

HR mag. RAJKO HOVNIK s.p.
sodni izvedenec in cenilec
za gradbeno stroko

Naslov:
Tribej 12a, 2372 Libeliče, Slovenija
☎ 031 743 226
e-mail: rajko.hovnik@gmail.com

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI

Nepremičnine z identifikacijskim znakom zemljiške parcele
ID št. 851 600/18
stanovanjska hiša naslovu Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu
(stavba št. 696, k.o. (851) Legen)
v zvezi z I 135/2019



Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec
Datum veljavnosti: 05.07.2024
Cenitev izdelal: mag. HOVNIK Rajko
Poročilo predstavlja tajnost (po MSOV)

Splošni podatki

Naročnik cenitve :

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

Namen cenitve :

Namen cenitve je ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi I 135/2019 upnika:

- OBČINA DRAVOGRAD, Trg 4. julija 7, Dravograd
- VITALIJ SYDORCHUK, Žaucerjeva ulica 1, Ljubljana
- NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana, Trg republike 002, Ljubljana

dolžnik:

- Primož Cokan, LEGEN 59D, Šmartno pri Slovenj Gradcu
- SLAVICA PODPEČAN COKAN, Legen 59D, Šmartno pri Slovenj Gradcu

Lastnik nepremičnine :

- Slavica Podpečan Cokan, Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu (1/2)
- Primož Cokan, Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu (1/2)

Predmet cenitve: Zemljiške parcele ID znak zemljiške parcele ID št. 851 600/18 ter stavba na tej parceli št. stavbe 696 k.o. (851) Legen, na naslovu Legen 59D, 2393 Šmartno pri Slovenj Gradcu.

Cenitev izdelana: Vrednost ocenjena na dan 05.07.2024

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine (1/1), zemljiške parcele ID št. 851 600/18, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 696 k.o. (851) Legen, na naslovu Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu, znaša: 405.771,00 €

Ogled nepremičnine : Izvršen ogled dne 5.7.2024

Sodelovali pri ogledu : g. Primož Cokan, ostali vabljeni se ogleda niso udeležili

Prejeta dokumentacija:

- S strani okrajnega sodišča – potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 351-0374/2024, z dne 10.6.2024
- Upravna enota Slovenj Gradec- Odločba o gradbenem dovoljenju št. 35102-15/96-6/3-64, izdano dne 29.5.1996
- dolžnik - Projekt št. V-016/96, ki ga je izdelalo podjetje STUDIO VARIA, d.o.o., z Raven na Koroškem

Spremnno pismo

Spoštovani!

V skladu s sklepom z dne 3.6.2024, v izvršilni zadevi 0093 I 135/2019 (pridružene I 78/2022, I 79/2022, I 249/2022, I 191/2024), da po tržni vrednosti opravi cenitev nepremičnin z identifikacijskim znakom zemljiške parcele ID znak 851 600/18, sem za vas izdelal Poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenil tržno vrednost nepremičnine, ki v naravi predstavlja zemljišče parc. št. 600/18, k.o. (851) Legen, ter stanovanjsko stavbo na tej parceli št. stavbe 696, na naslovu Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu.

Tržna vrednost je 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. (Okvir MSOV). Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilni zadevi. Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine (1/1), zemljiške parcele ID št. 851 600/18, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 696 k.o. (851) Legen, na naslovu Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu, znaša: 405.771,00 €

Poročilo je izdelano za podan namen. Je zaupno za izdelovalca in za uporabnike. V nadaljevanju je pisno poročilo v skrajni obliki, v katerem so podane analize in komentarji na podlagi katerih sem oblikoval zaključke.

Izjava izdelovalca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- * imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (Ocena tržne vrednosti nepremičnin zemljiške parcele ID št. 851 600/18, je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- * da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- * so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni; so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- * nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- * plačilo za moje storitve v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- * sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- * so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- * je ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe MSOV navedenim v poročilu,
- * izdelovalec cenitve je imenovan za cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, z odločbo št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje.

S spoštovanjem,



Sodni izvedenec in cenilec
mag. Rajko Hovnik

Libeliče, 09.07.2024

1. UVOD

1.1 Predmet cenitve

Zemljiška parcela ID znak zemljiške parcele št. 851 600/18, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 696 k.o. (851) Legen, na naslovu Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu (površina stavbnega zemljišča, ki je predmet cenitve skupaj znaša 729 m²).

Opomba: Na ogledu je bila predana PGD (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja) projektna dokumentacija, prav tako gradbeno dovoljenje. Pri pregledu priložene dokumentacije in ogleda nepremičnine, ne ugotavljam da bi bil objekt očitno nelegalen, očitno neskladen ali očitno nevaren. V cenitvi upoštevam, da je zgrajen skladno z veljavno zakonodajo. Neto tlorisna - podatek pridobljen na osnovi podatkov PGD projektne dokumentacije. Pridobljene podatke grobo preverim in jih uporabim v dobri veri, da so točni. Površine parcel so pridobljene s spletnega portala geodetske uprave. Pri nalogi podizvajalci niso sodelovali. Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 05.07.2024, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Ne morem prevzeti odgovornosti za skrite napake, stanje temeljev in za prepoznavanje dejanskih in okoljskih tveganj. Ocenjujemo – popolno lastninsko pravico (1/1), kot bremen prosto (nepremičnina obremenjena s hipoteko).

1.2. Splošni omejitveni pogoji: V postopku izdelave cenitve sem se opirali na podatke o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij,

- Vsi podatki, informacije in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev (poročilo) se nanašajo le na predmetno vrednotenje in jih ni dovoljeno uporabiti izven sfere uporabe tega poročila za namen, za katerega je izdelano.
- Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja o vrednosti nepremičninske pravice so znanje in izkušnje ter poznavanje zakonitosti nepremičninskega trga izdelovalca vrednosti nepremičninske pravice.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini.

1.3. Posebne predpostavke in omejitve:

- Podatki o površinah primerjanih nepremičnin so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz javnih baz podatkov, ki so javno dostopne.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Površine zemljišča podatek Gursa, Podatek za stavbna zemljišča, namenska raba zemljišč in komunalno infrastrukturo pridobim na spletni strani geoprostor- uporabim v dobri veri da so točni.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugega orodja za računanje.
- Nepremičnina je vrednotena na podlagi upoštevanja dejanskega stanja.

1.4. Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022):

MSOV: so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC), 2022.

Datum poročila: datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

Način ocenjevanja vrednosti: na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

Metoda ocenjevanja vrednosti: poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

Postopek ocenjevanja vrednosti: dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

Nepremičninska pravica: je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin.

Standardi vrednotenja: ocenjevanje vrednosti se bo izvajalo v skladu s sprejeto Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015) in v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV, 400).

Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti: za podlago vrednosti upoštevam tržno vrednost, ki je v točki 30.1 oziroma 30.2 Splošnega standarda 104 MSOV podana kot 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Premisa vrednosti: pri oceni predmetne nepremičnine je uporabljena premisa sedanje oziroma obstoječe uporabe nepremičnine (MSOV 104, točka 130 - 150.1).

1.5. Povzetek dogajanja na nepremičninskem trgu

(Vir: https://www.eprostora.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Polletno_porocilo_za_let_2023.pdf)

1.5.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE

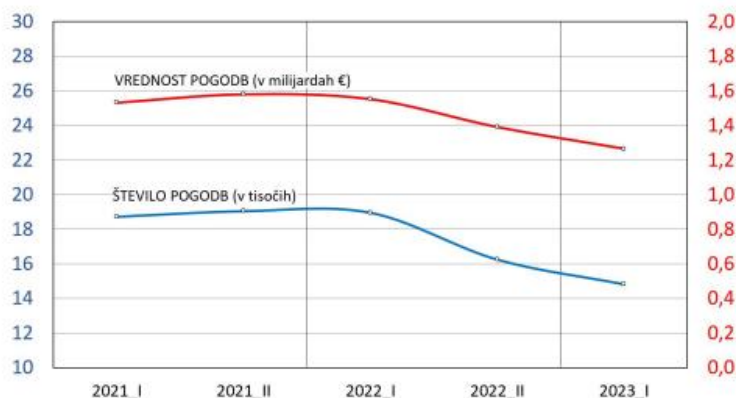
Glede na to, da so evidentirani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami še preliminarni, ocenjujemo, da je v Sloveniji število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v prvem polletju letošnjega leta preseglo 15 tisoč, njihova skupna vrednost pa 1,3 milijarde evrov. Po naši oceni sta bila število in vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjša za 3 do 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa že za 15 do 20 odstotkov.

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število pogodb (v tisočih)	18,7	19,0	19,0	16,2	14,8
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,53	1,58	1,55	1,39	1,26

Opomba: Upoštevane so kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe oziroma dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.

Slika 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v prvem polletju 2023 znašala slabih 900 milijonov evrov in je predstavljala okoli 70 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. V primerjavi z enakim obdobjem lani je ostal delež prometa stanovanjskih nepremičnin praktično nespremenjen, s tem da se je delež prometa s stanovanji povečal za približno dve odstotni točki, delež prometa s hišami pa prav toliko zmanjšal.

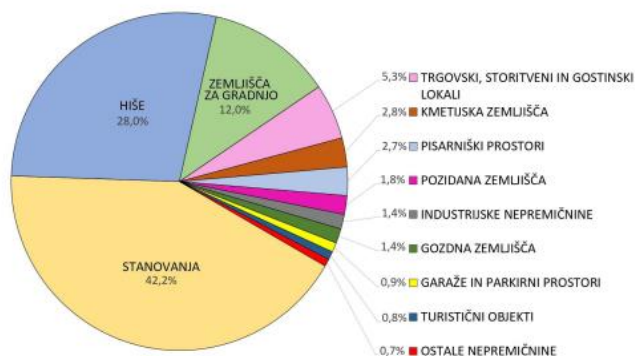
Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je znašala dobrih 150 milijonov evrov oziroma 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Prav tako kot pri hišah, se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb zmanjšal za 2 odstotni točki. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski in gostinski lokali) je v prvem polletju 2023 znašal dobrih 100 milijonov evrov oziroma 8 odstotkov vsega prometa. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami in skupnem prometu se je v primerjavi s prvim polletjem 2022

povečal za več kot 2 odstotni točki, predvsem na račun večjega prometa z lokali. Za razliko od prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, ki se je glede na enako obdobje lani absolutno gledano zmanjšal, se je promet s poslovnimi nepremičninami povečal tudi v evrih. Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke.

Preglednica 2: Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež
STANOVANJA	533	42,2%
HIŠE	354	28,0%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	151	12,0%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	67	5,3%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	36	2,8%
PISARNIŠKI PROSTORI	35	2,7%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	23	1,8%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,4%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	17	1,4%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	11	0,9%
TURISTIČNI OBJEKTI	10	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	8	0,7%

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023



1.5.2 KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB

1.5.2.1 Stanovanjske nepremičnine

Kljub še začasnim podatkom je očitno, da se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil v prvem polletju 2022. Potem, ko se je v drugem polletju 2022 skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, se je v letošnjem prvem polletju zmanjšalo še za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s stanovanji se je zmanjšalo že četrto polletje zapored, število transakcij s hišami pa, po stagnaciji v prvem polletju 2022, drugo polletje zapored.

Preglednica 3: Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

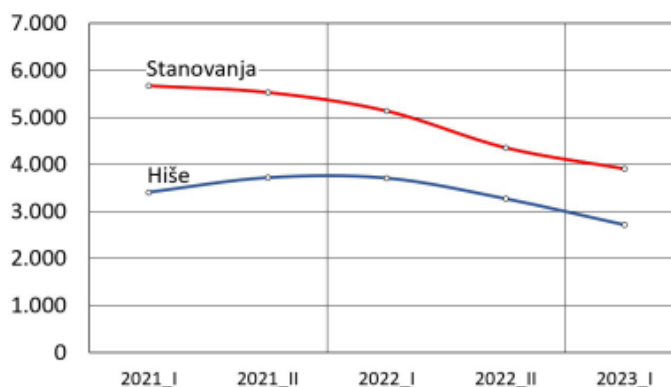
	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	9.082	9.249	8.843	7.621	6.615
Stanovanja	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
Hiše	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712

Opomba:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Po naši oceni se je število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 7 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za 20 do 22 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa za okoli 25 do 27 odstotkov. Število transakcij s hišami je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, kar je precej večji upad kot pri stanovanjih. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma z drugim polletjem 2021 pa je število transakcij s hišami upadlo za 22 do 25 odstotkov oziroma nekoliko manj kot število transakcij s stanovanji.

Slika 3: Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



1.5.2.2 Zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb

Tudi pri zemljiščih za gradnjo stavb se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila realiziranih kupoprodaj.

