

## POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

**Ocenjevana nepremičnina predstavlja zemljiške parcele**

**št. 608/13 in 608/14, obe k.o. (851) Legen**

**v zvezi z I 135/2019**



Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

Datum veljavnosti: 21.12.2023

Cenitev izdelal: mag. Rajko HOVNIK

Poročilo predstavlja tajnost ( po MSOV)

## **Splošni podatki**

**Naročnik cenitve:** Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

**Namen cenitve:** Ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi 0093 I 135/2019  
(pridružene I 78/2022, I 79/2022, I 249/2022)

upnik:

- OBČINA DRAVOGRAD, Trg 4. julija 7, Dravograd
- VITALIJ SYDORCHUK, Žaucerjeva ulica 1, Ljubljana - dostava, ki ga zastopa MITJA
- NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana, Trg republike 2, Ljubljana

proti dolžniku:

- Primož Cokan, Legen 59 D, Šmartno pri Slovenj Gradcu
- Slavica Podpečan Cokan, Legen 59 D, Šmartno pri Slovenj Gradcu

### **Lastnik nepremičnine :**

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

### **Uporabnik nepremičnine:**

- Primož Cokan, Legen 59 D, Šmartno pri Slovenj Gradcu
- Slavica Podpečan Cokan, Legen 59 D, Šmartno pri Slovenj Gradcu

**Predmet cenitve:** Zemljiški parceli ID znak zemljiških parcel 851 608/13 in 851 608/14, obe k.o. (851) Legen

### **Cenitev izdelana:**

Vrednost ocenjena na dan 21.12.2023

**Ocenjena tržna vrednost popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/1), zemljiški parceli, ID znak 851 608/13 in 851 608/14, znaša: 11.757,75 €**

**Ocenjena tržna vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/2), zemljiški parceli, ID znak 851 608/13 in 851 608/14, znaša: 5.878,88 €**

V ocenjeni tržni vrednosti, davek na promet z nepremičninami ni zajet

**Ogled nepremičnine :** Izvršen ogled dne 21.12.2023 ob 16.00 uri

**Sodelovali pri ogledu :** vabljeni (upniki in dolžniki) se ogleda niso udeležili

## Spremno pismo

Spoštovani !

V skladu s sklepom z dne 08/12-2023, v izvršilni zadevi 0093 I 135/2019 (pridružene I 78/2022, I 79/2022, I 249/2022), da po tržni vrednosti opravi cenitev nepremičnin – parceli ID znak št. 608/13 in št. 608/14, obe katastrska občina 851 LEGEN (ID 201662 in ID 3728066), sem za vas izdelal Poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenil tržno vrednost nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče.

Tržna vrednosti je 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (Okvir MSOV). Namen ocenjevanja vrednosti je ocena vrednosti nepremičninskih pravic v nepravdni zadevi. Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

### **Ocenjena tržna vrednost popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/1), zemljiški parceli, ID znak 851 608/13 in 851 608/14, znaša: 11.757,75 €**

### **Ocenjena tržna vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/2), zemljiški parceli, ID znak 851 608/13 in 851 608/14, znaša: 5.878,88 €**

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

#### **Izjava izdelovalca:**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

\* imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (ocena tržne vrednosti nepremičnine – stavbno zemljišče ID znak 851 608/13 in 851 608/14)

\* je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;

\* Kvalifikacije in reference cenilca:

- Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine, imenovanje dne. 23.4.2015, licenca št. GR 025, SICGRA (Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko).

- Cenilec, mag. Rajko Hovnik, Tribej 12a, 2372 Libeliče sem bil imenovan za sodnega cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, z odločbo št. 705-8/2009, z dne 12.9.2011 Ministrstva za pravosodje

\* imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (Ocena tržne vrednosti nepremičnin zemljiške parcele ID št. znak 851 608/13 in 851 608/14), je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;

\* da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;

\* so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni; so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;

\* nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;

\* plačilo za 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, mnenj in sklepov tega poročila;

\* sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči

\* so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

\* je ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe MSOV navedenim v poročilu,

\* izdelovalec cenitve je imenovan za cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, z odločbo št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje.

S spoštovanjem,



Sodni izvedenec in cenilec  
mag. Rajko Hovnik

Libeliče, 08.01.2024

## 1. UVOD

Pri nalogi podizvajalci niso sodelovali. Ocenjevana nepremičnina predstavlja zemljišče parc. št. 608/13 in 608/14, obe k.o. (851) Legen. Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 21.12.2023, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja. Poročilo je izdelano za podan namen. Je zaupno za izdelovalca in za uporabnike. V nadaljevanju je pisno poročilo v skrčeni obliki, v katerem so podane analize in komentarji na podlagi katerih sem oblikoval zaključke. Ocenjujem hipotekarnih bremen prosto.

