

1. Nepremičnina ID znak 997 793/5, k.o. Gotovlje: parcela št. 793/5 v izmeri 1076 m2, stanovanjska hiša ID znak 997-818, manjši letni bazen, zidan letni vrt in druge izboljšave zemljišča, na naslovu Gotovlje 123, Žalec.
2. Nepremičnina ID znak 997 786/6: kmetijsko zemljišče parcelna št. 786/6, k.o. Gotovlje, v izmeri 1402 m2.
3. Nepremičnina ID znak 1394 1738: kmetijsko zemljišče parcelna št. 1738, k.o. Bučka, v izmeri 878 m2.

Namen cenitve je podati oceno tržne in likvidacijske vrednosti nepremičnin v lasti Dagmar Naroglav z namenom prodaje v stečajnem postopku St 853/2019.

4.0. IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, katerih se tiče cenjena nepremičnina,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem opravil osebni ogled nepremičnin, ki so predmet tega poročila,
- mi pri izdelavi poročila nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči.

5.0. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- v poročilu so uporabljeni javno znani podatki in podatki, ki sem jih ugotovil na ogledu. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri,
- posredovanje tega poročila ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve ocenjevalca,
- kot ocenjevalec nisem dolžan pričati pred sodiščem ali na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno,
- če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, razen če to ni posebej dogovorjeno,
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

6.0. UPOŠTEVANI PREDPISI IN LITERATURA

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017):
  - MSOV 103 – poročanje,
  - MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti,
  - MSOV 400 – pravice na nepremičninah.
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti

- Standard SIST ISO 9836
- Standard SPS 2 - Slovenski poslovno finančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur.l. 56/01).
- Zakon o urejanju prostora
- Gradbeni zakon
- Navodila in priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke Slovenije
- Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu
- Portal Cenilci

7.0. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

7.1. Analiza trga

Vir: GURS

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Za leto 2018 smo evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

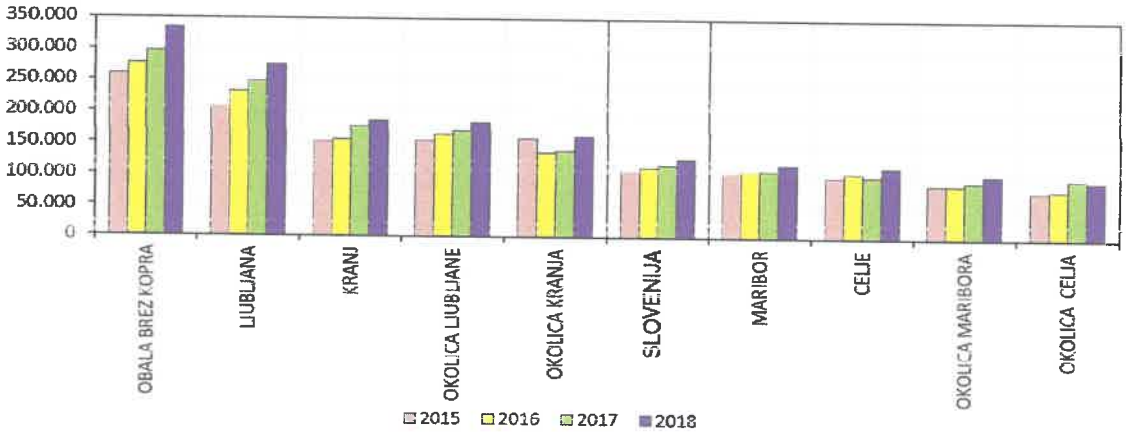
Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti kupoprodaj nepremičnin.

Na obseg trgovanja na nepremičninskem trgu najbolj vpliva trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji segment trga. Če poleg kupoprodaj stanovanj in hiš upoštevamo, da se velika večina prodanih zemljišč za gradnjo nameni stanovanjski gradnji in da se tudi garaže in parkirni prostori večinoma prodajajo za zasebno rabo, stanovanjske nepremičnine praviloma predstavljajo blizu 80 odstotkov vrednosti prometa na nepremičninskem trgu.

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi, še zlasti pa v največjih mestih in turističnih krajih, v tako imenovanih nasedlih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. Do oživitve nepremičninskega trga leta 2014 je bilo povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah skorajda zanemarljivo. Po obratu cen leta 2015 so se ob pomanjkanju novogradenj končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize. Do konca leta 2017 so zaloge dokončanih stanovanj iz preteklih let v glavnem pošle. Naraščajoče.povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, najprej v Ljubljani in na Obali, postopoma pa tudi drugod po Sloveniji, je končno vzpodbudilo nov investicijski in gradbeni cikel. Najprej so se začeli graditi manjši stanovanjski objekti in obujati v času krize zaustavljeni projekti. Ker pa se ponudba na nepremičninskem trgu ne more na hitro prilagoditi povpraševanju, saj je za projektiranje in zgraditev novih stanovanj potreben čas, lahko pričakujemo večje število kupoprodaj na primarnem trgu šele letos in v naslednjih dveh do treh letih.

Stanovanjske hiše

Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu smo zato izbrali le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje.



Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Stavbna zemljišča

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Kmetijska zemljišča

Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

Obseg kupoprodaj zemljišč

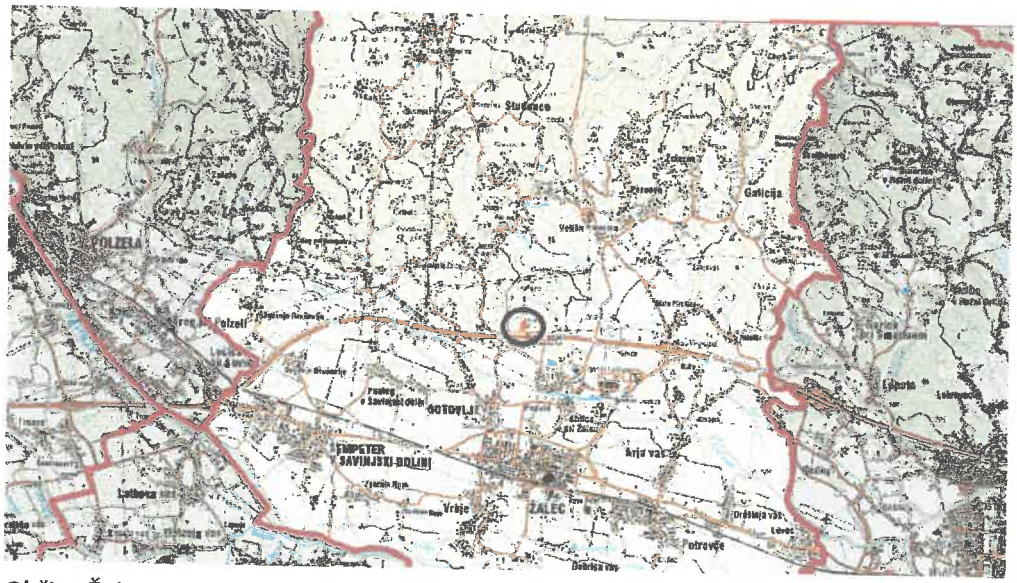
V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga.
Obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb je pri nas v največji meri odvisen od ponudbe in povpraševanja na trgu stanovanjskih nepremičnin. V obdobjih, ko je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah veliko, zrase tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih enot.
Po obratu cen in hitri rasti povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah v letu 2015 se je močno povečalo tudi povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, tako za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji kot za gradnjo stanovanj za trg. Po osmih letih krize je tako v letu 2016 oživelo tudi trgovanje z zazidljivimi zemljišči. Glede na prodano površino je obseg trgovanja leta 2016 v primerjavi z letom 2015 poskočil za več kot 40 odstotkov. Nato je v letu 2017 začel rahlo upadati, kar gre pripisati hitri rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih.
Pri trgovanju s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči so bila sicer prisotna nihanja v obsegu trgovanja, ki so predvsem posledica sprememb v velikostni strukturi prodanih zemljišč po letih. Kljub temu je tudi za kmetijska in gozdna zemljišča v obdobju zadnjih treh let jasno razpoznaven trend rasti obsega trgovanja. Tako za kmetijska kot za gozdna zemljišča je bil glede na skupno prodano površino v letu 2018 obseg trgovanja v primerjavi z letom 2015 za okoli tretjino večji.

7.2. Lokacija

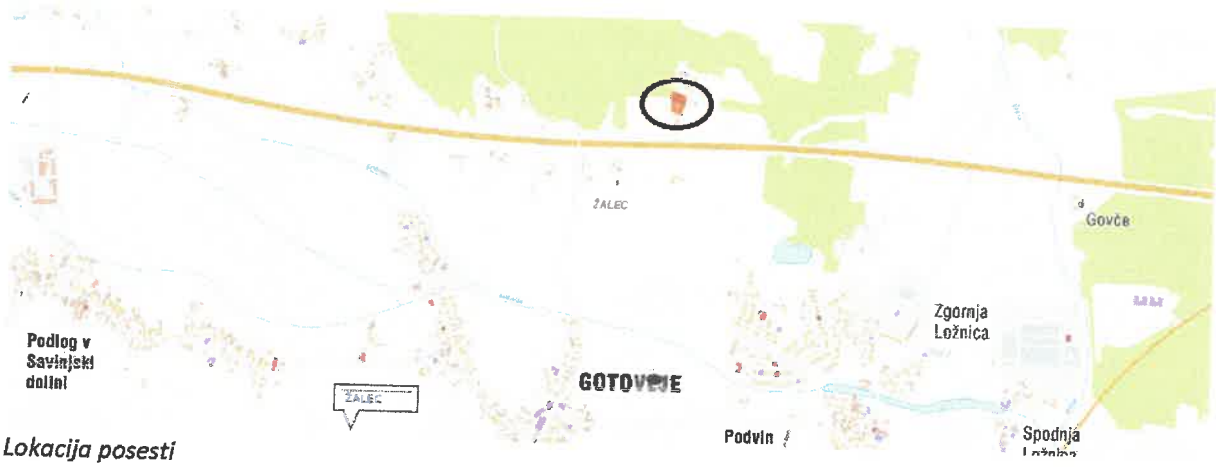
Obravnavane nepremičnine se nahajajo na dveh lokacijah:
- nepremičnina ID znak 997 793/5 na naslovu Gotovlje 123, občina Žalec,
- nepremičnina ID znak 997 786/6 meji na severni strani na parcelo 997 793/5,
- nepremičnina ID znak 1394 1738 v občini Škocjan, v bližini stanovanjske hiše Gorenje Radulje 22.