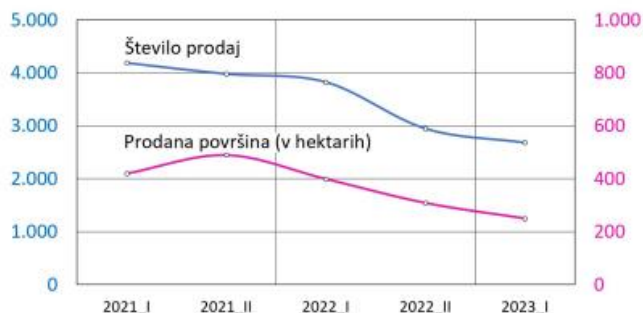
Preglednica 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Zemljišča za gradnjo hiš					
Število kupoprodaj	4.090	3.874	3.757	2.890	2.626
Prodana površina (v hektarih)	411	476	393	293	245
Zemljišča za gradnjo stanovanj					
Število kupoprodaj	56	40	25	18	25
Prodana površina (v hektarih)	5	9	3	7	2
Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb					
Število kupoprodaj	42	67	44	41	32
Prodana površina (v hektarih)	4	5	3	9	3

Število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš, ki praviloma predstavljajo okoli 97 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb skupaj, se je po naši oceni v prvem polletju leta 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 4 do 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa kar za 30 do 35 odstotkov. Potem ko je število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš stavb v prvem polletju 2020 (po prvem valu epidemije Covid-19)

poskočilo kar za 50 odstotkov, se je od drugega polletja 2021 zmanjševalo, najbolj izrazit pa je bil padec v drugem polletju 2022, ko se je število transakcij zmanjšalo za več kot 20 odstotkov. Tudi za zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb velja, da je po prvem valu epidemije prišlo najprej do izrazite rasti obsega prometa z njimi 1, v zadnjih treh polletjih pa se je ta trend obrnil.

Slika 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

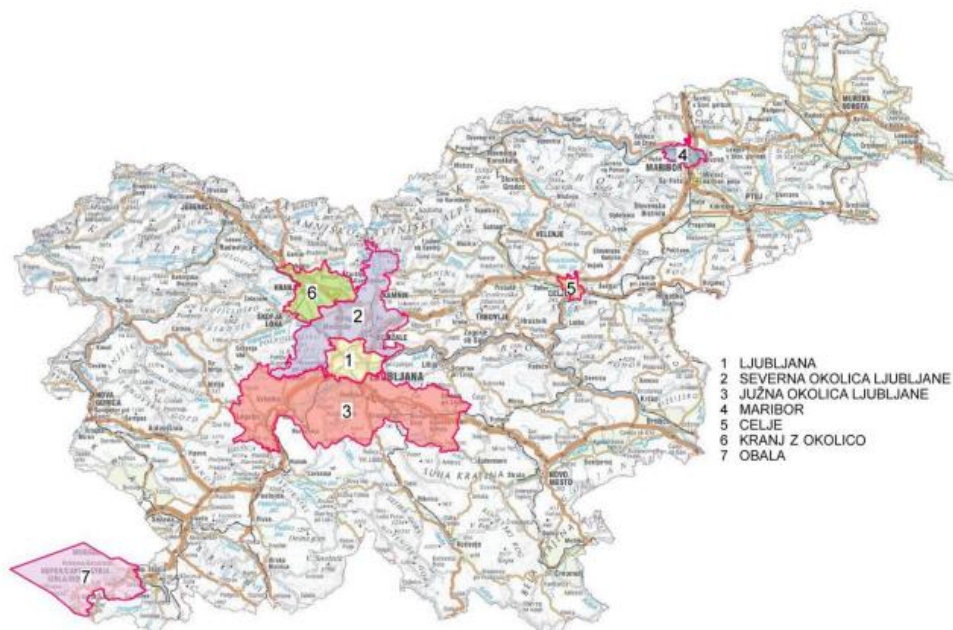


Opomba: Upoštevane so kupoprodaje zemljišč za gradnjo hiš, večstanovanjskih in poslovnih stavb.

1.5.3 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V nadaljevanju predstavljamo podatke o prodaji in cenah stanovanj v večstanovanjskih stavbah, stanovanjskih hiš (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem) in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb) v zadnjih petih polletjih, za Slovenijo skupno in po izbranih analitičnih območjih. Sedem izbranih analitičnih območij predstavlja največja urbana območja v državi, ostala Slovenija skupaj pa preostala, pretežno ruralna območja.

Slika 7: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



Opomba:

- TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,
- TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,
- TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.

1.5.4 PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

1.5.4.1 Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov.

V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Preglednica 9: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	216	240	186	158	146
LJUBLJANA	171	181	208	149	135
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	181	165	179	127	132
MARIBOR	153	139	122	118	93
OBALA	96	101	90	86	81
KRANJ Z OKOLICO	83	92	100	83	73
CELJE	39	39	65	41	38
Ostali TAO Skupaj	2.467	2.758	2.755	2.505	2.014

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je število transakcij s hišami v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 upadlo za 5 do 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 30 do 35 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za 15 do 20 odstotkov.

V Severni okolici Ljubljane se je v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi območji tudi edino povečanje števila transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

V Južni okolici Ljubljane je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 30 odstotkov.

V Kranju je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 10 odstotkov.

Na Obali je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, kar je bil najmanjši upad števila transakcij med obravnavanimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se je število transakcij zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov.

V Mariboru je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa celo za 35 do 40 odstotkov. Tako v primerjavi z drugim polletjem 2022 kot v primerjavi s prvim polletjem 2021 je bil upad števila transakcij s hišami v Mariboru največji med vsemi obravnavanimi območji.

V Celju je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 15 odstotkov. Na splošno je bilo tako v prvem polletju 2023 na

ruralnih območjih zmanjšanje števila transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 večje kot na urbanih območjih, medtem ko je bil v primerjavi s prvim polletjem 2021 upad manjši kot na urbanih območjih.

Primarni trg

V zadnjih letih, v nasprotju z novogradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pretirane gradnje stanovanjskih hiš za trg 3 ni bilo zaznati, saj tradicionalno prevladuje gradnja družinskih hiš v lastni režiji. Kljub temu je na trg letos prišlo okoli 100 novih stanovanjskih hiš, največ na območju Ljubljane, Murske Sobote in Novega mesta.

Pričakovati je, da bo v prihodnje na trg prišlo še več novih hiš, saj je trenutno po vsej državi v gradnji približno 400 novih stanovanjskih hiš, namenjenih prodaji na trgu. Od tega v Ljubljani okoli 200, sledijo Maribor z okoli 70 hišami ter Koper in Murska Sobota s po 40 hišami.

1.5.4.2 Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna.

Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten.

Preglednica 10: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	4.146	3.914	3.782	2.908	2.651
LJUBLJANA	284	152	192	208	203
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	297	313	268	192	161
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	284	236	245	163	153
OBALA	94	111	93	70	56
KRANJ Z OKOLICO	141	88	96	63	55
MARIBOR	101	98	97	83	51
CELJE	24	35	22	16	25
Ostala Slovenija	2.921	2.881	2.769	2.113	1.947

Opomba:

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov.

Ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

Na vseh ostalih obravnavanih območjih se je število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2023 v primerjavi s prejšnjimi štirimi polletji opazno zmanjšalo. Izjema je Celje, kjer pa so primerjave zaradi absolutno gledano majhnega števila transakcij več ali manj statistične narave.

Po naši oceni se je med obravnavnimi območji v prvem polletju 2023 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb glede na leto 2022 najbolj zmanjšalo v Mariboru. V primerjavi z drugim polletjem 2022 je bilo manjše za 35 do 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2021 se je število transakcij najbolj zmanjšalo na Obali, za okoli 50 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa v Kranju, in sicer kar za okoli 60 odstotkov.

Na pretežno ruralnih območjih je bilo po naši oceni število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

1.5.5 TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že tretje polletje zapored dosegle rekordno raven, medtem ko cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zadnji dve polletji ostajajo na približno enaki ravni.

1.5.5.1 Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem

2022 prodajale za okoli 10 kvadratnih metrov manjše hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2022 tri leta starejše.

Preglednica 12: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1310	80.000	142.000	250.000	1972	160	720
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Najvišje cene so v prvem polletju 2023 dosegle hiše v Ljubljani. Srednja pogodbenca cena rabljene hiše je bila 372.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 nižja za 3.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 290.000 do 470.000 evrov.

Najvišjo ceno v prvi polovici letošnjega leta v Ljubljani in hkrati v državi je dosegla hiša v Trnovskem predmestju, ki je bila prodana za nekaj več kot 5 milijonov evrov 4 . Gre za hišo zgrajeno leta 2005, veliko 450 m² (uporabna površina 240 m²), in 1.600 m² pripadajočega zemljišča.

Statistično se je na drugo mesto po cenah hiš v letošnjem prvem polletju prebila Severna okolica Ljubljane, kjer se je srednja pogodbenca cena hiše (322.000 €) v primerjavi s prvim polletjem 2022 tudi največ povečala, in sicer za 37.000 evrov. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2023 prodala po cenah med 230.000 in 385.000 evrov.

Najvišjo ceno v Severni okolici Ljubljane je dosegla hiša v Zgornjih Gameljnah, prodana za 715.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1998, velika je okoli 355 m² (245 m² uporabne površine) in ima 600 m² pripadajočega zemljišča.

Na območju Južne okolice Ljubljane, kjer je bila srednja cena prodane hiše 247.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 180.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično znižala kar za 58.000 evrov.

Najvišjo ceno v Južni okolici Ljubljane je dosegla hiša na Brezovici, prodana za 820.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2016, velika je okoli 275 m² (190 m² uporabne površine) in ima okoli 800 m² pripadajočega zemljišča.

Na Obali, kjer so dejansko cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih takoj za ljubljanskimi, je bila srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 290.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 190.000 in 370.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 19.000 evrov.

Najvišjo ceno na Obali je dosegla hiša na Maliji nad Izolo, prodana za milijon evrov. Hiša je zgrajena leta 2008, velika okoli 440 m² (200 m² uporabne površine) in ima okoli 1.100 m² pripadajočega zemljišča.

V Kranju z okolico, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 282.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 200.000 in 340.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 24.000 evrov.

Najvišjo ceno v Kranju z okolico je dosegla hiša na obrobju mesta, prodana za 850.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1996, velika okoli 930 m² (365 m² uporabne površine) in ima okoli 2.000 m² pripadajočega zemljišča.

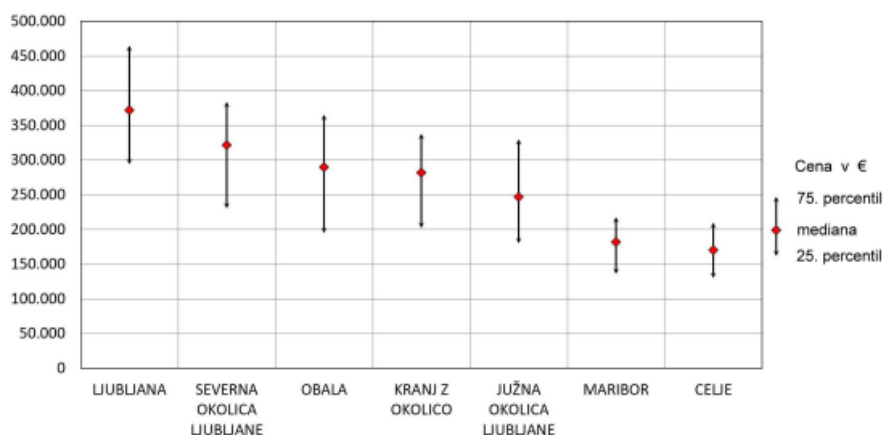
V Mariboru, kjer je bila v prvi polovici leta 2023 srednja cena prodane hiše 182.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 135.000 in 220.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 17.000 evrov.

Najvišjo ceno v Mariboru je dosegla hiša na robu mesta pod Pohorjem, prodana za 460.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2021, velika je okoli 200 m² (160 m² uporabne površine) in ima 440 m² pripadajočega zemljišča.

V Celju, kjer je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 170.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 130.000 in 210.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 10.000 evrov.

Najvišjo ceno v Celju je dosegla hiša v bližnji okolici mesta, prodana skupaj z gospodarskim poslopjem za 540.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1976, velika okoli 430 m² in ima 1.850 m² pripadajočega zemljišča.

Slika 9: Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



1.5.5.2 Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (eno ali dvostanovanjske hiše, dvojčki, večstanovanjske stavbe), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih statistično precej nihajo. Tako so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po izbranih analitičnih območjih so zato pretežno le statistično informativne narave.

Preglednica 13: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	538	32	56	119	830
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Opomba: Podatki za območji Obale in Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosega ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke.

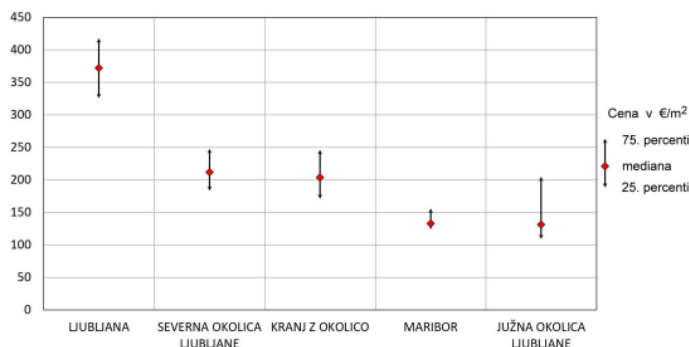
V Ljubljani je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m²) za slabih 70 €/m² višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m².

Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Severni okolici Ljubljane in v Kranju z okolico za okoli 45 odstotkov nižje kot v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Mariboru pa za okoli 65 odstotkov.

Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2023 doseglo približno 7.700 m² veliko zazidljivo zemljišče, ki je bilo prodano v Stožicah v Ljubljani za nekaj manj kot 3,1 milijona evrov. Relativno najvišjo ceno pa nekaj manj kot

1.400 m² veliko zemljišče v Portorožu, na katerem sicer stoji kmetijski objekt predviden za rušenje, ki je bilo prodano za 960 €/m².

Slika 10: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



1.5.6 GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Po prvem »covidnem« letu 2020, ko so prenehali veljati vladni ukrepi za zajezitev epidemije, se je v prvi polovici leta 2021 vzpostavil močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V prvi polovici leta 2022 pa so na ravni države rekordno zrasle tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah (za 12 odstotkov) kot cene družinskih hiš (za 8 odstotkov), predvsem pa zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (kar za 17 odstotkov). V drugi polovici leta 2022 se je rast cen umirila, v prvi polovici letošnjega leta pa so nato cene stanovanj in zazidljivih zemljišč praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš zmerno zrasle (za 4 odstotke).

Preglednica 14: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

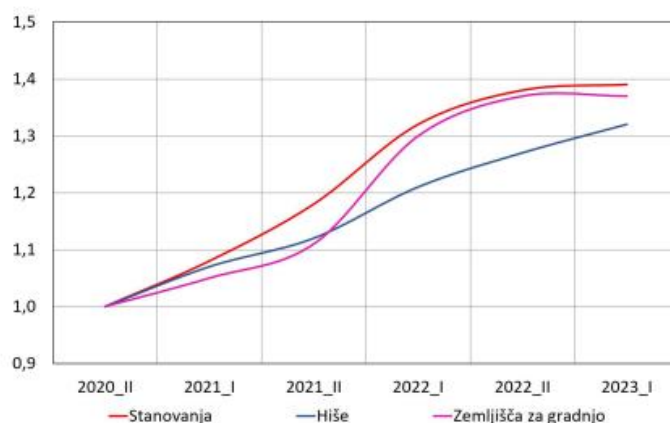
ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

V primerjavi z drugim polletjem 2020 so bile v prvem polletju 2023 cene stanovanj višje za 39 odstotkov, hiš za 32 odstotkov in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 37 odstotkov.

Preglednica 15: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, kumulativno, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	18%	32%	38%	39%
Hiše	7%	12%	21%	27%	32%
Zemljišča za gradnjo	5%	11%	30%	37%	37%

Slika 11: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023



2. OPIS NEPREMIČNINE ID znak zemljiške parcele 851 600/18

2.1. Opis lokacije

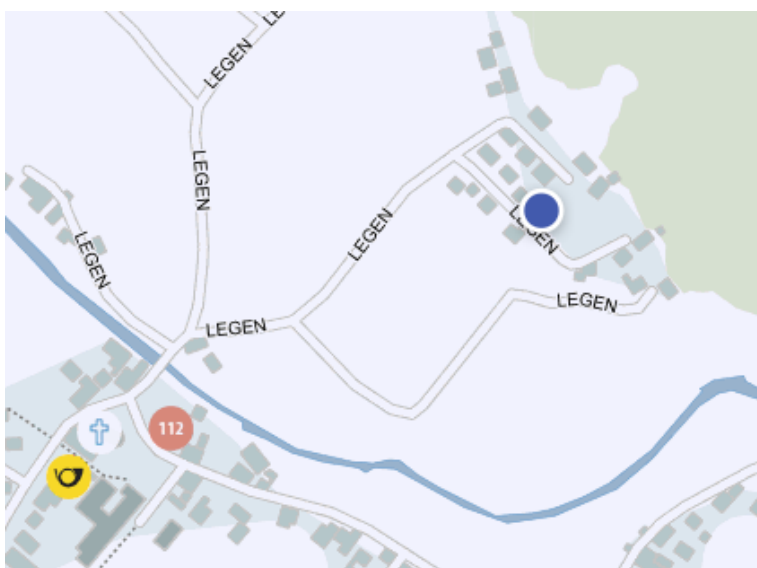
Makrolokacija v prostoru – Koroška regija – Šmartno pri Slovenj Gradcu
(Vir: <http://zemljevid.najdi.si>)

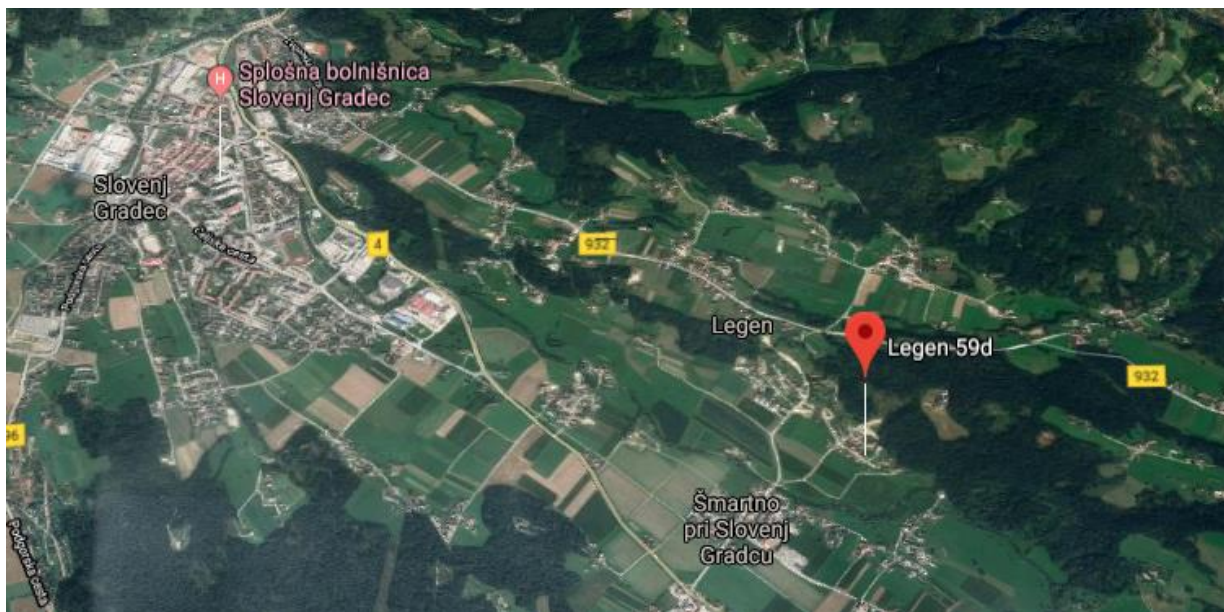


Mikro lokacija zemljišča v prostoru – naselje, Legen 59D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu. Center mesta je od ocenjevane stanovanjske hiše oddaljen cca 3 km.

V bližini naselja Šmartno. Zemljišče je v ravnini. Dostop-asfaltirana lokalna cesta.

Lokacija je ugodna.
(Vir: <http://zemljevid.najdi.si>)



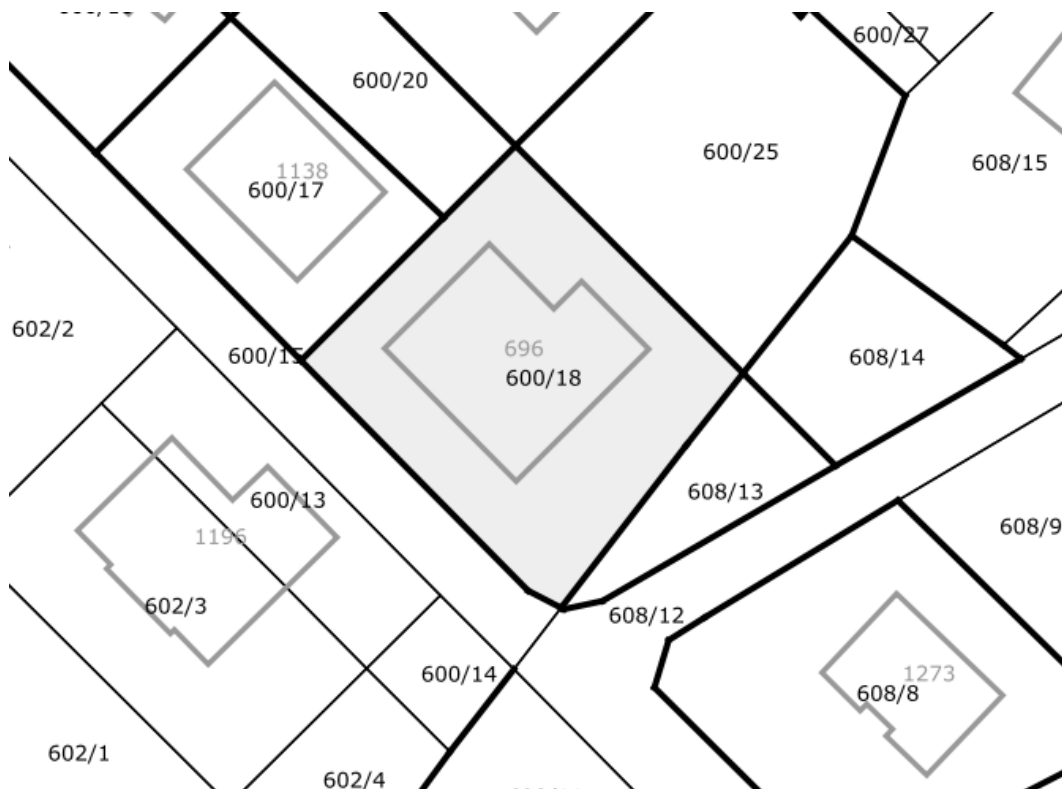


(Vir: <https://www.google.si/maps>)

2.2. Opis zemljišča

Situacija: Kataster– zemljišče parc. št. 600/18 k.o. (851) Legen (stavba št. 696)

(Vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv>)



Podatki o parceli št. 600/18 k.o. (851) Legen

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	851 LEGEN
Parcelna številka:	600/18
Površina parcele:	729 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	69,7 %
poseljena zemljišča tloris stavbe	30,3 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Velikost parcele št. 600/18 k.o. (851) Legen znaša 729 m². Namenska raba – stavbno zemljišče – stanovanjske površine.

(Vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv>)

Situacija: katasterski načrt- obravnavana nepremičnina je stanovanjski objekt št. stavbe 696 k.o. (851) Legen

(Vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv>)

Neto tlorisna površina po podatkih Geodetske uprave Slovenije skupaj znaša 290,00 m², uporabna površina 189,00 m².

Podatek o stavbi št. 696

(Vir: <http://e-prostor.gov.si>)

Datum izdelave izpisa: 08.07.2024

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	851 LEGEN
Številka stavbe:	696
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	453,0 m
Karakteristična višina stavbe:	443,8 m
Leto izgradnje stavbe:	2003
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
851 LEGEN	600/18	156 m ²	156 m ²

Naslovi stavbe

Slovenj Gradec, Legen 59 d

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	Slovenj Gradec, Legen 59 d
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	189,0 m ²
Neto tlorisna površina:	290,0 m ²
Številka etaže:	2
Številka etaže glavnega vhoda:	2
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	189,0 m ²
garaža	19,0 m ²
klet	82,0 m ²

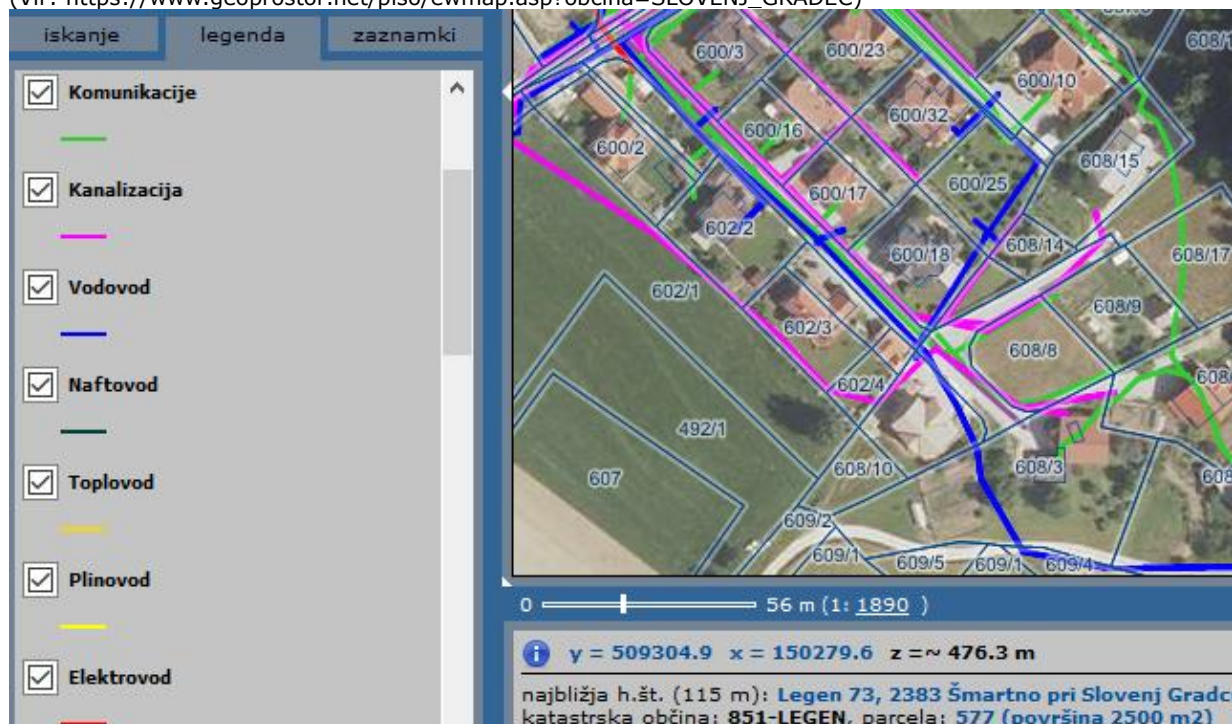
Opomba: Stavba št. 696 ni vpisana v evidenco zemljiške knjige.