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

**Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti:** za podlago vrednosti upoštevam tržno vrednost, ki je v točki 30.1 oziroma 30.2 Splošnega standarda 104 MSOV podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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

### 1.2. Splošni omejitveni pogoji:

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

### 1.3. Posebne predpostavke in omejitve:

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

### 1.4. Definicije pomembnejših pojmov

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

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

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

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

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

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

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

**Tržna vrednost predstavlja** »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV.

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilni zadevi.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

## 1.5 Povzetek dogajanja na nepremičninskem trgu

### POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA PRVO POLLETJE 2023

Vir: [https://www.eprstor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg\\_vrednosti\\_nep/Trg\\_nepremicnin/Porocila\\_o\\_trgu\\_nepremicnin/2023/Polletno\\_porocilo\\_za\\_let\\_2023.pdf](https://www.eprstor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Polletno_porocilo_za_let_2023.pdf)

#### ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE

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

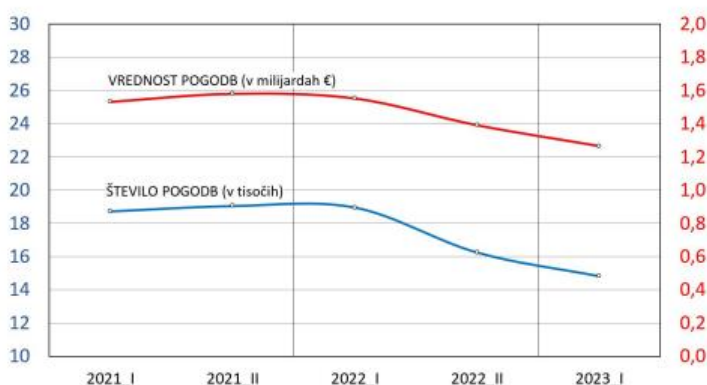
**Preglednica 1:** Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

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

*Opomba:*

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

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



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

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je znašala dobrih 150 milijonov evrov oziroma 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Prav tako kot pri hišah, se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb zmanjšal za 2 odstotni točki.

Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski in gostinski lokali) je v prvem polletju 2023 znašal dobrih 100 milijonov evrov oziroma 8 odstotkov vsega prometa. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami v skupnem prometu se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 povečal za več kot 2 odstotni točki, predvsem na račun večjega prometa z lokali. Za razliko od prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, ki se je glede na enako obdobje lani absolutno gledano zmanjšal, se je promet s poslovnimi nepremičninami povečal tudi v evrih.

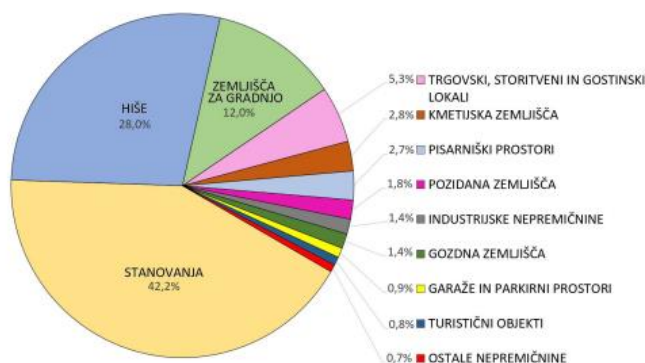
Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke.



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

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

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



## KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

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

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

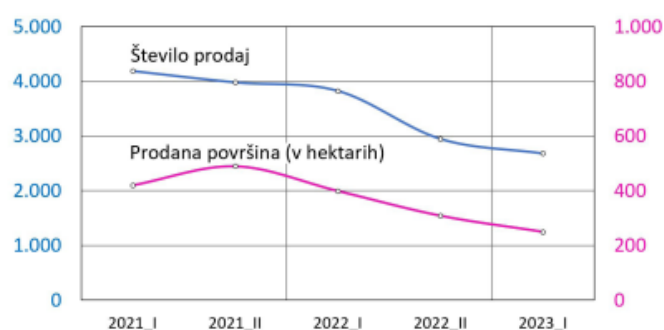
	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
<b>Zemljišča za gradnjo hiš</b>					
Število kupoprodaj	4.090	3.874	3.757	2.890	2.626
Prodana površina (v hektarih)	411	476	393	293	245
<b>Zemljišča za gradnjo stanovanj</b>					
Število kupoprodaj	56	40	25	18	25
Prodana površina (v hektarih)	5	9	3	7	2
<b>Zemljišča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

Število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš, ki praviloma predstavljajo okoli 97 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb skupaj, se je po naši oceni v prvem polletju leta 2023 v

primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 4 do 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa kar za 30 do 35 odstotkov. Potem ko je število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš stavb v prvem polletju 2020 (po prvem valu epidemije Covid-19) poskočilo kar za 50 odstotkov, se je od drugega polletja 2021 zmanjševalo, najbolj izrazit pa je bil padec v drugem polletju 2022, ko se je število transakcij zmanjšalo za več kot 20 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb velja, da je po prvem valu epidemije prišlo najprej do izrazite rasti obsega prometa z njimi 1, v zadnjih treh polletjih pa se je ta trend obrnil.

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



*Opomba: Upošteevane so kupoprodaje zemljišč za gradnjo hiš, večstanovanjskih in poslovnih stavb*

#### Kupoprodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska in gozdna zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020. Za kmetijska zemljišča je bilo nato v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij, medtem ko je število transakcij z gozdnimi zemljišči več ali manj stagniralo.