7.3. Nepremičnina ID znak 997 793/5

Obravnavana nepremičnina je pozidano stavbno zemljišče s stanovanjsko hišo, zidanim letnim vrtom in letnim bazenom, na naslovu Gotovlje 123, občina Žalec.



Občina Žalec



Lokacija posesti

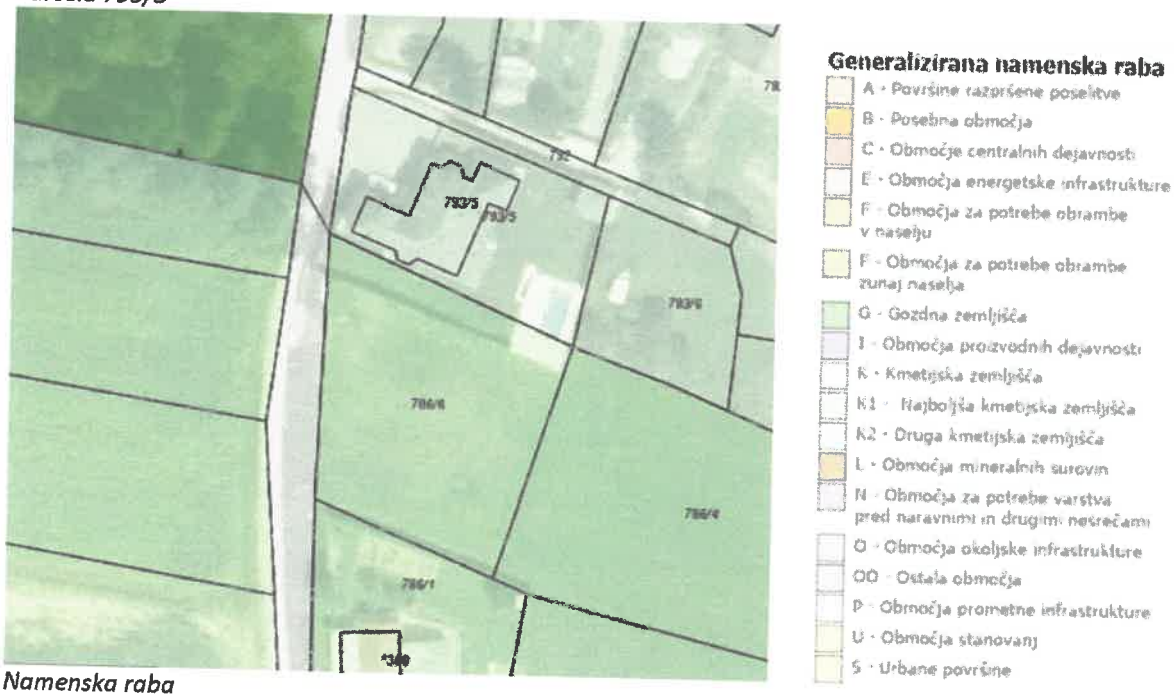
Lokacija

Zemljišče:

- ID 997 793/5: je pozidano zemljišče površine 1.076 m2.

Na osnovi potrdila o namenski rabi št. 35010-0899/2019 z dne 24.12.2019, ki ga je izdala Občina Žalec, je obravnavano zemljišče po namenski rabi v celoti kmetijsko zemljišče, na območju K2 – druga kmetijska zemljišča. Glede na to, da je bilo za gradnjo objekta izdano gradbeno in uporabno dovoljenje, zemljišče ne more biti kmetijsko in v cenitvi upoštevam, da je to zemljišče stavbno.
Zemljišče leži v ravnini in je zelo dobro osončeno. Leži cca 150 m severno od avtoceste, zato je slišati hrup vozil.

Parcela 793/5



Namenska raba

Komunalna ureditev:

Zemljišče je le delno komunalno urejeno. Komunalni priključki: elektrika in vodovod. Fekalne vode so speljane v greznico. Dovozna cesta je asfaltirana, zelo ozka. Od centra Žalca je oddaljena cca 3 km.

Objekti:

Na obravnavanem zemljišču stojijo:

- stanovanjska hiša ID 997-818;
- zidan letni vrt brez ID;
- letni bazen brez ID.

Stanovanjska hiša ID 997-818:

Stanovanjska hiša je bila zgrajena leta 2008. Za gradnjo je bilo 13.3.1998 izdano gradbeno dovoljenje št. 35102-141/98-0103/HV (UE Žalec) in 15.2.2012 uporabno dovoljenje št. MOP-UE0053-P. Investitorja gradnje sta bila Cvetka in Rado Lukanc. Posest sta 19.12.2012 kupila Dagmar Terbovc (sedaj Naroglav) in Jože Terbovc.

Lokacija hiše je cca 150 m severno od avtoceste, zato je slišati hrup vozil.

Etažnost hiše je pritličje in mansarda. Hiša je dvostanovanjski objekt, s stanovanjem v pritličju in mansardi. Stanovanji imata skupni vhod. Omogočen mi je bil ogled celotne hiše.
Objekt je grajen klasično. Temelji so pasovni, betonski. Zidovi so zidani z opeko, so ometani in opleskani. Plošča nad pritličjem je armiranobetonska. Streha je lesena večkapnica, s frčadami. Kritina je bitumenska skodla. Kleparski izdelki so bakreni. Fasada je izolacijska, kontaktna, z granuliranim zaključnim slojem. Fasadno stavbno pohištvo je plastično, police so kamnite. Notranja vrata so lesena, suhomontažna. Stopnišče v mansardo je betonsko, zavito in ima masivne nastopne ploskve. Garažna vrata so dvižna, sekcijska, z elektro pogonom. Talne obloge so keramika in parket. Vgrajeni materiali so višjega cenovnega razreda. V garaži je prostora za dva avtomobila.

Instalacije:

V objektu so izvedene instalacije vodovoda, odtokov, elektrike TK instalacije. Ogrevanje je centralno, s pečjo na lahko kurilno olje.

Površine:

So povzete po projektu in preverjene na objektu.

P	pritličje	tlak	NTP m2	UP m2
1	vetrolov	keramika	13,45	13,45
2	stopnišče	keramika	3,50	3,50
3	kuhinja z jedilnico	keramika	16,10	16,10
4	shramba	keramika	1,85	1,85
5	dnevna soba	keramika	40,25	40,25
6	soba	keramika	15,25	15,25
7	soba	keramika	19,35	19,35
8	predprostor	keramika	4,65	4,65
9	kurilnica, deponija	keramika	9,80	9,80
7	kabinet	keramika	9,15	9,15
8	kopalnica	keramika	5,70	5,70
9	welness	keramika	15,60	15,60
10	garaža	keramika	35,45	
	skupaj pritličje		**190,10**	**154,65**

M	Mansarda	tlak	NTP m2	UP m2
1	galerija	keramika	31,60	31,60
2	soba	parket	24,65	24,65
3	kopalnica	keramika	11,55	11,55
4	predprostor	parket	2,35	2,35
5	kuhinja	keramika	15,50	15,50
6	jedilnica	keramika	23,55	23,55
7	sanitarije	keramika	6,80	6,80
8	soba	laminat	16,30	16,30
9	soba	laminat	16,25	16,25
10	balkon	keramika	7,65	
	skupaj mansarda		**156,20**	**148,55**
	skupaj hiša		**346,30**	**303,20**

Vzdrževanje in vlaganja:

Objekt je še nov, grajen je kvalitetno in investicijska vlaganja še niso potrebna.

Letni vrt:

Je zidan objekt, lociran na skrajnem SV vogalu parcele. Objekt še ni dokončan. Tlorisna velikost objekta je 4,50 x 4,50 m. Tlak je betonska plošča. Streha je 4-kapnica, kritina je bitumenska tegola. Objekt je zgrajen brez gradbenega dovoljenja. Zaradi nedovoljene gradnje je Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor 16.11.2016 izdalo odločbo št. 6122-772/2016/10, s katero je Ninu Terbovcu naložilo odstranitev objekta do 23.3.2017. Objekt do danes še ni odstranjen, prav tako objekt ni legaliziran.

Letni bazen:

Na skrajnem JV je zgrajen manjši plavalni bazen, velikosti 7 x 3 m. Okrog bazena so položene keramične ploščice. V kletnem delu je strojnica bazena. Objekt je grajen brez gradbenega dovoljenja. Zaradi nedovoljene gradnje je Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor 6.2.2017 izdalo odločbo.št. 6122-923/2016/13, s katero je investitorju Ninu Terbovcu in lastnikoma Dagmar Naroglav in Jože Terbovc naložilo odstranitev objekta do 20.6.2017. Objekt do danes še ni odstranjen, prav tako objekt ni legaliziran.

Zunanja ureditev:

Zemljišče je v celoti urejeno. Dvorišče je asfaltirano. Ob hiši je kamniti tlak. Zelenice so zatravljene.
Na južni in vzhodni strani je na meji s sosednjo parcelo zgrajen oporni zid. Zid je zidan z betonskimi kvadri, v kombinaciji z AB betonom. Vzdolž zidu so posajene ciprese.
Zaradi nedovoljene gradnje je Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor 8.11.2016 izdalo odločbo št. 6122-1052/2016/4, s katero je investitorju Ninu Terbovcu in lastnikoma Dagmar Naroglav in Jože Terbovc naložilo odstranitev objekta do 14.3.2017. Objekt do danes še ni odstranjen, prav tako objekt ni legaliziran.