Situacija: Namenska raba stavbno zemljišče (SS)- stavbna zemljišča – stanovanjske površine
SSe- Prostostoječa gradnja enodružinskih hiš.

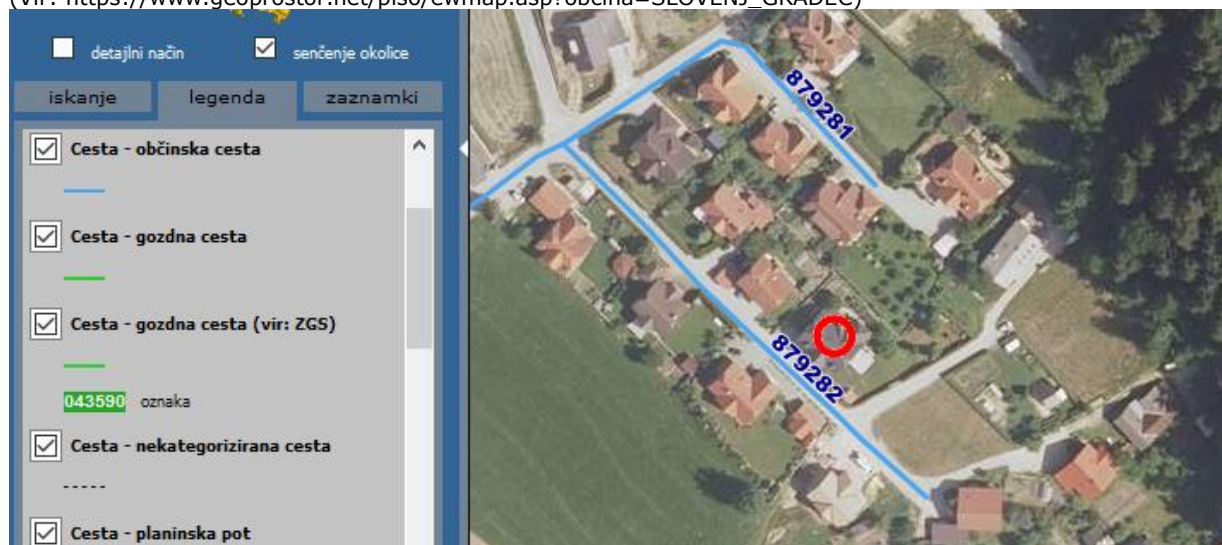
(Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC)



Situacija: Skupen prikaz gospodarske infrastrukture – energetika, komunala in el. komunikacije
(Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC)



Situacija: prikaz gospodarske cestne infrastrukture
(Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC)



Dostop preko asfaltirane kategorizirane lokalne ceste št. 879282.

2.3 Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša raba je v *Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti* (MSOV) opredeljena kot »najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.« Obravnavana nepremičnina je stanovanjski objekt zgrajen na stavbnem zemljišču. Namenska raba zemljišča je – stavbno zemljišče (stanovanjske površine). Ocenjujem, da je v našem primeru obstoječa raba (stanovanjska stavba), ki jo obravnavamo, tudi najgospodarnejša raba.

2.4. Opis izboljšav

Stanovanjski objekt št. stavbe 696 k.o. (851) Legen

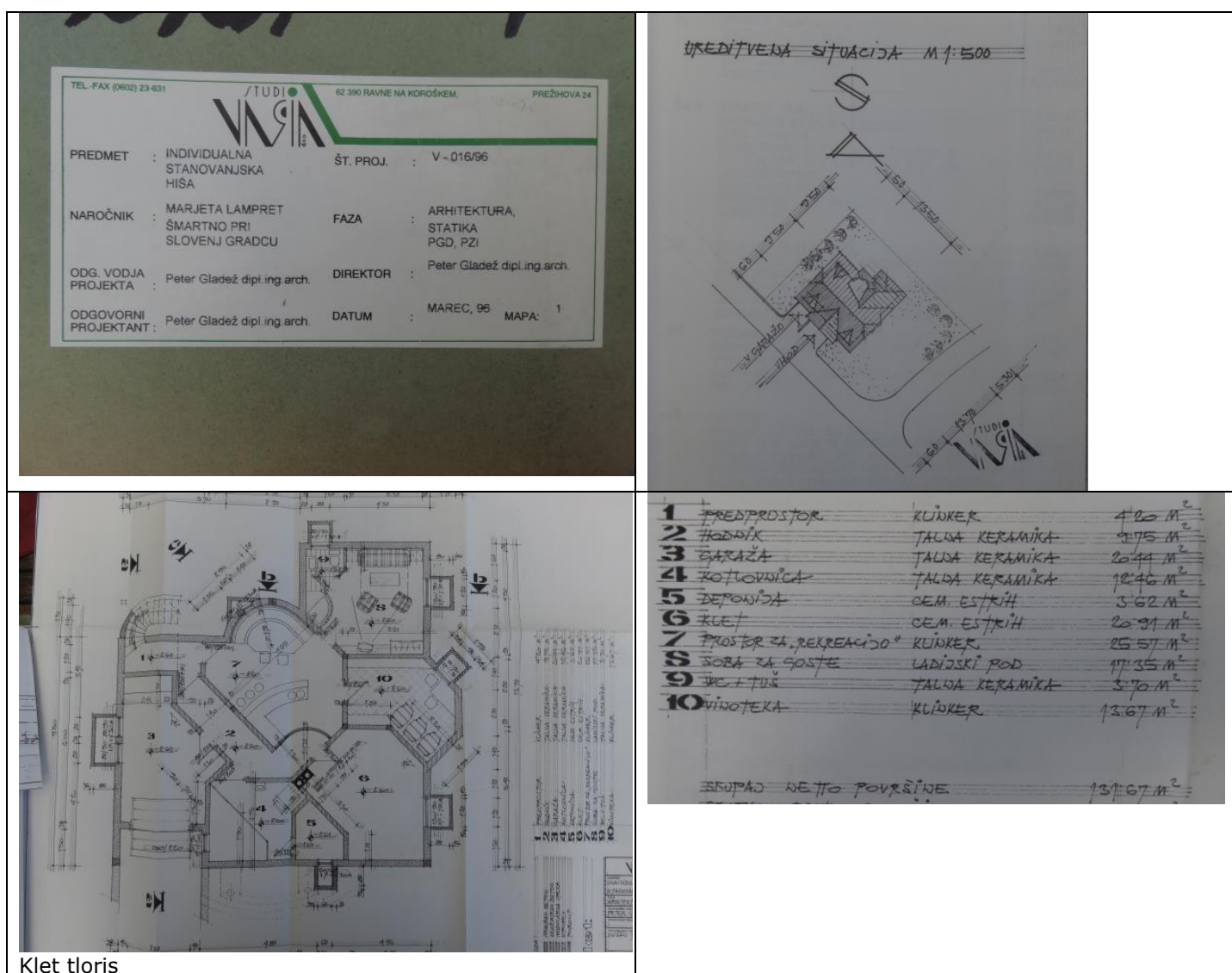
Stanovanjski objekt je zasnovan kot troetažna stanovanjska hiša, zgrajena v letu 2003. Temelji objekta pasovni, betonski. Zunanje stene in notranje nosilne stene so opečne. Stropna konstrukcija lita monolitna armiranobetonska plošča. Streha klasična lesena dvokapnica, kritina opečna Bramac. Kleparski izdelki, žlebovi, odtočne cevi in obrobe so izdelani iz Alu pločevine. Fasada slikarsko obdelana in toplotno izolirana po sistemu DEMIT. Stavbno pohištvo je tipsko, okna PVC, vrata masivna les. Tlak je odvisen od namembnosti prostora – prevladuje klasičen parket in keramika. Ogrevanje peleti. Vhodna vrata v leseni izvedbi, delno zastekljena. Uporabljeni materiali-srednji cenovni razred. Vzdrževanje objekta – povprečno.

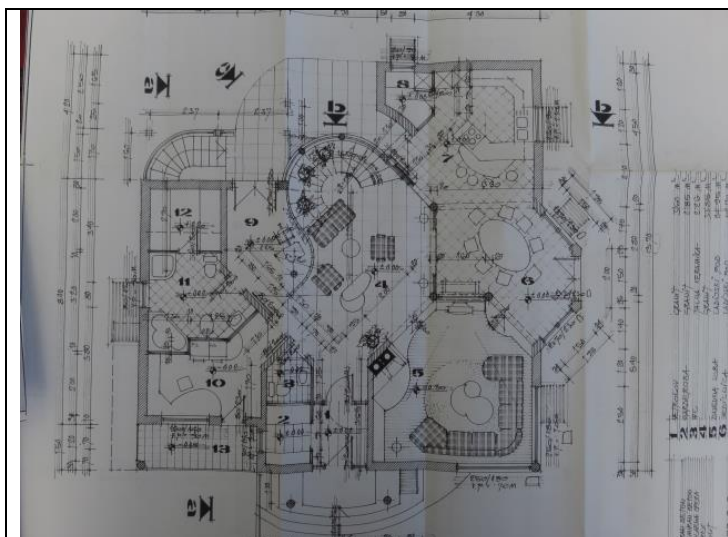
Komunalna opremljenost

Stanovanjska hiša je zgrajena na območju stavbnega zemljišča (površine stanovanj), priključena na catv, javno električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Dostop do objekta urejen preko asfaltirane kategorizirane lokalne ceste. Dvorišče objekta urejeno.

Opravim zunanji in notranji ogled stanovanjske stavbe.

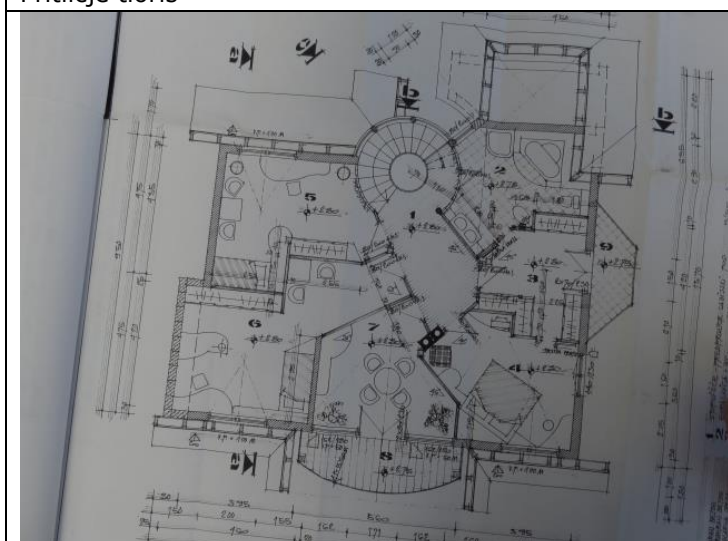
Projektna dokumentacija PGD





Pritličje tloris

1	TRKOLN	GRANIT	350 M ²
2	SPALNICA	GRANIT	285 M ²
3	WC	TALNA KERAMIKA	220 M ²
4		GRANIT	3385 M ²
5	DOLNA SOBA	LADJSKI POD	2495 M ²
6	SPALNICA	LADJSKI POD	1470 M ²
7	KUHINJA	VINFLIX	1725 M ²
8	SKRAMBA	TALNA KERAMIKA	240 M ²
9	REKREACIJA	LADJSKI POD	650 M ²
10	LODITI	LADJSKI POD	975 M ²
11	SPALNICA + WC	TALNA KERAMIKA	850 M ²
12	BAVNA		650 M ²
13	LODITI	TALNA KERAMIKA	530 M ²
SKUPAJ NETO POUŠIJA (BREZ LOGIE)			13330 M ²
SKUPAJ POUŠIJA			

