Borut Barlic

Digitalno podpisal Borut Barlic
Datum: 2021.12.28 16:48:56 +01'00'

CARIS

CARIS, d.o.o.
Razlagova ulica 15
Si-2000 Maribor

e: info@caris.si

m: 070/472-626

oznaka 1172/2021

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:

Stanovanjska hiša z zemljišči
na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah
(ID znak: parcela 1189 *87, parcela 1189 *88, parcela 1189 578/1, parcela 1189 578/2, parcela 1189 579, parcela 1189 580/1, parcela 1189 580/2, parcela 1189 581/1, parcela 1189 581/2, parcela 1189 592/2)

Tržna vrednost:	***86.700***	***EUR***
Tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:	***28.900***	***EUR***
Likvidacijska vrednost:	***19.700***	***EUR***

Naročnik poročila	Stečajni upravitelj Mateja Rečnik
Uporabnik poročila	Stečajni upravitelj Mateja Rečnik
Datum vrednotenja	08. 12. 2021
Datum poročila	28. 12. 2021
Datum ogleda	08. 12. 2021
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
Izvajalec	POVN Borut Barlič, Caris d.o.o., Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Vseh ocenjevanih nepremičnin: do 1/3 od celote Štefan Lah, Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah, do 1/3 od celote Mihec Lah, Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah in do 1/3 od celote Dušan Lah, Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica (Vir: eZK, 28. 12. 2021)

CARIS d.o.o.
Razlagova ulica 15, Si-2000 Maribor

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Stanovanjska hiša z zemljišči
na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah
(ID znak: parcela 1189 *87, parcela 1189 *88, parcela 1189 578/1, parcela 1189 578/2, parcela 1189 579, parcela 1189 580/1, parcela 1189 580/2, parcela 1189 581/1, parcela 1189 581/2, parcela 1189 592/2)

Predmet ocene vrednosti je Stanovanjska hiša z zemljišči na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah (ID znak: parcela 1189 *87, parcela 1189 *88, parcela 1189 578/1, parcela 1189 578/2, parcela 1189 579, parcela 1189 580/1, parcela 1189 580/2, parcela 1189 581/1, parcela 1189 581/2, parcela 1189 592/2). Stanovanjska hiša, stavba št. 172, je bila zgrajena leta 1977. Objekt je delno masivne in delno montažne gradnje. Delno vkopana klet je zidana, pritličje je montažne izvedbe. Etažnost objekta je delno vkopana K + P; K= klet, P = pritličje. V delno vkopani kleti so zasnovani pomožni in bivalni prostori. V pritličju so izvedeni bivalni prostori. Finalne obdelave so izvedene v srednjem do nižjem cenovnem razredu. Okolica je urejena, predstavljajo jo utrjene in ozelenjene površine z izvedenim opornim zidom, nadstreškom za letno mizo, pasjo uto, nadstreškom za shranjevanje, vrtno uro - igralnico in nadstreškom za parkiranje. Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna. Parkiranje je omogočeno pod nadstreškom in na dvorišču. Teren, na katerem stoji objekt, je pod naklonom, okolica delno izravnana. Kmetijska in gozdna zemljišča so pod naklonom.

Presojanje skladnosti gradnje[1]:
Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščeni ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona. Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 71. členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščeni ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

Na dan ogleda na objektu ni vidnih dozidav oz. posegov v samo konstrukcijo. Izjava v skladu s 94. čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Dostop je fizično urejen, pravno dostop ni urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 1189 688/2, ki je do 1/1 od celote Družbena lastnina v splošni rabi, preko parcel ID znak: parcela 1189 253/2, parcela 1189 258, parcela 1189 259, ki so v lasti fizične osebe, služnost dostopa ni vknjižena. Dostop zadnjih 350 m poteka po delno makadamskem delno ozelenjenem kolovozu. Dostop do ocenjevanih kmetijskih in gozdnih zemljiščih, poteka po obstoječih poljskih in gozdnih poteh.

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

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da na ocenjevani nepremičnini – na deležu stečajnega dolžnika, vknjižena bremena, kot izhaja iz podpoglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 08. 12. 2021. Datum ogleda nepremičnin je 08. 12. 2021.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

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

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

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

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

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš, stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč* na območju *občine Šmarje pri Jelšah* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
-
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *stanovanjskih hiš, stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 700 in 900 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč* se gibljejo med 20,00 in 30,00 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih kmetijskih zemljišč* se gibljejo med 0,90 in 1,20 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih gozdnih zemljišč* se gibljejo med 0,30 in 0,70 €/m^2 v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevanimi nepremičninami, iz katerega izhaja, da ocenjevane nepremičnine niso zavedene med kupoprodajnimi in najemo-oddajnimi transakcijami v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav v deležu* 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

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

Tržna vrednost:	***86.700***	***EUR***
Tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:	***28.900***	***EUR***

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2020) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.
Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:
a) izvedba prodaje v kratkem času,
b) za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
c) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
d) prodajalec je prisiljen prodati,
e) kupec je običajno motiviran,
f) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
g) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
h) plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (18,50 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premičnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 3,63 %, diskontni faktor 0,9650 (3,50 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 32 %.

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

Likvidacijska vrednost: ***19.700 EUR***

kot izhaja iz tabele Rekapitulacija:

Tabela: Rekapitulacija

ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Namenska raba v m2:	Namenska raba:	Občina:	Upravna enota:	Ocenjena vrednost v EUR	Delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:	Likvidacijska vrednost za delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:
parcela 1189 *87	39,00	/	/	39	površine podeželjskega naselja	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	922	307	209
parcela 1189 *88	46,00	175	/	46	površine podeželjskega naselja	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	1.087	362	246
parcela 1189 578/1	4.932,00	172	Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah	4636,08	območja kmetijskih zemljišč	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	42.398	14.133	9.610
				295,92	površine podeželjskega naselja					
parcela 1189 578/2	80,00	174	Mala Pristava 12, 3240 Šmarje pri Jelšah	80	površine podeželjskega naselja	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	1.891	630	429
parcela 1189 579	94,00	/	/	94	območja kmetijskih zemljišč	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	86	29	19
parcela 1189 580/1	3.319,00	/	/	2787,96	območja kmetijskih zemljišč	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	9.727	3.242	2.205
				298,71	površine podeželjskega naselja					
				232,33	gozdna zemljišča					
parcela 1189 580/2	394,00	/	/	394	območja kmetijskih zemljišč	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	359	120	81
parcela 1189 581/1	485,00	/	/	485	območja kmetijskih zemljišč	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	442	147	100
parcela 1189 581/2	5.843,00	/	/	4966,55	območja kmetijskih zemljišč	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	28.266	9.422	6.407
				818,02	površine podeželjskega naselja					
				58,43	gozdna zemljišča					
parcela 1189 592/2	2.912,00	/	/	2912	gozdna zemljišča	Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	1.559	520	353
	18.144,00							**86.737**	**28.912**	**19.660**

Maribor, 28. 12. 2021

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

CARIS d.o.o.
Razlagova ulica 15, Si-2000 Maribor

KAZALO VSEBINE

1 OSNOVNI PODATKI 9
2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI 9
2.1 Narava in vir informacij 9
2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti 10
2.3 Splošne in posebne predpostavke 10
2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave 11
2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti 11
3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE 11
3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska 11
3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe 13
3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe 15
3.3 Opis lokacije predmetne posesti 19
3.4 Opis izboljšav predmetne posesti 24
3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a 25
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga 28
4.1 Obseg in vrednost poslov z nepremičninami 28
4.2 Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami 30
4.3 Število transakcij z zemljišči 32
4.4 Gibanje cen nepremičnin 33
4.4.1 Gibanje cen hiš 33
4.4.2 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb 34
4.4.3 Gibanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč 35
4.5 Trg stanovanjskih nepremičnin 36
4.5.1 Stanovanjske hiše 36
4.5.2 Zemljišča za gradnjo stavb 39
4.5.3 Trg stanovanjskih nepremičnin po regijah – Savinjsko območje 41
4.6 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi 46
5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH 47
5.1 Način tržnih primerjav 47
5.1.1 Izbrane sestavine primerjave 47
5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav 50
6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI 51
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI 55
8 PRILOGE 56

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve 9
Tabela 2: Bremena 11
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine 20
Tabela 4: Površine 26
Tabela 4: Površina zemljišč po GURS-u 26
Tabela 5: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, ... 28
Tabela 6: Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), ... 30
Tabela 7: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, ... 30
Tabela 8: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020 32
Tabela 9: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 33

Tabela 10: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....35
Tabela 12: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....35
Tabela 13: Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....36
Tabela 14: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....37
Tabela 15: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Savinjsko območje, 2015–2019.....42
Tabela 16: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015–2019.....42
Tabela 17: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda.....43
Tabela 18: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše.....48
Tabela 19: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše z zemljišči s pomočjo načina tržnih primerjav.....50

KAZALO SLIK

Slika 1: Namenska raba.....13
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine.....21
Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine.....21
Slika 4: Dostop.....22
Slika 5: Prikaz javne infrastrukture.....23
Slika 6: Kataster stavb grafika.....24
Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo.....27
Slika 8: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine,.....28
Slika 9: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine po mesecih,.....29
Slika 10: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine,.....31
Slika 11: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020.....32
Slika 12: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020.....33
Slika 13: Cene rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....34
Slika 14: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....35
Slika 15: Povprečne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020...36
Slika 16: Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....39
Slika 17: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....39
Slika 18: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....41
Slika 19: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami z zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021.....44
Slika 20: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021.....44
Slika 21: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021.....45

Slika 22: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021.....45

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Stanovanjska hiša z zemljišči na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah (ID znak: parcela 1189 *87, parcela 1189 *88, parcela 1189 578/1, parcela 1189 578/2, parcela 1189 579, parcela 1189 580/1, parcela 1189 580/2, parcela 1189 581/1, parcela 1189 581/2, parcela 1189 592/2)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Stečajni upravitelj Mateja Rečnik
Uporabnik poročila	Stečajni upravitelj Mateja Rečnik
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Vseh ocenjevanih nepremičnin: do 1/3 od celote Štefan Lah, Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah, do 1/3 od celote Mihec Lah, Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah in do 1/3 od celote Dušan Lah, Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica (Vir: eZK, 28. 12. 2021)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	08. 12. 2021
Datum poročila	28. 12. 2021
Datum ogleda	08. 12. 2021

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Površino objektov smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan ogleda. Stavba št. 172 nima izvedenega vpisa v kataster stavb. Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala iObčina. Prav tako smo razpolagali z:*

- *Lokacijsko informacijo št. 351-0122/2021 z dne 30. 11. 2021;*
- *Potrdilom o namenski rabi št. 3506-0570/2021, z dne 03. 11. 2021.*

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

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

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:
- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

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

predpostavk:

- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Površino objektov smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan ogleda. Stavba št. 172 nima izvedenega vpisa v kataster stavb. Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna.
- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

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

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2020).

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

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

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

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2020),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini – na deležu stečajnega dolžnika, vknjižena bremena, kot izhaja iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska in spodnje tabele.

Tabela 2: Bremena

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
1189	BOBOVO	*87	parcela 1189 *87	**401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne
1189	BOBOVO	*88	parcela 1189 *88	**401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne

1189	BOBOVO	578/1	parcela 1189 578/1	**415 - vknjižena neprava stvarna služnost:** Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005, št. OV-162/05se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M2 in 5 m levo in desno od plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse v korist: GEOPLIN PLINOVODI, d.o.o., družba za upravljanje s prenosnim omrežjem, Cesta Ljubljanske brigade 11, 1000 Ljubljana, mat. št. 1954288 oziroma vsakokratnega lastnika plinvoda.; imetnik: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o. **401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne
1189	BOBOVO	578/2	parcela 1189 578/2	**415 - vknjižena neprava stvarna služnost:** Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovodaM2 in 5 m levo in desno od osi plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse na korist Geoplin plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11, Ljubljana, mat. št. 1954288, oziroma vsakokratnega lastnika plinovoda.; imetnik: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o. **401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne
1189	BOBOVO	579	parcela 1189 579	**401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne
1189	BOBOVO	580/1	parcela 1189 580/1	**415 - vknjižena neprava stvarna služnost:** Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovodaM2 in 5 m levo in desno od osi plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse na korist Geoplin plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11, Ljubljana, mat. št. 1954288, oziroma vsakokratnega lastnika plinovoda.; imetnik: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o. **401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne
1189	BOBOVO	580/2	parcela 1189 580/2	**415 - vknjižena neprava stvarna služnost:** Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovodaM2 in 5 m levo in desno od osi plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse na korist Geoplin plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11, Ljubljana, mat. št. 1954288, oziroma vsakokratnega lastnika plinovoda.; imetnik: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o. **401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne
1189	BOBOVO	581/1	parcela 1189 581/1	**401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne

1189	BOBOVO	581/2	parcela 1189 581/2	**415 - vknjižena neprava stvarna služnost:** Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005, št. OV-162/05se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M2 in 5 m levo in desno od plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse v korist: GEOPLIN PLINOVODI, d.o.o., družba za upravljanje s prenosnim omrežjem, Cesta Ljubljanske brigade 11, 1000 Ljubljana, mat. št. 1954288 oziroma vsakokratnega lastnika plinvoda.; imetnik: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o. **401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne
1189	BOBOVO	592/2	parcela 1189 592/2	**401 - vknjižena hipoteka** (4) **712 - zaznamba izvršbe** (4)	Ne

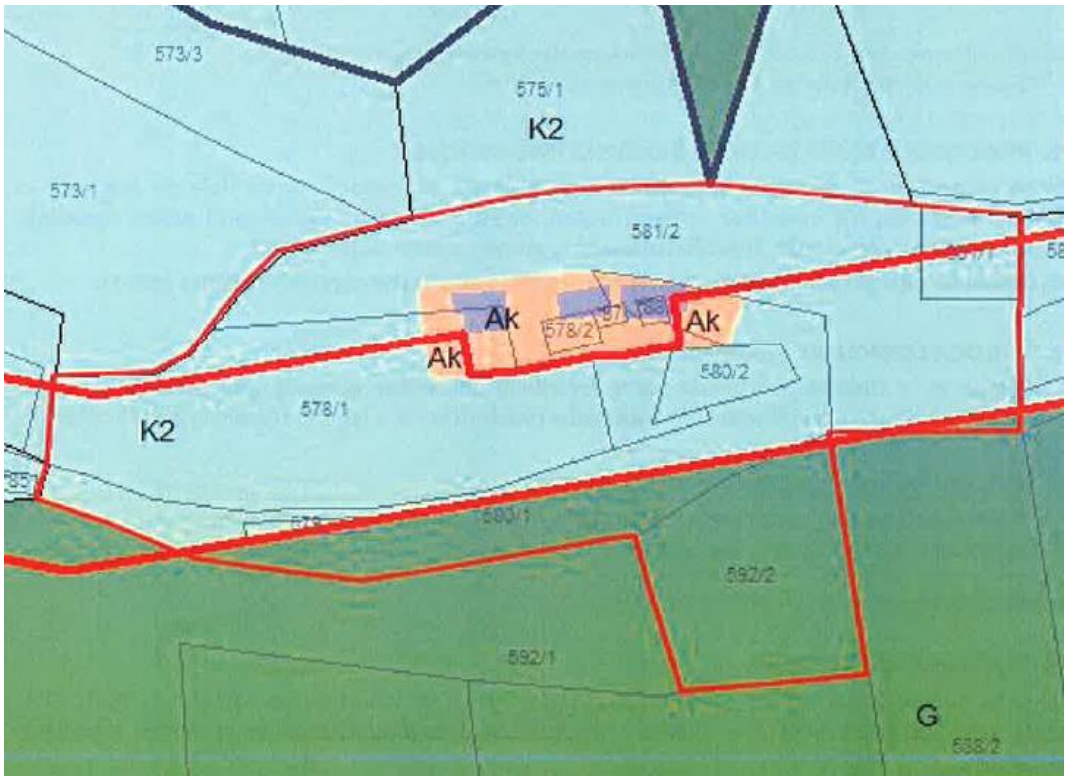
Vir: eZK, 28. 12. 2021.

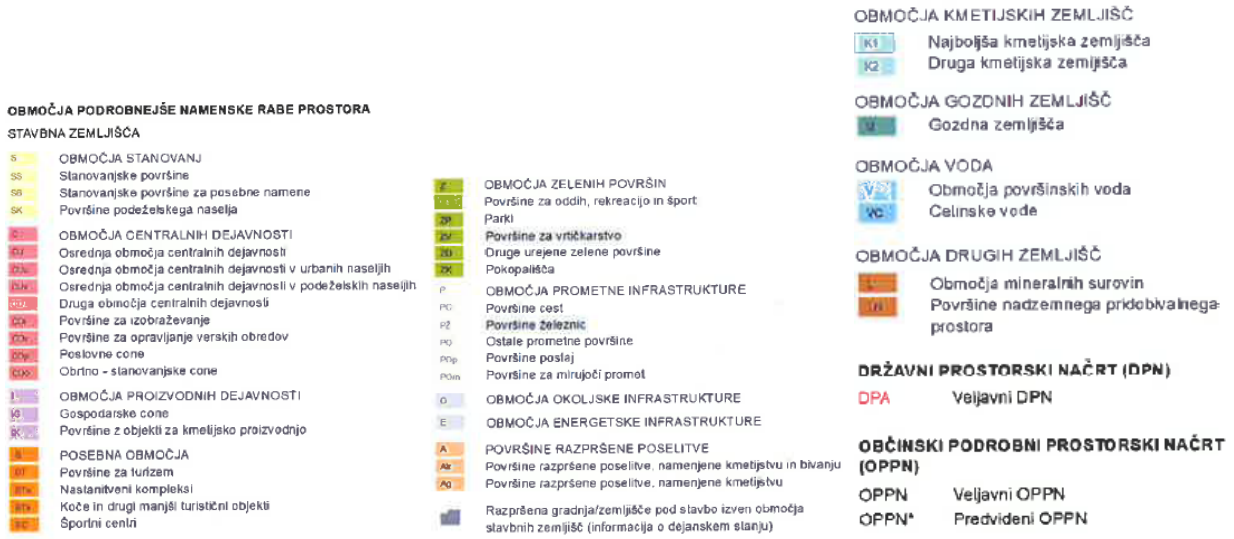
Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina, Lokacijske informacije št. 351-0122/2021 z dne 30. 11. 2021 in Potrdila o namenski rabi št. 3506-0570/2021, z dne 03. 11. 2021,* od koder izhaja, da gre pri predmetnih parcelah za *površine razpršene poselitve namenjene kmetijstvu in bivanju, za druga kmetijska zemljišča ter za gozdna zemljišča,* kot je razvidno iz spodnje slike in tabele.