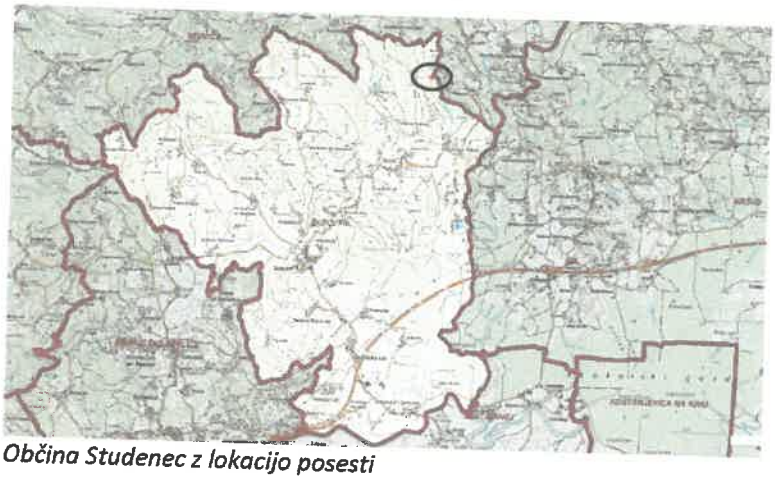
7.4. Nepremičnina ID znak 997 786/6

Zemljišče leži v ravnini in je zelo dobro osončeno. Leži na južni strani parcele 793/5.
Na osnovi potrdila o namenski rabi št. 35010-0899/2019 z dne 24.12.2019, ki ga je izdala Občina Žalec, je obravnavano zemljišče po namenski rabi v celoti kmetijsko zemljišče, na območju K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Zemljišče je nerazvito, brez komunalne ureditve. V naravi je travnik.

7.5. Nepremičnina ID znak 1394 1738

Zemljišče leži v občini Škocjan, na območju razpršene podeželske gradnje Gorenje Radulje. Lokacija parcele je v bližini hiše Gorenje Radulje 22.



Občina Studenec z lokacijo posesti

Parcela 1738

Parcela leži na zahodnem pobočju. V naravi je delno njiva, delno travnik, delno je poraščena z grmovjem.

Na osnovi potrdila o namenski rabi št. 3506-0234/2019-4 z dne 7.1.2020, ki ga je izdala Občina Studenec, je obravnavano zemljišče po namenski rabi v celoti kmetijsko zemljišče – K2 – druga kmetijska zemljišča na območju urejanja prostora OPV-10/1.

Katastrski podatki:

ID	parcelna št.	m2
1394 1738	1738	878

8.0. PODLAGA VREDNOSTI

8.1. Metode izračuna

1. 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.

2. Način tržnih primerjav:

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katera so na voljo informacije o cenah.
Pri tem načinu se v prvem koraku proučijo cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času izvršili na trgu.
Informacije o cenah iz drugih poslov so prilagojene glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki sem jih uporabil pri ocenjevanju vrednosti.
Za primerljive prodaje sem uporabil referenčne prodaje iz aplikacije Cenilec.

3. Izračun po pristopu donosov:

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo nepremičnina ustvarila v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere.

8.2. Uporabljene metode izračuna vrednosti

Oceno vrednosti za stanovanjsko hišo vključno s parcelo sem izdelal po nabavno vrednostni metodi in metodi tržnih primerjav. Zaradi pomanjkanja statističnim podatkov o najemninah tovrstnih objektov, ta metoda ni primerna za izračun vrednosti in je zato nisem uporabil.
Za oceno vrednosti zemljišč sem uporabil metodo primerljivih prodaj, ki je najprimernejša metoda za izračun tržne vrednosti zemljišč.

8.3. Likvidacijska vrednost

Današnja ocenjevanja vrednosti sredstev in nepremičnin temeljijo v glavnem na ocenah vseh koristi, ki jih lastnik upravičeno pričakuje od svoje nepremičnine. Vse te koristi se kažejo v pričakovanem finančnem izidu. Za kupca in za prodajalca pa je lahko vrednost nepremičnine različna, saj gledata nanjo vsak s svojega uporabniškega vidika. Razlika je predvsem v oceni storitvene, uporabniške zmožnosti nepremičnine ali sredstev. Zato je cena nepremičnine predmet dogovarjanja: cena je med spodnjo vrednostjo in zneskom, ki ga je še pripravljen sprejeti prodajalec, oz. med zgornjo vrednostjo in zneskom, ki ga je še voljan plačati kupec. V takem razponu med spodnjo in zgornjo vrednostjo se nato oblikuje končna prodajna cena, ki je sprejemljiva za oba pogajalca in ki predstavlja likvidacijsko vrednost nepremičnine.
Izračun likvidacijske vrednosti: Pri tem izhajamo iz izhodiščne tržne vrednosti, v samem postopku upoštevamo odbitne dejavnike vpliva na vrednosti nepremičnine. Postopek:

1. ocenimo tržno vrednost sredstev v delujočem podjetju
2. izračunamo prodajne cene stalnih sredstev v razmerah nedelujočega podjetja (tržne vrednosti stalnih sredstev, zmanjšane za stroške postopka likvidacije)
3. upoštevamo neposredne stroške likvidiranja stalnih sredstev (demontaže, neposrednih stroškov prodaje) in tako dobimo likvidacijsko vrednost stalnih sredstev
4. upoštevamo likvidacijski čas od ocenitve do udenarjanja likvidacijske vrednosti

5. upoštevamo diskontni faktor zaradi odloga plačila pri likvidaciji stalnih sredstev
6. izračunamo sedanjo likvidacijsko vrednost nepremičnin

Zaradi nedelujoče nepremičnine se njena vrednost zmanjša za 10-20%. Ocenjujem, da je glede na stanje trga primerno zmanjšanje za nepremičnine k.o. Gotovlje 20 %, prav tako pa tudi za posest k.o. Bučka.
Stroške likvidacije ocenjujem na 3,5 %.
Čas potreben za prodajo v likvidaciji ocenjujem na 6-12 mesecev.
Diskontni faktor za čas 9 mesecev (pričakovani čas prodaje) pri znaša 1,5 %.
Skupno zmanjšanje likvidacijske vrednosti, ki sem ga upošteval, je 25 %.

9.0. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

9.1. Vrednost nepremičnine ID znak 997 793/5

9.1.1. Vrednost nepremičnine po nabavno vrednostni metodi

V oceni upoštevam parcelo ID 997 793/5, komunalno in zunanjo ureditev ter objekte.
Za oceno vrednosti zemljišč sem uporabil samo metodo tržnih primerjav. Upošteval sem cene podobnih zemljišč ki so bila prodana pred kratkim in naredil ustrezne prilagoditve. Podatki so povzeti po aplikaciji Cenilci. Vsa zemljišča so v občini Žalec in so primerljiva z obravnavano.

9.1.1.1. Vrednost zemljišča

Primerjalne nepremičnine:

Lokacija	k.o.	parcela	datum	cena €	m2	€/m2	ID posla
Žalec	Gotovlje	964/2	15.4.19	25.000 €	1991	12,56	423.074
Žalec	Levec	1448/192	29.10.19	52.000 €	2551	20,38	446.625
Žalec	Liboje	223/1	15.4.19	23.000 €	1049	21,93	423.215
Žalec	Studence	1381/5	15.5.19	25.000 €	1208	20,70	426.061
Žalec	Studence	1381/4	19.11.19	25.000 €	1802	13,87	451.154

Prilagoditve:

opis	obravnavana	Referenčne prodaje				
		primer 1	primer 2	primer 3	primer 4	primer 5
indikativna cena		12,56	20,38	21,93	20,70	13,87
Obseg pravic	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Datum prodaje	dec.19	apr.19	okt.19	apr.19	maj.19	nov.19
prilagoditev		2%	0%	5%	2%	0%
Vrsta transakcije	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Pogoji prodaje	stečaj	tržni	tržni	tržni	tržni	tržni
prilagoditev		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Vmesna prilagoditev		**11,55**	**18,35**	**20,83**	**19,04**	**12,49**
Lokacija v regiji	Žalec	Žalec	Žalec	Žalec	Žalec	Žalec
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Lokacija v naselju	Gotovlje	Gotovlje	Levec	Liboje	Studence	Studence
prilagoditev		5%	-5%	-5%	5%	5%

Velikost zemljišča	1.076	1.991	2.551	1.049	1.208	1.802
prilagoditev		-1%	-2%	0%	0%	-1%
Komunalna oprema	slaba	podobna	podobna	podobna	podobna	podobna
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Dostop	asfalt	makadam	asfalt	asfalt	asfalt	makadam
prilagoditev		5%	0%	0%	0%	5%
Lega parcele	ravnina	brežina	ravnina	ravnina	brežina	brežina
prilagoditev		5%	0%	0%	5%	5%
Osončenost	zelo dobra	podobna	podobna	podobna	podobna	podobna
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	
Hrup	da	ne	ne	ne	ne	ne
prilagoditev		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Končna prilagoditev		**4%**	**-17%**	**-15%**	**0%**	**4%**
Cena s prilagoditvijo		12,01	15,23	17,70	19,04	12,99
ponder		20%	20%	20%	20%	20%
Prilagojena cena		**15,40**	**€/m2**			

Vrednost zemljišča:

parcelna št.	m2	€/m2	vrednost
793/5	1.076	15,40	**16.570 €**

9.1.1.2. Komunalna ureditev

Odlok Občine Žalec, Ur. l. 108/2000: Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na merske enote, tj. na površino gradbenih parcel (stavbnega zemljišča) in na neto tlorisno površino objektov glede na stopnjo komunalne opremljenosti.
Cena opremljanja kvadratnega metra zemljišča (gradbene parcele – C(pi)) in za neto tlorisno površino objekta Ct je glede na stopnjo komunalne opremljenosti (v €/m^2):

kom. oprema	Cp (€/m2)	Ct (€/m2)
ceste	4,851	16,984
vodovod	3,246	13,708
odpadki	0,530	0,185
skupaj	8,627	30,877

Za obračun komunalnega prispevka se uporabijo faktorji za Dp in Dt; faktor Dp je 0,4 in Dt 0,6. Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se odmeri tako, da se vrednosti povprečnih obračunskih stroškov opremljanja s posamezno vrsto komunalne opreme pomnoži s površino zemljišča in NTP z upoštevanjem namembnosti objektov.