**Preglednica 6:** Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	4.518	4.860	4.962	4.507	3.972
Prodana površina (v hektarih)	4.057	2.690	2.590	2.517	2.085

*Opomba: Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi.*

Po naši oceni se je število transakcij s kmetijskimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 7 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022, ko je bilo po epidemiji največje, pa za okoli 15 odstotkov.

**Preglednica 7:** Število kupoprodaj in prodane površine gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	1.675	1.897	1.920	1.858	1.788
Prodana površina (v hektarih)	2.335	2.463	2.858	3.139	3.031

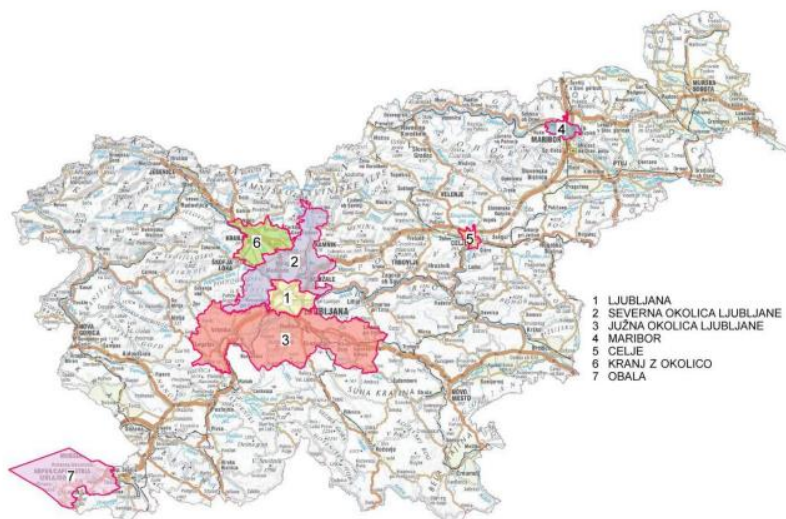
Glede na še začasne podatke se, po naši oceni, število transakcij z gozdnimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2022 ni bistveno spremenilo.

**Slika 6:** Število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



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

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



Opomba:

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

## PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

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

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



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

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

*Opomba:*

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

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

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

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

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

## TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

### Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

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

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

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

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

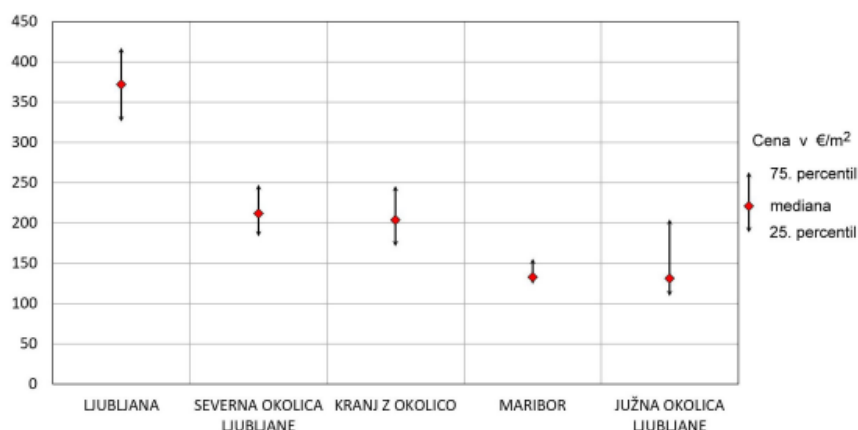
Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo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

V Ljubljani je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m<sup>2</sup>) za slabih 70 €/m<sup>2</sup> višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m<sup>2</sup>.

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

Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2023 doseglo približno 7.700 m<sup>2</sup> veliko zazidljivo zemljišče, ki je bilo prodano v Stožicah v Ljubljani za nekaj manj kot 3,1 milijona evrov. Relativno najvišjo ceno pa nekaj manj kot 1.400 m<sup>2</sup> veliko zemljišče v Portorožu, na katerem sicer stoji kmetijski objekt predviden za rušenje, ki je bilo prodano za 960 €/m<sup>2</sup>.

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



## GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

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

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

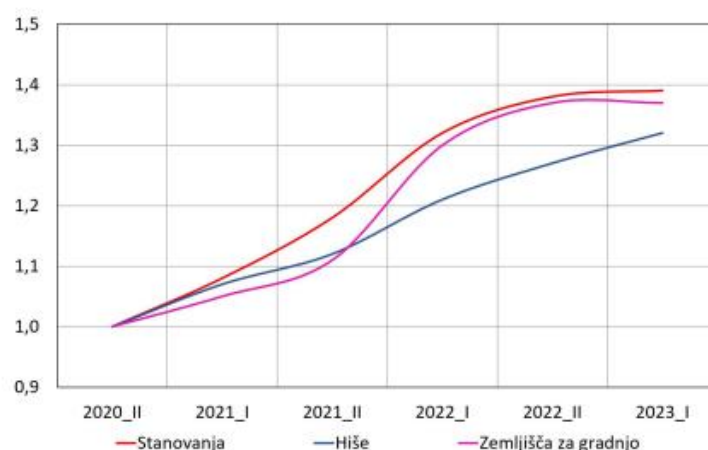
ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