Slika 1: Namenska raba





4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Delež (%):
*87	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
*88	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
578/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	80
578/1	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	2
578/1	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	13
578/1	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	5
578/2	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
579	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	73,5
579	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	26,5

580/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	48
580/1	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	4,5
580/1	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	43,5
580/1	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	4
580/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	100
581/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	58,5
581/1	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	41,5
581/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	35
581/2	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	1
581/2	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	1
581/2	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	52
581/2	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	11
592/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	1
592/2	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	99

Vir: Lokacijska informacija št. 351-0122/2021 z dne 30. 11. 2021.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST
   Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI
   Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.
3. FINANČNA UPRAVIČENOST

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

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

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

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina, Lokacijske informacije št. 351-0122/2021 z dne 30. 11. 2021 in Potrdila o namenski rabi št. 3506-0570/2021, z dne 03. 11. 2021*

Iz *Lokacijske informacije* sledi:

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

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

Na **stavbnih zemljiščih** (razen na območjih, ki se urejajo z DPN in OPPN) so, poleg vrst gradenj, ki so dovoljene na celotnem območju OPN-ID, dovoljene naslednje:

vrste gradenj

- gradnja novih objektov v skladu z določili 12. člena OdOPN-ID, **glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP**

- **rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov v skladu z določili 12. člena OPN, glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP**
- **sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov v skladu z določili 12. člena OPN, glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP**

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

Vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- bivanje (do dve stanovanji na stavbo)
- kmetijstvo do 40 GVŽ

Vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- dopolnilne dejavnosti kmetij
- dejavnost gospodinjstev
- dejavnost članskih organizacij
- oddajanje zasebnih sob gostom
- izobraževanje
- zdravstvo in socialno varstvo
- kulturne in razvedrilne dejavnosti
- trgovina, poslovne, športnorekreacijske in manjše predelovalne dejavnosti

Vrste objektov glede na namen

- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske kmetijske stavbe (vključno z zidanicami in vinskimi kletmi)
- gasilski domovi
- stavbe za dopolnilne dejavnosti kmetij
- garažne stavbe in parkirišča

Vrste pomožnih objektov glede na namen

- pomožni objekti za lastne potrebe
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti
- ograje
- škarpe in podporni zidovi
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitev potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službeza prostor
- urbana oprema
- otroška in druga javna igrišča
- javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine

Za EUP: DŠM 01/1 - G - Gozdna zemljišča (G), EUP: DŠM 03 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

Na **kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih** (razen na območjih, ki se urejajo z DPN in OPPN) so, poleg vrst gradenj, ki so dovoljene na celotnem območju OPN-ID, dovoljene naslednje:

Vrste gradenj

- gradnje novih objektov v skladu z določili tega člena, glede na namensko rabo določeno za EUP **oziroma podEUP**
- **spremembe namembnosti zakonito zgrajenih objektov glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP, pod pogojem, da je nova namembnost v skladu določili tega člena**

nadzidave in dozidave zakonito zgrajenih stavb razpršene gradnje do 30% skupne tlorisne površine obstoječe stavbe, pri čemer se ne sme povečevati zmogljivosti stavb, zanje pa je potrebno smiselno upoštevati tudi druga določila odloka o OPN (pri oblikovanju stavb se upošteva stavbna tipa A1/1 ali A5/1); gradnje iz te alineje, s katerimi se poveča skupna tlorisna površina osnovne stavbe, so po uveljavitvi odloka o OPN dopustne samo kot enkratni poseg.

Za EUP: DŠM 01/1 - G - Gozdna zemljišča (G):

Vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- gozdarstvo
- lovstvo
- ribištvo

Vrste objektov glede na namen

- gozdne žičnice
- telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radijske komunikacije

Vrste pomožnih objektov glede na namen

- grajene gozdne vlake
- gozdna učna pot
- vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem, ki ne zahtevajo krčitve gozda
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitev potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službeza prostor
- krmišča s tlorisno površino največ 30 m^2
- grajene obore za rejo divjadi
- premični čebelnjaki s tlorisno površino največ 20 m^2
- grajena oprema trim stez in vadbena oprema
- urbana oprema

Vrste drugih ureditev

- gozdarska investicijska vzdrževalna dela
- gospodarjenje z gozdovi v skladu z veljavnimi načrti za gospodarjenje z gozdovi ter predpisi s področja gozdov
- krčitev gozdov za kmetijske namene do površine 0,5 ha, pod pogojem, da taka krčitev ni v gozdu, ki je v skladu s predpisi opredeljen kot varovalni gozd ali gozd s posebnim namenom
- sanacije območij izkoriščanja, odlagališč odpadkov in drugih degradiranih območij v osnovno namensko rabo

Za EUP: DŠM 03 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

Vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- kmetijstvo
- lovstvo
- ribištvo

Vrste objektov glede na namen

- dovodni in odvodni kanali, namakalni in osuševalni kanali
- opazovalnice kot netemeljene lesene konstrukcije (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica)
- na drugih kmetijskih zemljiščih (K2) so dovoljene še male vetrne elektrarne do nazivne moči 1MW

Vrste pomožnih objektov glede na namen (pomožni objekti iz te točke se lahko gradijo le kot nezahtevni ali enostavni objekti)

- pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža)
- napajalna korita
- vodni zbiralniki, vrtine ali vodnjaki za namakanje kmetijskih zemljišč
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitev potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostor in po odstranitvi objektov vzpostaviti prvotno stanje na zemljiščih

- v 100 m pasu ob območjih z namensko rabo SK, CUv, IK, Ak ali Ag je dovoljena še gradnja rastlinjakov
- na drugih kmetijskih zemljiščih (K2) in v 25 m pasu kmetijskih zemljišč ob območjih z namensko rabo SK, IK, Ak ali Ag pa so dovoljeni še:
    - kozolci izključno za potrebe kmetijske dejavnosti s tlorisno površino največ 150 m², v kolikor zemljišče ni v gozdnem prostoru po predpisu, ki določa gozdni prostor; toplarji se lahko gradijo tudi kot manj zahtevni objekti, zanje je (ne glede na v Preglednici 1 predpisano maksimalno etažnost oziroma višino) treba upoštevati merila in pogoje določene za stavbni tip manjši gospodarski objekt na območju tradicionalne pozidave (A5/1)
    - krmišča in molzišča s tlorisno površino največ 30 m² ter staje s tlorisno površino največ 100 m² vendar le na zemljiščih, ki so v skladu s predpisi o kmetijstvu evidentirana kot pašniki in se uporabljajo kot pašniki
    - premični čebelnjaki s tlorisno površino največ 20 m²
- poleg zgoraj določenih objektov je v 25 m pasu kmetijskih zemljišč ob območjih z namensko rabo SK, IK, Ak ali Ag dopustno graditi tudi ostale pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti in vinskih kleti, če ima investitor v lasti oziroma zakupu najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali najmanj 5.000 m² zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasadeFop1/2

Vrste drugih ureditev

- agrarne operacije v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča
- krčitev gozdov za kmetijske namene

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

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

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

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, da je uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *stanovanjske stavbe*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt.

Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno, kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša. Stanovanjska hiša predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša.

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

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah, v k.o. 1189 BOBOVO, v občini Šmarje pri Jelšah.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

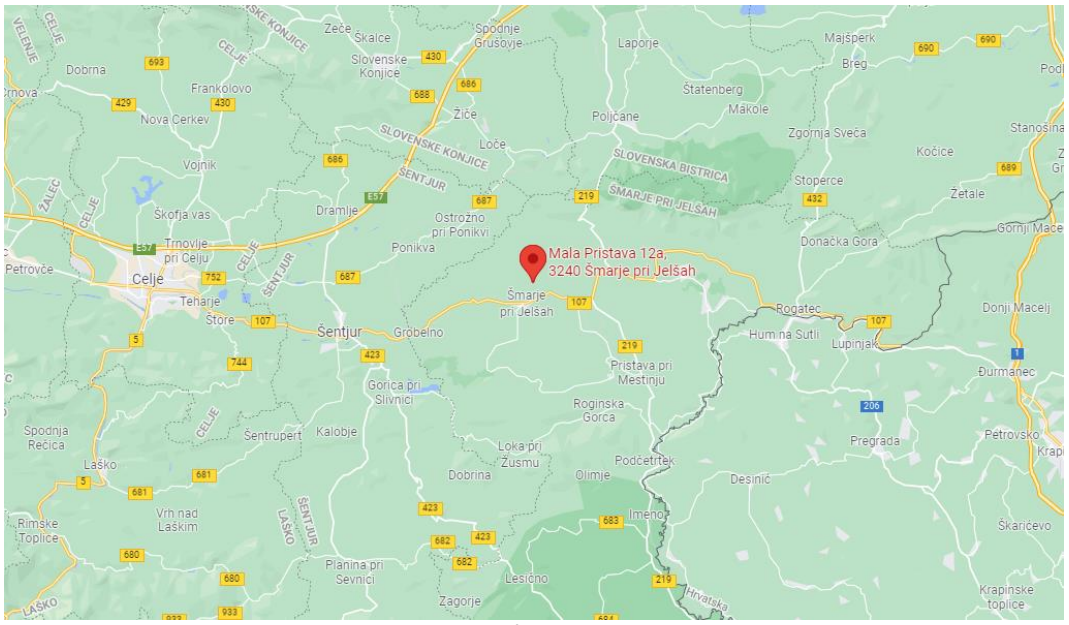
Lokacija:	**podeželje**	predmestje	mesto
Pozidanost:	**do 25 %**	med 25 % in 75 %	nad 75 %
Tip soseske:	**stanovanjska**	poslovna	drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	do 1 km	**od 1 do 5 km**	nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	do 1 km	**od 1 do 5 km**	nad 5 km
Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:	manjše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

Občina Šmarje pri Jelšah[2] sodi v savinjsko regijo. Na njenem območju so zelo ugodni pogoji za vinogradništvo, zato tukaj potekata tudi severni in osrednji del Šmarsko – Virštanjske vinske turistične ceste. Občina Šmarje pri Jelšah je del savinjske statistične regije. Meri 108 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 62. mesto. Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2019 je imela občina približno 10.280 prebivalcev (približno 5.120 moških in 5.150 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 54. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 96 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (103 prebivalci na km^2).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -1,8 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 4,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,1 (v Sloveniji 7,2).
- Povprečna starost občanov je bila 42,9 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (66 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 10 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8 % nižja.

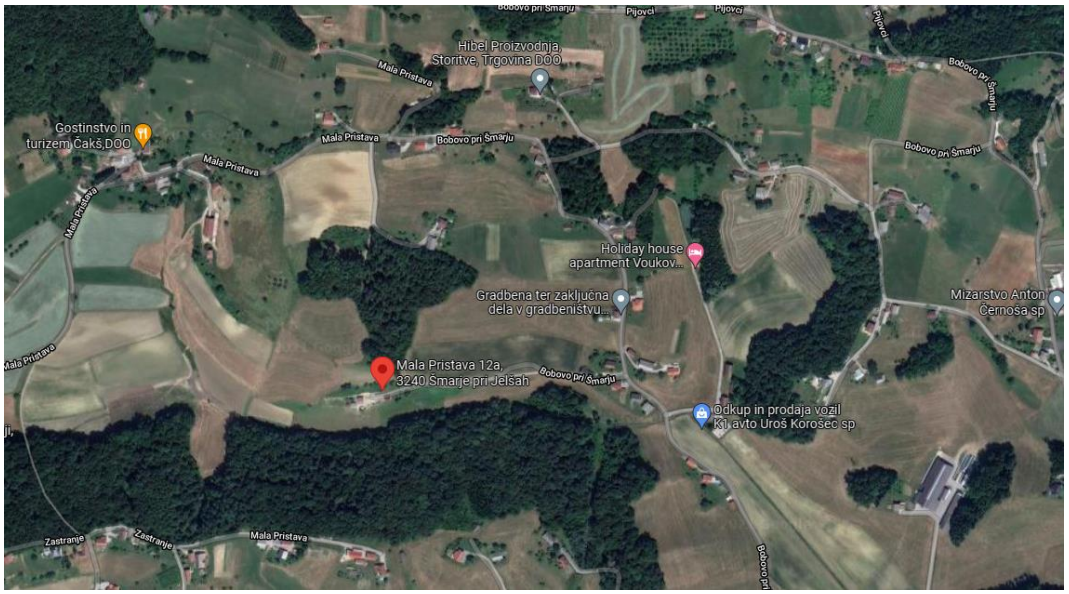
[2] *Vir: Statistični urad Republike Slovenije.*

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



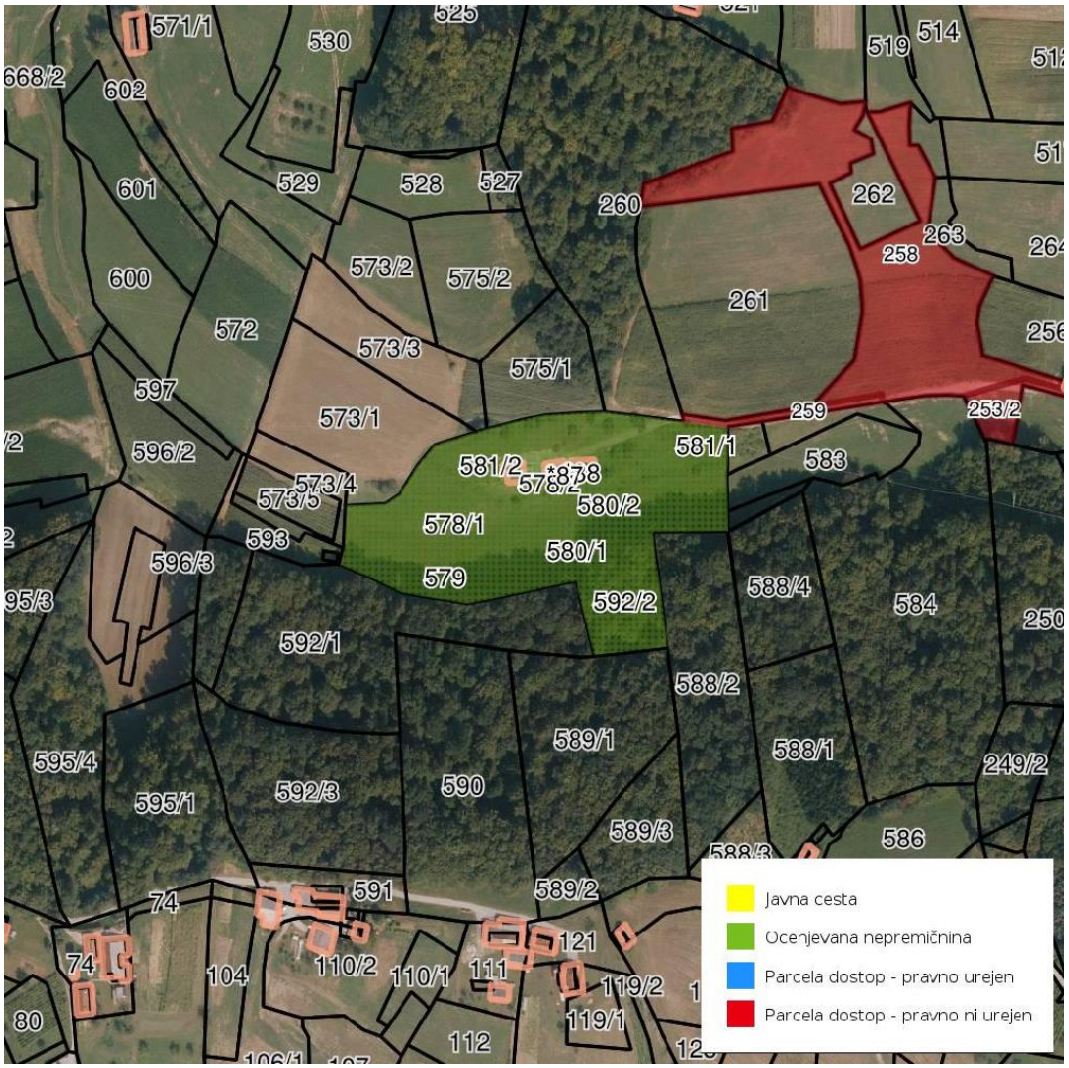
Vir: Google maps, 2021.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2021

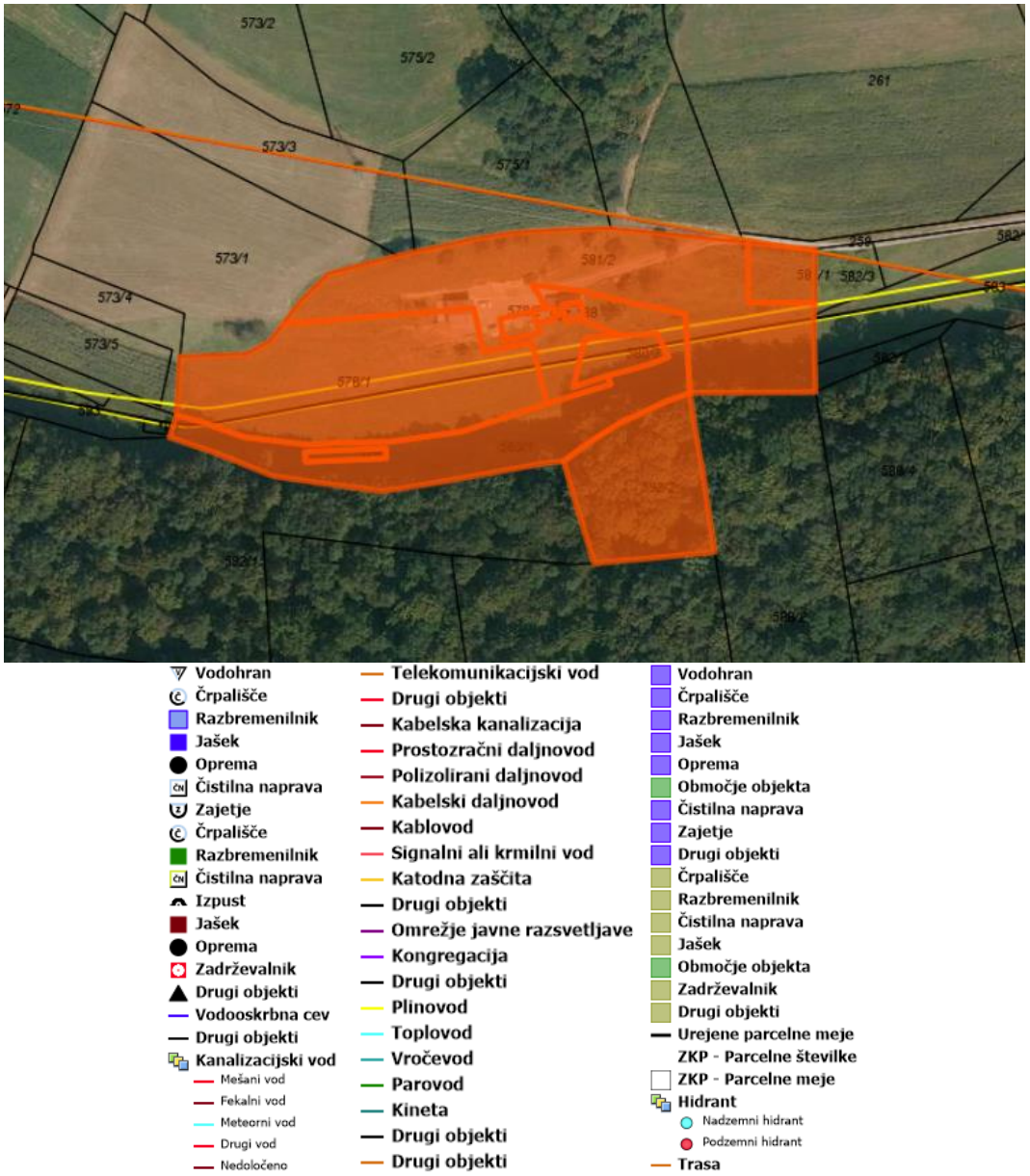
Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, GURS, 2021.