Vrednost komunalnega prispevka:

KP(ij) = (Ap x Cp x Dp + Kdej. x At x Ct x Dt)
K: - za dvostanovanjske objekte 1,1

kom. oprema	€/m2	Dp, Dt	K	m2	vrednost
Cp	8,63	0,40		1.076	3.713 €
Ct	30,88	0,60	1,1	346,30	7.057 €
skupaj komunalni prispevek					**10.770 €**

9.2.1.3. Vrednost zunanje ureditve

V oceni upoštevam betonske asfaltne površine in živo mejo. Oporni zid je grajen bre z gradbenega dovoljenja in ga zato v oceni vrednosti ne upoštevam. Druge zunanje ureditve, ki bi jo bilo potrebno upoštevati, ni.

opis	m1, m2	€/m1, m2	vrednost	n/N	odpis	sedanja vred.
asfalt	100,00	32,00	3.200 €	10/40	25%	2.400 €
živa meja	75,00	65,00	4.875 €	10/25	40%	2.925 €
skupaj zunanja ureditev						**5.325 €**

9.2.1.4. Vrednost hiše

Enotne cene so povzete po PEG za podoben objekt in znašajo za posamezni del stavbe:

etaža	€/m2	f	€/m2
pritličje	920,00	1,00	920,00
mansarda	920,00	0,90	828,00
garaža	920,00	0,75	690,00
balkon	920,00	0,25	230,00

Nadomestitveni stroški za hišo:

etaža	m2	€/m2	vrednost
pritličje	154,65	920,00	142.278 €
mansarda	148,55	828,00	122.999 €
garaža	35,45	690,00	24.461 €
balkon	7,65	230,00	1.760 €
Skupaj	346,30		**291.497 €**

Vrednost po vrsti del

vrsta del	delež	vrednost
gradbena dela	42,0%	122.429 €
obrtniška dela	44,0%	128.259 €
instalacije	14,0%	40.810 €
Skupaj	**100,0%**	**291.497 €**

Fizična obrabljenost:

- ozdravljiva obrabljenost: Ocenjujem, da ni elementov ozdravljive obrabe.

- €

- neozdravljiva obrabljenost:

komponenta	kr.star.	DŽD	EŽD	DŽD/EŽD	odpis %	vrednost	odpis
dolge komponente	11	11	80	0,14	11,00%	122.429	-13.467 €
kratke k. - obrtniška	11	11	40	0,28	22,00%	128.259	-28.217 €
dolge k. - instalacije	11	11	40	0,28	22,00%	40.810	-8.978 €
Skupaj neozdravljiva obraba						291.497	**-50.662 €**
Skupaj fizična obraba							**-50.662 €**

Funkcionalno zastaranje:

Ocenjujem, da je v obravnavanem primeru zaradi velikosti objekta – velik objekt, funkcionalno zastaranje v višini 10% amortizirane vrednosti.

(291.497 - 50.662) x 10% = **-24.084 €**

Ekonomsko zastaranje:

Ocenjujem, da je v obravnavanem primeru zaradi velikosti objekta in tržno nezanimive lokacije, ekonomsko zastaranje v višini 10 % amortizirane vrednosti.

V bližini AC	(291.497 - 50.662) x 10% =	**-24.084 €**
Neurejeno lastništvo	(291.497 - 50.662) x 5% =	**-12.042 €**
Skupaj ekonomsko zastaranje		**-36.125 €**

Vrednost stanovanjske hiše:

opis	vrednost
Gradbena vrednost	291.497 €
Fizična obraba	-50.662 €
Funkcionalna obraba	-24.084 €
Ekonomska obraba	-36.125 €
Vrednost hiše	**180.626 €**

9.1.1.5. Drugi objekti

opis	m2	€/m2	vrednost	n/N	odpis %	sed. vred.
bazen	21,00	1000,00	21.000 €	5/20	25%	**15.750 €**
letni vrt	20,50	180,00	3.690 €	5/25	20%	**2.952 €**
skupaj drugi objekti						**18.702 €**

9.1.1.6. Zbir vrednosti po nabavnovrednostni metodi

V skupni oceni vrednosti posesti 997 793/5 upoštevam zemljišče, komunalno ureditev in hišo. Opornega zid, letni vrt in bazen so zgrajeni brez gradbenega dovoljenja, izdana je odločba za odstranitev in zato teh objektov v končni oceni ne upoštevam.

nepremičnina	vrednost
stavbno zemljišče	16.570 €
komunalna ureditev	10.770 €
zunanja ureditev	2.400 €
stanovanjska hiša	180.626 €
drugi objekti	0 €
Skupaj	**210.367 €**

9.1.2. Vrednost nepremičnine po načinu tržnih primerjav

Za oceno vrednosti po načinu tržnih primerjav prodaj sem upošteval cene podobnih nepremičnin, ki so bila prodana pred kratkim in naredil ustrezne prilagoditve. Podatki so povzeti po aplikaciji Cenilec. Vse nepremičnine so v občini Žalec in so primerljiva z obravnavano.

Primerjalne nepremičnine:

451.158 DOBRIŠA VAS DOBRIŠA VAS 82

414.382 ŽALEC MAISTROVA ULICA 5

410.301 ŽALEC ŠARHOVA ULICA 9

402.187 ŽALEC KVEDROVA ULICA 8

Lokacija		datum	• letnica	NTP m2	zem. m2	cena	€/m2	ID posla
Dobriša vas	Dobriša vas 82	19.11.19	2002	263,60	809	192.000 €	728,38	451.158
Žalec	Maistrova 5	13.2.19	1999	174,00	887	130.000 €	747,13	414.382
Žalec	Šarhova 9	22.1.19	2000	260,00	977	239.181 €	919,93	410.301
Žalec	Kvedrova 8	12.11.18	1992	177,00	675	160.000 €	903,95	402.187

Prilagoditve:

opis	obravnavana	referenčne prodaje €/m2			
		prim. 1	prim. 2	prim. 3	prim. 4
indikativna cena		728,38	747,13	919,93	903,95
Obseg pravic	last.delež	popoln	popoln	popoln	popoln
prilagoditev		-5%	-5%	-5%	-5%
Datum prodaje	dec.19	nov.19	feb.19	jan.19	nov.18
časovna prilagoditev		0%	3%	3%	5%
Vrsta transakcije	prosta	prosta p.	prosta p.	prosta p.	prosta p.
prilagoditev		0%	0%	0%	0%

Prodajni pogoji	stečaj	tržni	tržni	tržni	tržni
prilagoditev		-10%	-10%	-10%	-10%
Lokacija v regiji	Gotovlje	Dobriša vas	Žalec	Žalec	Žalec
prilagoditev		0%	-10%	-10%	-10%
Lokacija v naselju	Gotovlje	Dobriša vas	Maistrova	Šarhova	Kvedrova
prilagoditev		0%	-5%	-5%	-5%
Velikost	346,30	263,60	174,00	260,00	177,00
prilagoditev		-1%	-2%	-1%	-2%
Starost	2008	2002	1999	2000	1992
prilagoditev		3%	5%	4%	8%
Komunalna oprema	slaba	podobna	boljša	boljša	boljša
prilagoditev		0%	-3%	-3%	-3%
Lega	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina
prilagoditev		0%	0%	0%	0%
Vzdrževanje	dobro	podobno	slabše	podobno	slabše
prilagoditev		0%	5%	0%	5%
Velikost zemljišča	1.076	809	887	977	675
prilagoditev		2%	2%	1%	4%
Drugo	bližina AC	ni	ni	ni	ni
prilagoditev		-10%	-10%	-10%	-10%
Končna prilagoditev		**-21%**	**-30%**	**-36%**	**-23%**
Cena s prilagoditvijo		575,42	522,99	588,75	696,05
Uteži		40%	20%	20%	20%
Prilagojena cena		**591,72**	**€/m2**		

Vrednost nepremičnine:

hiša z zemljiščem 793/5 346,30 x 591,72 = **204.914 €**

9.1.3. Ponderirana vrednost nepremičnine ID znak 997 793/5

Metoda izračuna	€	ponder	vrednost
Nabavnovrednostni način	210.367	50,0%	105.184 €
Način tržnih primerjav	204.914	50,0%	102.457 €
Vrednost nepremičnine ID 997 793/5			**207.641 €**

Zaokrožena vrednost ID 997 793/5	**207.000 €**

9.2. Vrednost nepremičnine ID znak 997 786/6

Zemljišče je kmetijsko zemljišče. Za oceno vrednosti zemljišč sem uporabil samo metodo tržnih primerjav. Upošteval sem cene podobnih zemljišč ki so bila prodana pred kratkim in naredil ustrezne prilagoditve. Podatki so povzeti po aplikaciji Cenilci. Vsa zemljišča so v občini Žalec.
Primerjalne nepremičnine:

Lokacija	k.o.	parcela	datum	cena €	m2	€/m2	ID posla
Žalec	Gotovlje	1786/7	15.3.19	800 €	420	1,90	419.419
Žalec	Gotovlje	657/1	15.5.19	10.000 €	3385	2,95	427.532
Žalec	Gotovlje	1307/3	15.7.19	4.000 €	2949	1,36	435.435
Žalec	Gotovlje	103/4	17.6.19	9.675 €	6516	1,48	431.209
Žalec	Gotovlje	649/2	10.9.19	13.218 €	4406	3,00	439.135