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

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

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

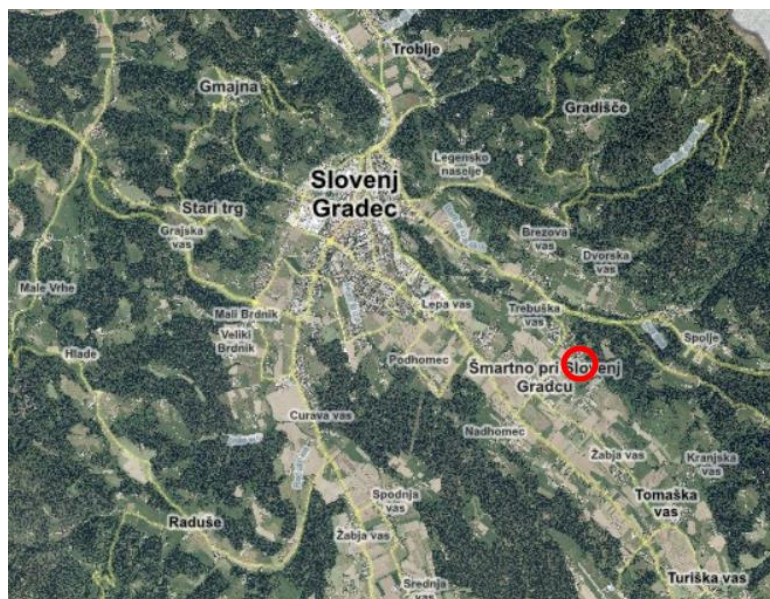
**Slika 11:** Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023



## 2. OPIS NEPREMIČNINE

### 2.1 Opis lokacije

Slika – lega nepremičnine v prostoru, Legen 59 D, 2380 Slovenj Gradec. Območje se nahaja jugovzhodno od mesta Slovenj Gradec, v naselju Legen.



(Vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ\\_GRADEC](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC))

Parcele št. 608/13 in 608/14, obe k.o. (851) Legen.

**Situacija:** predmet ocenjevanja – zemljišče.



Ocenjevano zemljišče leži ob asfaltirani povozni površini, parc. št. 608/12 lastnik Franc in Štefka Vaukan, Legen 128, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu. Služnost dostopa ni vpisana.

**Podatki o parcelah – GURS** (vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)



IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:851 LEGENParcelna številka:608/13Površina parcele:151 m2Urejena parcela:urejenaKatastrski dohodek:/Število bonitetnih točk:/Omejitve spreminjanja mej parcele:NeParcela skupni del stavbe v etažni lastnini:Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceliDelež dejanske rabe zemljišč na parceli

poseljena zemljišča100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceliDelež namenske rabe zemljišč na parceli

stanovanjske površine100,0 %

Posebni režimi parcele:/Gozdno gospodarsko območje:/Upravljalci parcele:/

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2

S parcelo ni povezana nobena stavba.



IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:851 LEGENParcelna številka:608/14Površina parcele:224 m2Urejena parcela:urejenaKatastrski dohodek:/Število bonitetnih točk:/Omejitve spreminjanja mej parcele:NeParcela skupni del stavbe v etažni lastnini:Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceliDelež dejanske rabe zemljišč na parceli

poseljena zemljišča100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceliDelež namenske rabe zemljišč na parceli

stanovanjske površine100,0 %

Posebni režimi parcele:/Gozdno gospodarsko območje:/Upravljalci parcele:/

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Velikost parcele št. 608/13, k.o. (851) Legen znaša 151,00 m<sup>2</sup>.

Velikost parcele št. 608/14, k.o. (851) Legen znaša 224,00 m<sup>2</sup>.

Situacija: predmet cenitve 375,00 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča v ravnini