Dostop je fizično urejen, pravno dostop ni urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 1189 688/2, ki je do 1/1 od celote Družbena lastnina v splošni rabi, preko parcel ID znak: parcela 1189 253/2, parcela 1189 258, parcela 1189 259, ki so v lasti fizične osebe, služnost dostopa ni vknjižena. Dostop zadnjih 350 m poteka po delno makadamskem delno ozelenjenem kolovozu. Dostop do ocenjevanih kmetijskih in gozdnih zemljiščih, poteka po obstoječih poljskih in gozdnih poteh.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: Portal iObčina, 2021.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti je Stanovanjska hiša z zemljišči na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah (ID znak: parcela 1189 *87, parcela 1189 *88, parcela 1189 578/1, parcela 1189 578/2, parcela 1189 579, parcela 1189 580/1, parcela 1189 580/2, parcela 1189 581/1, parcela 1189 581/2, parcela 1189 592/2). Stanovanjska hiša, stavba št. 172, je bila zgrajena leta 1977. Objekt je delno masivne in delno montažne gradnje. Delno vkopana klet je zidana, pritličje je montažne izvedbe. Etažnost objekta je delno vkopana K + P; K= klet, P = pritličje. V delno vkopani kleti so zasnovani pomožni in bivalni prostori. V pritličju so izvedeni bivalni prostori. Finalne obdelave so izvedene v srednjem do nižjem cenovnem razredu. Okolica je urejena, predstavljajo jo utrjene in ozelenjene površine z izvedenim opornim zidom, nadstreškom za letno mizo, pasjo uto, nadstreškom za shranjevanje, vrtno uro - igralnico in nadstreškom za parkiranje. Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna. Parkiranje je omogočeno pod nadstreškom in na dvorišču. Teren, na katerem stoji objekt, je pod naklonom, okolica delno izravnana. Kmetijska in gozdna zemljišča so pod naklonom.

Slika 6: Kataster stavb grafika

**Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna.*
Vir: VALUER, GURS, 2021.

UPRAVNA DOVOLJENJA: Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

Stanovanjska hiša, stavba št. 172

LOKACIJA: Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah, v k.o. 1189 BOBOVO, v občini Šmarje pri Jelšah.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:	Stanovanjska hiša, stavba št. 172, je bila zgrajena leta 1977. Etažnost objekta je K + P; K= klet, P = pritličje. V delno vkopani kleti so zasnovani pomožni in bivalni prostori. V pritličju so izvedeni bivalni prostori.
GRADBENA KONSTRUKCIJA:	Objekt je delno masivne in delno montažne gradnje. Delno vkopana klet je zidana, pritličje je montažne izvedbe.
FASADA:	Fasada objekta ni izvedena.
STREHA:	Streha je dvokapna, kritino predstavljajo salonitne plošče. Ostrešje je leseno. Kleparski zaključki so izvedeni.
STENE IN STROPOVI:	Stene in stropi so v delno vkopani kleti delno ometani, gladki in beljeni, delno beljeni, delno finalne obdelave sten in stropov niso izvedene. V pritličju so stene beljene, delno finalizirane s tapetami – tapete so dotrajane. V kopalnici so stene obložene s keramiko.
OKNA IN VRATA:	Zunanje stavbno pohištvo je pretežno leseno, prvotno. Zamenjani sta 2 okni (PVC 2015).Notranje stavbno pohištvo je tipsko.
TLAKI:	V delno vkopani kleti je kot finalna obdelava tal delno izvedena keramika, delno tlaki niso izvedeni. V pritličju je delno izveden laminat in delno keramika.
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE:	Dostop med etažama poteka po notranjem stopnišču, prav tako je dostop med etažama omogočen po zunanjem stopnišču.
ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na električno omrežje. Električna instalacija zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo ter razvod moči.
VODOVODNA INŠTALACIJA:	Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. Prav tako je izvedena kapnica.
KANALIZACIJA:	Izvedena je lastna greznica.
ZUNANJA UREDITEV:	Okolica je urejena, predstavljajo jo utrjene in ozelenjene površine z izvedenim opornim zidom, nadstreškom za letno mizo, pasjo uto, nadstreškom za shranjevanje, vrtno uro - igralnico in nadstreškom za parkiranje. Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna. Parkiranje je omogočeno pod nadstreškom in na dvorišču. Teren, na katerem stoji objekt, je pod naklonom, okolica delno izravnana. Kmetijska in gozdna zemljišča so pod naklonom.

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

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Površino objektov smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan ogleda. Stavba št. 172 nima izvedenega vpisa v kataster stavb. Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna.

Tabela 4: Površine

stavba št. 172 Hiša	
Pritličje	
Garaža	9,62
Shramba	7,54
Kuhinja s stopniščem	18
Kurilnica	8,48
SKUPAJ:	**43,64**
Nadstropje	
Dnevna soba s stopniščem	18,96
Soba 1	8,64
Splanica	10,56
Soba 2	6,30
Predprostor	1,60
Kopalnica	2,68
Balkon	17,68
SKUPAJ:	**66,42**
SKUPAJ OBJEKT:	**110,06**

Vir: Lasten, 2021.

Tabela 5: Površina zemljišč po GURS-u

Šifra ko, Ime ko:	*Parcelna številka:*	*ID znak:*	*Površina zemljišča:*	*Številka stavbe:*	*Naslov stavbe:*	*Leto izgradnje stavbe:*	*Leto obnove strehe:*	*Leto obnove fasade:*	*Katastrski vpis:*	*Številka dela stavbe:*	*Neto tlorisna površina:*	*Uporabna površina:*	*Leto obnove oken:*	*Leto obnove inštalacij:*	*Dejanska raba dela stavbe:*
1189 BOBOVO	*87	parcela 1189 *87	39,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
1189 BOBOVO	*88	parcela 1189 *88	46,00	175	/	1880	/	/	Ne	1	87,50	87,50	/	/	Hlev
1189 BOBOVO	578/1	parcela 1189 578/1	4.932,00	172	Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah	1977	/	/	Ne	1	115,80	50,10	/	/	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
1189 BOBOVO	578/2	parcela 1189 578/2	80,00	174	Mala Pristava 12, 3240 Šmarje	1880	/	/	Ne	1	46,20	37,00	/	/	Stanovanje v enostanovanjski stavbi

					pri Jelšah										
1189 BOBOVO	579	parcela 1189 579	94,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
1189 BOBOVO	580/1	parcela 1189 580/1	3.319,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
1189 BOBOVO	580/2	parcela 1189 580/2	394,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
1189 BOBOVO	581/1	parcela 1189 581/1	485,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
1189 BOBOVO	581/2	parcela 1189 581/2	5.843,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
1189 BOBOVO	592/2	parcela 1189 592/2	2.912,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/	/
Skupaj:			**18.144,00**								**249,50**	**174,60**			

**Stavba št. 174 je na dan ogleda porušena. Stavba št. 175 je na dan ogleda porušena, na ruševinah (na zidovih delno vkopane kleti) je izveden nadstrešek, površina ni pohodna.*
Vir: GURS, 2021.

Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo

Vir: VALUER, GURS, 2021.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

4.1 Obseg in vrednost poslov z nepremičninami[3]

- Za leto 2020 je bilo v Sloveniji do sedaj evidentiranih okoli 31.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijarde evrov. Na podlagi preliminarnih podatkov za leto 2020 se ocenjuje, da se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov v preteklem letu v primerjavi z letom 2019 dejansko zmanjšalo za manj kot 15 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna vrednost zmanjšala za okoli 20 odstotkov.

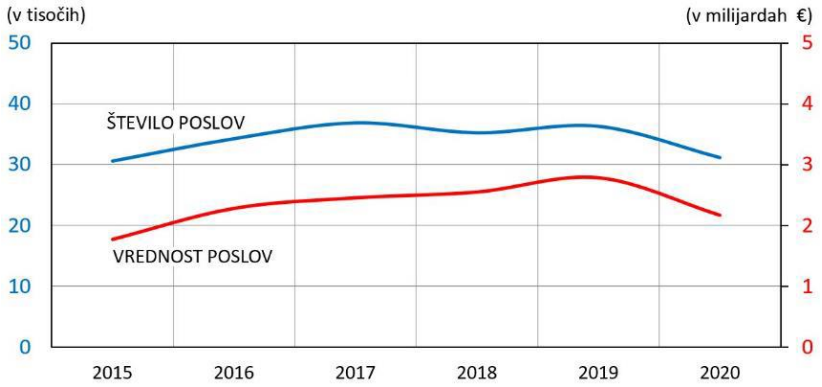
Tabela 6: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

Leto	ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	VREDNOST POGODB (v milijardah €)
2015	30,6	1,8
2016	34,3	2,3
2017	36,9	2,5
2018	35,3	2,6
2019	36,4	2,8
2020	31,2	2,2

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v 2020 padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega.

Slika 8: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020



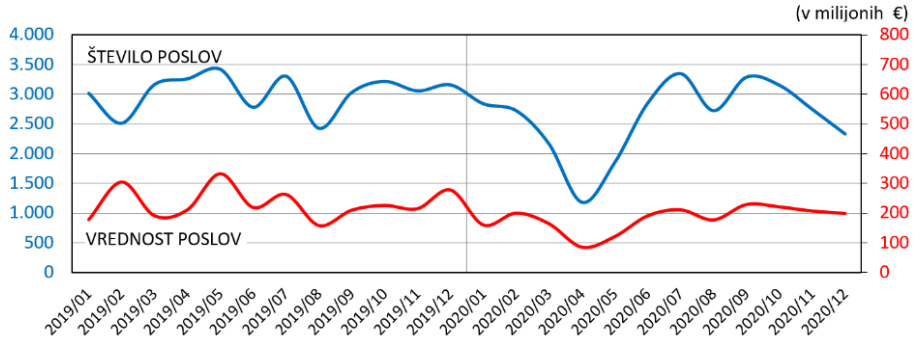
Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Vpliv epidemije na promet z nepremičninami je najbolje razviden iz gibanja mesečnega števila sklenjenih kupoprodajnih pogodb in njihove skupne vrednosti v letu 2020 ter primerjave z letom 2019:
  - Marca, po prvi razglasitvi epidemije in ukrepov za njeno zajezitev, ki so vključevali tudi ustavitev izvajanja storitev nepremičninskega posredovanja oziroma terenskih ogledov nepremičnin, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb (evidentiranih jih je bilo okoli 2.200) v primerjavi s februarjem zmanjšalo za dobrih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 164 milijonov evrov) pa za slabih 20 odstotkov. V primerjavi z marcem 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za slabo tretjino, njihova skupna vrednost pa za okoli 15 odstotkov.

[3] *Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.*

- Aprila je bilo število kupoprodajnih pogodb še za 45 odstotkov manjše kot marca, njihova skupna vrednost pa skoraj za polovico. V primerjavi s februarjem 2020 sta bila število in vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov manjša za dobrih 55 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 je bilo njihovo število manjše za okoli 65 odstotkov, njihova vrednost pa za okoli 60 odstotkov.
- Maja, ko so ukrepi nehali veljati, se je promet z nepremičninami začel hitro povečevati - predvsem na račun pospešenega sklepanja poslov s stanovanjskimi nepremičninami. V primerjavi z aprilom 2020 se je število sklenjenih poslov povečalo za dobrih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z majem 2019 je bilo sicer število poslov še vedno manjše za okoli 45 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 65 odstotkov.
- Junija se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v primerjavi z majem povečalo še za slabih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Število sklenjenih pogodb je že za nekaj odstotkov preseglo junijskega leta 2019, medtem ko je bila njihova skupna vrednost, na račun manjše prodaje poslovnih nepremičnin, za okoli 15 odstotkov manjša.
- Julija se je naraščanje prometa z nepremičninami nadaljevalo. Število poslov se je v primerjavi z junijem povečalo za okoli 15 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 10 odstotkov. V primerjavi z julijem 2019 je bilo število sklenjenih poslov skorajda enako, njihova skupna vrednost pa, iz istega razloga kot junija, za 20 odstotkov manjša.
- Avgusta, ko na slovenskem nepremičninskem trgu praviloma vlada mrtvilo, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z julijem zmanjšalo za slabih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za dobrih 15 odstotkov. Kljub temu sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost v primerjavi z avgustom 2019 za okoli 10 odstotkov višja. Očitno so prodajalci in kupci še vedno poizkušali nadoknaditi spomladanski izpad nepremičninskega trgovanja.
- Tudi septembra sta bila število in skupna vrednost sklenjenih poslov za skoraj 10 odstotkov večja kot septembra leto prej.
- Oktobra, z razglasitvijo drugega vala epidemije, ko je prišlo do ponovne prepovedi izvajanja nepremičninskih ogledov, sta število in skupna vrednost sklenjenih nepremičninskih pogodb v primerjavi s septembrom padla za slabih 5 odstotkov in sta bila za dobre 3 odstotke manjša kot oktobra 2019.
- Upad prometa z nepremičninami se je nadaljeval tudi v novembru in decembru. Po izkušnjah sodeč za ta dva meseca sicer še nismo evidentirali vseh sklenjenih poslov, vendar je že iz začasnih podatkov razvidno, da je bil padec števila sklenjenih poslov bistveno manjši kot po prvi razglasitvi epidemije. Ocenjuje se, da je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb novembra 2020 v primerjavi z novembrom 2019 manjše za okoli 10 odstotkov, decembra 2020 pa v primerjavi z decembrom 2019 za skoraj 30 odstotkov. Pri tem ne gre zanemariti, da je prepoved opravljanja nepremičninskih ogledov, ki bistveno vpliva na manjše število realiziranih kupoprodaj, ostala v veljavi vse do februarja letos.

Slika 9: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Po preliminarnih podatkih je 2020 delež v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov za stanovanjske nepremičnine (stanovanja in hiše) znašal 66 odstotkov (oziroma dobre 1,4 milijarde evrov), za zemljišča za gradnjo stavb, ki so v več kot 90-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb, slabih 13 odstotkov (oziroma okoli 280 milijonov evrov), za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) 11 odstotkov (oziroma slabih 240 milijonov evrov), skupno za kmetijska in gozdna zemljišča pa slabe 4 odstotke (oziroma skoraj 80 milijonov evrov).

Tabela 7: Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, leti 2019 in 2020

Vrsta nepremičnine	2019 Vrednost (v milijonih €)	2019 Delež	2020 Vrednost (v milijonih €)	2020 Delež
Stanovanja	1.004	36,0%	841	38,8%
Hiše	638	22,9%	593	27,4%
Zemljišča za gradnjo stavb	286	10,3%	276	12,8%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	448	16,1%	129	5,9%
Pisarne	103	3,7%	110	5,1%
Industrijske nepremičnine	97	3,5%	53	2,5%
Pozidana zemljišča	48	1,7%	29	1,4%
Kmetijska zemljišča	61	2,2%	59	2,7%
Garaže in parkirni prostori	32	1,1%	13	0,6%
Gozdna zemljišča	25	0,9%	19	0,9%
Turistični objekti	28	1,0%	22	1,0%
Ostale nepremičnine	15	0,5%	21	1,0%

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

4.2 Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami[4]

- Do sredine februarja je bilo za leto 2020 evidentiranih približno 8.700 kupoprodaj stanovanj in 5.800 kupoprodaj hiš. Glede na to, da so podatki za leto 2020 še preliminarni, se ocenjuje, da je bilo število transakcij s stanovanji v primerjavi z letom 2019 manjše za 15 do 20 odstotkov, medtem ko je bilo število transakcij s hišami manjše le za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s pisarnami in lokali je bilo po naši oceni leta 2020 manjše za 25 do 30 odstotkov.
- Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v letu 2020 je bilo izključno posledica omejitev pri poslovanju z nepremičninami zaradi »protikoronskih« ukrepov. Če ne bi bilo epidemije, bi število realiziranih transakcij skoraj gotovo vsaj doseglo tistega iz leta 2019. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je namreč ostalo veliko, po stanovanjskih hišah, vseh vrst in starosti, in po zemljiščih za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

Tabela 8: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine,

[4] *Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.*

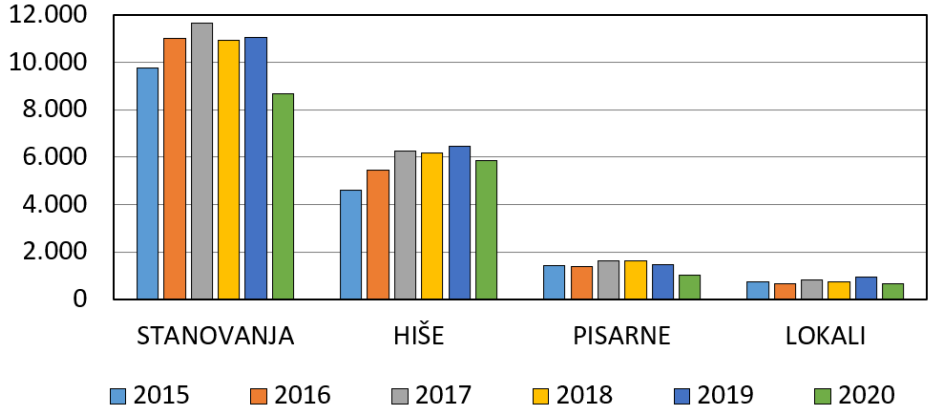
Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanjske skupaj	**14.352**	**16.476**	**17.913**	**17.106**	**17.524**	**14.500**
Stanovanja	9.752	11.022	11.648	10.939	11.058	8.663
Hiše	4.600	5.454	6.265	6.167	6.466	5.837
Poslovne skupaj	**2.156**	**2.060**	**2.453**	**2.377**	**2.397**	**1.651**
Pisarne	1.427	1.403	1.626	1.620	1.453	1.008
Lokali	729	657	827	757	944	643

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je 2020 še vedno močno presegalo ponudbo, predvsem kar se tiče novih stanovanjskih enot v največjih mestih. Zaradi majhne ponudbe in visokih cen pa se je število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami na primarnem trgu zmanjšalo še bistveno bolj kot na sekundarnem trgu. Zmanjševanje deleža prodaj novih stanovanjskih enot, ki smo mu priča že vse od leta 2015 oziroma od prodaje zalog stanovanj iz leta 2008 nasedlih projektov, se je tako nadaljevalo tudi 2020. Delež prodaje novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je s skoraj 8-ih odstotkov leta 2019 zmanjšal na dobrih 5 odstotkov. Leta 2015 je na primer znašal več kot 11 odstotkov.
- Manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami leta 2020, za razliko od manjšega števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ni bilo le neposredna posledica državnih ukrepov za zajezitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšanega povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemiološke krize.