Prilagoditve:

opis	obravnavana	Referenčne prodaje				
		primer 1	primer 2	primer 3	primer 4	primer 5
indikativna cena		1,90	2,95	1,36	1,48	3,00
Obseg pravic	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Datum prodaje	dec.19	mar.19	maj.19	jul.19	jun.19	sep.19
prilagoditev		1%	1%	0%	0%	0%
~~Vrsta transakcije~~	~~prosti trg~~	~~prosti trg~~	~~prosti trg~~	~~prosti trg~~	~~prosti trg~~	~~prosti trg~~
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Pogoji prodaje	stečaj	tržni	tržni	tržni	tržni	tržni
prilagoditev		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Vmesna prilagoditev		**1,73**	**2,69**	**1,22**	**1,34**	**2,70**
Lokacija v regiji	Žalec	Žalec	Žalec	Žalec	Žalec	Žalec
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Lokacija v naselju	Gotovlje	Gotovlje	Gotovlje	Gotovlje	Gotovlje	Gotovlje
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Velikost zemljišča	1.402	420	3.385	2.949	6.516	4.406
prilagoditev		0%	-2%	-2%	-2%	-2%
Lega parcele	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina	ravnina
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Namembnost	travnik	travnik	njiva	travnik	travnik	njiva
prilagoditev		0%	-10%	0%	0%	-10%
Končna prilagoditev		**0%**	**-12%**	**-2%**	**-2%**	**-12%**
Cena s prilagoditvijo		1,73	2,37	1,20	1,31	2,38
ponder		40%	15%	15%	15%	15%
Prilagojena cena		**1,78**	**€/m2**			
Zaokrožena vrednost		**1,80**	**€/m2**			

Vrednost zemljišča ID 997 786/6:

parcelna št.	m2	cena €/m2	vrednost
786/6	1.402	1,80	**2.524 €**

9.2. Vrednost nepremičnine ID znak 997 786/6

Zemljišče je kmetijsko zemljišče. Za oceno vrednosti zemljišč sem uporabil samo metodo tržnih primerjav. Upošteval sem cene podobnih zemljišč ki so bila prodana pred kratkim in naredil ustrezne prilagoditve. Podatki so povzeti po aplikaciji Cenilci. Vsa zemljišča so v občini Škocjan.
Primerjalne nepremičnine:

Lokacija	k.o.	parcela	datum	cena €	m2	€/m2	ID posla
G. Radulje	Bučka	2356, 2363, 2357	15.4.19	3.287 €	2672	1,23	423.613
G. Radulje	Bučka	2649/2	17.6.19	4.500 €	3684	1,22	431.537
G. Radulje	Bučka	2649/1	17.6.19	1.500 €	1041	1,44	431.542
G. Radulje	Bučka	2588, 2589/2	15.7.19	8.000 €	8332	0,96	434.397
G. Radulje	Bučka	1796	19.11.19	1.858 €	1888	0,98	451.459

Prilagoditve:

opis	obravnavana	Referenčne prodaje				
		primer 1	primer 2	primer 3	primer 4	primer 5
indikativna cena		1,23	1,22	1,44	0,96	0,98
Obseg pravic	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln	popoln
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Datum prodaje	dec.19	apr.19	jun.19	jun.19	jul.19	nov.19
prilagoditev		1%	0%	0%	0%	0%
Vrsta transakcije	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Pogoji prodaje	stečaj	tržni	tržni	tržni	tržni	tržni
prilagoditev		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Vmesna prilagoditev		**1,12**	**1,10**	**1,30**	**0,86**	**0,89**
Lokacija v regiji	G. Radulje	G. Radulje	G. Radulje	G. Radulje	G. Radulje	G. Radulje
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Lokacija v naselju	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Velikost zemljišča	878	2.672	3.684	1.041	8:332	1.888
prilagoditev		2%	2%	0%	3%	3%
Lega parcele	brežina	ravnina	ravnina	ravnina	brežina	brežina
prilagoditev		-10%	-10%	-10%	0%	0%
Namembnost	travnik, njiva	njiva	travnik	njiva	travnik	njiva
prilagoditev		0%	0%	0%	0%	0%
Končna prilagoditev		**-8%**	**-8%**	**-10%**	**3%**	**3%**
Cena s prilagoditvijo		1,03	1,01	1,17	0,89	0,91
ponder		15%	15%	15%	15%	40%
Prilagojena cena		**0,98**	**€/m2**			
Zaokrožena vrednost		**1,00**	**€/m2**			

Vrednost zemljišča ID 1394 1738:

parcelna št.	m2	cena €/m2	vrednost
1738	878	1,00	**878 €**

9.3. Zbir tržnih vrednosti nepremičnin

ID nepremičnine	m2	tržna vrednost
997 793/5	1.076	207.641 €
997 786/6	1.402	2.524 €
1394 1738	878	878 €
skupaj		**211.042 €**
zaokrožena tržna vrednost		**211.000 €**

9.4. Likvidacijska vrednost

Ocenjujem, da se zaradi nedelujoče nepremičnine njena vrednost zmanjša za 20 %.
Stroške likvidacije ocenjujem na 3,5 %.
Diskontni faktor za čas 9 mesecev (pričakovani čas prodaje) znaša 1,5 %.

podatek			997 793/5	997 786/6	1394 1738
tržna vrednost			207.641 €	2.524 €	878 €
vrednost nedelujoče neprem.	10-20 %	-20,0%	-41.528 €	-505 €	-176 €
likvidacijski stroški		-3,5%	-7.267 €	-88 €	-31 €
diskontni faktor	9 mes	-1,5%	-3.114 €	-38 €	-13 €
Likvidacijska vrednost		**-25,0%**	**155.731 €**	**1.893 €**	**659 €**

Zbir likvidacijskih vrednosti:

ID nepremičnine	m2	likvidacijska vrednost
997 793/5	1.076	155.731 €
997 786/6	1.402	1.893 €
1394 1738	878	659 €
skupaj		**158.283 €**
zaokrožena likvidacijska vrednost		**158.000 €**

10.0. KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitvenih pogojev ocenjujem, da znaša vrednost lastniških deležev Dagmar Naroglav:

ID parcele	tržna vrednost	likvidacijska vrednost	Lastniški delež Dagmar Naroglav		
			last. delež	tržna vrednost	likvidacijska vred.
997 793/5	207.641 €	155.731 €	1/4	51.910 €	38.933 €
997 786/6	2.524 €	1.893 €	1/2	1.262 €	946 €
1394 1738	878 €	659 €	1/4	220 €	165 €
skupaj	**211.042 €**	**158.283 €**		**53.391 €**	**40.044 €**
zaokrožena vrednost	**211.000 €**	**158.000 €**		**53.400 €**	**40.000 €**

Izračunana vrednost predstavlja neto vrednost, brez davka na dodano vrednost.

Utemeljitve za podano oceno vrednosti so podane v poročilu in predstavljajo moje nepristransko mnenje.

Obremenitve:
Nepremičnina ID 997 793/5: plomb ni, tri hipoteke, služnosti ni, zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje 3x in zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice.
Nepremičnina ID 997 786/6: plomb ni, tri hipoteke, služnosti ni, zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje 2x.
Nepremičnina ID 1394 1738: je brez obremenitev. Plomb ni, hipotek ni, služnosti ni.

Stanje hipotek mi ni znano. Vse nepremičnine sem cenil kot hipotek proste. Sem pa upošteval zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje.

Utemeljitve za podano oceno vrednosti so podane v poročilu in predstavljajo moje nepristransko mnenje. Cenitveno poročilo se lahko uporablja za namen in potrebe, za katere je bilo izdelano, to je za stečajni postopek St. 853/2019, ki se vodi na Okrožnem sodišču v Krškem.

Ocena vrednosti je podana za stanje nepremičnin v času ogleda, to je 7.12.2019.

11.0. PRILOGE

Priloge:
- fotografije
- potrdilo o namenski rabi 2x
- ZKI 3x
- gradbeno dovoljenje
- uporabno dovoljenje

Slovenj Gradec, 11.01.2020

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BRANKO MALEK
Pot ob Homšnici 9
SLOVENJ GRADEC

Cenilec:
Branko Malek, univ.dipl.inž.grad.
sodni cenilec nepremičnin

Fotografije posesti Dagmar Naroglav

Bazen

Pritličje

Mansarda

Zemljišče 997 786/6

Zemljišče 1394 1738 k.o. Bučka

OBČINA ŽALEC

URAD ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 84, f: 03 713 64 64

Številka: 35010-0899/2019
Datum: 24.12.2019

ZAIP030738

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Andrej Ocepek - stačajni upravitelj **Gubčeva ulica 1** **2380 Slovenj Gradec**	Katastrska občina: **GOTOVLJE** Parc. št.: **786/6, 793/5**

1. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKIH PARCEL

Občinski prostorski načrt:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 92/13-obv. razl.).

Prostorski izvedbeni načrt:
/

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Šifra:	Delež (%):
786/6	OP-1	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	K1	2010	100
793/5	OP-1	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	K2	2020	100

3. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV, AKT OZ. PREDPIS O ZAVAROVANJU

Parcele:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:
786/6	Najboljša kmetijska zemljišča	Območje varstva najboljših kmetijskih zemljišč	Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ (Uradni list RS, št. 59/96, 67/02, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16).

4. PROSTORSKI UKREPI

Zakonita predkupna pravica občine: **ne obstaja**

Zakonita predkupna pravica države: **ne obstaja**

5. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZ. PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

Program priprave prostorskega akta:
Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občina Žalec – SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 16/17).

Parcele	Opis	Faza	Morebitni drugi podatki
786/6, 793/5	Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Kidričevo-Vodice	Študija variant - Mnenja	

6. RAZNO:

/

7. PRILOGE - kopija kartografskega dela prostorskega akta

- Priloga št. 1: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000 z legendo

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prosterskega načrta ali državnega prostorskega načrta.