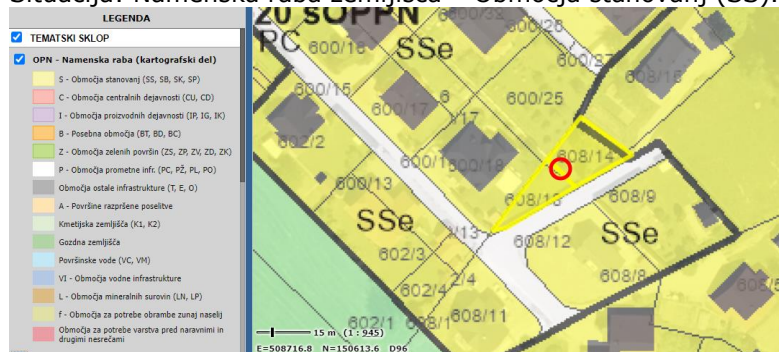
## Slike zemljišča na dan ogleda



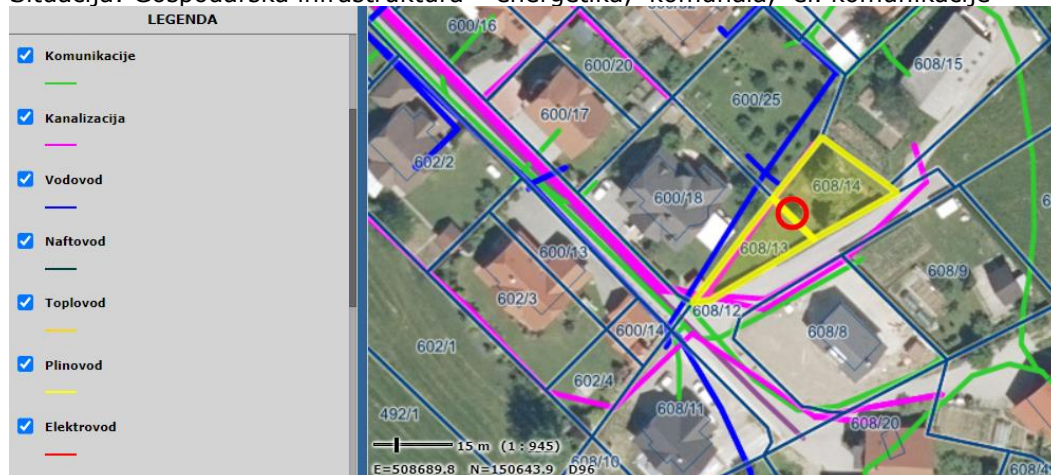
## Opis zemljišča

(vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ\\_GRADEC](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC))

Situacija: Namenska raba zemljišča – Območja stanovanj (SS).



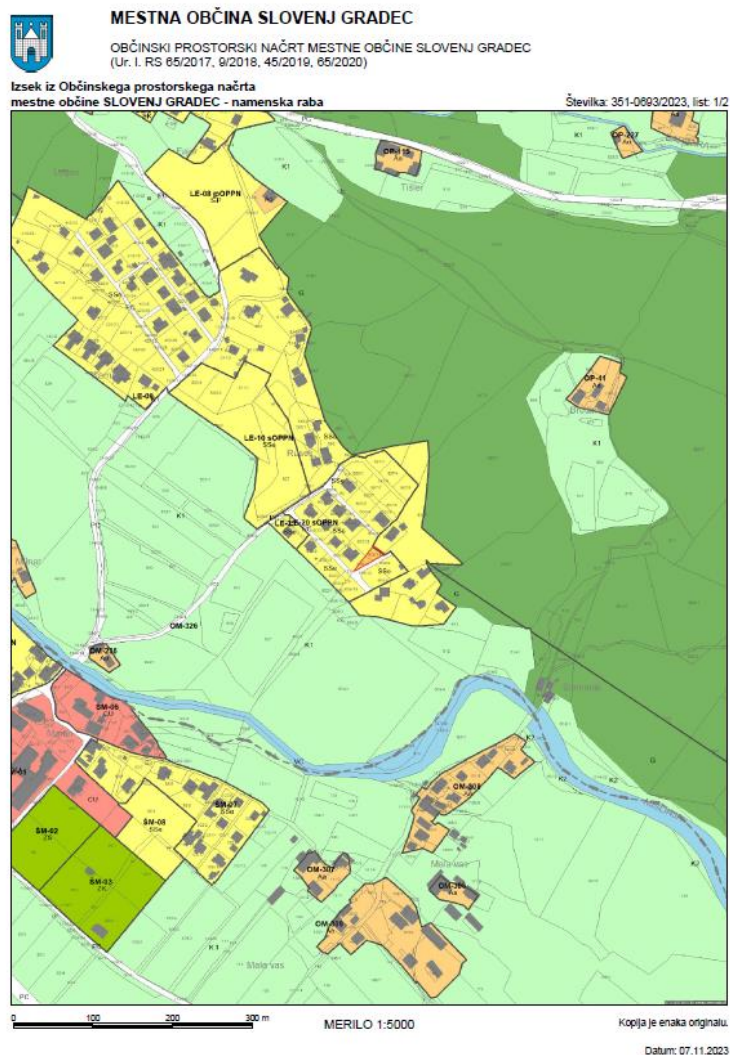
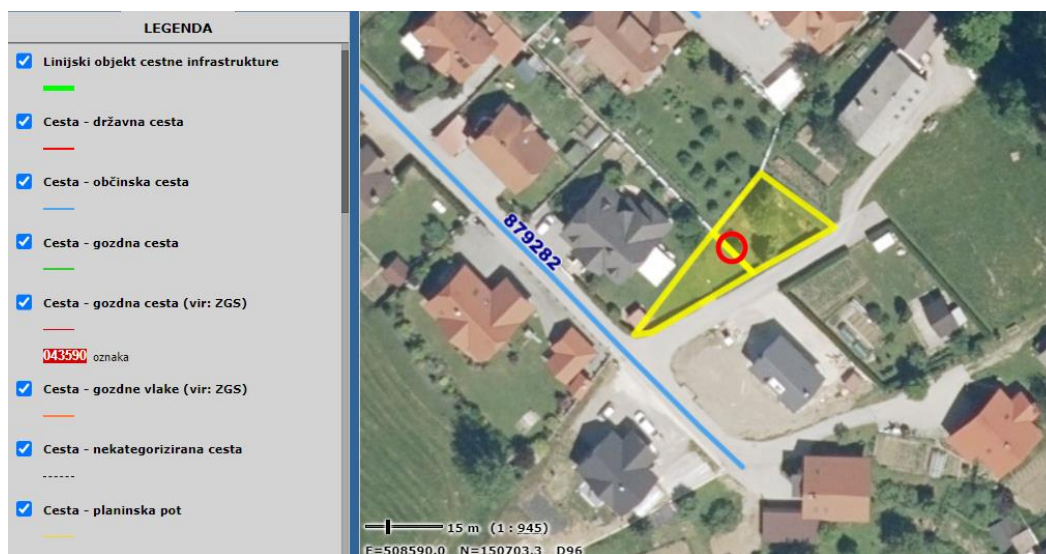
Situacija: Gospodarska infrastruktura – energetika, komunala, el. komunikacije