Slika 10: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

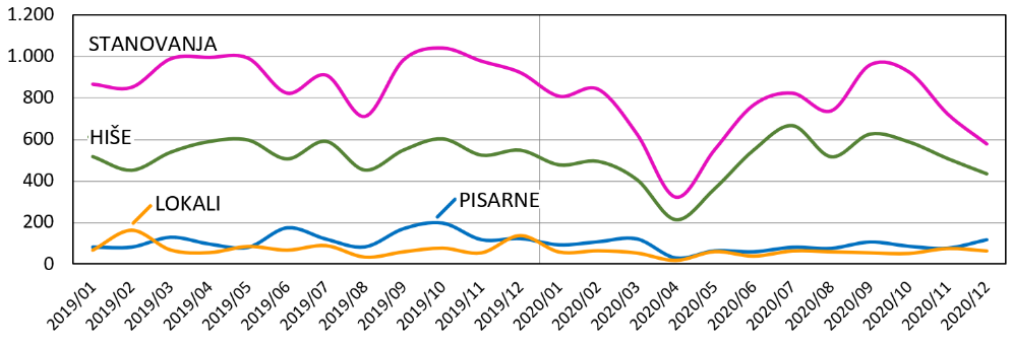


Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Iz prikaza mesečnega števila realiziranih transakcij za zadnji dve leti je dobro razviden izrazit padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami po spomladanski razglasitvi epidemije.
- Po marčevski zaustavitvi javnega življenja, in seveda tudi normalnega poslovanja z nepremičninami, je bilo aprila 2020 število evidentiranih transakcij s stanovanji in hišami za dve tretjini manjše kot aprila 2019. Po preklicu epidemije se je število transakcij hitro vrnilo na raven pred epidemijo. Predvsem se je povečalo število transakcij s stanovanjskimi hišami. Ocenjuje se, da je bilo njihovo število junija 2020 že za skoraj 10 odstotkov večje kot junija 2019, nato pa je bilo od julija do avgusta 2020 za okoli 15 odstotkov večje kot v enakem obdobju leta 2019. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v tem obdobju v primerjavi z letom 2019 nekoliko večje le avgusta.
- Po jesenski razglasitvi drugega vala epidemije je bil padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami manj izrazit oziroma počasnejši kot spomladi. Po začasnih podatkih je bilo decembra 2020 število transakcij s stanovanji v primerjavi z decembrom 2019 manjše za okoli 35 odstotkov, s hišami pa za okoli 20 odstotkov. Po vsej verjetnosti se je upadanje števila sklenjenih transakcij s

stanovanjskimi nepremičninami nadaljevalo tudi v 2021, vsaj do sprostitve opravljanja nepremičninskih ogledov februarja.

Slika 11: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami je bil po spomladanski razglasitvi epidemije še izrazitejši kot za stanovanjske nepremičnine. Aprila 2020 je bilo število evidentiranih transakcij s pisarnami in lokali za okoli 70 odstotkov manjše kot aprila 2019. Število transakcij s poslovnimi nepremičninami je po preklicu epidemije skokovito zraslo, a se vse do konca leta ni vrnilo na raven pred epidemijo. Glede na sicer običajna mesečna nihanjih števila realiziranih transakcij s pisarnami in lokali, je tudi težko reči ali in koliko je na promet s poslovnimi nepremičninami vplivala ponovna, jesenska razglasitev epidemije.

4.3 Število transakcij z zemljišči[5]

- Zemljišča za gradnjo stavb so edina vrsta nepremičnin, za katero se je število transakcij 2020 celo povečalo. Že po preliminarnih podatkih je namreč število evidentiranih transakcij za 3 odstotke večje kot leta 2019. Rast števila transakcij kljub epidemiji gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen novih stanovanjskih enot.
- Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij po prvi razglasitvi epidemije očiten. Število evidentiranih transakcij je bilo aprila 2020 v primerjavi z aprilom 2019 približno za polovico manjše, kar pa je vseeno pomenilo najmanjše zmanjšanje prometa med vsemi vrstami nepremičnin. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je po preklicu epidemije spomladi hitro povečalo. Tako je bilo lanskega junija število evidentiranih transakcij za skoraj 15 odstotkov večje kot junija 2019. Tudi od julija do novembra je bilo nato število transakcij v primerjavi z letom prej občutno večje, septembra celo za 40 odstotkov. Glede na začasne podatke ocenjujemo, da je bilo število realiziranih transakcij tudi decembra 2020 večje kot decembra 2019. Vpliva drugega vala epidemije na trgovanje z zazidljivimi stavbnimi zemljišči, vsaj do konca leta, tako praktično ni bilo zaznati.

Tabela 9: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020

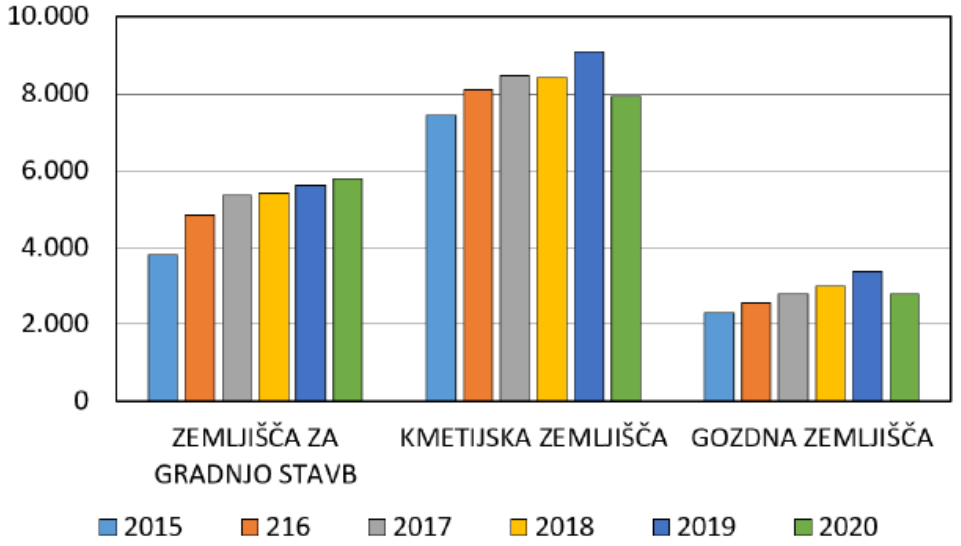
	2015	201	2017	2018	2019	2020
Zemljišča za gradnjo stavb	3.828	4.861	5.358	5.429	5.633	5.796
Kmetijska zemljišča	7.454	8.135	8.497	8.441	9.087	7.939
Gozdna zemljišča	2.284	2.543	2.787	2.990	3.370	2.788

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

[5] *Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.*

- Na podlagi preliminarnih podatkov ocenjujemo, da je bilo leta 2020 število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za okoli 15 odstotkov manjše kot leta 2019. Skupni upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil tako skoraj tak kot za stanovanjske nepremičnine.

Slika 12: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020



Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Vpliv spomladanske zaustavitve javnega življenja na promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil izrazit. Aprila 2020 je bilo skupno število evidentiranih transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 60 odstotkov manjše kot aprila leta 2019. Po majskem preklicu »protikoronskih« ukrepov je nato mesečni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči do oktobra presegal promet v enakem obdobju leta 2019. Novembra in decembra je bilo sicer zaznati upad števila transakcij zaradi drugega vala epidemije, na osnovi še začasnih podatkov pa ocenjujemo, da je bil ta bistveno manjši kot ob prvem valu.

4.4 Gibanje cen nepremičnin[6]

- Ob pričakovanemu upadu števila transakcij na nepremičninskem trgu v prvem polletju leta 2020 je bilo glavno vprašanje kako bo epidemija vplivala na cene nepremičnin. Po zbranih podatkih kaže, da zaenkrat do obrata trenda rasti cen nepremičnin ni prišlo.

4.4.1 Gibanje cen hiš[7]

- Ocenjuje se, da je bil trend gibanja cen hiš na ravni države, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša. Zanimivo pa je, da cene hiš v Sloveniji, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Tabela 10: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

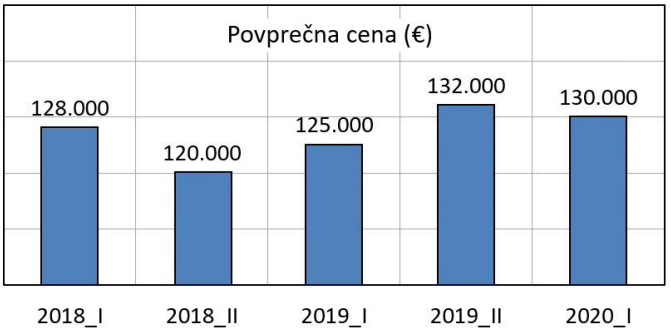
[6] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020*
[7] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1523	1456	1546	1559	1248
Cena (€)	**128.000**	**120.000**	**125.000**	**132.000**	**130.000**
Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1973	1974	1973
Površina hiše (m²)	163	162	166	170	168
Površina zemljišča (m²)	890	980	960	960	960

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Statistično je bila na ravni države povprečna cena hiše v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 sicer nižja za 2 odstotka, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila še vedno višja za 4 odstotke, tako da o kašnem padcu cen zaradi epidemije ne moremo govoriti.

Slika 13: Cene rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.4.2 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb[8]

- Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

[8] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

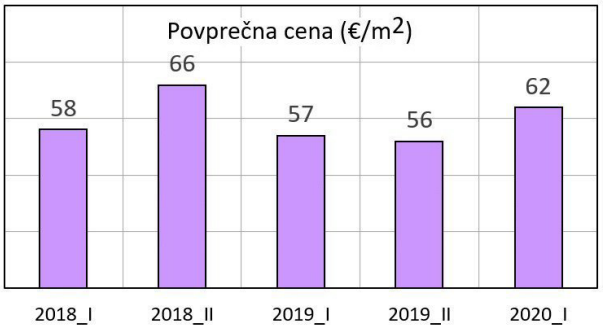
Tabela 11: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	994	946	973	970	843
Cena (€/m²)	**58**	**66**	**57**	**56**	**62**
Površina (m²)	1340	1610	1380	1540	1330

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- V prvem polletju 2020 tudi na cene zemljišč za gradnjo epidemija ni vplivala. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle še bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov.
- Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Slika 14: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.4.3 Gibanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč[9]

- Kljub občutnemu upadu števila transakcij tudi vpliva epidemije na cene kmetijskih in gozdih zemljišč v prvem polletju letošnjega leta ni bilo zaznati.

Tabela 12: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1631	1479	1725	1511	1232
Cena (€/m²)	**1,44**	**1,49**	**1,54**	**1,63**	**1,82**
Površina (m²)	5600	5400	5600	5700	5900

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici leta 2020 se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019.

9 Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

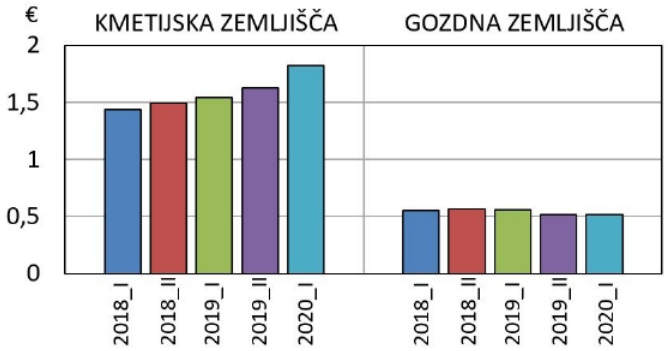
Tabela 13: Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	643	602	810	726	538
Cena (€/m²)	**0,55**	**0,57**	**0,56**	**0,52**	**0,52**
Površina (m²)	15800	17600	16400	20000	16100

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- V zadnjih treh letih povprečna cena gozdnega zemljišča niha med 0,55 in 0,60 evra na kvadratni meter. Ne glede na statistično znižanje povprečne cene gozdnih zemljišč na ravni države v drugem polletju 2019 in njeno stagnacijo v prvem polletju 2020 ocenjujemo, da se v zadnjih treh letih cene gozdnih zemljišč niso bistveno spremenile in da o obratu cen ne moremo govoriti.

Slika 15: Povprečne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.5 Trg stanovanjskih nepremičnin[10]

4.5.1 Stanovanjske hiše[11]

- Za prikaz tržnih kazalnikov o kupoprodaji stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) so izbrana analitična območja z največjim številom evidentiranih tržnih transakcij v zadnjih treh letih. Poleg največjih dveh mest so to še Okolica Ljubljane, Okolica Maribora, Štajersko območje brez Maribora in okolice in Savinjsko območje brez Celja in okolice. Dodana sta še Celje in Obala brez Kopra, kjer pa, tako kot tudi za Maribor in Okolico Maribora velja, da so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.
- Pri ocenah smeri in moči trendov cen poleg primerjav absolutnih cen v evrih upoštevamo tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš z zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočih zemljišč).
- Tudi za stanovanjske hiše je v prvem polletju 2020 število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na izbranih analitičnih območjih je bil ta upad med 5 in 20-odstoten. Največji je bil padec števila kupoprodaj

[10] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*
[11] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

na območjih Ljubljane in Okolice Ljubljane, kjer je bilo povpraševanje po stanovanjskih hišah pred epidemijo sicer največje, najmanjši pa na primestnih območjih na Štajerskem in Savinjskem območju.

Tabela 14: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	142	136	165	128
Cena (€)	**179.000**	**190.000**	**188.000**	**204.000**	**207.000**
Leto zgraditve (mediana)	1986	1982	1980	1985	1986
Površina hiše (m²)	184	190	185	189	199
Površina zemljišča (m²)	700	670	720	670	670
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	129	137	159	129	118
Cena (€)	**74.000**	**75.000**	**81.000**	**76.000**	**79.000**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1980	1978	1974
Površina hiše (m²)	144	148	148	150	145
Površina zemljišča (m²)	1290	1520	1340	1470	1270
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	102	92	114	114	109
Cena (€)	**86.000**	**79.000**	**89.000**	**92.000**	**78.000**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1977	1978	1976	1977
Površina hiše (m²)	154	150	165	170	148
Površina zemljišča (m²)	1110	1220	1190	1200	1250
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	140	88	131	122	99
Cena (€)	**272.000**	**284.000**	**283.000**	**314.000**	**326.000**
Leto zgraditve (mediana)	1967	1969	1967	1966	1964
Površina hiše (m²)	187	186	188	195	208
Površina zemljišča (m²)	410	410	430	420	530

OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	100	101	106	94	85
Cena (€)	**103.000**	**104.000**	**107.000**	**110.000**	**103.000**
Leto zgraditve (mediana)	1987	1981	1981	1985	1981
Površina hiše (m²)	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m²)	1030	1050	1100	840	980
MARIBOR					
Velikost vzorca	64	70	69	60	51
Cena (€)	**119.000**	**118.000**	**124.000**	**114.000**	**156.000**
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m²)	176	158	158	166	180
Površina zemljišča (m²)	500	530	500	520	530
CELJE					
Velikost vzorca	24	26	27	18	27
Cena (€)	**122.000**	**104.000**	**144.000**	**142.000**	**109.000**
Leto zgraditve (mediana)	1964	1965	1967	1966	1963
Površina hiše (m²)	161	160	214	208	172
Površina zemljišča (m²)	670	610	640	480	660
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	32	28	27	22	18
Cena (€)	**340.000**	**301.000**	**254.000**	**275.000**	**202.000**
Leto zgraditve (mediana)	1979	1974	1965	1968	1955
Površina hiše (m²)	159	161	163	171	141
Površina zemljišča (m²)	440	610	520	430	630

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Raven cen hiš ostaja najvišja v Ljubljani, kjer je bila povprečna pogodbena cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem v prvi polovici leta 2020 prek 300 tisoč evrov. Kljub občutnemu zmanjšanju števila kupoprodaj, epidemija tudi na cene hiš v glavnem mestu ni imela opaznega vpliva. Ocenjuje se, da se cene hiš v Ljubljani v primerjavi z drugim polletjem 2019 niso bistveno spremenile, medtem ko so v primerjavi s prvim polletjem 2019 zrasle kar za 5 do 10 odstotkov.
- Glede na raven cen hiš, Ljubljani še vedno sledi območje Obale brez Kopra. Ne glede na majhno število evidentiranih transakcij ocenjujemo, da so bile cene hiš v prvi polovici letošnjega leta na Obali v primerjavi z Ljubljano nižje za okoli 10 odstotkov.
- Okolica Ljubljane, kjer je od prve polovice leta 2018, tako kot v Ljubljani prisoten konstanten trend rasti cen hiš, kljub zmanjšanem obsegu trgovanja ostaja tudi v prvi polovici leta najbolj dejaven trg hiš v državi. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta 2020 v povprečju za tretjino nižje kot v Ljubljani.
- Ob upoštevanju strukture prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem so cene hiš v Mariboru in Celju, podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno na približno isti ravni. V prvi polovici leta so bile cene hiš v povprečju za 50 do 60 odstotkov nižje kot v Ljubljani.
- Na območju Okolice Maribora je, tako kot na območju Okolice Ljubljane, zaradi nižjih cen še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje po hišah. Zato je bil tudi padec števila transakcij v prvem polletju razmeroma majhen. Je pa razlika v cenah hiš v primerjavi z Mariborom manjša kot to velja za Ljubljano in njeno okolico. Po oceni so bile cene hiš v Okolici Maribora v prvi polovici leta 2020 v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru.
- Na območjih Štajerske brez Maribora in okolice in Savinjskem brez Celja in okolice, kjer se sorazmerno z relativno velikim fondom hiš sicer evidentira razmeroma veliko kupoprodaj, je bil upad števila transakcij v prvem polletju še najmanjši. Cene hiš v primerjavi z urbanimi središči ostajajo razmeroma nizke. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta na Štajerskem območju v primerjavi z Mariborom oziroma na Savinjskem območju v primerjavi s Celjem nižje za 30 do 40 odstotkov.