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10) je stranka oproščena plačila takse.

Pripravil:
Petra Čepin Banič

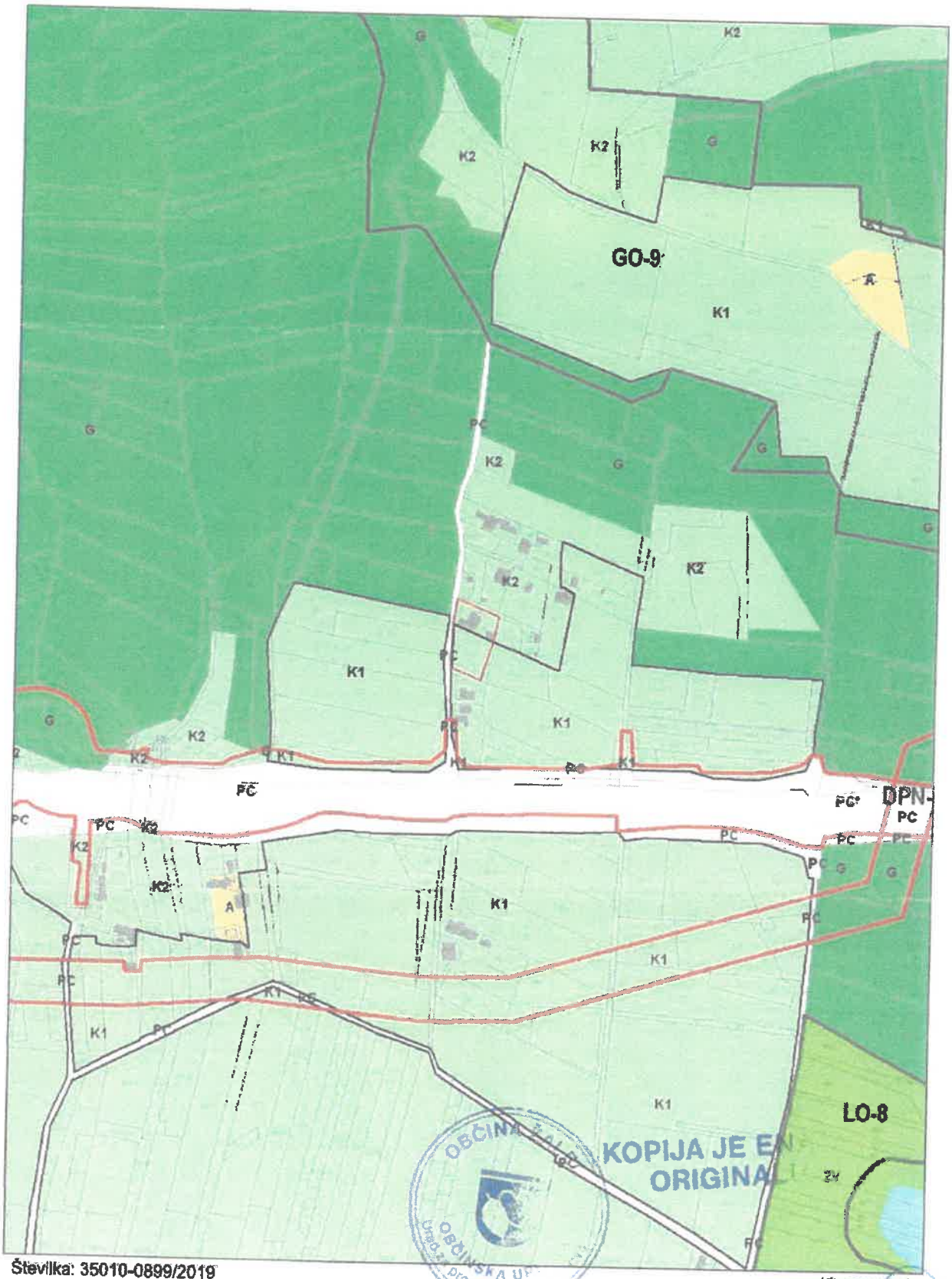
OBČINA ŽALEC
OBČINSKA UPRAVA
Urad za prostor in gospodarstvo

Vročiti: stranka, 1x

PRILOGA št.: 1

Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, potrjuje skladnost vsebine grafičnega izseka iz prostorskega akta / Občinskega prostorskega načrta z original dokumentom.

Grafični izsek iz akta – Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 92/13-obv. razl.). Karta: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000 .



Številka: 35010-0899/2019

13. 12. 2019

Občina Škocjan
Škocjan 67
8275 Škocjan

Telefon: (07) 38 46 300
e-pošta: info@obcina-skocjan.si

Številka: **3506-0234/2019-2**
Datum: **07.01.2020**

Naslovnik:
OCEPEK ANDREJ - STEČAJNI UPRAVITELJ
GUBČEVA ULICA 1

2380 SLOVENJ GRADEC

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- **k.o. BUČKA (1394) parc. št. 1738**

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE

Prostorski akti občine:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škocjan (Ur. L. RS, št. 66/2018)

3. PODATKI O ENOTI UREJANJA PROSTORA IN NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

- k.o. **BUČKA (1394)**
  - parc. št. **1738**
    Osnovna namenska raba: **območja kmetijskih zemljišč**
    Podrobnejša namenska raba: **druga kmetijska zemljišča (K2)**
    Oznaka enote urejanja prostora: **OPV-10/1**

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

5. PROSTORSKI UKREPI

- zakonita predkupna pravica občine: ne obstaja

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Taksa za to potrdilo je plačana po tar. št. 37 a členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo ZUT-UPB5, 20/11 – Odl. US in 14/2015 - ZUUJFO) v višini 22,7 EUR.

Žig:

Odgovorna oseba po pooblastilu župana:
mag. Janja Ravnikar, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.
Višja svetovalka za urbanizem in razvoj Občine Škocjan

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.12.2019 - 8:14:54

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 997 793/5

katastrska občina 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14530625
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:

1. EMŠO: 1402965******
   osebno ime: Jože Terbovc
   naslov: Stegenškova ulica 002, 3270 Laško
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.02.2012 16:04:52

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14671494	01.02.2012 16:12:33	401 - vknjižena hipoteka
14865308	01.02.2012 16:18:07	401 - vknjižena hipoteka
18452872	23.11.2016 13:51:56	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18510602	29.11.2016 12:12:30	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18587092	28.02.2017 12:48:38	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
19373404	30.01.2018 13:50:06	303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice
19839498	10.09.2018 14:14:00	401 - vknjižena hipoteka
19942934	08.01.2019 15:01:06	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 19984774
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:

1. EMŠO: 2306990******
   osebno ime: Nino Terbovc
   naslov: Gotovlje 123, 3310 Žalec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.01.2019 15:38:40

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14671494	01.02.2012 16:12:33	401 - vknjižena hipoteka
14865308	01.02.2012 16:18:07	401 - vknjižena hipoteka
18452872	23.11.2016 13:51:56	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18510602	29.11.2016 12:12:30	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18587092	28.02.2017 12:48:38	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
19373404	30.01.2018 13:50:06	303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice

ID osnovnega položaja: 19984775
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: 1202980******
   osebno ime: Polonca Terbovc
   naslov: Gotovlje 123, 3310 Žalec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.01.2019 15:38:40

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14671494	01.02.2012 16:12:33	401 - vknjižena hipoteka
14865308	01.02.2012 16:18:07	401 - vknjižena hipoteka
18452872	23.11.2016 13:51:56	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18510602	29.11.2016 12:12:30	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18587092	28.02.2017 12:48:38	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
19373404	30.01.2018 13:50:06	303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice

ID osnovnega položaja: 19984776
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 0809970******
   osebno ime: Dagmar Naroglav
   naslov: Dolenji Boštanj 026, 8294 Boštanj
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.01.2019 15:38:40

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14671494	01.02.2012 16:12:33	401 - vknjižena hipoteka
14865308	01.02.2012 16:18:07	401 - vknjižena hipoteka
18452872	23.11.2016 13:51:56	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18510602	29.11.2016 12:12:30	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18587092	28.02.2017 12:48:38	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
19373404	30.01.2018 13:50:06	303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 14671494
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:12:33
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1026 LAŠKO **parcela** 298 (ID 2791041)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 175.000,00 EUR
obresti spremenljiva; 6-mesečni EURBOR + 2,50 % letno

tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.04.2032
dodatni opis:
z možnostjo odpoklica v skladu s čl. 13. Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. pogodbe: 378 -63786680013847
imetnik:

1. matična številka: 5026121000
   firma / naziv: BANKA CELJE d.d. Bančna skupina Banke Celje
   naslov: Vodnikova ulica 002, 3000 Celje
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.02.2012 16:12:33

zveza - ID osnovnega položaja:

14530625
19984774
19984775
19984776

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19684429	01.02.2012 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe
14671495	01.02.2012 16:12:33	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19684429
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka I 306/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. I 306/2018 z dne 27.8.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 14671495
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:12:33
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

ID pravice / zaznambe 14865308
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:18:07
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1026 LAŠKO **parcela** 298 (ID 2791041)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 175.000,00 EUR
obresti spremenljiva; 6-mesečni EURIBOR + 2,50 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.04.2032
dodatni opis:
z možnostjo odpoklica v skladu s čl. 13. Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. pogodbe: 378 - 63786680014041
imetnik:

1. matična številka: 5026121000
   firma / naziv: BANKA CELJE d.d. Bančna skupina Banke Celje
   naslov: Vodnikova ulica 002, 3000 Celje
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.02.2012 16:18:07

zveza - ID osnovnega položaja:

14530625
19984774

19984775
19984776

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14865309	01.02.2012 16:18:07	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19911702	01.02.2012 16:35:32	712 - zaznamba izvršbe
19780972	28.08.2018 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14865309
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:18:07
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