**Opomba:** nepremičnini ležita v varovalnem pasu – kanalizacija.



## Situacija: Gospodarska infrastruktura – promet



(Vir: Mestna občina Slovenj Gradec)

## 2.2 Analiza najgospodarnejše rabe

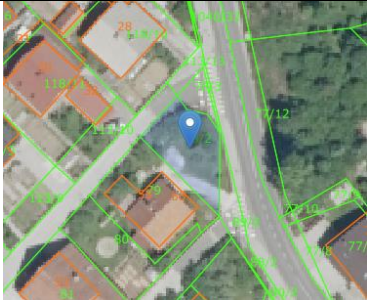

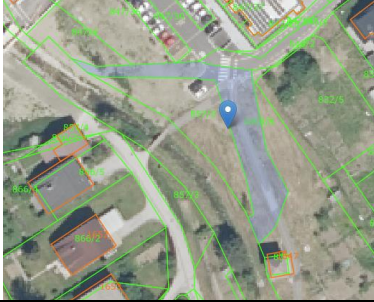
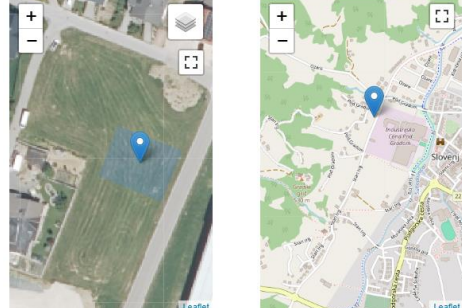
Najgospodarnejša raba je v *Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti* (MSOV) opredeljena kot »najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.« Obravnavana nepremičnina predstavlja stavbno zemljišče – dejanska raba urejene zelene površine. Najugodnejša raba zemljišča – dejanska raba.

## 3. OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

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

*Način tržnih primerjav- metoda primerljivih poslov* je najbolj običajen in zanesljiv način, zato ker je najbolj neposreden. Vsebuje primerjavo obravnavane nepremičnine in podobnih primerljivih nepremičnin, ki so bile ne dolgo tega prodane. Ker gre za zemljišče, smatram, da je ta način ocenjevanja v danem primeru najprimernejši.

Predstavitev primerljivih zemljišč, ki so bile prodane (Vir: Trgoskop in Cenilec)

<b>Primerljivo zemljišče št. 1</b> ID posla: Trgoskop (583132) Pogodbena cena: 4.240,00 € Cena na enoto: <b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> Datum prodaje: 01.10.2021 Tržni pogoji: pogodba Lokacija: Slovenj Gradec Parcelna št. 78/2, k.o. (850) Slovenj Gradec Površina zemljišča: 212,00 m <sup>2</sup> Oblika: ravnina/trikotnik Namenska raba: stavbno (SS)	
<b>Primerljivo zemljišče št. 2</b> ID posla: Trgoskop (637610) Pogodbena cena: 39.000,00 eur Cena na enoto: <b>39,24 €/m<sup>2</sup></b> Datum prodaje: 30.12.2021 Lokacija: Slovenj Gradec - Legen Parcelna št. 356/71, k.o. (851) Legen Površina zemljišča: 994,00 m <sup>2</sup> Oblika: nepravilna (namenska raba stavbno - SS)	
<b>Primerljivo zemljišče št. 3</b> ID posla: Trgoskop (790604) Pogodbena cena: 15.900,00 eur Cena na enoto: <b>26,54 €/m<sup>2</sup></b> Datum prodaje: 20.07.2023 Lokacija: Slovenj Gradec Parcelna št. 1009/8, k.o. (850) Slovenj Gradec Površina zemljišča: 599,00 m <sup>2</sup> Oblika: pravokotna Namenska raba: stavbno (CU)	
<b>Primerljivo zemljišče št. 4</b> ID posla: Trgoskop (GURS, zbirka ETN) (738365) Pogodbena cena: 21.000,00 € Cena na enoto: <b>41,66 €/m<sup>2</sup></b> (neto) Datum prodaje: 02.04.2023 Tržni pogoji: pogodba – prosti trg Lokacija: Slovenj Gradec Parcelna št. 90/15 k.o. 849 Stari trg Površina zemljišča: 504,00 m <sup>2</sup> Oblika: pravokotna (stavbno območje OPPN)	

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene (ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev): vključene nepremičninske pravice, pogoji financiranja, izdatki takoj po nakupu, premične sestavine pri prodaji, gospodarske značilnosti in uporabnost.