Slika 16: Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.5.2 Zemljišča za gradnjo stavb[12]

- Ker kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, je za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbranih istih osem analitičnih območij kot za hiše.
- Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

Slika 17: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	**84**	**95**	**91**	**72**	**118**
Površina (m²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	**21**	**27**	**29**	**30**	**25**
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940

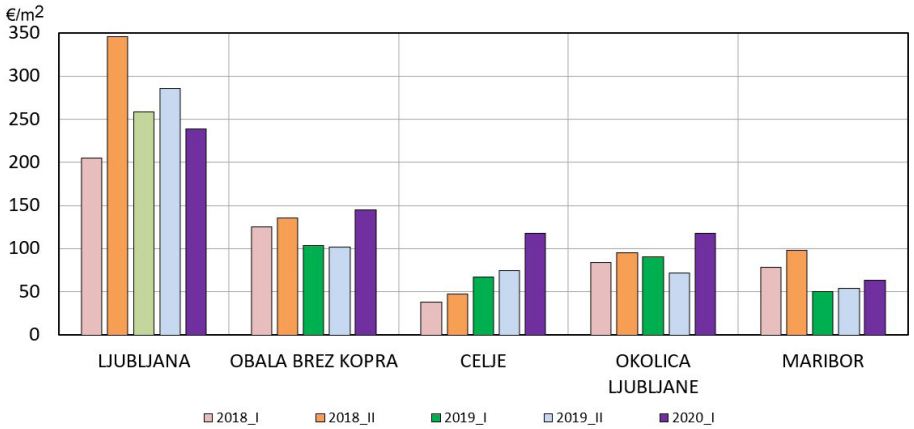
[12] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.*

LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	**205**	**346**	**259**	**286**	**239**
Površina (m²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	**32**	**23**	**39**	**35**	**35**
Površina (m²)	1260	2320	1410	1170	1100
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	**125**	**136**	**104**	**102**	**145**
Površina (m²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	**78**	**98**	**50**	**54**	**63**
Površina (m²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	**38**	**47**	**67**	**75**	**118**
Površina (m²)	420	2970	870	640	1060

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.
- Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.
- Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«.
  Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

Slika 18: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.5.3 Trg stanovanjskih nepremičnin po regijah – Savinjsko območje[13]

- Savinjsko območje ima za Osrednjeslovenskim in Štajerskim tretji največji stanovanjski fond v državi. Na Savinjskem območju se nahaja 12 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi oziroma 11 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 13 odstotkov stanovanjskih hiš. Dve tretjine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v hišah. Delež kupoprodaj je na tem območju v zadnjem letu natanko ustrezal deležu v slovenskem fondu stanovanjskih enot. Realiziranih je bilo 11 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 13 odstotkov vseh kupoprodaj hiš.
- Od leta 2015 do 2019 se je na Savinjskem območju število evidentiranih kupoprodaj stanovanj povečalo za 16 odstotkov, kupoprodaj hiš s pripadajočim zemljiščem pa kar za 36 odstotkov.
- Po naših ocenah so v istem obdobju cene stanovanj na Savinjskem območju zrasle za skoraj 20 odstotkov, cene hiš pa za okoli 25 odstotkov. Cene stanovanj in hiš so konec leta 2019 kazale zmeren trend nadaljnje rasti.
- Na Savinjskem območju v zadnjih letih še ni bilo pretirane dejavnosti in načrtovanja večjega števila stanovanjskih novogradenj za trg. V Celju je trenutno daleč največji stanovanjski projekt občinska gradnja soseske Dečkovo naselje, z okoli 140 neprofitnimi stanovanji. V Velenju je bilo lani dokončanih 35 neprofitnih in okoli 80 tržnih stanovanj, ki so bila skoraj vsa že prodana. Letos naj bi bilo v Žalcu, Polzeli in Vranskem dokončanih še približno 90 tržnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

[13] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.*

Tabela 15: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Savinjsko območje, 2015–2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	991	1.091	1.074	1.237	1.146
Velikost vzorca	615	754	784	813	733
Povprečna pogodbena cena (€)	52.000	56.000	55.000	60.000	64.000
Povprečna cena (€/m²)	1.010	1.060	1.060	1.140	1.200
Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1973	1973	1975
Povprečna uporabna površina (m²)	52	53	51	53	54
Hiše					
Evidentirano število	598	703	814	802	815
Velikost vzorca	241	284	350	367	310
Povprečna pogodbena cena (€)	79.000	82.000	87.000	90.000	103.000
Leto zgraditve (mediana)	1973	1972	1973	1975	1974
Povprečna površina hiše(m²)	150	157	153	158	183
Povprečna površina zemljišča (m²)	1.010	940	920	1.040	1.040

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

- Za analize trga stanovanjskih nepremičnin in prikaz podatkov na Savinjskem območju smo poleg Mestne občine Celje izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v celjski in velenjski občini so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

Hiše[14]

- V savinjskih občinah je trg stanovanjskih hiš od leta 2015 do 2017 hitro rasel, v letih 2018 in 2019 pa je število realiziranih transakcij bolj ali manj stagniralo. Večjih razlik med posameznimi izbranimi občinami ni bilo zaznati.

Tabela 16: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015–2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO CELJE	Velikost vzorca	57	57	72	71	50
	Povprečna pogodbena cena (€)	**91.000**	**101.000**	**100.000**	**113.000**	**138.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1964	1965	1967
	Površina hiše (m²)	144	159	153	159	200
	Površina zemljišča (m²)	680	720	630	770	640
ŽALEC	Velikost vzorca	25	32	49	35	29
	Povprečna pogodbena cena (€)	**83.000**	**83.000**	**111.000**	**94.000**	**110.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1975	1983	1974
	Površina hiše (m²)	156	162	159	158	192
	Površina zemljišča (m²)	1000	970	850	970	880
MO VELENJE	Velikost vzorca	17	30	20	28	25
	Povprečna pogodbena cena (€)	**103.000**	**116.000**	**109.000**	**133.000**	**134.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1976	1974	1978	1979
	Površina hiše (m²)	182	185	175	200	204
	Površina zemljišča (m²)	800	650	700	760	1060
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	16	15	18	24	21
	Povprečna pogodbena cena (€)	**70.000**	**84.000**	**56.000**	**96.000**	**97.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1969	1980	1984
	Površina hiše (m²)	146	184	142	180	180
	Površina zemljišča (m²)	820	1520	890	1300	1300

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

[14] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.*

- Glede na tip hiše so samostojne hiše lani na Savinjskem območju predstavljale 90 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, po okoli 5 odstotkov pa prodaje dvojčkov in vrstnih hiš.
- Najvišja raven cen hiš je v občini Celje. Tako kot cene stanovanj, so tudi cene hiš v Celju primerljive s cenami hiš v Mariboru. Cene primerljivih hiš v Velenju so zelo blizu celjskih, cene v Žalcu in Slovenskih Konjicah pa so od 15 do 25 odstotkov nižje.
- Cene hiš s pripadajočim zemljiščem so se v zadnjih štirih letih v izbranih občinah zvišale še nekoliko bolj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, s tem da so cene v zadnjem letu povsod praktično nespremenjene oziroma so se rahlo znižale.

- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 700 in 900 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč* se gibljejo med 20,00 in 30,00 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih kmetijskih zemljišč* se gibljejo med 0,90 in 1,20 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih gozdnih zemljišč* se gibljejo med 0,30 in 0,70 €/m^2 v lokalnem okolju.

Tabela 17: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda[15]

	Podatki po portalu VALUER		**Nepremičnine.net**
	Občina Šmarje pri Jelšah		*UE Šmarje pri Jelšah*
	Leto 2019 (01. 01. 2019 – 31. 12. 2019)	Leto 2020/2021 (01. 01. 2020 – datum vpogleda)	Na dan vpogleda
Stanovanjska hiša	40	73	96
Stavbno zemljišče	11	17	34
Kmetijsko zemljišče	29	72	kmetijsko zemljišče 13, kmetija 6
Gozdno zemljišče	13	29	

Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: december, 2021.

Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš, stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč* na območju *občine Šmarje pri Jelšah* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *stanovanjskih hiš, stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.

[15] *V tabeli so zajeti zgolj posli prodani v deležu 1/1 od celote.*

Stanovanjska hiša

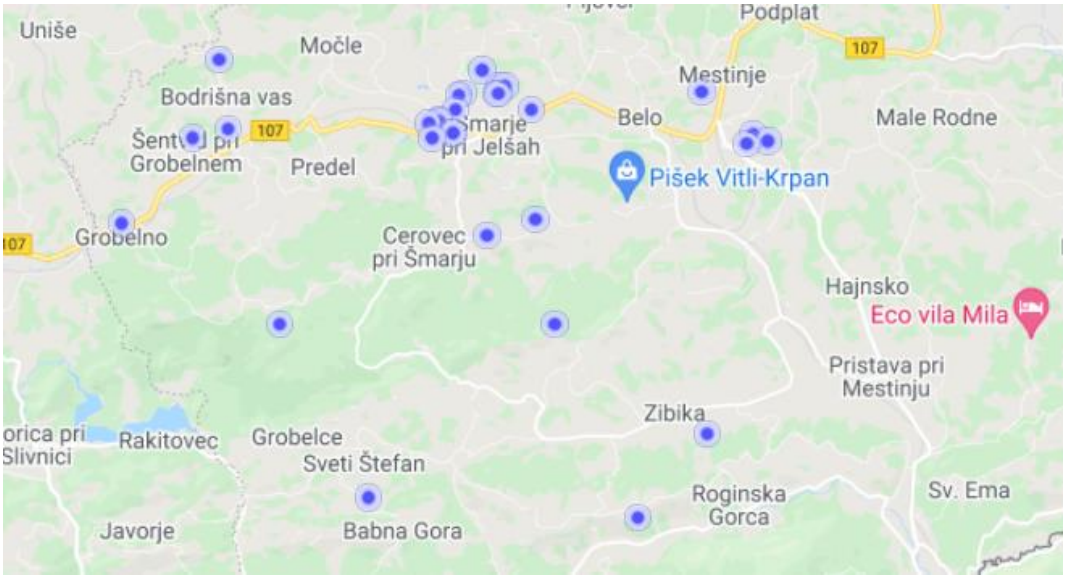
Slika 19: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami z zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021

Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021,* izvedenih 113 kupoprodajnih transakcij *s stanovanjskimi hišami z zemljišči,* povprečne površine 129,67 m^2, povprečne cene 499,91 EUR/m^2 in povprečnega leta izgradnje 1952.

Stavbna zemljišča

Slika 20: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021



Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021,* izvedenih 28 kupoprodajnih transakcij *s stavbnimi zemljišči,* povprečne površine 3.460,93 m^2 in povprečne cene 17.348,36 EUR/m^2.

Kmetijska zemljišča

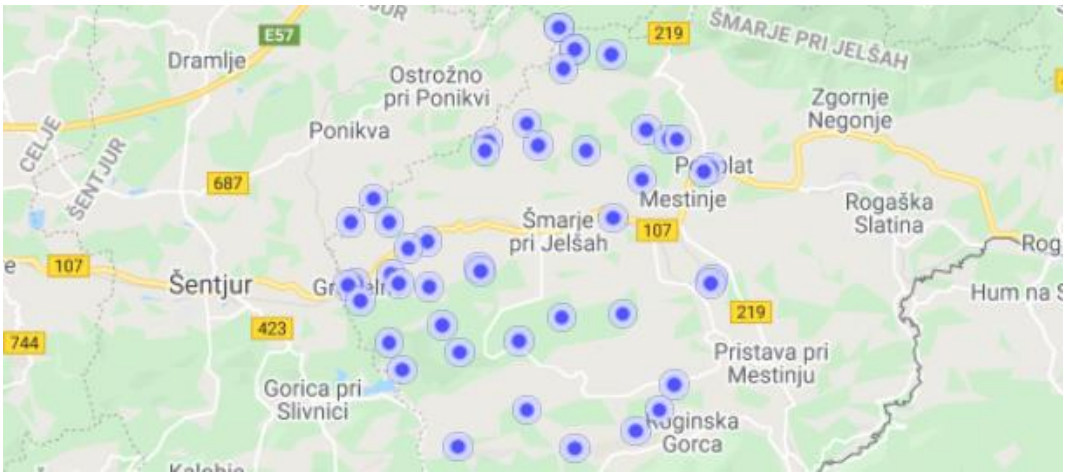
Slika 21: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021

Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021,* izvedenih 101 kupoprodajnih transakcij *s kmetijskimi zemljišči,* povprečne površine 4.973,16 m^2 in povprečne cene 2,56 EUR/m^2.

Gozdna zemljišča

Slika 22: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021



Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *občine Šmarje pri Jelšah, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021,* izvedenih 42 kupoprodajnih transakcij *z gozdnimi zemljišči,* povprečne površine 8.951,95 m^2 in povprečne cene 2,33 EUR/m^2.

4.6 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi[16]

- Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v 2020 padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega.
- Zaustavitev javnega življenja marca 2020 zaradi epidemije Covid-19 je močno vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga. Trgovanje z nepremičninami se je občutno zmanjšalo. Praktično so se realizirale le prodaje, ki so bile dogovorjene že pred epidemijo. Padec števila realiziranih transakcij z nepremičninami je bil primerljiv s tistim na začetku krize nepremičninskega trga leta 2008.
- Promet z nepremičninami se je začel hitro spet povečevati maja, ko so ukrepi za zajezitev epidemije prenehali veljati. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se namreč zaradi epidemije ni zmanjšalo in predvsem kupci in prodajalci stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo so poizkušali nadoknaditi izpad kupoprodaj v preteklih dveh mesecih. Na ta račun je bilo število transakcij z nepremičninami med prvim in drugim valom epidemije večje kot pred epidemijo in večje kot v enakem obdobju leta 2019.
- Oktobrska razglasitev drugega vala epidemije ni prinesla tako striktnega zaprtja javnega življenja kot v prvem valu. Ponovno je bilo prepovedano izvajanje terenskih ogledov nepremičnin, kar je nato trajalo kar štiri mesece. To je seveda ponovno negativno vplivalo na dejavnost nepremičninskega trga, a je bil na splošno padec števila transakcij počasnejši in vsaj do konca leta precej manjši kot v prvem valu epidemije.
- Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so 2020 kljub epidemiji še nekoliko zrasle. Epidemija sama po sebi ni imela večjega vpliva na cene nepremičnin oziroma na ponudbo in povpraševanje po njih. Zavedati pa se je treba, da epidemije še ni konec in da se vse njene gospodarske in socialne posledice še niso pokazale. Kdaj se bodo in koliko bo to vplivalo na nepremičninski trg v bodoče bo odvisno od nadaljnjega razvoja in trajanja epidemije ter uspešnosti državnih ukrepov za blaženje njenih posledic.
- V kratkem obrata cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji ni pričakovati. Povpraševanje v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je zaradi pomanjkanja novih stanovanj namreč še vedno večje od ponudbe. Povpraševanje spodbujajo predvsem nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Zvišanja obrestnih mer pa, glede na pandemijo Covid-19 in svetovne ekonomske razmere, vsaj srednjeročno ni pričakovati.
- Po drugi strani pritisk na rast cen novih stanovanjskih nepremičnin na strani ponudbe ustvarjata tudi rast cen zemljišč za njihovo gradnjo in rast stroškov gradnje, predvsem vse višje cene gradbenega materiala.
- Cene stanovanjskih nepremičnin bi se lahko ustalile, ko bo na območjih kjer je povpraševanje največje prišlo na trg večje število novogradenj. Glede na trenutno stanje novogradenj je to v Ljubljani pričakovati v naslednjih dveh do treh letih, v ostalih večjih mestih pa še s kakšnim letom zamika. Seveda pod pogojem, da se socialne in gospodarske razmere zaradi posledic epidemije ne bi poslabšale do te mere, da bi zaradi zmanjšanja plačilno sposobnega povpraševanja in previsokih cen prišlo do presežne ponudbe novih stanovanj že prej in bi se začeli načrtovani oziroma že začeti gradbeni projekti zaustavljati.
- Obrat cen stanovanjskih nepremičnin se lahko pričakuje šele, ko bo prišlo do presežne ponudbe. Če ponudniki novih stanovanj takrat ne bodo pripravljeni zniževati cen, bo to privedlo do zmanjšanja prodaje in kopičenja zalog neprodanih stanovanj, oziroma do nove krize nepremičninskega trga, ki bo na koncu slej kot prej privedla tudi do padca cen.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

[16] *Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.*

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

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

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

5.1 Način tržnih primerjav

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

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

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

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

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

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša:*

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti občini, na podobnih lokacijah, zato prilagoditev ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanj najboljše opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo y= 0,287*EXP(0,004*x).

- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljive nepremičnine predstavljajo samostoječo stavbo, prilagoditve ne opravimo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana nepremičnina in primerljiva nepremičnina št. 2 sta v podobnem fizičnem stanju, primerljivi nepremični št. 1 in 3 sta v boljšem fizičnem stanju. Opravimo prilagoditve glede na ocenjen strošek odprave fizičnih razlik.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo y = 653,456*EXP(-0,001*x).
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površna na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo y = 315,182*LN(x)+762,892. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Drugi objekti na parceli – Ocenjevana nepremičnina in primerljiva nepremičnina št. 3 imata drugi objekt na parcel, primerljivi nepremičnini št. 2 in 3 nimata drugega objekta na parceli. Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti pomožnih objektov, ocenjenih po nabavnovrednostnem načinu.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Dostop je fizično urejen, pravno dostop ni urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 1189 688/2, ki je do 1/1 od celote Družbena lastnina v splošni rabi, preko parcel ID znak: parcela 1189 253/2, parcela 1189 258, parcela 1189 259, ki so v lasti fizične osebe, služnost dostopa ni vknjižena. Dostop zadnjih 350 m poteka po delno makadamskem delno ozelenjenem kolovozu. V cenitvi izvedemo prilagoditev za ocenjen strošek pravne ureditve dostopa. Dostop do ocenjevanih kmetijskih in gozdnih zemljiščih, poteka po obstoječih poljskih in gozdnih poteh.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 18: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše

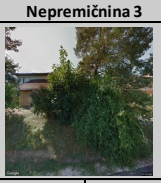
Primerljiva nepremičnina 1	
ID posla	**529647**

Primerljiva nepremičnina 2	
ID posla	**527318**

Primerljiva nepremičnina 3	
ID posla	**507536**

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 19: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše z zemljišči s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	parcela 1189 *87 | parcela 1189 *88 | parcela 1189 578/1 | parcela 1189 578/2 | parcela 1189 579 | parcela 1189 580/1 | parcela 1189 580/2 | parcela 1189 581/1 | parcela 1189 581/2 | parcela 1189 592/2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2
ID posla		529647		527318		507536	
Cena		87.000,00	701,05	60.000,00	468,75	82.000,00	653,39
Čas prodaje		11. 01. 2021 3,42%	24,00	21. 12. 2020 2,24%	10,50	11. 08. 2020 4,49%	29,32
Korigirana cena			725,04		479,25		682,71
Lokacija		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Naslov stavbe	Mala Pristava 12A	KONUŠKO 3B		ZELENA ULICA 6		FINŽGARJEVA ULICA 1	
Katastrska občina	1189 - BOBOVO	1209 - KORETNO		1200 - ŠMARJE PRI JELŠAH		1200 - ŠMARJE PRI JELŠAH	
Občina	Šmarje pri Jelšah	ŠMARJE PRI JELŠAH		ŠMARJE PRI JELŠAH		ŠMARJE PRI JELŠAH	
Številka stavbe (stanovanjska)	172	187 0,00%		264 0,00%		180 0,00%	
Leto izgradnje	1977	1984 -2,84%	-20,59	1965 4,69%	22,46	1975 0,80%	5,44
Tip stavbe	samostoječa	samostoječa 0,00%	0,00	samostoječa 0,00%	0,00	samostoječa 0,00%	0,00
Dejanska raba delov stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi | Pomožni kmetijski del stavbe	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		boljše	-232,97	podobno	-12,97	boljše	-162,97
Leto obnove strehe	/	2010		1988		/	
Leto obnove fasade	/	2010		1987		/	
Leto obnove oken	/	/		/		/ | /	
Leto obnove instalacij	/	/		/		/ | /	
Površina zemljišča - skupaj	18.144,00	1.056,00		1.165,00		859,00	
Površina stavbnega zemljišča	1.577,65	253,44	284,37	1.165,00	88,61	859,00	154,33
Površina kmetijskega zemljišča	13.363,59	802,56	52,04	0,00	55,36	0,00	55,36
Površina gozdnega zemljišča	3.202,76	0,00	15,57	0,00	15,57	0,00	15,57
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
UP	74,28	75,60 0,00%	0,00	70,60 0,00%	0,00	75,60 0,00%	0,00
Neto tlorisna površina	110,06	124,10 1,39%	10,11	128,00 1,78%	8,52	125,50 1,53%	10,46
UP/NTP	67,49%	60,92% 2,53%	18,32	55,16% 4,98%	23,86	60,24% 2,80%	19,14
Drugi objekti	Da	Ne	33,86	Ne	33,86	Da	24,48
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			885,75		714,53		804,52
Uteži			16,67%		33,33%		50,00%
Ocena TV	**EUR/m^2**	**788,06**					
Ocena TV	**EUR**	**86.736,84**					

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne in likvidacijske vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2020).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami, stavbnimi, kmetijskimi in gozdnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m^2. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanjske hiše z zemljišči.*

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	86.737	EUR	100,00%
na donosu zasnovan način:	0,00	EUR	0,00%
nabavnovrednostni način:	0,00	EUR	0,00%
indikacijska vrednost:	86.737	EUR	
zaokroženo:	86.700	EUR	
stroški prodaje	4%	3.469 EUR	
Delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:	28.912	EUR	
Zaokroženo:	28.900	EUR	
Likvidacijska vrednost:	19.660	EUR	
Zaokroženo:	19.700	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

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

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

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

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

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš, stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč* na območju *občine Šmarje pri Jelšah* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
-
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *stanovanjskih hiš, stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 700 in 900 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč* se gibljejo med 20,00 in 30,00 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih kmetijskih zemljišč* se gibljejo med 0,90 in 1,20 €/m^2 v lokalnem okolju;
- cene *podobnih gozdnih zemljišč* se gibljejo med 0,30 in 0,70 €/m^2 v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevanimi nepremičninami, iz katerega izhaja, da ocenjevane nepremičnine niso zavedene med kupoprodajnimi in najemo-oddajnimi transakcijami v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav v deležu* 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

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

Tržna vrednost:	***86.700***	***EUR***
Tržna vrednost – delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:	***28.900***	***EUR***

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2020) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega

pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.
Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:
a) izvedba prodaje v kratkem času,
b) za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
c) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
d) prodajalec je prisiljen prodati,
e) kupec je običajno motiviran,
f) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
g) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
h) plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (18,50 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premičnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 3,63 %, diskontni faktor 0,9650 (3,50 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 32 %.

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

Likvidacijska vrednost: ***19.700 EUR***

kot izhaja iz tabele Rekapitulacija:

Tabela: Rekapitulacija

ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Namenska raba v m2:	Namenska raba:	Občina:	Upravna enota:	Ocenjena vrednost v EUR	Delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:	Likvidacijska vrednost za delež stečajnega dolžnika (Štefan Lah) do 1/3 od celote:
parcela 1189 *87	39,00	/	/	39	površine podeželjskega naselja	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	922	307	209
parcela 1189 *88	46,00	175	/	46	površine podeželjskega naselja	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	1.087	362	246
parcela 1189 578/1	4.932,00	172	Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah	4636,08	območja kmetijskih zemljišč	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	42.398	14.133	9.610
				295,92	površine podeželjskega naselja					
parcela 1189 578/2	80,00	174	Mala Pristava 12, 3240 Šmarje pri Jelšah	80	površine podeželjskega naselja	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	1.891	630	429
parcela 1189 579	94,00	/	/	94	območja kmetijskih zemljišč	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	86	29	19
parcela 1189 580/1	3.319,00	/	/	2787,96	območja kmetijskih zemljišč	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	9.727	3.242	2.205
				298,71	površine podeželjskega naselja					
				232,33	gozdna zemljišča					
parcela 1189 580/2	394,00	/	/	394	območja kmetijskih zemljišč	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	359	120	81
parcela 1189 581/1	485,00	/	/	485	območja kmetijskih zemljišč	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	442	147	100
parcela 1189 581/2	5.843,00	/	/	4966,55	območja kmetijskih zemljišč	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	28.266	9.422	6.407
				818,02	površine podeželjskega naselja					
				58,43	gozdna zemljišča					
parcela 1189 592/2	2.912,00	/	/	2912	gozdna zemljišča	**Šmarje pri Jelšah**	**Šmarje pri Jelšah**	1.559	520	353
	18.144,00							**86.737**	**28.912**	**19.660**

Maribor, 28. 12. 2021

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

CARIS d.o.o.
Razlagova ulica 15, Si-2000 Maribor

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: Stanovanjska hiša z zemljišči na naslovu Mala Pristava 12A, 3240 Šmarje pri Jelšah (ID znak: parcela 1189 *87, parcela 1189 *88, parcela 1189 578/1, parcela 1189 578/2, parcela 1189 579, parcela 1189 580/1, parcela 1189 580/2, parcela 1189 581/1, parcela 1189 581/2, parcela 1189 592/2)
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Opravljen ☒ je / ☐ ni bil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Pri izdelavi poročila so sodelovali zaposleni v podjetju Caris d.o.o.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V Mariboru, dne 28. 12. 2021

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR
PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela
PRILOGA 3: Fotografije
PRILOGA 4: ZK izpiski
PRILOGA 5: Lokacijska informacija
PRILOGA 6: Potrdilo o namenski rabi zemljišča

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/19-475
Datum: 10. 12. 2019

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 10. 12. 2019 izdal

O D L O Č B O.

BORUTU BARLIČU, rojenemu 1. aprila 1980 v Ljubljani, stanujočemu v Mariboru, Razlagova ulica 15,

se do vključno 29. 12. 2022 podaljša

V E L J A V N O S T D O V O L J E N J A Z A O P R A V L J A N J E N A L O G P O O B L A Š Č E N E G A O C E N J E V A L C A V R E D N O S T I N E P R E M I Č N I N.

O b r a z l o ž i t e v

Borutu Barliču je 29. 12. 2019 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Borutu Barliču izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 29. 12. 2022, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Borutu Barliču opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:
Barbara Prelec

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Vročeno:
-naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Poslovno svetovanje, Mateja Rečnik s.p., Cesta v Mestni log 1, 1000 Ljubljana

Kot naročnik ocene vrednosti,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sem jih predloženi pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
    - ogled nepremičnine;
    - identifikacijo izvajalca;
    - identifikacijo naročnika;
    - identifikacijo uporabnika;
    - identifikacijo predmeta cenitve;
    - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen stečajnega postopka;
    - podlago vrednosti – tržna in likvidacijska vrednost;
    - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
    - datum ocene vrednosti;
    - omejitvene pogoje;
    - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2020);
    - tri pisne izvode poročila.

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

Poslovno svetovanje, Mateja Rečnik s.p., Cesta v Mestni log 1, 1000 Ljubljana

_____

PRILOGA 3: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

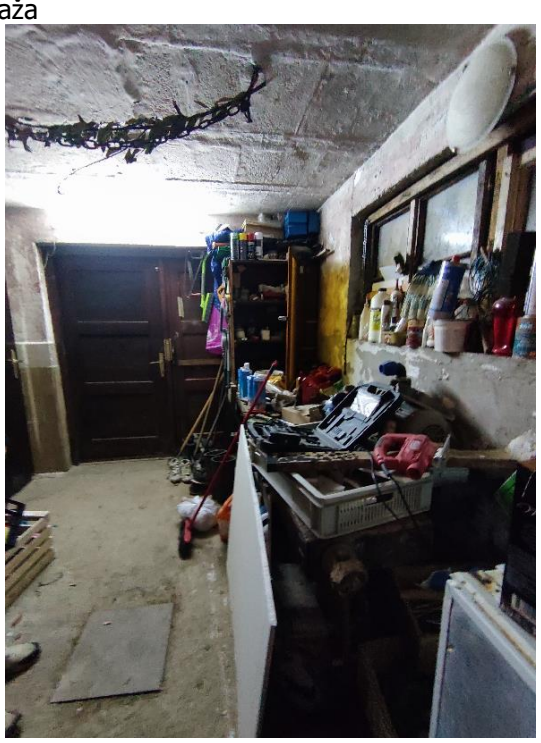
12
Home

Nadstrešek

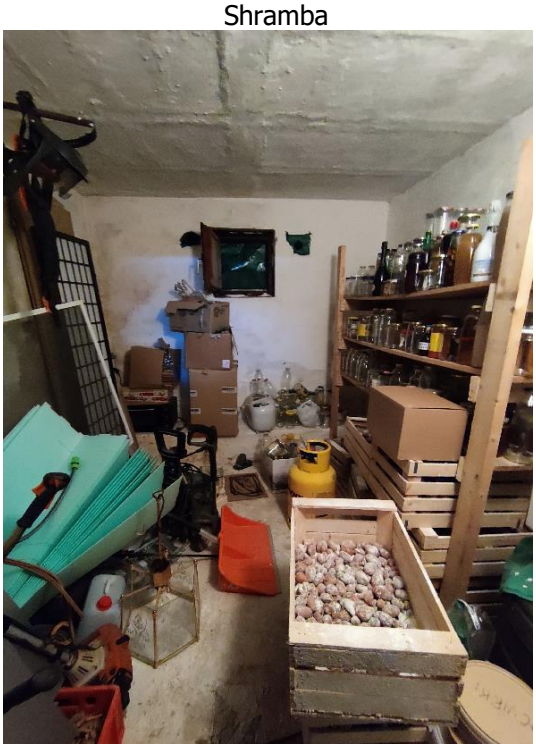
Pomožni objekt, stavba št. 175 (dotrajan objekt)

Stanovanjska hiša, stavba št. 172:
Klet

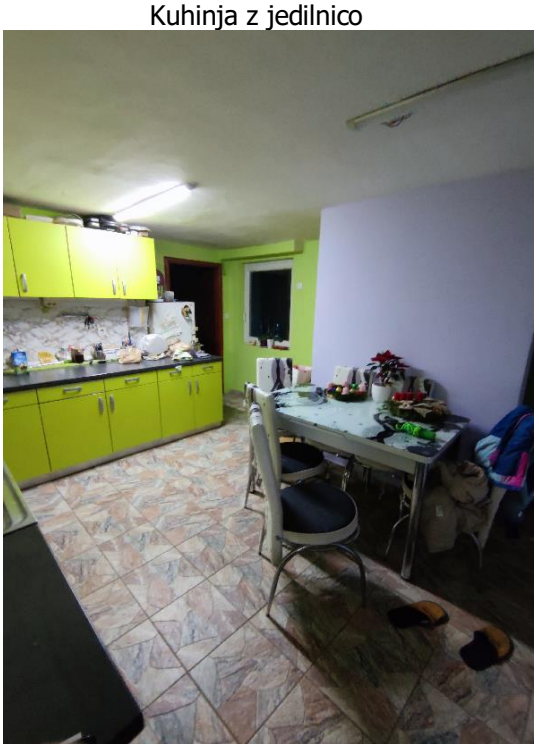
Garaža



Shramba



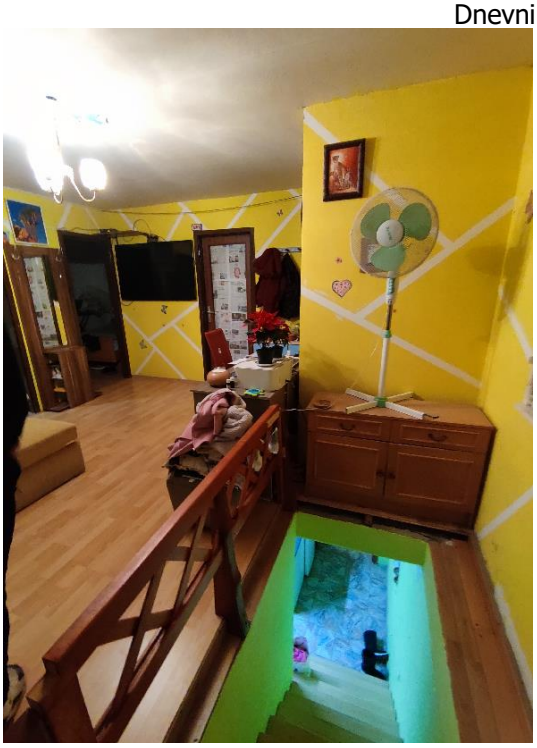
Kuhinja z jedilnico

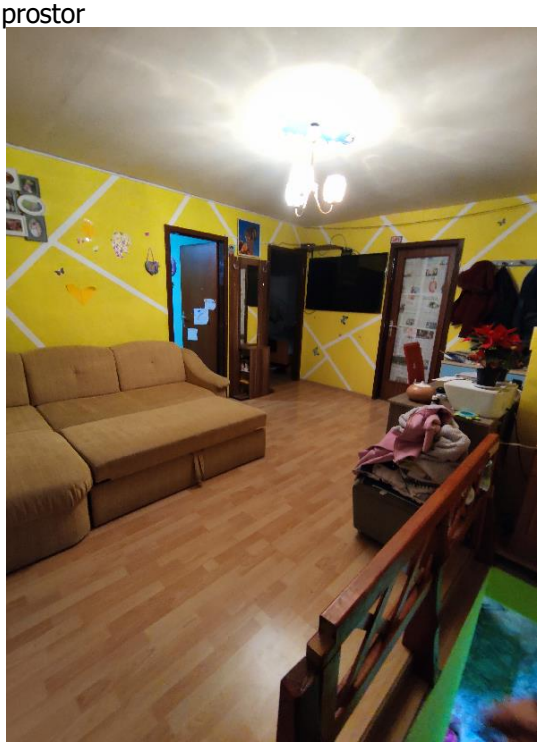


Kurilnica

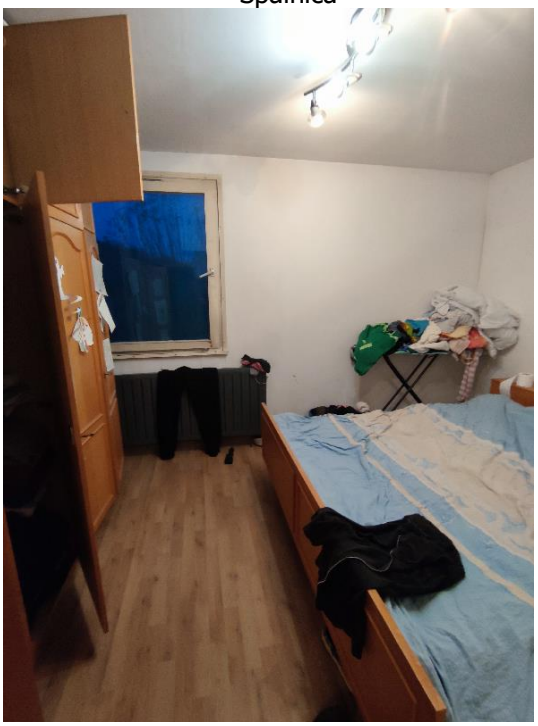
Pritličje

Dnevni prostor





Spalnica



Soba 1

Predprostor

Soba 2

Kopalnica

Vir: Lasten, 2021.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:42:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 *87

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2192229
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka
22125350	21.05.2021 14:14:33	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2192230
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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

ID osnovnega položaja: 2192231
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192229

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani

v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

imetnik:

1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

2192229

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

imetnik:

1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

2192229

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 22125350
čas začetka učinkovanja 21.05.2021 14:14:33
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192229