ID pravice / zaznambe 19911702
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:35:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Žalcu
opr. št. postopka I 445/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi in sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. In 445/2018, z dne 21.12.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 19780972
čas začetka učinkovanja 28.08.2018 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka I 306/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. I 306/2018 z dne 27.8.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 18452872
čas začetka učinkovanja 23.11.2016 13:51:56
vrsta pravice / zaznambe 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR
opr. št. postopka 06122-1052/2016/4
dodatni opis:
Vpis po 4.toč. inšpekcijske odločbe na podlagi 158. čl. ZGO-1.
zveza - ID osnovnega položaja:
14530625
19984774
19984775
19984776

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 18510602
čas začetka učinkovanja 29.11.2016 12:12:30
vrsta pravice / zaznambe 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR
opr. št. postopka 06122-772/2016/10
dodatni opis:
Vpis po 4. toč. inšpekcijske odločbe na podlagi 158. čl. ZGO-1.
zveza - ID osnovnega položaja:
14530625
19984774
19984775
19984776

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 18587092
čas začetka učinkovanja 28.02.2017 12:48:38
vrsta pravice / zaznambe 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR
opr. št. postopka 06122-923/2016/13
dodatni opis:
Vpis po 4. toč. inšpekcijske odločbe na podlagi 158. čl. ZGO-1.
zveza - ID osnovnega položaja:
14530625
19984774
19984775
19984776

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 19373404
čas začetka učinkovanja 30.01.2018 13:50:06
vrsta pravice / zaznambe 303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrožno sodišče v Celju
opr. št. postopka P 398/2017
dodatni opis:
tožba zaradi ugotovitve solastninske pravice
imetnik:
1. EMŠO: 2306990******
   osebno ime: Nino Terbovc
   naslov: Gotovlje 123, 3310 Žalec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.01.2018 13:50:06

zveza - ID osnovnega položaja:
14530625
19984774
19984775
19984776

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 19839498
čas začetka učinkovanja 10.09.2018 14:14:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 4.549,23 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 25.04.2018
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 4.549,23 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. VL 34421/2018 z dne 10.9.2018 v zvezi s sklepom z dne opr.št. VL 34421/2018 z dne 25.4.2018.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.09.2018 14:14:00

zveza - ID osnovnega položaja:
14530625

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19839499	10.09.2018 14:14:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19839499
čas začetka učinkovanja 10.09.2018 14:14:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka VL 34421/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. VL 34421/2018 z dne 10.9.2018 v zvezi s sklepom z dne opr.št. VL 34421/2018 z dne 25.4.2018.

ID pravice / zaznambe 19942934
čas začetka učinkovanja 08.01.2019 15:01:06
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 38.665,43 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 10.09.2018
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 38.665,43 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 75720/2018 z dne 12.09.2018.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.

naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.01.2019 15:01:06

zveza - ID osnovnega položaja:

14530625

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19942935	08.01.2019 15:01:06	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19942935
čas začetka učinkovanja 08.01.2019 15:01:06
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ljubljani
opr. št. postopka VL 75720/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 75720/2018 z dne 12.09.2018.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.12.2019 - 8:15:03

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 997 786/6

katastrska občina 997 GOTOVLJE **parcela** 786/6 (ID 1303826)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14530631
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1402965******
   osebno ime: Jože Terbovc
   naslov: Stegenškova ulica 002, 3270 Laško
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.02.2012 16:04:52

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14671494	01.02.2012 16:12:33	401 - vknjižena hipoteka
14865308	01.02.2012 16:18:07	401 - vknjižena hipoteka
18452872	23.11.2016 13:51:56	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18587092	28.02.2017 12:48:38	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
19839498	10.09.2018 14:14:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 14530632
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0809970******
   osebno ime: Dagmar Naroglav
   naslov: Dolenji Boštanj 026, 8294 Boštanj
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.02.2012 16:04:52

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14671494	01.02.2012 16:12:33	401 - vknjižena hipoteka

14865308	01.02.2012 16:18:07	401 - vknjižena hipoteka
18452872	23.11.2016 13:51:56	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18587092	28.02.2017 12:48:38	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 14671494
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:12:33
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1026 LAŠKO **parcela** 298 (ID 2791041)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 175.000,00 EUR
obresti spremenljiva; 6-mesečni EURBOR + 2,50 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.04.2032
dodatni opis:
z možnostjo odpoklica v skladu s čl. 13. Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. pogodbe: 378 -63786680013847
imetnik:
1. matična številka: 5026121000
   firma / naziv: BANKA CELJE d.d. Bančna skupina Banke Celje
   naslov: Vodnikova ulica 002, 3000 Celje
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.02.2012 16:12:33

zveza - ID osnovnega položaja:
14530631
14530632

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19684429	01.02.2012 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe
14671495	01.02.2012 16:12:33	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19684429
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka I 306/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. I 306/2018 z dne 27.8.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 14671495
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:12:33
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

ID pravice / zaznambe 14865308
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:18:07
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1026 LAŠKO **parcela** 298 (ID 2791041)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 175.000,00 EUR
obresti spremenljiva; 6-mesečni EURIBOR + 2,50 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.04.2032

dodatni opis:
z možnostjo odpoklica v skladu s čl. 13. Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. pogodbe: 378 - 63786680014041
imetnik:

1. matična številka: 5026121000
   firma / naziv: BANKA CELJE d.d. Bančna skupina Banke Celje
   naslov: Vodnikova ulica 002, 3000 Celje
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.02.2012 16:18:07

zveza - ID osnovnega položaja:
14530631
14530632

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14865309	01.02.2012 16:18:07	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19911702	01.02.2012 16:35:32	712 - zaznamba izvršbe
19780972	28.08.2018 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14865309
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:18:07
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

ID pravice / zaznambe 19911702
čas začetka učinkovanja 01.02.2012 16:35:32
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Žalcu
opr. št. postopka I 445/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi in sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. In 445/2018, z dne 21.12.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 19780972
čas začetka učinkovanja 28.08.2018 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka I 306/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. I 306/2018 z dne 27.8.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 18452872
čas začetka učinkovanja 23.11.2016 13:51:56
vrsta pravice / zaznambe 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR
opr. št. postopka 06122-1052/2016/4
dodatni opis:
Vpis po 4.toč. inšpekcijske odločbe na podlagi 158. čl. ZGO-1.
zveza - ID osnovnega položaja:
14530631

14530632

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 18587092
čas začetka učinkovanja 28.02.2017 12:48:38
vrsta pravice / zaznambe 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR
opr. št. postopka 06122-923/2016/13
dodatni opis:
Vpis po 4. toč. inšpekcijske odločbe na podlagi 158. čl. ZGO-1.
zveza - ID osnovnega položaja:
14530631
14530632

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 19839498
čas začetka učinkovanja 10.09.2018 14:14:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 997 GOTOVLJE **parcela** 793/5 (ID 3434867)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 4.549,23 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 25.04.2018
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 4.549,23 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. VL 34421/2018 z dne 10.9.2018 v zvezi s sklepom z dne opr.št. VL 34421/2018 z dne 25.4.2018.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.09.2018 14:14:00

zveza - ID osnovnega položaja:
14530631

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19839499	10.09.2018 14:14:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19839499
čas začetka učinkovanja 10.09.2018 14:14:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka VL 34421/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. VL 34421/2018 z dne 10.9.2018

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.12.2019 - 8:14:40

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1394 1738

katastrska občina 1394 BUČKA **parcela** 1738 (ID 457086)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2652968
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 3112984******
   osebno ime: Sašo Naroglav
   naslov: Dolenji Boštanj 026, 8294 Boštanj
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 31.08.2016 19:53:52

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 2652969
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 0809970******
   osebno ime: Dagmar Naroglav
   naslov: Dolenji Boštanj 026, 8294 Boštanj
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 02.08.2016 19:52:07

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 2652970
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 2002944******
   osebno ime: Emilijana Naroglav
   naslov: Dolenji Boštanj 026, 8294 Boštanj
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.09.2016 18:47:37

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 2652971
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/16
imetnik:
1. EMŠO: 1309992******
   osebno ime: Nejc Lubej
   naslov: Endliherjeva ulica 011, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.05.2004 08:21:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 2652972
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/16
imetnik:
1. EMŠO: 1309992******
   osebno ime: Pia Novšak
   naslov: Lukovec 005, 8294 Boštanj
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.05.2004 08:21:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 2652973
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/16
imetnik:
1. EMŠO: 0307990******
   osebno ime: Matic Lubej
   naslov: Dolenji Boštanj 026A, 8294 Boštanj
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.05.2004 08:21:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 2652974
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/16
imetnik:
1. EMŠO: 0412957******
   osebno ime: Dušan Lubej
   naslov: Planinska cesta 025, 8290 Sevnica
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.05.2004 08:21:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ŽALEC
Savinjske čete 5, Žalec, 3310 Žalec

n.c.: 063/715 313, Fax: 063/716 132
n.o.e.: 063/715 942, 715 938, 715 937, 715 936, 715 935

Številka: 35102-141/98-0103/HV
Datum: 13. 03. 1998

Republika Slovenija, Upravna enota Žalec, izdaja na podlagi 1. odstavka 34. člena Zakona o upravi (Uradni list RS, št. 67/94), 35. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86 in Uradni list RS, št.59/96) in po pooblastilu načelnika, št. 031-001/95 z dne 1. 12. 1995, na vlogo investitorja LUKANC Rada iz Celja - Podjavorškova 5 z dne 20. 02. 1998 v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo enodružinske stanovanjske hiše, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

Investitorjema LUKANC Radu in Cvetki iz Celja - Podjavorškova 5 p. Celje se dovoli gradnja enodružinske stanovanjske hiše na parc. št. 793/5 k.o. Gotovlje v naselju Gotovlje po priloženem projektu, ki se sestoji iz načrta ARHITEKTURA, STATIKA, ELEKTROINŠTALACIJE, STROJNE INŠTALACIJE - PGD, ki ga je izdelal AR PROJEKT Sevnica pod št. 040896 v avgustu 1996.