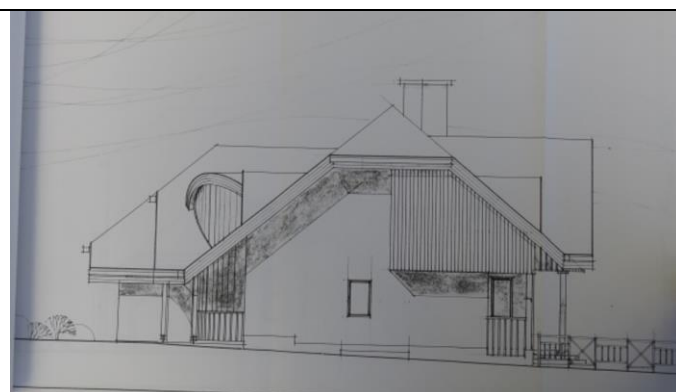


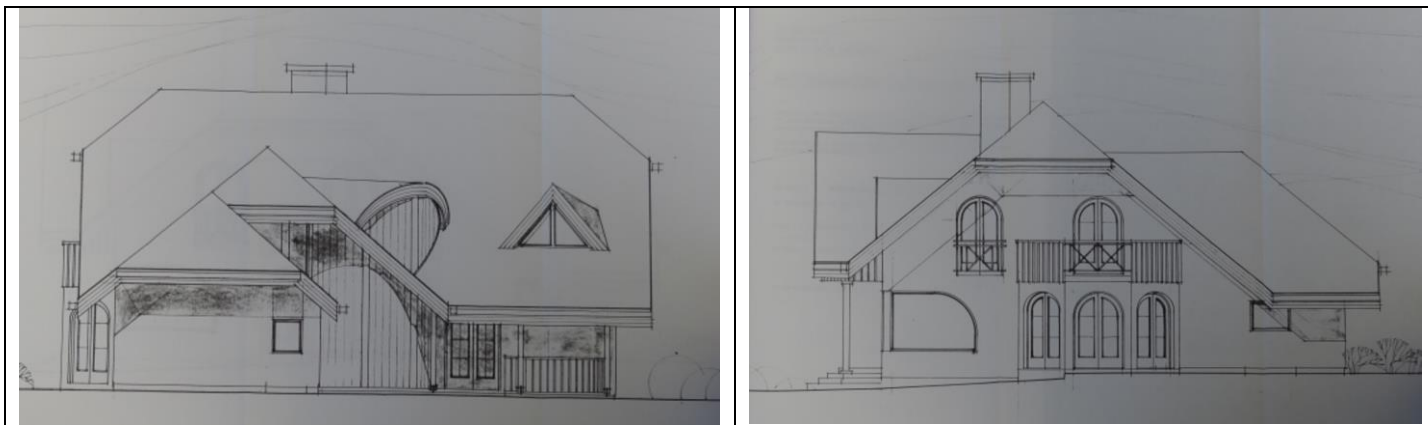
Mansarda tloris

1	STOPNIŠE - PREDPROSTOR	LADJSKI POD	1355 M ²
2	SPALNICA + WC	TALNA KERAMIKA	1600 M ²
3	SPALNICA	LADJSKI POD	575 M ²
4	SPALNICA	LADJSKI POD	1750 M ²
5	OTROŠKA SOBA	LADJSKI POD	2630 M ²
6	OTROŠKA SOBA	LADJSKI POD	2495 M ²
7	HOBY SOBA	LADJSKI POD	1550 M ²
8	LODITI	TALNA KERAMIKA	784 M ²
9	BALKON	TALNA KERAMIKA	476 M ²
SKUPAJ NETO POUŠIJA (BREZ BALKONOV)			11415 M ²

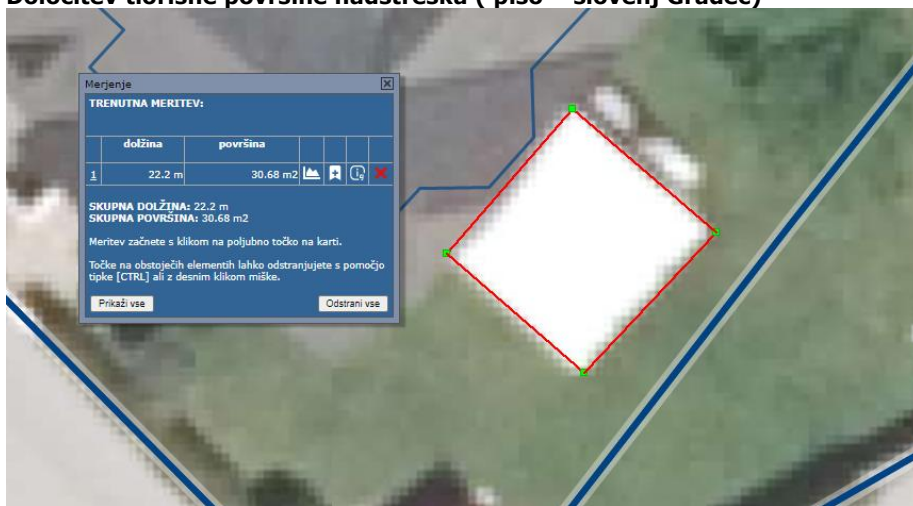


Fasade





Določitev tlorisne površine nadstreška (piso – slovenj Gradec)



Nadstrešek $22,2 \text{ m}^2 - 3,0 \text{ m}^2 = 19,2 \text{ m}^2$

Za izračun tlorisne površine objekta uporabim podatek iz prejete projektne PGD dokumentacije, s tem da površino balkonov, loggie in nadstreška, reduciram s faktorjem prilagoditve 0,3

Prilagojena neto tlorisna površina znaša 390,43 m², kar uporabim v cenitvi.

	Površina m ²	Faktor prilagoditve prostorov	Prilagojena tlorisna površina
Klet neto površina	131,67	1,00	131,67
Pritličje neto površina	133,30	1,00	133,30
Loggia pritličje	5,90	0,30	1,77
Nadstrešek pritličje	19,20	0,30	5,76
Skupaj neto tlorisna pritličje	158,40		
Mansarda neto površina	114,15	1,00	114,15
Mansarda loggia balkoni	12,60	0,30	3,78
Skupaj neto tlorisna mansarda	126,75		
Skupaj neto površina	416,82	Skupaj površina	390,43 m²

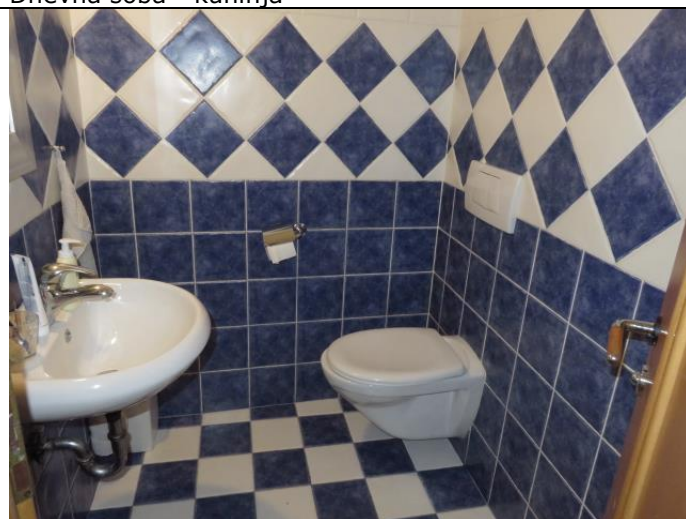
Slike stanovanjski objekt (stavba št. 696) na dan ogleda 5.7.2024



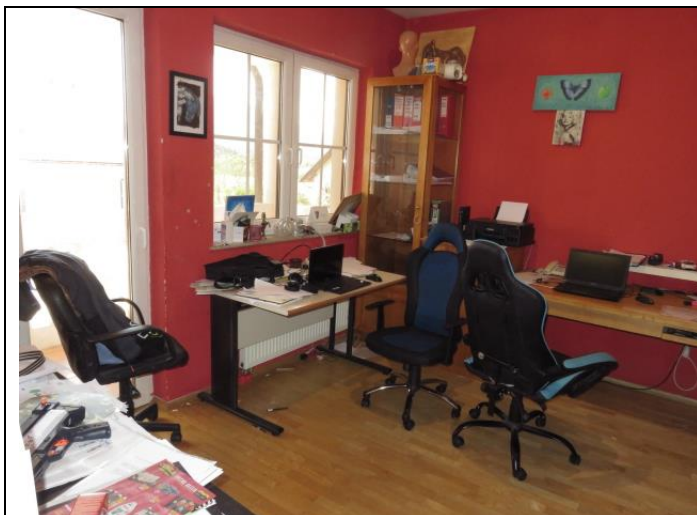
Dnevna soba - kuhinja



Dnevna soba



WC



Soba, pisarna -pritličje



Soba-mansarda



Hodnik



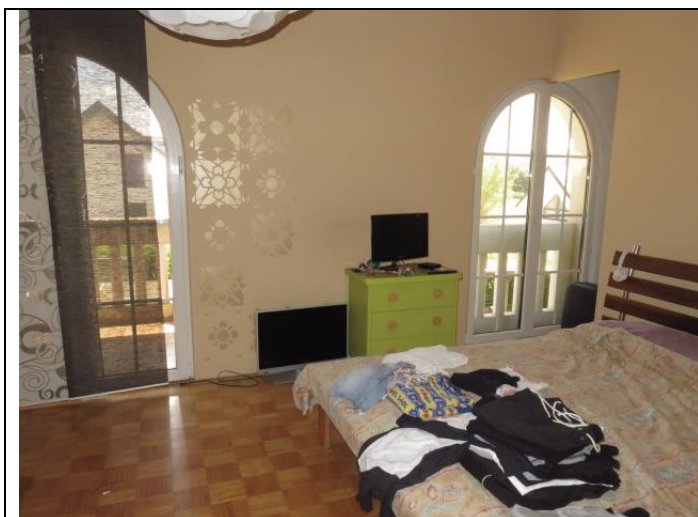
Kopalnica



Soba-mansarda



Soba-mansarda



Spalnica



Klet-soba



Klet-kuhinja



Klet-soba



Klet-hramba



Klet-kurilnica (peč- lesni peleti)



Klet-garaža



Klet-stopnišče (prisotnost vlage- na zidovih vidni znaki)

3. OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI

Uporabljene metode

Proces vrednotenja zahteva uporabo enega oziroma več načinov vrednotenja, s katerimi ocenimo vrednost nepremičnin. Pri vrednotenju nepremičnin poznamo tri načine, in sicer način tržnih primerjav, nabavno vrednostni način in na donosu zasnovan način.

Nabavnovrednostni način ocenjuje vrednost nepremičnine tako, da vrednosti zemljišča doda ocenjeni sedanji strošek izgradnje objekta, zmanjšan za fizično obrabo, funkcionalno zastaranje in ekonomsko, zunanje zastaranje. Nabavnovrednostni način je najbolj primeren za vrednotenje novjših in specifičnih nepremičnin. Temelji na tem, da kupec ni pripravljen plačati več, kakor znaša strošek izgradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Na donosu zasnovan način primerja sposobnost proizvodnje dohodkov obravnavane nepremičnine, s podobnimi nepremičninami, ki imajo podobno sposobnost proizvodnje dohodkov in ki so bile nedolgo tega prodane. Neto dobiček obravnavane nepremičnine je nato prenesen v indikacijsko vrednost preko procesa imenovanega kapitalizacija. Način kapitalizacije donosa je uporaben za oceno vrednosti nepremičnin, ki proizvajajo dohodek.

Način tržnih primerjav – metoda primerljivih poslov je najbolj običajen in zanesljiv način, zato ker je najbolj neposreden. Vsebuje primerjavo obravnavane nepremičnine in podobnih primerljivih nepremičnin, ki so bile ne dolgo tega prodane.

Smatram, da je za oceno vrednosti dane nepremičnine, najprimernejši način - Način tržnih primerjav – metoda primerljivih poslov, zato izvedem le tega. Na trgu nepremičnin dovolj dostopnih podatkov o primerljivih prodanih nepremičninah.

3.1. Izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav – metoda primerljivih poslov



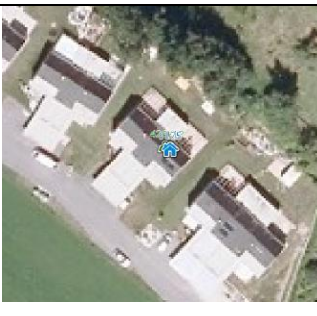
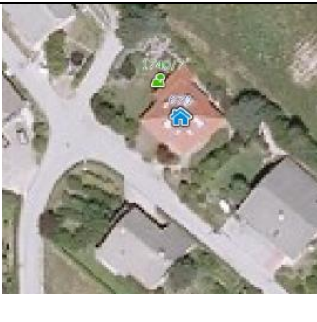
Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Način izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.
- kategorija oznak boljše ali slabše se nanaša prvenstveno na lokacijo, velikost, starost stavbe, pa tudi na druge značilnosti.
- na tej osnovi so prikazani podatki o primerljivih prodajah.