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22125351	21.05.2021 14:14:33	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22125351
čas začetka učinkovanja 21.05.2021 14:14:33
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:42:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 *88

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2191391
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2191392
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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

ID osnovnega položaja: 2191393
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191391

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega

sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191391

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191391

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020

dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191391

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:42:34

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 578/1

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 578/1 (ID 1516294)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2192223
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
11021880	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2192224
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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
11021880	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 2192225
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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
11021880	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11021880
čas začetka učinkovanja 25.07.2005 11:40:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** 578/1 (ID 1516294)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005, št. OV-162/05se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M2 in 5 m levo in desno od plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse v korist: GEOPLIN PLINOVODI, d.o.o., družba za upravljanje s prenosnim omrežjem, Cesta Ljubljanske brigade 11, 1000 Ljubljana, mat. št. 1954288 oziroma vsakokratnega lastnika plinvoda.
imetnik:
1. matična številka: 1954288000
   firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
   naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192223
2192224
2192225

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

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192223

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192223

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192223

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192223

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:42:41

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 578/2

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 578/2 (ID 3246610)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2191373
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2191374
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 2191375
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11019856
čas začetka učinkovanja 25.07.2005 11:40:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** 578/2 (ID 3246610)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M2 in 5 m levo in desno od osi plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse na korist Geoplin plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11, Ljubljana, mat. št. 1954288, oziroma vsakokratnega lastnika plinovoda.
imetnik:
1. matična številka: 1954288000
   firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
   naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191373
2191374
2191375

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

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191373

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191373

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191373

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191373

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:42:49

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 579

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 579 (ID 3582913)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2191376
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2191377
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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

ID osnovnega položaja: 2191378
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191376

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega

sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191376

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191376

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020

dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191376

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:42:55

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 580/1

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 580/1 (ID 4421921)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2191379
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2191380
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 2191381
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11019856
čas začetka učinkovanja 25.07.2005 11:40:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** 578/2 (ID 3246610)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M2 in 5 m levo in desno od osi plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse na korist Geoplin plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11, Ljubljana, mat. št. 1954288, oziroma vsakokratnega lastnika plinovoda.
imetnik:
1. matična številka: 1954288000
   firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
   naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191379
2191380
2191381

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

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191379

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191379

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191379

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191379

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:43:03

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 580/2

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 580/2 (ID 2406978)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2191382
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2191383
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 2191384
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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
11019856	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11019856
čas začetka učinkovanja 25.07.2005 11:40:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** 578/2 (ID 3246610)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M2 in 5 m levo in desno od osi plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse na korist Geoplin plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11, Ljubljana, mat. št. 1954288, oziroma vsakokratnega lastnika plinovoda.
imetnik:
1. matična številka: 1954288000
   firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
   naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191382
2191383
2191384

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

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191382

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191382

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191382

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191382

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:43:10

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 581/1

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 581/1 (ID 2910845)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2191385
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2191386
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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

ID osnovnega položaja: 2191387
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega

sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020

dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191385

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:43:17

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 581/2

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 581/2 (ID 1012555)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2192226
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
11021880	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2192227
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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
11021880	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 2192228
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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
11021880	25.07.2005 11:40:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11021880
čas začetka učinkovanja 25.07.2005 11:40:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** 578/1 (ID 1516294)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o služnosti plinovoda z dne 8.7.2005, št. OV-162/05se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora plinovoda za čas trajanja plinovoda, v širini 5 m levo in desno od osi plinovoda M2 in 5 m levo in desno od plinovoda M2/1, oziroma v skupni širini 20 m, vse v korist: GEOPLIN PLINOVODI, d.o.o., družba za upravljanje s prenosnim omrežjem, Cesta Ljubljanske brigade 11, 1000 Ljubljana, mat. št. 1954288 oziroma vsakokratnega lastnika plinvoda.
imetnik:
1. matična številka: 1954288000
   firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
   naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192226
2192227
2192228

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

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192226

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192226

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192226

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2192226

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.12.2021 - 8:43:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1189 592/2

katastrska občina 1189 BOBOVO **parcela** 592/2 (ID 895303)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2191388
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2212981******
   osebno ime: Štefan Lah
   naslov: Mala Pristava 012A, 3240 Šmarje pri Jelšah
   Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22023566

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
21870403	06.05.2021 15:41:28	401 - vknjižena hipoteka
21922999	12.05.2021 14:49:20	401 - vknjižena hipoteka
21979651	12.05.2021 15:02:10	401 - vknjižena hipoteka
22061576	12.05.2021 15:16:23	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 2191389
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 2801974******
   osebno ime: Mihec Lah
   naslov: Pijovci 017, 3240 Šmarje pri Jelšah

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

ID osnovnega položaja: 2191390
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:

1. EMŠO: 0109975******
   osebno ime: Dušan Lah
   naslov: Ritoznoj 060, 2310 Slovenska Bistrica

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 21870403
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *88 (ID 3246611)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.462,78 EUR
obresti "glej sklep"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.10.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.462,78 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191388

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21870404	06.05.2021 15:41:28	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21870404
čas začetka učinkovanja 06.05.2021 15:41:28
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97941/2020
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 06.05.2021, VL 97941/2020, v zvezi z sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 24.11.2020, VL 97941/2020, se zaznamuje izvršba

ID pravice / zaznambe 21922999
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 15.948,12 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 15.948,12 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega

sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191388

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21923000	12.05.2021 14:49:20	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21923000
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 14:49:20
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97940/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97940/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97940/2020 z dne 24.11.2020.

ID pravice / zaznambe 21979651
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.970,51 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 3.970,51 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191388

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21979652	12.05.2021 15:02:10	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 21979652
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:02:10
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 107658/2020

dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 107658/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 107658/2020 z dne 21.12.2020.

ID pravice / zaznambe 22061576
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1189 BOBOVO **parcela** *87 (ID 844403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.616,94 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.11.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 5.616,94 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
2191388

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22061577	12.05.2021 15:16:23	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 22061577
čas začetka učinkovanja 12.05.2021 15:16:23
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 97950/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah VL 97950/2020 z dne 12.5.2021 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 97950/2020 z dne 24.11.2020.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe 22023566
čas začetka učinkovanja 10.09.2021 09:29:21
vrsta pravice / zaznambe 802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe
začetek stečaja: 08.09.2021 00:00:00
organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka St 1514/2021
Zaznamba je vpisan pri imetniku:
Štefan Lah

3.12.2021/1168

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Oddelek za okolje in prostor
Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

T: 03 81 71 604
E: peter.planinsek@smarje.si
www.smarje.si

Datum: 30. 11. 2021
Številka: 351-0122/2021

LOKACIJSKA INFORMACIJA
za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

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

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

Vrsta gradnje oziroma drugih del:	Gradnja novega objekta
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	
Manj zahtevni	Stanovanjski objekt
Nezahtevni	Pomožni objekt

Navodilo: navedejo se podatki iz zahteve vlagatelja:

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

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

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
1	1189	BOBOVO	*87	39	/
2	1189	BOBOVO	*88	46	stavba brez naslova, št.stavbe: 175
3	1189	BOBOVO	578/1	4932	Mala Pristava 12A, št.stavbe: 172 Plin - 50 Plin - 70
4	1189	BOBOVO	578/2	80	Mala Pristava 12, št.stavbe: 174
5	1189	BOBOVO	579	94	/
6	1189	BOBOVO	580/1	3319	Plin - 50 Plin - 70
7	1189	BOBOVO	580/2	394	Plin - 50 Plin - 70

8	1189	BOBOVO	581/1	485	Elektrika - 110kV Elektronske komunikacije
9	1189	BOBOVO	581/2	5843	Plin - 50 Plin - 70
10	1189	BOBOVO	592/2	2912	/

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

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

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

- Strategija prostorskega razvoja občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10) – strateški del OPN

Občinski prostorski načrt (OPN):

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19- popr.)

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN):

Državni prostorski načrt (DPN):

- Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M 2/1 na odseku Rogaška Slatina - Trojane (Uradni list RS, št. 41/10-2065, 80/10-4305 - ZUPUDPP, 3/17-159 (163))

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

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

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Delež (%):
*87	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
*88	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
578/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	80
578/1	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	2
578/1	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	13
578/1	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	5
578/2	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
579	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	73,5
579	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	26,5

580/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	48
580/1	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	4,5
580/1	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	43,5
580/1	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	4
580/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	100
581/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	58,5
581/1	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	41,5
581/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	35
581/2	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	1
581/2	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	1
581/2	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	52
581/2	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	11
592/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	1
592/2	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	99

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

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

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

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

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

Na **stavbnih zemljiščih** (razen na območjih, ki se urejajo z DPN in OPPN) so, poleg vrst gradenj, ki so dovoljene na celotnem območju OPN-ID, dovoljene naslednje:

vrste gradenj

- gradnja novih objektov v skladu z določili 12. člena OdOPN-ID**, glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP**

- **rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov v skladu z določili 12. člena OPN, glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP**
- **sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov v skladu z določili 12. člena OPN, glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP**

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

Vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- bivanje (do dve stanovanji na stavbo)
- kmetijstvo do 40 GVŽ

Vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- dopolnilne dejavnosti kmetij
- dejavnost gospodinjstev
- dejavnost članskih organizacij
- oddajanje zasebnih sob gostom
- izobraževanje
- zdravstvo in socialno varstvo
- kulturne in razvedrilne dejavnosti
- trgovina, poslovne, športnorekreacijske in manjše predelovalne dejavnosti

Vrste objektov glede na namen

- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske kmetijske stavbe (vključno z zidanicami in vinskimi kletmi)
- gasilski domovi
- stavbe za dopolnilne dejavnosti kmetij
- garažne stavbe in parkirišča

Vrste pomožnih objektov glede na namen

- pomožni objekti za lastne potrebe
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti
- ograje
- škarpe in podporni zidovi
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitev potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službeza prostor
- urbana oprema
- otroška in druga javna igrišča
- javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine

Za EUP: DŠM 01/1 - G - Gozdna zemljišča (G), EUP: DŠM 03 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

Na **kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih** (razen na območjih, ki se urejajo z DPN in OPPN) so, poleg vrst gradenj, ki so dovoljene na celotnem območju OPN-ID, dovoljene naslednje:

Vrste gradenj

- gradnje novih objektov v skladu z določili tega člena, glede na namensko rabo določeno za EUP **oziroma podEUP**
- **spremembe namembnosti zakonito zgrajenih objektov glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP, pod pogojem, da je nova namembnost v skladu določili tega člena**

nadzidave in dozidave zakonito zgrajenih stavb razpršene gradnje do 30% skupne tlorisne površine obstoječe stavbe, pri čemer se ne sme povečevati zmogljivosti stavb, zanje pa je potrebno smiselno upoštevati tudi druga določila odloka o OPN (pri oblikovanju stavb se upošteva stavbna tipa A1/1 ali A5/1); gradnje iz te alineje, s katerimi se poveča skupna tlorisna površina osnovne stavbe, so po uveljavitvi odloka o OPN dopustne samo kot enkratni poseg.

Za EUP: DŠM 01/1 - G - Gozdna zemljišča (G):

Vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- gozdarstvo
- lovstvo
- ribištvo

Vrste objektov glede na namen

- gozdne žičnice
- telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radijske komunikacije

Vrste pomožnih objektov glede na namen

- grajene gozdne vlake
- gozdna učna pot
- vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem, ki ne zahtevajo krčitve gozda
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitev potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službeza prostor
- krmišča s tlorisno površino največ 30 m^2
- grajene obore za rejo divjadi
- premični čebelnjaki s tlorisno površino največ 20 m^2
- grajena oprema trim stez in vadbena oprema
- urbana oprema

Vrste drugih ureditev

- gozdarska investicijska vzdrževalna dela
- gospodarjenje z gozdovi v skladu z veljavnimi načrti za gospodarjenje z gozdovi ter predpisi s področja gozdov
- krčitev gozdov za kmetijske namene do površine 0,5 ha, pod pogojem, da taka krčitev ni v gozdu, ki je v skladu s predpisi opredeljen kot varovalni gozd ali gozd s posebnim namenom
- sanacije območij izkoriščanja, odlagališč odpadkov in drugih degradiranih območij v osnovno namensko rabo

Za EUP: DŠM 03 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

Vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- kmetijstvo
- lovstvo
- ribištvo

Vrste objektov glede na namen

- dovodni in odvodni kanali, namakalni in osuševalni kanali
- opazovalnice kot netemeljene lesene konstrukcije (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica)
- na drugih kmetijskih zemljiščih (K2) so dovoljene še male vetrne elektrarne do nazivne moči 1MW

Vrste pomožnih objektov glede na namen (pomožni objekti iz te točke se lahko gradijo le kot nezahtevni ali enostavni objekti)

- pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža)
- napajalna korita
- vodni zbiralniki, vrtine ali vodnjaki za namakanje kmetijskih zemljišč
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitev potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostor in po odstranitvi objektov vzpostaviti prvotno stanje na zemljiščih

- v 100 m pasu ob območjih z namensko rabo SK, CUv, IK, Ak ali Ag je dovoljena še gradnja rastlinjakov
- na drugih kmetijskih zemljiščih (K2) in v 25 m pasu kmetijskih zemljišč ob območjih z namensko rabo SK, IK, Ak ali Ag pa so dovoljeni še:
    - kozolci izključno za potrebe kmetijske dejavnosti s tlorisno površino največ 150 m^2, v kolikor zemljišče ni v gozdnem prostoru po predpisu, ki določa gozdni prostor; toplarji se lahko gradijo tudi kot manj zahtevni objekti, zanje je (ne glede na v Preglednici 1 predpisano maksimalno etažnost oziroma višino) treba upoštevati merila in pogoje določene za stavbni tip manjši gospodarski objekt na območju tradicionalne pozidave (A5/1)
    - krmišča in molzišča s tlorisno površino največ 30 m^2 ter staje s tlorisno površino največ 100 m^2 vendar le na zemljiščih, ki so v skladu s predpisi o kmetijstvu evidentirana kot pašniki in se uporabljajo kot pašniki
    - premični čebelnjaki s tlorisno površino največ 20 m^2
- poleg zgoraj določenih objektov je v 25 m pasu kmetijskih zemljišč ob območjih z namensko rabo SK, IK, Ak ali Ag dopustno graditi tudi ostale pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti in vinskih kleti, če ima investitor v lasti oziroma zakupu najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali najmanj 5.000 m^2 zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasadeFop1/2

Vrste drugih ureditev

- agrarne operacije v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča
- krčitev gozdov za kmetijske namene

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

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

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

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

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

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

Za EUP: DŠM 01/1 - G - Gozdna zemljišča (G):

NA	EUP	podEUP	PNRP	PA	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.	usm.OPPN/poseb.dol.
odprti prostor	DŠM 01	DŠM 01/1	G	-	-	-	-	-	-	-

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

NA	EUP	podEUP	PNRP	PA	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.	usm.OPPN/poseb.dol.
odprti prostor	DŠM 03	-	Ak	-	OP1/2	A1/1	0.5	10	(K) + P + 1 + m	-

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

NA	EUP	podEUP	PNRP	PA	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.	usm.OPPN/poseb.dol.
odprti prostor	DŠM 03	-	Ak	-	OP1/2	A5/1	0.5	10	A5/1: -	-

Za EUP: DPN 05 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

NA	EUP	podEUP	PNRP	PA	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.	usm.OPPN/poseb.dol.
odprti prostor	DPN 05	-	K2	DPN	-	-	-	-	-	-

Za EUP: DŠM 03 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

NA	EUP	podEUP	PNRP	PA	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.	usm.OPPN/poseb.dol.
odprti prostor	DŠM 03	-	K2	-	OP1/2	A5/1	-	-	-	-

Za EUP: DPN 05 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

NA	EUP	podEUP	PNRP	PA	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.	usm.OPPN/poseb.dol.
odprti prostor	DPN 05	-	Ak	DPN	-	-	-	-	-	-

NA – oznaka naselja oziroma območja
EUP – oznaka enote urejanja prostora (EUP);
podEUP – oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podEUP);
PNRP – podrobnejša namenska raba prostora (12. in 13. člen odloka);
PA – obveznost izdelave državnega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta:
DPN – izdelan državni prostorski načrt,
OPPN – izdelan občinski podrobni prostorski načrt,
OPPN – predviden občinski podrobni prostorski načrt;*
urb.tip – oznaka urbanističnega tipa (16. člen odloka);
stavb.tip – oznaka stavbnih tipov (18. člen odloka);
FZ – maksimalni faktor zazidanosti (17. člen odloka);
ZP – minimalni delež zelenih površin v % (17. člen odloka);
V maks. – maksimalna etažnost oziroma višina stavb (18. člen odloka) – določena je, kadar je drugačna od predpisanih v 18. členu: (K) – klet, P – pritličje, 1 – število etaž nad pritličjem, M – mansarda, m – mansarda brez kolenčnega zidu, p – podstrešje
usm.OPPN/poseb.dol. – navedba člena, v katerem so za EUP oziroma podEUP podane usmeritve za izdelavo OPPN ali posebne določbe;
/ – vrednost kazalca za EUP oziroma podEUP ni relevantna oziroma ni posebej omejena z določilom v tej preglednici

LEGA OBJEKTOV NA ZEMLJIŠČU:

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak), EUP: DŠM 03 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

Tipologija pozidave:

OBMOČJA S PREPOZNAVNIM VZORCEM POZIDAVE (OP1): **Razpršena pozidava (OP1/2)**

Lega objekta na zemljišču:

- Pri umestitvi novih objektov je potrebno upoštevati velikostna razmerja in razporeditev obstoječih objektov v EUP oziroma podEUPter druge značilne poteze v prostoru (razpoznavne gradbene linije, parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov, prostorsko pomembnejše naravne prvine), pri čemer je potrebno zagotavljati ustrezno prometno opremljenost območja. Upoštevanje določil se določi na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, s katero se utemelji umestitev načrtovanih objektov. Analiza mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pri **območjih v krajini (OP1)** je potrebno upoštevati še naslednja merila in pogoje:

- Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Ograje, škarpe in podporni zidovi (razen ograje, škarpe in podporni zidovi ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi), parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje (razen ograje ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi) se lahko gradi tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).
- Določila prejšnje alineje ne veljajo v primerih, ko se z umestitvijo stavb upošteva obstoječe gradbene linije. Določil prejšnje alineje ni potrebno upoštevati tudi pri gradnji objekta na mestu prej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta, kadar se bistveno ne spreminja namembnosti objekta. Tak objekt se lahko v istih ali manjših gabaritih kot dosedanji objekt zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč je dovoljena tudi gradnja stavb na/ob parcelno mejo na skupni parcelni meji pri dvojčkih, stavbah v nizu.
- Pri **podtipu razpršena pozidava (OP1/2)** je potrebno upoštevati značilno postavitev objektov glede na teren ter medsebojno postavitev objektov znotraj posameznega sklopa stavb (npr. domačije). Praviloma mora biti daljša stranica stavbe na raščenem terenu postavljena vzporedno s plastnicami.

VELIKOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTA:

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak):

Tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1)

Velikost

- Tlorisna površina stavbe se praviloma giblje med 60 m^2 in 400 m^2.
- Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,4, v primeru stanovanjskih dvojčkov pa vsaj 1:2. Odstopanje od predpisanih razmerij stranic je dovoljeno, kadar jih ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenega terena oziroma ni prostorskih možnost. Tloris je lahko tudi sestavljen (npr. v obliki črke L) pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih, oziroma na način, ki je značilen za okolico.
- Višinski gabarit stavbe je lahko največ (K) + P + 1 + M, pri čemer višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 m nad koto urejenega terena, hkrati pa je potrebno upoštevati tudi pogoje iz 15. člena tega odloka. Višinski gabarit stavb je za nekatere EUP oziroma podEUP podrobneje

določen v Preglednici 1 v 7. členu tega odloka. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati analizo, s katero bo utemeljeno, da stavba višinsko ne izstopa iz silhuete naselja ali krajine oziroma so upoštevani pogoji iz 15. člena tega odloka.

Oblikovanje – splošno

- Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza (npr. v naklonu strehe) določilom iz te točke.

Oblikovanje streš in

- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri- in večkapne strehe ter lomljene streš ine niso dovoljene.
- Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45°, pri čemer je potrebno upoštevati prevladujoči naklon streh obstoječih stavb v EUP oziroma podEUP. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°).
- Dopušča se kombinacija dvokapnice z ravnimi površinami (npr. terase, streh garaž in drugih pomožnih objektov, prizidanih k osnovni stavbi ter nadstreški), ki so lahko pohodne ali ozelenjene. Ravne površine lahko obsegajo največ 25% celotne površine (pravokotna projekcija) streh.
- Streš na kritina mora biti v sivih, rjavih ali opečnih tonih, pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljujejo še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje streš in je dovoljeno v obliki streš nih oken in frčad. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne streh e. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa.

Oblikovanje fasad

- Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). Fasade oziroma fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke in polkrožnih lesenih brun niso dovoljene.
- Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju.
- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Fasadne odprtine morajo biti praviloma pokončne in pravokotne.
- Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni.

Drugo

- Dovoljena je postavitev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s streš ino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne streh e.
- Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomenik, postavitev in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih je postavitev naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je pred tem potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

Posebni pogoji za oblikovanje pomožnih objektov za lastne potrebe

- Razmerje stranic pri tlorisnem gabaritu mora biti vsaj 1:1,2.
- Pri samostojno stoječih pomožnih objektih je dovoljena tudi ravna streha ali streha v

minimalnem naklonu. Strešne frčade niso dopustne.
- Izvedba frčad ni dopustna.
- Ute oziroma senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot paviljone.

Za EUP: DŠM 03 - Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak), EUP: DŠM 03 - K2 - Druga kmetijska zemljišča (K2):

Manjši gospodarski objekt na območju tradicionalne pozidave (A5/1)

Velikost

- Tlorisna površina stavbe je praviloma do 500 m^2.
- Tlorisni gabarit stavb zazidane površine do 40 m^2 mora biti podolgovat, med 40 m^2 in 80 m^2 podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,3, nad 80 m^2 pa podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5. Če je za EUP oziroma podEUP to značilno, je tloris lahko tudi sestavljen (v obliki črke L) pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Tlorisni gabarit toplarja mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:2, pri čemer mora biti širina med 8 in 9 m.
- Višinski gabarit stavbe je lahko največ (K) + P z možnostjo izrabe podstrešja. Višina kapu na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 m nad koto urejenega terena. Višinski gabarit stavb je za nekatere EUP oziroma podEUP podrobneje določen v Preglednici 1 v 7. členu tega odloka. Ne glede na določila te alineje in višinski gabarit iz Preglednice 1 v 7. členu mora biti višina slemena pri toplarjih minimalno 10 m.

Oblikovanje – splošno

- Arhitektonsko oblikovanje naj upošteva kakovostne principe tradicionalne in sodobne arhitekture, značilne za območje občine. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti. Na območjih z namenskima rabama K1 in K2 morajo biti objekti zgrajeni v leseni izvedbi in postavljeni na točkovnih temeljih.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza določilom iz te točke.

Oblikovanje strešin

- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri- in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene.
- Naklon streh je dovoljen v razponu od 26° do 45°, pri čemer je potrebno upoštevati prevladujoči naklon obstoječih stavb v EUP oziroma podEUP oziroma okolici. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP oziroma okolice, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°). Pri toplarjih ter vseh objektih na območjih z namenskima rabama K1 in K2 mora biti naklon streh v razponu od 40° do 45°.
- Strešna kritina mora biti v sivih, rjavih ali opečnih tonih, pri nadstreških in za potrebe tehnologije se dovoljujejo še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in pultnih frčad.

Oblikovanje fasad

- Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen).
- Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju.
- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni.
- Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni

ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni.
- Toplarji so lahko opaženi le v zatrepih, med podpornimi stebri morajo biti podolžne late.

Drugo

- Dovoljena je postavitev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.
- Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomenik, postavitev in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih je postavitev naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je pred tem potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

Ureditev okolice: Splošni s pogoji 19. člena OdOPN-ID
Velikost in oblika gradbene parcele: Skladno z določili 32. in 33. člena OdOPN-ID

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

- **komunalna infrastruktura:**
- **prometna infrastruktura:**
- **energetska infrastruktura:**
- **telekomunikacijska infrastruktura:**
- **druga infrastruktura:**

  Obvezno izpolnjevanje meril in pogojev iz 34. in 35. člena OdOPN-ID Občine Šmarje pri Jelšah ter skladno s pogoji posameznih upravljavcev gospodarske javne infrastrukture!

7.3. Druga merila in pogoji:

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

  V celoti je potrebno upoštevati poglavje II/3.5 (prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb).
- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:**
  Skladno z osnovnimi pogoji OdOPN-ID Občine Šmarje pri Jelšah.
- **druga merila in pogoji:**

  Investitor gradnje mora imeti za zemljišče, na katerem naj bi se takšen objekt gradil, lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo na takšnem zemljišču.

  Lastnik se je dolžan pred začetkom del seznaniti z evidentiranimi in neevidentiranimi komunalnimi vodi na mestu gradnje. V primeru odkritja oz. morebitne poškodbe lastnik / izvajalec sam odpravi napako na lastne stroške v skladu z navodili upravljavca.

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

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1 Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: **obstaja za:**

Parcele:	Ukrep:	Predpis:
*87, *88, 578/1, 578/2, 580/1, 581/2	Predkupna pravica na stavbnih zemljiščih	V skladu z Odlokom o predkupni pravici Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. l. RS, št. 22/2019) ima občina predkupno pravico.

- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /
- ☐ komasacija: /

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

8.2 Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

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

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

/

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

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

Parcele:	Vrsta varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Opomba:
581/1, 581/2	Varovalni pas - prostozračni daljnovod 110kV	15 m	merjeno od osi voda
581/1	Varovalni pas elektronske komunikacije	3 m	merjeno od osi voda

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

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta!!!

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

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

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

12. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

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

Na osnovi te lokacijske informacije je mogoče graditi le enostavne objekte v skladu z točko 6.

13. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- Priloga št. 1: Občinski prostorski načrt, Izvedbeni del, Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in PIP z legendo (pomanjšava M 1:1500)

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta:
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del

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

14. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Taksa na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15–ZUUJFO, 84/15–ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) v znesku 35,00 EUR za lokacijsko informacijo za namen gradnje je plačana.

Pripravila:
Anita Močnik, univ.dipl.oec
Strokovni sodelavec VII/1

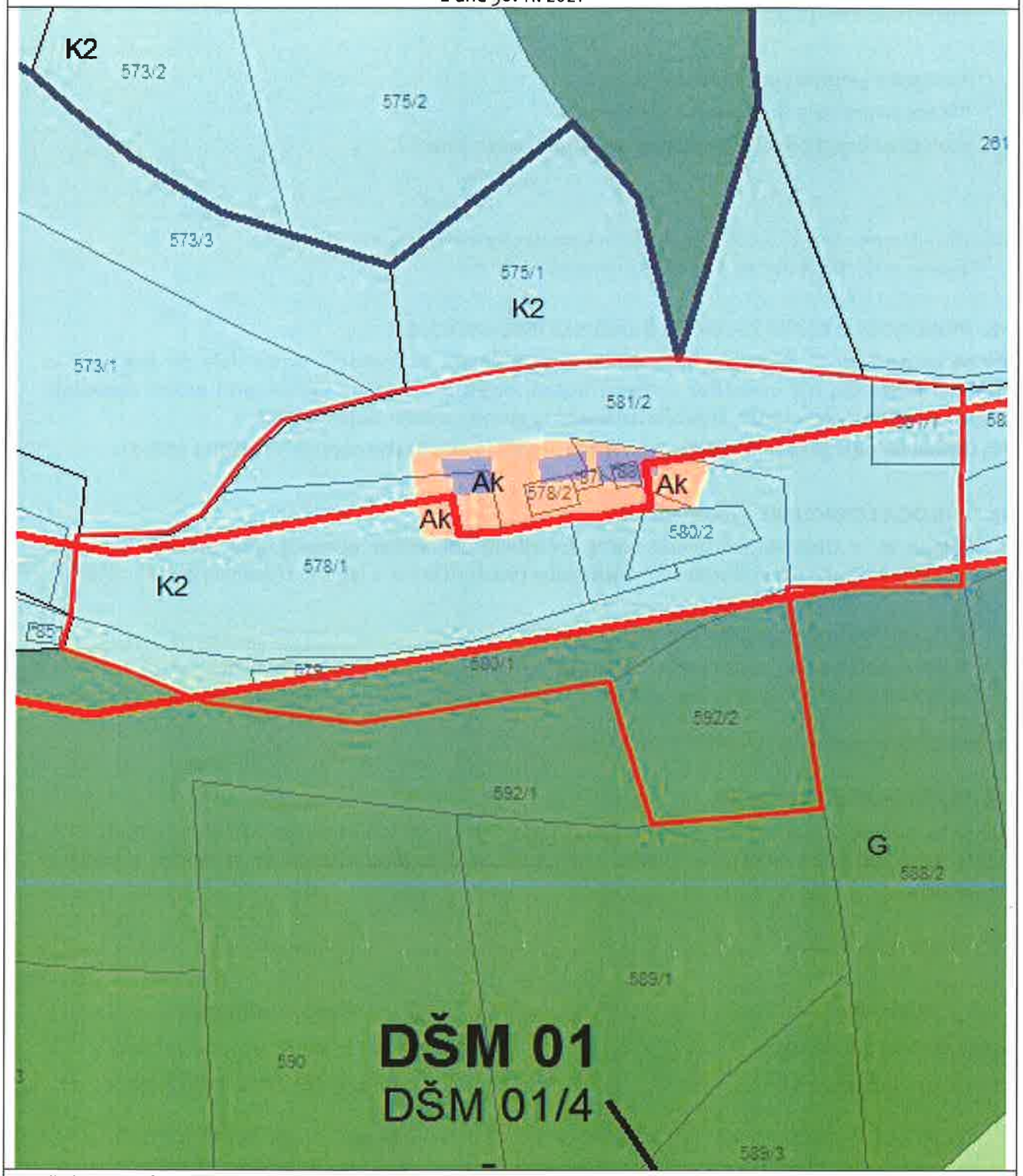
OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Šmarje pri Jelšah
3

Odgovorna oseba:
Peter Planinšek, univ.dipl.inž.arh.
Vodja oddelka za okolje in prostor

Navadno po pošti:
- Caris d.o.o., Razlagova ulica 15, 2000 Maribor.

PRILOGA št.: 1

PRILOGA K VLOGI št. 351-0122/2021
z dne 30. 11. 2021



Kopija kartografskega dela prostorskega akta:
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr.)

Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in PIP (merilo 1:5000) – digitalni katastrski načrt M 1:1000 (pomanjšava M 1:1500).

KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU

LEGENDA

2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Meja občine

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- I. STAVBNA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODE
- V. DRUGA ZEMLJIŠČA

KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Železnica

KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Cevovodi za pitno vodo
- Elektroenergetski vodi
- Plinovodi

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Meja občine

Meja območja enote urejanja prostora

Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora

ŠM 38 — Oznaka enote urejanja prostora
ŠM 38/2 — Oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
OPPN* — Oznaka načina urejanja prostora

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

STAVBNA ZEMLJIŠČA

- S — OBMOČJA STANOVANJ
- SS — Stanovanjske površine
- SB — Stanovanjske površine za posebne namene
- SK — Površine podeželskega naselja
- C — OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
- CU — Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CUu — Osrednja območja centralnih dejavnosti v urbanih naseljih
- CUv — Osrednja območja centralnih dejavnosti v podeželskih naseljih
- CD — Druga območja centralnih dejavnosti
- CDi — Površine za izobraževanje
- CDv — Površine za opravljanje verskih obredov
- CDp — Poslovne cone
- CDO — Obrtno - stanovanjske cone
- I — OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI
- IG — Gospodarske cone
- IK — Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- B — POSEBNA OBMOČJA
- BT — Površine za turizem
- BTn — Nastanitveni kompleksi
- BTo — Koče in drugi manjši turistični objekti
- BC — Športni centri
- Z — OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN
- ZS — Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP — Parki
- ZV — Površine za vrtičkarstvo
- ZD — Druge urejene zelene površine
- ZK — Pokopališča
- P — OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE
- PC — Površine cest
- PŽ — Površine železnic
- PO — Ostale prometne površine
- POp — Površine postaj
- POin — Površine za mirujoči promet
- O — OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE
- E — OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE
- A — POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE
- Ak — Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju
- Ag — Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu
- Razpršena gradnja/zemljišče pod stavbo izven območja stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 — Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 — Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G — Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- VP — Območja površinskih voda
- VC — Celinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- L — Območja mineralnih surovin
- LN — Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT (DPN)

- DPA — Veljavni DPN

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)

- OPPN — Veljavni OPPN
- OPPN* — Predvideni OPPN

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Meja občine

Meja območja enote urejanja prostora

Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

Prometna infrastruktura

- DP-G3 / DP-G3 — Glavna cesta II.reda
- DP-R3 / DP-R3 — Regionalna cesta I.reda
- Ž / Ž — Železnice

OBSTOJEČE / PREDVIDENO

Prometna infrastruktura

- LC / LC — Lokalna cesta
- ZMC / ZMC — Zbirna mestna cesta
- MC / MC — Mestna cesta
- P / P — Javna pot
- GC / GC — Gozdna cesta
- OP / OP — Kolesarske poti

Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (p/d= prenosni/distribucijski)

OBSTOJEČE/PREDVIDENO

- Cevovodi za pitno vodo
- Cevovodi za odpadno vodo
- Čistilna naprava
- Elektroenergetski vodi
- Transformatorska postaja
- Plinovodi
- Komunikacijski vodi

05 -11- 2021

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Oddelek za okolje in prostor
Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

T: 03 81 71 604
E: peter.planinsek@smarje.si
www.smarje.si

DATUM: 3. 11. 2021
ŠTEVILKA ZADEVE: 3506-0570/2021

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA
(260. člen Zakona o urejanju prostora; Uradni list RS, št. 61/2017)

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

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
1	1189	BOBOVO	*87	39	/
2	1189	BOBOVO	*88	46	stavba brez naslova, št.stavbe: 175
3	1189	BOBOVO	578/1	4932	MALA PRISTAVA 12A, št.stavbe: 172 Plin - 50 Plin - 70
4	1189	BOBOVO	578/2	80	MALA PRISTAVA 12, št.stavbe: 174
5	1189	BOBOVO	579	94	/
6	1189	BOBOVO	580/1	3319	Plin - 50 Plin - 70
7	1189	BOBOVO	580/2	394	Plin - 50 Plin - 70
8	1189	BOBOVO	581/1	485	Elektrika - 110kV Elektronske komunikacije
9	1189	BOBOVO	581/2	5843	Plin - 50 Plin - 70
10	1189	BOBOVO	592/2	2912	/

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

- **Prostorske sestavine planskih aktov občine:**

  Strategija prostorskega razvoja občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10) – strateški del OPN

- **Občinski prostorski načrt (OPN):**
  Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18,64/19- popr.)

- Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M 2/1 na odseku Rogaška Slatina - Trojane (Uradni list RS, št. 41/10-2065, 80/10-4305 - ZUPUDPP, 3/17-159 (163))

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Delež (%):
*87	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
578/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	80
578/1	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	2
578/1	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	13
578/1	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	5
581/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	35
581/2	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	1
581/2	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	1
581/2	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	52
581/2	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	11
*88	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
578/2	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	100
579	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	73,5
579	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	26,5
580/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	48

580/1	DPN 05	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	4,5
580/1	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	43,5
580/1	DŠM 03	Območja stavbnih zemljišč	Ak - Površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju	Ak	4
580/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	100
581/1	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	58,5
581/1	DŠM 03	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	41,5
592/2	DPN 05	Območja kmetijskih zemljišč	K2 - Druga kmetijska zemljišča	K2	1
592/2	DŠM 01/1	Območja gozdnih zemljišč	G - Gozdna zemljišča	G	99

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiško katastrskega prikaza iz uradnih evidenc GURS.

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

5. PROSTORSKI UKREP

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: **obstaja za:**

Parcele:	Ukrep:	Predpis:
*87, 578/1, 581/2, *88, 578/2, 580/1	Predkupna pravica na stavbnih zemljiščih	V skladu z Odlokom o predkupni pravici Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. l. RS, št. 22/2019) ima občina predkupno pravico.

- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta.

7. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Taksa na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15–ZUUJFO, 84/15–ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) v znesku 22,70 EUR za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča je plačana.

Pripravila:

Anita Močnik, univ.dipl.oec

Strokovni sodelavec VII/1

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Šmarje pri Jelšah
3

Odgovorna oseba:

Peter Planinšek, univ.dipl.inž.arh.

Vodja oddelka za okolje in prostor

Po pošti navadno:

- Poslovno svetovanje, Mateja Rečnik s.p., Cesta v Mestni log 1, 1000 Ljubljana.