Predložena tehnična dokumentacija ima vse sestavne dele, ki jih določa 19. člen zakona o graditvi objektov in je izdelana v skladu s pogoji lokacijskega dovoljenja, ki ga je izdala Upravna enota Žalec, Oddelek za okolje in prostor pod št. 35103-045/95-04/HV z dne 01.07.1996 in sta sestavni del tega gradbenega dovoljenja;

1. Upoštevati je pogoje elektroenergetskega soglasja Elektro Celje p.o., PE Celje pod št. 1132/97 z dne 20.02.1998;

2. Upoštevati je pogoje soglasja Komunalnega podjetja Žalec pod št. 93/76 z dne 11.08.1976;

3. Upoštevati je pogoje soglasja TELEKOM Slovenije, PE Celje pod št. 3-3/77/384/1 -97/SŠ-474 z dne 16.09.1997;

4. Investitor je na podlagi 61.člena zakona o graditvi objektov dolžan izkazati, da ima zagotovljeno strokovno nadzorstvo nad gradnjo;

5. Izvajalsko podjetje,posameznik ali društvo (izvajalec) mora na podlagi 56. člena zakona graditvi objektov ter 49. člena zakona o graditvi objektov sporočiti pristojni inšpekciji dan, ko namerava pričeti z gradnjo;

6. Pred pričetkom gradnje mora investitor vrhnjo plast rodovitne zemlje (humusa) odstraniti in deponirati za kasnejšo uporabo;

7. Izvajalec mora na podlagi 57. člena zakona o graditvi objektov gradbišče označiti ter na njem imeti projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje;

8. Investitor mora pred dokončanjem objekta na vidnem mestu vgraditi v objekt oznako z letnico dograditve;

9. Investitor je na podlagi 65. člena zakona o graditvi objektov dolžan v roku 8 dni po dokončanju objekta oz. po prejemu obvestila izvajalca, da je objekt zgrajen, vložiti zahtevo za tehnični pregled in izdajo uporabnega dovoljenja;

10. Pred izdajo uporabnega dovoljenja mora stranka poskrbeti za odstranitev barake in ostalih pomožnih objektov, ki so bili postavljeni za potrebe graditve navedenega objekta;

11. Investitor oz. lastnik mora na podlagi 44. člena zakona o graditvi objektov ves čas trajanja objekta hraniti projektno dokumentacijo z vsemi spremembami in dopolnitvami, po katerih je bil objekt zgrajen;

12. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če se graditev objekta ne prične v roku enega leta;

13. Z gradbenimi deli sme investitor pričeti po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja.

Obrazložitev:

Investitor LUKANC Rado iz Celja - Podjavorškova 5 p. Celje je dne 20. 02. 1998 zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo enodružinske stanovanjske hiše na parc. št. 793/5 k.o. Gotovlje v naselju Gotovlje.

Zahtevku sta priložila sledeče priloge:

1. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki se sestoji iz načrta ARHITEKTURA, STATIKA, ELEKTROINŠTALACIJE, STROJNE INŠTALACIJE - PGD, ki ga je izdelal AR PROJEKT Sevnica pod št. 040896 v avgustu 1996 katerega kontrola je bila izvršena v smislu določila 31. člena zakona o graditvi objektov v povezavi z drugim odstavkom 100.h člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (ZGO-B);
2. Pravnomočno lokacijsko dovoljenje, ki ga je izdala Upravna enota Žalec, Oddelek za okolje in prostor pod št. 35103-045/95-04/HV z dne 01. 07. 1996 na ime VERSTOVŠEK Breda, Žalec - Ul. Florjana Pohlina 4;
3. Pravnomočno odločbo o podaljšanju veljavnosti lokacijskega dovoljenja, ki jo je izdala Upravna enota Žalec, Oddelek za okolje in prostor pod št. 35103-046/95-0103/HV z dne 07.07.1997 na ime VERSTOVŠEK Breda, Žalec - Ul. Florjana Pohlina 4;
4. zapisnik ter skico o zakoličenju objekta, ki ju je izdelala Območna geodetska uprava Velenje, Izpostava Žalec pod št. 90310-260 z dne 29.09.1997;
5. Sklep Okrajnega sodišča v Žalcu, zemljiška knjiga iz katerega je razvidno, da sta LUKANC Rado in Cvetka tudi lastnika parcele št. 793/5 k.o. Gotovlje;
6. Elektroenergetsko soglasje Elektro Celje p.o., PE Celje pod št. 1132/97 z dne 20.02.1998;
7. Soglasje Komunalnega podjetja Žalec pod št. 93/76 z dne 11.08.1976;
8. Soglasje TELEKOM Slovenije, PE Celje pod št. 3-3/77/384/1-97/SŠ-474 z dne 16.09.1997 in
9. Dokazilo o plačilu odškodnine zaradi spremembe namenbnosti kmetijskega zemljišča v znesku 350.060,00 SIT.

Investitor je predložil vso potrebno dokumentacijo in izpolnil vse pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa 36. člen zakona o graditvi objektov, zato je bilo odločiti tako, kot je navedeno v izreku gradbenega dovoljenja.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to gradbeno dovoljenje je dovoljena pritožba v roku 15 dni od dneva vročitve na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Pritožba se vloži pri RS, Upravni enoti Žalec pisno, lahko pa se da tudi ustno na zapisnik in jo je kolekovati po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah s kolekom v znesku 270,00 SIT.

To gradbeno dovoljenje je takse prosto na podlagi 20. člena točke 17 zakona o upravnih taksah.

Postopek vodila:
Vera Hlačar

Po pooblastilu načelnika
VODJA ODDELKA ZA OKOLJE IN PROSTOR
Slavko RESNIK, dipl. iur.

OBVEŠČENI:
1. LUKANC Rado, Celje - Podjavorškova 5
   p. Celje (s povr.)
2. LUKANC Cvetka, Celje - Podjavorškova 5
   p. Celje (s povr.)
3. Inšpektor inšpektorata RS za okolje in prostor, inšpektor za prostor, Hmeljarska 1, Žalec
4. Evidenca, tu
5. Arhiv, tu

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ŽALEC

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

T: 03 713 51 40
F: 01 300 70 73
E: ue.zalec@gov.si
www.upravneenote.gov.si/zalec/

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ŽALEC
potrjuje, da je odločba sklep številka
(ustrezno obkroži)
izdan/a dne postal/a
- dokončen/na dne
- pravnomočen/na dne
(ustrezno označi)
Številka:
(žig) podpis uradne osebe

Številka: 351-74/2012-3
Datum: 15. 2. 2012
u.p.: MOP-UE0053-P2

Upravna enota Žalec, izdaja na podlagi 25. in 101. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1) (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 111/05 in 120/06 - odl. US, 126/07 in 108/09-spremembe, 20/2011 – odl.US) in na vlogo Radota Lukanca in Cvetke Lukanc, oba stanujoča Gotovlje 123, 3310 Žalec, z dne 31. 2. 2012, v zadevi izdaje uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo, naslednje

U P O R A B N O D O V O L J E N J E

1. Dovoli se uporaba enostanovanjske stavbe, zgrajene na parc. št. 793/5 k.o. Gotovlje, investitorjev Radota Lukanca in Cvetke Lukanc, oba stanujoča Gotovlje 123, 3310 Žalec.

2. Posebni stroški za izdajo tega uporabnega dovoljenja niso bili zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v:

Rado Lukanc in Cvetka Lukanc, oba stanujoča Gotovlje 123, 3310 Žalec, sta dne 31. 1. 2012, vložila vlogo za izdajo uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja, ki ga je izdala Upravna enota Žalec pod št. 35102-141/98-0103/HV z dne 13. 3. 1998.

K vlogi za izdajo uporabnega dovoljenja sta investitorja priložila:
1. izjavo projektanta in nadzornika ter odgovornega vodje projekta in odgovornega nadzornika, z dne 17. 1. 2012;
2. kopijo gradbenega dovoljenja, ki ga je izdala Upravna enota Žalec pod št. 35102-141/98-0103/HV z dne 13. 3. 1998 in
3. elaborat geodetskega načrta, ki ga je izdelal Peter Jalovec s.p. – parcelacija, Hmeljarska c. 15, 3312 Prebold z dne 3. 1. 2012.

Upravni organ je po uradni dolžnosti preveril in ugotovil:
1. lastnica parc.št. 793/5 – dvorišče, zemljišče pod stavbo k.o. Gotovlje sta Rado Lukanc in Cvetka Lukanc, kar je bilo ugotovljeno pri vpogledu v elektronsko zemljiško knjigo.

3. odstavek 101. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1) (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 111/05 in 120/06 – odl. US, 126/07 in 108/09 – spremembe, 20/2011 – odl.US), določa, da se za enostanovanjsko stavbo izda uporabno dovoljenje brez poprej opravljenega tehničnega pregleda, če investitor zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja poleg geodetskega načrta novega stanja zemljišča priloži izjavo projektanta in nadzornika, da je takšna stavba zgrajena v skladu s predpisi.

Ugotovljeno je, da sta investitorja zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priložila vsa dokazila, kot jih določa tretji odstavek 101. člena ZGO-1, zato je bilo odločeno, kot je navedeno v izreku te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to uporabno dovoljenje je dovoljena pritožba v roku 15 dni od dneva vročitve na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 48, p. Ljubljana. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec ali pošlje priporočeno po pošti. V tem roku se stranka pritožbi lahko odpove. Taksa za pritožbo znaša 18,12 EUR.

Pripravil/-a:
Vera Hlačar
višja referentka II

Slavko Resnik
vodja oddelka za gradnjo in kmetijstvo

Vročiti:

- Rado Lukanc, Gotovlje 123, 3310 Žalec – osebno
- Cvetka Lukanc, Gotovlje 123, 3310 Žalec – osebno