<p>Osnovni podatki o ocenjevanju - predmetni posesti: Posest: stanovanjska hiša Prilagojena površina objekta znaša: 390,43 m² Leto gradnje: 2003 Površina zemljišča – parcele: 729 m² Kakovost gradnje: povprečno Kvaliteta vzdrževanja: povprečno Etaže: K+P+M</p>	
---	--

Primerljive posesti (stanov. hiše), ki so bile prodane

<p>Posest št. 1 ID posla: 749269 Cena: 320.000,00 € Cena na enoto: 1204 €/m² Datum prodaje: 25.04.2023 Neto površina objekta: 265,70 m² Starost objekta: 16 let (2007) Površina zemljišča – parcela: 1.251,00 m² Lokacija – Brdinje 47B, Ravne na Koroškem Kakovost gradnje: Kvaliteta dobra Vzdrževanje: dobro Etaže: K + P + M parc. št. 841/5, k.o. (880) Brdinje, stavba št. 701</p>	
<p>Posest št. 2 ID posla: 677624 Cena: 200.000,00 € Cena na enoto: 606 €/m² Datum prodaje: 04.10.2022 Neto površina objekta: 330,00 m² Starost objekta: 45 let (1977) Površina zemljišča – parcela: 492 m² Lokacija – Pameče 92A, SLOVENJ GRADEC Kakovost gradnje: Kvaliteta dobra Vzdrževanje: povprečno Etaže: K + P + M parc. št. 892/15 in 892/14, k.o. (850) Slovenj Gradec, stavba št. 295</p>	
<p>Posest št. 3 ID posla: 506281 Cena: 227.000,00 € Cena na enoto: 1.213,90 €/m² Datum prodaje: 21.7.2020 Neto površina objekta: 187,00 m² Starost objekta: 12 let (2008) Površina zemljišča – parcela: 438 m² Lokacija – LEGEN 28C, SLOVENJ GRADEC Kakovost gradnje: Kvaliteta dobra Vzdrževanje: dobro Etaže: P + M parc. št. 426/12, k.o. (851) Legen, stavba št. 1175</p>	
<p>Posest št. 4 ID posla: 430038 Cena: 175.000,00 € Cena na enoto: 994,32 €/m² Datum prodaje: 10.5.2019 Neto površina objekta: 176,00 m² Starost objekta: 33 let (leto gradnje 1987) Površina zemljišča – parcela: 518 m² Lokacija: PAMEČE 304, SLOVENJ GRADEC Kakovost gradnje: Kvaliteta dobra Vzdrževanje: povprečno Etaže: K+P+M parc. št. 1740/7, k.o. (846) Gradišče, stavba št. 670</p>	

Podatki o primerljivih prodajah so pridobljeni na spletni strani Trgoscopa. Primerljive prodane nepremičnine so v bližini ocenjevana nepremičnine. Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah, in sicer prodajni pogoji so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev .

Časovne razlike: datum transakcije: Prodaje, ki sem jih povzel na portalu Trgoskop izkazujejo pravne posle na datum prodaje, torej ko je bila sklenjena pogodba o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Na tej osnovi so opravljene prilagoditve cen zaradi časovnih razlik. Upošteval sem razlike v cenah podobnih stanovanjskih nepremičnin, glede časovne dinamike gibanja cen. Ocenjujem, da se je vrednost podobnih nepremičnin povečala za cca 4%/letno

Preglednica 14: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

Prodajni pogoji/Vrsta transakcije: Upoštevan je vpliv tržnih pogojev na ceno, ali je nepremičnina prodana na prostem trgu, oglaševana oz prodana med družinskimi člani, dogovorjena cena. V danem primeru ocenjujem tržno vrednost nepremičnine, zato so tudi primerljive prodane nepremičnine, prodane na prostem trgu – tržni prodajni pogoji.

Lokacija: Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah bistveno ne razlikujejo. Kjer se opravi prilagoditve.

Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave: Običajno je vrednost na enoto eur/m², odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti nepremičnine. Cena na kvadratni meter neto tlorisne površine manjših stanovanjskih hiš, so višje kot pri večjih. Prilagoditev je subjektivna ocena cenilca, na osnovi opažanj in izkušnje cenilca.

Stanje: Prilagoditev glede stanja nepremičnine, je subjektivna presoja ocenjevalca na osnovi lastnih izkušenj in vizualne ocene dejanskega stanja nepremičnin. Pri tem je upoštevano dejansko stanje.

Etažnost: Stanovanjske stavbe so si glede etažnosti podobne

Velikost zemljišča: Prilagoditev glede velikosti zemljišča, je upoštevano razmerje med velikostjo zemljišča in neto tlorisno površino stavbe. Ker gre za več ali manj zemljišča glede razmerja neto tlorisne površine stavbe/zemljišča – sem za razliko v velikosti zemljišča upošteval faktor 0,5 – 50%. Razliko v tem razmerju – sem površino zemljišča ovrednotil z povprečno ceno zemljišča in to procentualno ovrednotil napram prodajni vrednosti nepremičnine.

Najvišji ponder 100% za oceno vrednosti sem podal nepremičnini ki je po času prodaje, fizičnih karakteristikah najbolj podobna ocenjevani in najprimernejša za določitev tržne vrednosti.

Tabela: izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav- primerljivi posli

	OCENJEVANA	ST.1		ST.2		ST.3		ST.4	
Lokacija/naslov:		Slov Gradec/Brdinje		Slov Gradec/Pameče		Slov Gradec/Legen 28C		Slov Gradec/Pameče	
Prodajna cena (€)		320.000		200.000		227.000		175.000	
Cena €/m ²		1.204		606		1.213		994,32	
Vir podatka		Trgoskop (ID 749269)		Trgoskop (ID 677624)		Trgoskop (ID 506281)		Trgoskop (ID 430038)	
			Pril		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic		absolutne		absolutne		absolutne		absolutne	
Datum transakcije	05.07.2024	25.4.2023	4%	4.10.2022	6%	21/07/2020	16%	10.5.2019	20%
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev		1252.16	4%	642.36	6%	1407.08	16%	1193.184	20%
Lokacija v regiji	Slovenj Grad	Slovenj Grad	0%	Slov Gradec	0%	Slov Gradec	0%	Slov Gradec	0%
Lokacija v naselju	Legen 59d	Brdinje	5%	Pameče	0%	Legen 28C	0%	Pameče	0%
Velikost prostorov	390,43	265,7	-9%	330	-6%	187	-13%	175,7	-13%
Velikost zemljišča	729	1251	-6%	492	2%	438	-1%	518	-2%
Starost/stanje	2003 (21let)	2007/bolje	-7%	1977/slabše	20%	2008	0%	1987/slabše	8%
Dokončanost	da	da	0%	da	0%	da	0%	da	0%
Etažnost	K+P+M	K+P+M	0%	K+P+M	0%	P+M/vrstna	5%	K+P+N	0%
Končna prilagoditev			-17%		16%		-9%		-7%
INDIKACIJA VREDNOSTI		1.039,29		745,14		1.280,44		1.109,66	
PONDER		100%		0%		0%		0%	
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)		405.771,09							

Vrednost ocenjevale nepremičnine po načinu tržnih primerjav znaša 405.771,00 €

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine znaša:

- cena na enoto 1.039,29 €/m² x neto tlorisna površina 390,43 m² = 405.771,00 €

Zaključim:

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnine del (1/2), last Primož Cokan, zemljiške
parcele ID št. 851 600/18, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 696
k.o. (851) Legen, znaša: 405.771,00 €**

S spoštovanjem !

Sodni izvedenec in cenilec
mag. Rajko Hovnik



Libeliče, 09.07.2024

4. LITERATURA IN VIRI

- International Valuation Standards Committee. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2022.
- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08 in 63/13 – ZS-K)
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US)
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20, 203/20 – ZIUPOPdVE in 18/23 – ZDU-1O) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, UL RS, št. 56/2001
- Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb
- <http://www.nepremicnine.net>
- Geodetska uprava Republike Slovenije, <http://www.prostor.gov>
- <http://www.stat.si>
- <http://www.slonep.net>
- <http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop/nadgradnja-aplikacije>
- <http://www.najdi.si/zemljevidi>
- <http://www.peg-online.net>

5. PRILOGE

-Zk izpisek ID znak zemljiške parcele 851 600/18

-Odločba o gradbenem dovoljenju št. 35102-15/96-6/3-64, izdano dne 29.5.1996

-Potrdilo o namenski rabi

-Potrdilo o imenovanju sodnega cenilca cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, odločba št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje, z dne 12.9.2011-

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 851 600/18
katastrska občina 851 LEGEN **parcela** 600/18 (ID 2731709)

Plombe:

zadeva Dn 69269/2024 (ID postopka: 3675771)
začetek postopka 17.04.2024 11:04:37
čas začetka učinkovanja 17.04.2024 11:04:37
tip postopka 306 - prenos izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 na novega imetnika
stanje zadeve 401 - vložen ugovor
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada: 01 - vloženo prvič
interna oznaka: I 249/2022

zadeva Dn 87105/2024 (ID postopka: 3693607)
začetek postopka 16.05.2024 15:39:37
čas začetka učinkovanja 16.05.2024 15:39:37
tip postopka 308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada: 01 - vloženo prvič
interna oznaka: I 191/2024

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6281193
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2506972*****
osebno ime: Slavica Podpečan Cokan
naslov: Legen 059D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu

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
16818863	24.11.2014 15:28:47	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 6281194
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2

imetnik:		
1. EMŠO:	0607971*****	
osebno ime:	Primož Cokan	
naslov:	Legen 059D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu	
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
16818863	24.11.2014 15:28:47	401 - vknjižena hipoteka
20014272	27.02.2019 16:48:25	401 - vknjižena hipoteka
20190075	06.03.2019 08:47:25	401 - vknjižena hipoteka
20805151	05.12.2019 14:59:55	401 - vknjižena hipoteka
20868590	09.03.2020 14:16:04	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	16818863	
čas začetka učinkovanja	24.11.2014 15:28:47	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 851 LEGEN parcela 600/18 (ID 2731709)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	180.000,00 EUR	
obresti	6-mesečni EURIBOR+povišan za 5,00% letno, obrestna mera je spremenljiva	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	30.11.2034	
dodatni opis:		
Na podlagi neposredno izvršljivega Notarskega zapisa Potrošniške hipotekarne kreditne pogodbe notarja mag. Dominika Grešovnik iz Slovenj Gradca, z dne 24.11.2014, opr.št. SV 341/2014, se vknjiži HIPOTEKA, z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:		
? glavnica: 180.000,00 EUR		
? obresti: Obrestna mera znaša 6 - mesečni EURIBOR + (povišan za) 5,00 % letno, kar na dan sklenitve te kreditne pogodbe znaša 5,188 %. Obrestna mera je spremenljiva.		
Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo in soglašajo, da ne glede na ostala določila te pogodbe, obrestna mera, po kateri se obrestuje kredit, v nobenem primeru ne bo nižja od fiksnega pribitka, ki znaša 5,00 % letno. Obresti tečejo od črpanja kredita dalje. Banka obračunava obresti v rokih in na način, določen v Sklepu o obrestnih merah banke. Banka pri obračunu obresti upošteva načelo K, 360, kar pomeni, da upošteva dejansko število dni v mesecu in 360 dni za leto. V primeru, da kreditojemalca ali solidarni porok in plačnik ne izpolnjujejo katerekoli od navedenih obveznosti iz 16. člena Pogodbe o dolgoročem hipotekarnem kreditu navedenega notarskega zapisa, lahko banka enostransko dvigne obrestno mero na tržne pogoje, določene s Sklepom o obrestnih merah banke, ki velja na dan zvišanja obrestne mere.		
? zapadlost glavnice: zadnja anuiteta zapade v plačilo 30.11.2034; s tem da celotna terjatev iz naslova vračila glavnice in plačila obresti lahko predčasno zapade v plačilo zaradi odpoklica upnika- banke, v primerih in pogojih, določenih v 18.členu Pogodbe o dolgoročem hipotekarnem kreditu navedenega notarskega zapisa; skupaj z nadomestili stroškov in morebitnimi zamudnimi obrestmi, določenimi v tej kreditni pogodbi, s kondikcijskimi zahtevki banke v primeru odstopa od pogodbe ter stroški prisilne izterjave;		
imetnik:		
1. matična številka:	5496527000	
firma / naziv:	N Banka d.d., Ljubljana	
naslov:	Dunajska cesta 128A, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	6281193	
	6281194	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23344026	24.11.2014 15:28:47	712 - zaznamba izvršbe
16818864	24.11.2014 15:28:47	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	23344026
čas začetka učinkovanja	24.11.2014 15:28:47
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	

organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka I 249/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 249/2022 z dne 30.08.2022.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, t.j. (ID hipoteke 16818863, čas učinkovanja 24.11.2014).