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

Časovne razlike: V analizi je upoštevano, da so cene primerljivih zemljišč v zadnjih letih narasle. Na tej osnovi so opravljene prilagoditve cen zaradi časovnih razlik.

Prodajni pogoji/Vrsta transakcije: Upoštevan je vpliv pogojev na ceno, ali je nepremičnina prodana na prostem trgu, oglaševana oz. prodana med družinskimi člani, dogovorjena cena. V danem primeru upoštevam, da gre za dogovorjen posel, kupec in prodajalec znan.

Lokacija: Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah razlikujejo. Zato so opravljene prilagoditve na osnovi subjektivne presoje avtorja in opazovanja (tudi ponudbenih) cen primerljivih zemljišč na različnih lokacijah.

Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave: Običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti.

Raba zemljišča: upošteval sem, dejansko stanje zemljišča (površine ob stavbi)

Najvišji ponder 50% sem podal nepremičninama, ki sta po lokaciji in fizičnih karakteristikah najbolj podobni ocenjevanima.

Tabela: izračun vrednosti zemljišča po načinu tržnih primerjav

Lokacija/naslov:		Slovenj Grad		Slovenj Grad		Slovenj Grad		Slovenj Grad	
Prodajna cena (€)		4.240		39.000		15.900		21.000	
Cena €/m <sup>2</sup>		20		39,24		26,54		41,66	
Vir podatka		Trgoskop (583132)		Trgoskop (637610)		Trgoskop (790604)		Trgoskop (738365)	
			Pril		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic	Absolutna	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%
Datum transakcije	21.12.2023	1.10.2021	16%	30.12.2021	16%	20.7.2023	3%	2.4.2023	5%
Vrsta transakcije	Prodaja	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Prodajni pogoji	Tržna	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev		23.2	16%	45.5184	16%	27.3362	3%	43.743	5%
Lokacija v regiji	Slovenj Grad	Slovenj Grad	-5%	Legen	0%	Slovenj Grad	-5%	Stari trg	-5%
Lokacija v naselju	Legen	podobna	0%	slabša	-5%	podobna	0%	podobna	0%
Velikost zemljišča	375	212	-2%	994	2%	599	1%	504	0%
Oblika/naklon	neprav/ravni	podobna	0%	podobna	0%	nepravilna	0%	prav/naklon	-5%
Namenska raba	Stavb/ stano	podobna	0%	podobna	0%	stavb CU	10%	stavb OPPN	10%
Dejanska raba zem.	zelene povr.	podobna	0%	gradbena	-15%	podobna	0%	gradbena	-15%
	ob stavbi								
Končna prilagoditev			-7%		-18%		6%		-15%
INDIKACIJA VREDNOSTI		21,58		37,33		28,98		37,18	
PONDER		50%		50%		0%		0%	
OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA (€)		11.043,95							

Ocenjena tržna vrednost zemljišča skupaj znaša:

-površina zemljišča 375,00 m<sup>2</sup> x cena na enoto 29,45 €/m<sup>2</sup> = 11.044,00 €.

opis (drugi objekti, zunanja ureditev)	mera	cena/enoto	NV novo	% FIZ	Sedanja vrednost
živa meja na parc 608/13	24	21	504	0%	504
živa meja na parc 608/14	10	21	210	0%	210
Skupna sedanja vrednost					714

Tabela: razdelitev vrednosti po ID znaku

Nepremičnina - ID znak zemlj. parcele	Površina zemljišča m2	Vrednost €/m2	Vrednost (1/1)	Vrednost ( 1/2)
Zemljišče ID znak 851 608/13	151,00	29,45	4.446,95 €	2.223,48 €
Živa meja			504,00 €	252,00 €
<b>Skupaj ID znak 851 608/13</b>			<b>4.950,95 €</b>	<b>2.475,48 €</b>
Zemljišče ID znak 851 608/14	224,00	29,45	6.596,80 €	3.298,40 €
Živa meja			210,00 €	105,00 €
<b>Skupaj ID znak 851 608/14</b>			<b>6.806,80 €</b>	<b>3.403,40 €</b>
<b>Skupaj</b>	<b>375,00</b>	<b>31,35</b>	<b>11.757,75 €</b>	<b>5.878,88 €</b>

Zaključim:

**Ocenjena tržna vrednost popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/1), zemljiški parceli, ID znak 851 608/13 in 851 608/14, znaša: 11.757,75 €**

Ocenjena tržna vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/2), zemljiški parceli, ID znak 851 608/13 in 851 608/14, znaša:

Vrednost 11.757,75 € (1/1) x faktor 0,5 (1/2) = 5.878,88 €.