ID pravice / zaznambe 16818864
čas začetka učinkovanja 24.11.2014 15:28:47
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost Notarskega zapisa Potrošniške hipotekarne kreditne pogodeb notarja mag. Dominika Grešovnik iz Slovenj Gradca, z dne 24.11.2014, opr.št. SV 341/2014.

ID pravice / zaznambe	20014272	
čas začetka učinkovanja	27.02.2019 16:48:25	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 851 LEGEN parcela 600/18 (ID 2731709)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	7.159,12 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	19.05.2018	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 7.159,12 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. I 135/2019 z dne 27.02.2019.		
imetnik:		
1. matična številka:	5880351000	
firma / naziv:	OBČINA DRAVOGRAD	
naslov:	Trg 4. julija 007, 2370 Dravograd	
zveza - ID osnovnega položaja:	6281194	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20014273	27.02.2019 16:48:25	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20014273
čas začetka učinkovanja 27.02.2019 16:48:25
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka I 135/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. I 135/2019 z dne 27.02.2019.

ID pravice / zaznambe	20190075
čas začetka učinkovanja	06.03.2019 08:47:25
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	15.000,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.01.2019
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 15.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2019 z dne 05.03.2019.	

imetnik:		
1. EMŠO:	2511971*****	
osebno ime:	Vitaliy Sydoruk	
naslov:	Žaucerjeva ulica 001, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
6281194		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23203258	06.03.2019 08:47:25	712 - zaznamba izvršbe
20190076	06.03.2019 08:47:25	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe		23203258
čas začetka učinkovanja		06.03.2019 08:47:25
vrsta pravice / zaznambe		712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
organ, ki vodi postopek		Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka		I 78/2022
dodatni opis:		
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 78/2022 z dne 11.04.2022.		
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, (t.j. ID hipoteke 20190075, čas učinkovanja: 06.03.2019).		

ID pravice / zaznambe		20190076
čas začetka učinkovanja		06.03.2019 08:47:25
vrsta pravice / zaznambe		726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
organ, ki vodi postopek		Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka		Z 18/2019
dodatni opis:		
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2019 z dne 05.03.2019.		

ID pravice / zaznambe		20805151
čas začetka učinkovanja		05.12.2019 14:59:55
vrsta pravice / zaznambe		401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:		katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:		97.808,37 EUR
obresti		glej opis
tip dospelosti		1 - določen dan
datum dospelosti		06.07.2019
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 97.808,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 80/2019 z dne 05.12.2019.		
imetnik:		
1. EMŠO:	2511971*****	
osebno ime:	Vitaliy Sydoruk	
naslov:	Žaucerjeva ulica 001, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
6281194		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23282296	05.12.2019 14:59:55	712 - zaznamba izvršbe
20805152	05.12.2019 14:59:55	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	23282296
------------------------------	----------

čas začetka učinkovanja 05.12.2019 14:59:55
vrsta pravice / záznambe 712 - záznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / záznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka 179/2022
dodatni opis:
Záznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 79/2022 z dne 13.04.2022.
Záznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, (ID hipoteke 20805151, čas zač. učinkovanja 05.12.2019).

ID pravice / záznambe 20805152
čas začetka učinkovanja 05.12.2019 14:59:55
vrsta pravice / záznambe 726 - záznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / záznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka Z 80/2019
dodatni opis:
Záznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 80/2019 z dne 05.12.2019.

ID pravice / záznambe 20868590
čas začetka učinkovanja 09.03.2020 14:16:04
vrsta pravice / záznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 851 LEGEN parcela 600/18 (ID 2731709)
podatki o vsebini pravice / záznambe
terjatev: 1.965,21 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 03.03.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.965,21 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2020 z dne 09.03.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5860571000
firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana
naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja: 6281194
pravice / záznambe pri izvedeni pravici / záznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20868591	09.03.2020 14:16:04	726 - záznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / záznambe 20868591
čas začetka učinkovanja 09.03.2020 14:16:04
vrsta pravice / záznambe 726 - záznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / záznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka Z 18/2020
dodatni opis:
Záznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2020 z dne 09.03.2020.

Številka: 35102-15/96-6/3-64

Datum: 29. 5. 1996

Data: hlampret

Republika Slovenija, Upravna enota Slovenj Gradec izdaja na podlagi 202. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list SFRJ, št. 47/86), ki se na podlagi 4. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Ur. list RS, št. 1/91-I) uporablja kot republiški predpis, 77. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. list SRS, št. 34/84) in na vlogo LAMPRET Marjete iz Šmartna 36, p. Šmartno, zaradi gradnje stanovanjske hiše, naslednjo

O D L O Č B O O GRADBENEM DOVOLJENJU

LAMPRET Marjeti iz Šmartna 36, p. Šmartno dovoljujemo na zemljišču s parc. št. 600/19 in 600/18 k.o. Legen v okviru individualne zazidave Šmartno Krnice na lokaciji št. 7, graditi individualno stanovanjsko hišo, ob upoštevanju naslednjih gradbenih pogojev:

1. Objekt je potrebno graditi po projektu, številka V-016/96, ki zajema arhitekturo s projektantskim popisom del od marca 1996, ki ga je izdelalo Podjetje STUDIO VARIA, d.o.o. z Raven na Koroškem, po projektu številka E - 08/96, od februarja 1996 in zajema strojne inštalacije, ki ga je izdelalo podjetje MADA, d.o.o. iz Maribora in po projektu številka 15/96, od februarja 1996 in zajema elektroinštalacije, ki ga je izdelalo Podjetje ENERKO, d.o.o. iz Maribora in h katerim je dne 29. 5. 1996 podala soglasje Upravna enota Slovenj Gradec. Projekt je sestavni del odločbe.
2. Pri gradnji mora investitor upoštevati vse pogoje iz izdanih soglasij za priključitev na komunalne naprave, kot tudi pogoje iz:
 - lokacijskega dovoljenja številka 35102-15/96-3/3 z dne 13. 2. 1996
 - elektroenergetskega soglasja Elektro Celje, Javnega podjetja za distribucijo električne energije Celje, PE Slovenj Gradec, številka 5207/96 z dne 28. 5. 1996
 - geološkega poročila od marca 1995, ki ga je izdelal GEOKAL, d.o.o. iz Maribora
 - soglasja Komunalno stanovanjskega podjetja Slovenj Gradec, številka 28/96 z dne 17. 5. 1996
3. Pri gradnji objekta mora imeti investitor zagotovljeno vodstvo nad izvajanjem del in voditi zapisnik o pregledih napredovanja gradbenih del pri gradnji v lastni režiji. Oseba, ki bo vodila dela pri gradnji objekta mora imeti najmanj srednjo strokovno izobrazbo.

4. Zakoličenje objekta mora obvezno opraviti Območna geodetska uprava Slovenj Gradec.
5. Izvajalska organizacija oz. investitor mora sporočiti organu, ki je izdal gradbeno dovoljenje, to je Upravni enoti Slovenj Gradec ter organom pristojnih inšpekcij, to je Inšpektoratu Republike Slovenije za okolje in prostor Dravograd, Mariborska c. 2 dan, ko namerava začeti z gradnjo objekta, in sicer najmanj 8 dni pred pričetkom del.
6. Po dovršitvi objekta in pred njegovo uporabo mora investitor pri Upravni enoti Slovenj Gradec zaprositi za tehnični pregled in izdajo uporabnega dovoljenja.
7. Odločba izgubi veljavo po preteku enega leta po pravnomočnosti, če investitor v tem roku ne prične z gradnjo objekta v skladu z določili iz tega dovoljenja.

O b r a z l o ž i t e v :

LAMPRET Marjeta iz Šmartna 36, p. Šmartno je z vlogo pri Upravni enoti Slovenj Gradec zaprosila za izdajo gradbenega dovoljenja za graditev individualne stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 600/19 in 600/18 k.o. Legen v okviru zazidalnega načrta individualne gradnje Šmartno Krnice na lokaciji števil. 7.

K vlogi je stranka priložila ustrezno dokumentacijo, kot je določeno v 78. členu Zakona o graditvi objektov, in sicer: glavni projekt, katerega notranjo kontrolo je v smislu 31. člena Zakona o graditvi objektov opravila organizacija, ki ga je izdelala, pravnomočno lokacijsko dovoljenje z dne 13. 2. 1996, soglasje za priključitev objekta na obstoječe komunalne naprave, dokazilo o pravici razpolaganja z zemljiščem za gradnjo, potrdilo o plačani odškodnini za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč in izjavo o zagotovljenem strokovnem vodstvu del pri gradnji ter potrdilo o plačilu komunalnega prispevka.

Glede na to, da je bilo za nameravano gradnjo že izdano lokacijsko dovoljenje, kjer so bili določeni pogoji, ob upoštevanju katerih je mogoče objekt graditi, da je stranka k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja priložila vso potrebno dokumentacijo, kot je določeno v 78. členu Zakona o graditvi objektov, da je glavni projekt izdelan v skladu z zahtevami iz lokacijskega dovoljenja in da ima z zakonom predpisane sestavne dele, ter je bila zanj opravljena notranja kontrola in za odobritev zahtevka ni drugih zadržkov, je bilo na podlagi 77. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. list SRS, št. 34/84), odločeno, kot je navedeno v izreku odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je v roku 15 dni po njenem prejemu dopustna pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo je potrebno vložiti pisмено ali podati ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal. Pritožbo je potrebno kolkovati z 240 SIT upravne takse.

Odločba je po 20/17. členu Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 18/90) prosta plačila takse.

Postopek je vodila:
Silva URANJEK

NAČELNIK
UPRAVNE ENOTE
SLOVENJ GRADEC

Matjaž ZANOŠKAR, l.r.



VROČITI:

PREPIS JE TOČEN

Slovenj Gradec dne 29.5.1996

Ponadiš j.

1. LAMPRET Marjeta
Šmartno 36, p. Šmartno
2. Inšpektorat RS za okolje in prostor
Dravograd, Mariborska c. 2
p. Dravograd
- ③ Referent za gradbene zadeve, tu
4. Območna geodetska uprava
Slovenj Gradec
5. K spisu



MESTNA
OBČINA
SLOVENJ
GRADec

MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADec

2380 Slovenj Gradec, Šolska ul. 5

tel. 02 85 121 10, 02 85 121 53
razpis@mozilje.si



02538620

Številka: 351-0374/2024,
Vaša številka: 0230 | 135/2019
Datum: 10. 06. 2024

Naslovnik *Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Izvršilni oddelek*
Kidričeva ulica 1
2380 Slovenj Gradec

LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

- katastrska občina: 851-LEGEN
- številka zemljiške parcele/parcel: 600/18

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:
LE-20 (parc. št. 600/18)
- osnovna namenska raba:
Območja stavbnih zemljišč (parc. št. 600/18)
- podrobnejša namenska raba:
SS - Stanovanjske površine (parc. št. 600/18)
- členitev podrobnejše namenske rabe:
SSe - Prostostoječa gradnja enodružinskih hiš (parc. št. 600/18)

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ Občinski prostorski načrt:
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 65/2017 (z dne 20.11.2017)), Odlok o ugotovitvi skladnosti prostorskih izvedbenih načrtov z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 9/2018 (z dne 16.2.2018) in 106/23, z dne 13. 10. 2023), Obvezna razlaga tretjega in četrtega odstavka 60. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 45/2019 (z dne 12.7.2019)), Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Mestne občine Slovenj Gradec (SD OPN4) (Uradni list RS, št. 65/20 (z dne 8.5.2020))
- ☒ Občinski podrobni prostorski načrt:

Prostorsko izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora (Ur. list RS št. 65/2017)

- ☐ Občinski ureditveni načrt:
/
- ☒ Občinski lokacijski načrt:
V EUP LE-20 je sprejet OPPN. Odlok o zazidalnem načrtu individualne zazidave Šmartno
Krnice (SC 8) (Uradni list RS, št. 8/1990), Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o
zazidalnem načrtu individualne zazidave Šmartno Krnice (SC 8) (Uradni list RS, št. 1/2017,
20/2018 in 144/2022).
- ☐ Zazidalni načrt:
/
- ☐ Lokacijska preveritev:
/
- ☐ Državni lokacijski načrt:

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni
določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov:

- ☒ program priprave prostorskega akta:
 - Sklep o postopku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu
Mestne občine Slovenj Gradec - SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 27/2018), Sklep o postopku
priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj
Gradec - SD OPN 2 (Uradni list RS, št. 27/2018), Sklep o postopku priprave sprememb in
dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec - SD OPN 3
(Uradni list RS, št. 28/2018, 108/2020 in 184/2021), Sklep o začetku priprave petih sprememb in
dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Slovenj Gradec – SD OPN 5 (Uradni
list RS, št. 196/21).
- ☒ faza priprave / predviden rok sprejema:
 - SD OPN1 - priprava predloga, SD OPN2- sklep, SD OPN3 – priprava usklajenega predloga na
podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora, SD OPN5 - pridobitev mnenj NUP in konkretnih
smernic.
- ☐ morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:
/

4. ZAČASNI UKREPI:

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved
izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v
primeru DPN): Uredba o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku
priprave DPN za državno cesto od priključka Velenje jug do Slovenj Gradec jug (Uradni list RS, št.
79/10)

5. PREDKUPNA PRAVICA:

- ☒ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine
Št. parcele: 600/18
Pravna podlaga:
Odlok o predkupni pravici Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 50/2018)

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

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

Št. parcele:

Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ zemljiška parcela je stavbno zemljišče:

Št. parcele: oznaka: /

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

Št. parcele: pravna podlaga: /

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE:

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

Št. parcele: pravna podlaga:

Opomba: Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.

8. PRAVNI REŽIMI:

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

- vrsta varovanega območja:

/

Upoštevanje določil za EUP LE-20 - priloga Prikaz območij enot urejanja prostora ter območij varovanj, omejitev in regulacij

V skladu z določili 143. člena odloka (prostorski izvedbeni pogoji za enote urejanja prostora na erozijsko ogroženih območjih)

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

/

Prostorsko izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora (Ur. list RS št. 65/2017)

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

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas javne poti (JP) (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas vodovoda: primarno omrežje (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: meteorni vod (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas komunikacij: kabelska kanalizacija (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas komunikacij: komunikacijski vod (parc. št. 600/18 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas javne poti (JP) - 4 m.
- varovalni pas vodovoda: primarno omrežje - 1,5 m.
- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod - 1,5 m.
- varovalni pas kanalizacije: meteorni vod - 1,5 m.
- varovalni pas komunikacij: kabelska kanalizacija - 1,5 m.
- varovalni pas komunikacij: komunikacijski vod - 1,5 m.

(4) Če so varovalni pasovi posameznega infrastrukturnega omrežja, opredeljeni v drugih predpisih, večji od navedenih v tem odloku, se upošteva določila teh predpisov.

(5) V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov

in naprav v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja. V varovalnem pasu 400 kV daljnovoda ni dovoljena gradnja stanovanj, športnih, zdravstvenih, izobraževalnih in podobnih stavb. Območje je lahko namenjeno le industrijski, obrtni, transportni, skladiščni, servisni ali drugi podobni dejavnosti.

(6) Posegi v varovalni pas gospodarske javne infrastrukture ne smejo ovirati njene gradnje, obratovanja ali vzdrževanja.

(7) V kolikor pride do sprememb državnih ali občinskih predpisov, ki predpisujejo varovalne koridorje gospodarske javne infrastrukture, veljajo novi odmiki.

Soglasja, ki jih morajo investitorji pridobiti pred začetkom gradnje, če leži zemljišče, na katerem naj bi bil zgrajen objekt, v varovalnem pasu, so soglasja oziroma dovoljenja, ki jih v skladu s predpisi, ki urejajo obratovanje objektov gospodarske javne infrastrukture iz prejšnjega odstavka, izdajajo upravljavci teh objektov.

8.3. vrsta varovanja oziroma omejitve:

- varovalni pas javne poti (JP) (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas vodovoda: primarno omrežje (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: meteorni vod (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas komunikacij: kabelska kanalizacija (parc. št. 600/18 (del)).
- varovalni pas komunikacij: komunikacijski vod (parc. št. 600/18 (del)).

Navodilo: navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta: Izvleček iz grafičnega dela Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev M 1:5000, Prikaz območij enot urejanja prostora ter območij varovanj, omejitev in regulacij M 1 : 5000
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- ☒ priloga o prostorskih izvedbenih pogojih
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Izdaja potrjuje se na osnovi 23. člena Zakona o upravnih taksah - ZUT (Ur. l. RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J in 32/16) takse prosta.

Projektant se mora pred projektiranjem objekta seznaniti s celotnim tekstom odloka, ki ga lahko dobi na vpogled na Oddelku za urejanje prostora in varstvo okolja MOSG in je objavljen v Uradnem listu RS št. 65/2017, 9/18, 45/19 in 65/20.

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

Pripravil:

Rozalija Lužnik, univ. dipl. inž.
arh. Sekretarka za prostorsko
načrtovanje



Zig:

ZA:

Jana Horvat Tomaž, univ. dipl. prav.
Vodja oddelka

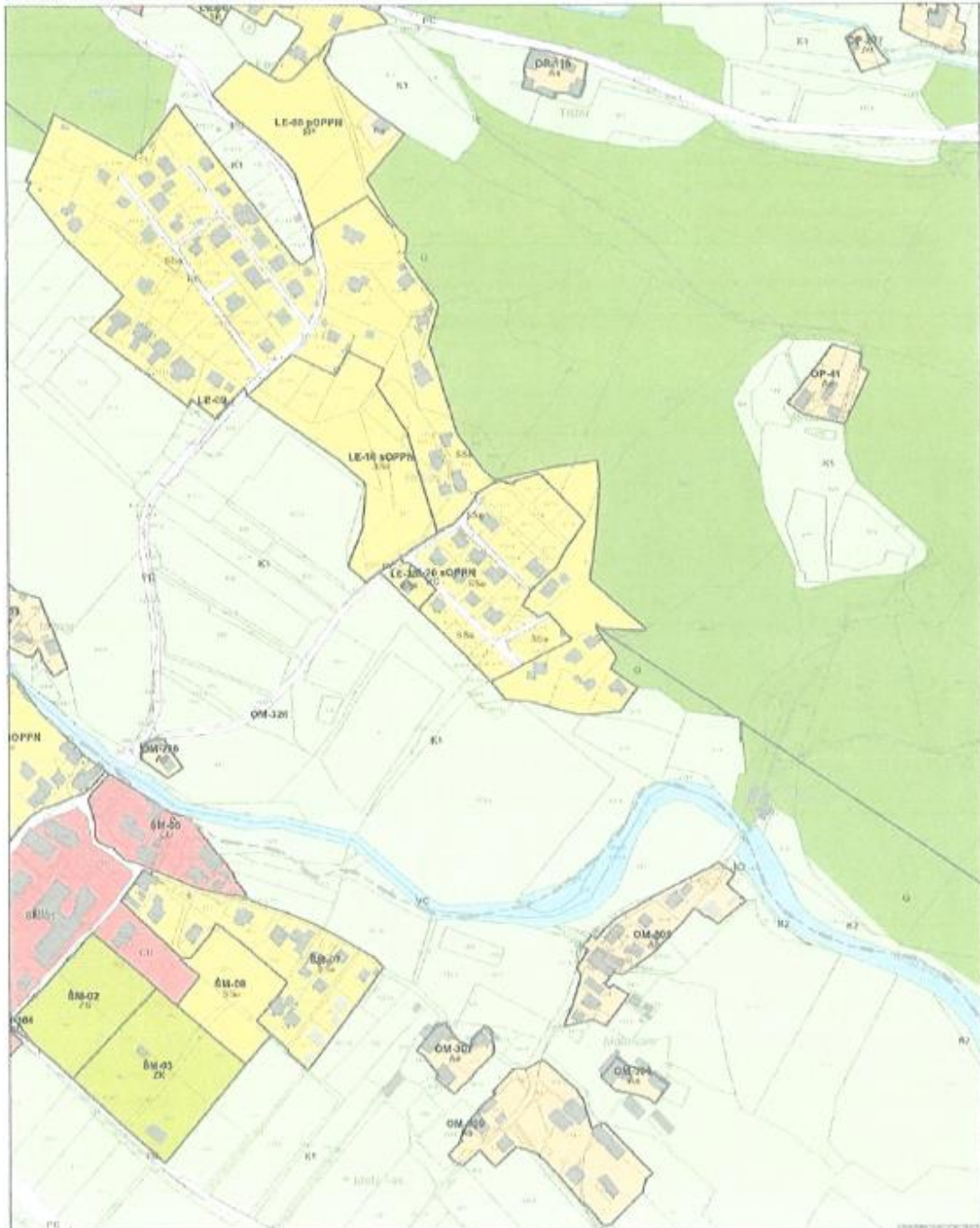


MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE SLOVENJ GRADEC
(Ur. l. RS 65/2017, 9/2018, 45/2019, 65/2020)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta
mestne občine SLOVENJ GRADEC - namenska raba

Številka: 351-0374/2024, list: 1/2



MERILO 1:5000

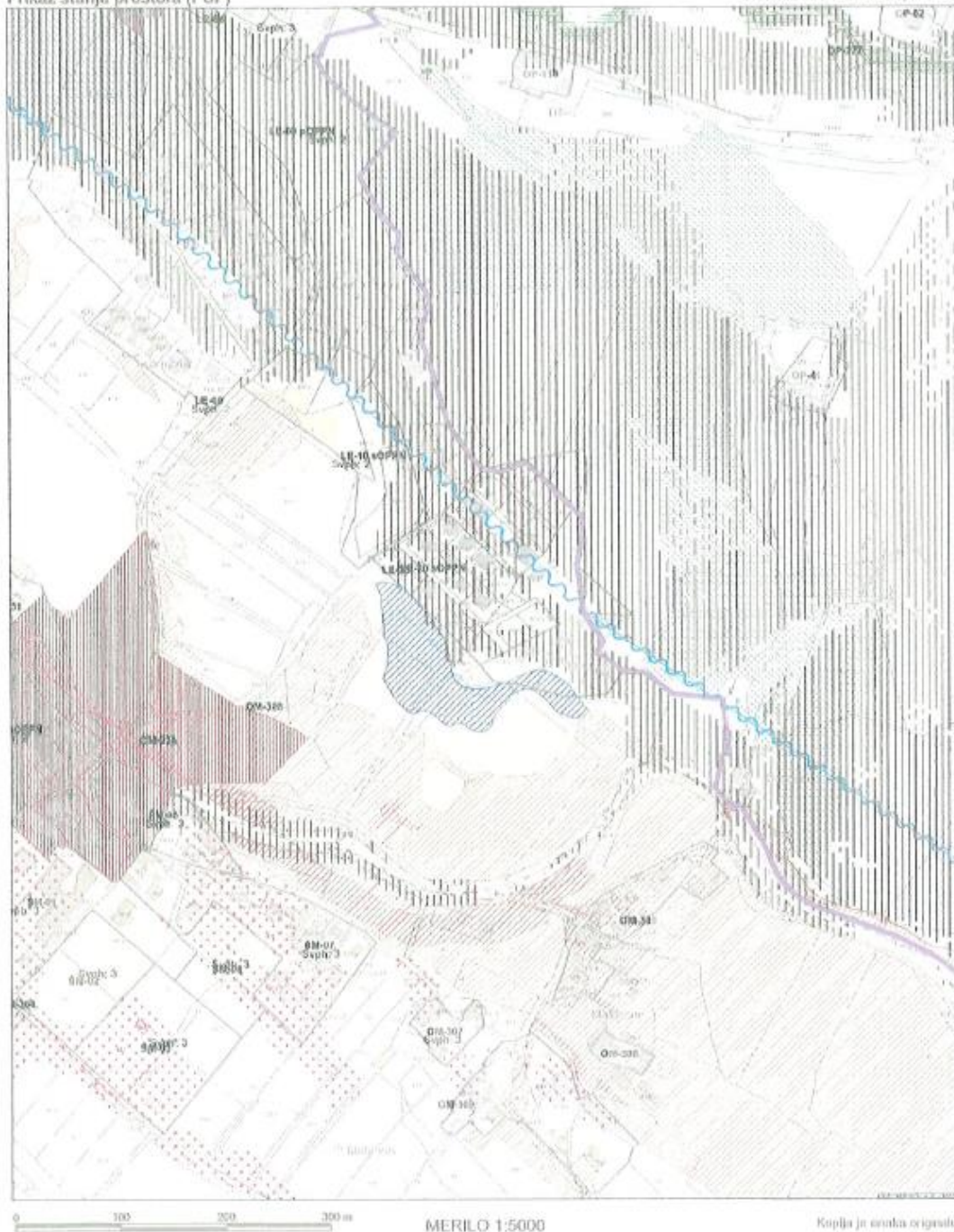
Kopija je enačin originala.

Datumi: 10.06.2024



Prikaz stanja prostora (PSP)

Številka: 351-0374/2024, list 1/2



Kopija je verodostojna.

Datum: 10.06.2024



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA
PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Mag. Rajko HOVNIK

Rojen: 20.8.1961
Stanujoč: Tribej 12a, 2372 Libeliče

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-8/2009

**imenovan
za sodnega cenilca za**

področje GRADBENIŠTVO
podpodročje NEPREMIČNINE

Številka: 705-8/2009
V Ljubljani, 12.9.2011



Aleš ZALAR
Minister za pravosodje