**Ocenjena tržna vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičnine (1/2), zemljiški parceli, ID znak 851 608/13 in 851 608/14, znaša: 5.878,88 €**

S spoštovanjem,



Sodni izvedenec in cenilec  
mag. Rajko Hovnik

Libeliče: 08.01.2024

HR mag. Rajko Hovnik s.p. sodni izvedenec in cenilec - gradbeništvo



#### 4. LITERATURA IN VIRI

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

#### 5. PRILOGE

- Lokacijska informacija, ki jo je izdala Mestna občina SG, št. 351-0693/2023-2, z november 2023
- Zk izpiski zemljišč parc. št. 608/13 in 608/14, obe k.o. (851) Legen
- Potrdilo o imenovanju sodnega cenilca cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, odločba št. 69105-8/2009 Ministrstva za pravosodje, z dne 12.9.2011





Naslovnik	Okrajno sodišče Slovenj Gradec
<i>(vlagatelj zahteva za izdajo potrdila)</i>	Kidričeva 1
	2380 Slovenj Gradec

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

- katastrska občina: **851-LEGEN**
- številka zemljiške parcele/parcel: **608/13, 608/14**

2. **NAMENSKA RABA PROSTORA**

- oznaka prostorske enote:  
LE-20 (parc. št. 608/13, 608/14)
- osnovna namenska raba:  
Območja stavbnih zemljišč (parc. št. 608/13, 608/14)
- podrobnejša namenska raba:  
SS - Stanovanjske površine (parc. št. 608/13, 608/14)
- členitev podrobnejše namenske rabe:  
SSe - Prostostoječa gradnja enodružinskih hiš (parc. št. 608/13, 608/14)

3. **VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI**

- ☒ Prostorske sestavine planskih aktov občine:  
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 65/2017 (z dne 20.11.2017)), Odlok o ugotovitvi skladnosti prostorskih izvedbenih načrtov z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 9/2018 (z dne 16.2.2018) in 106/23, z dne 13. 10. 2023), Obvezna razlaga tretjega in četrtega odstavka 60. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 45/2019 (z dne 12.7.2019)), Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Mestne občine Slovenj Gradec (SD OPN4) (Uradni list RS, št. 65/20 (z dne 8.5.2020))
- ☒ Prostorsko izvedbeni pogoji:  
Prostorsko izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora (Ur. list RS št. 65/2017)
- ☐ Prostorski izvedbeni načrt:
- ☐ Prostorski red občine:
- ☒ Občinski lokacijski načrt:  
V EUP LE-20 je sprejet OPPN - Odlok o zazidalnem načrtu individualne zazidave Šmartno-Krnice (Uradni list RS, št. 8/90) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odlok o zazidalnem načrtu individualne zazidave Šmartno-Krnice (Uradni list RS, št. 1/17, 20/18).

- ☐ Lokacijska preveritev:  
/
- ☐ Državni lokacijski načrt:  
/
- ☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele:

Pravna podlaga:

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

- **program priprave prostorskega akta:**
  - Sklep o postopku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec - SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 27/2018), Sklep o postopku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec - SD OPN 2 (Uradni list RS, št. 27/2018), Sklep o postopku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec - SD OPN 3 (Uradni list RS, št. 28/2018, 108/2020 in 184/2021), Sklep o začetku priprave petih sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Slovenj Gradec – SD OPN 5 (Uradni list RS, št. 196/21).
- **faza priprave / predviden rok sprejema:**
  - SD OPN1 - priprava predloga, SD OPN3 – pridobitev drugih mnenj na predlog, SDOPN5 - pridobitev mnenj NUP in konkretnih smernic.
- **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:**  
/

**4. ZAČASNI UKREPI**

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

**5. PREDKUPNA PRAVICA**

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Št. parcele: 608/13, 608/14

Pravna podlaga:

Odlok o predkupni pravici Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 50/2018)

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

Št. parcele: \_\_\_\_\_

Pravna podlaga:

/

**6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE**

- ☒ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče

Št. parcele: 608/13, 608/14      oznaka: LE-20

Naziv razvoje stopnje: /

Opomba: Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage za naziv razvojne stopnje.

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

## 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Opomba: Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.

## 8. PRAVNI REŽIMI

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

- vrsta varovanega območja:

/

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

/

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

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod (parc. št. 608/13 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: meteorni vod (parc. št. 608/13 (del), 608/14 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod - 1,5 m.
- varovalni pas kanalizacije: meteorni vod - 1,5 m.

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

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

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

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

### 8.3. vrsta varovanja oziroma omejitve:

- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod (parc. št. 608/13 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: meteorni vod (parc. št. 608/13 (del), 608/14 (del)).

## 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

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

## 10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

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

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

Po pooblastilu št. 0204-0001/2015

Pripravil:

Tilen Tamše, mag. inž. kraj. arh.

Sašo Blatešič, univ.dipl.prav.,  
Vodja oddelka



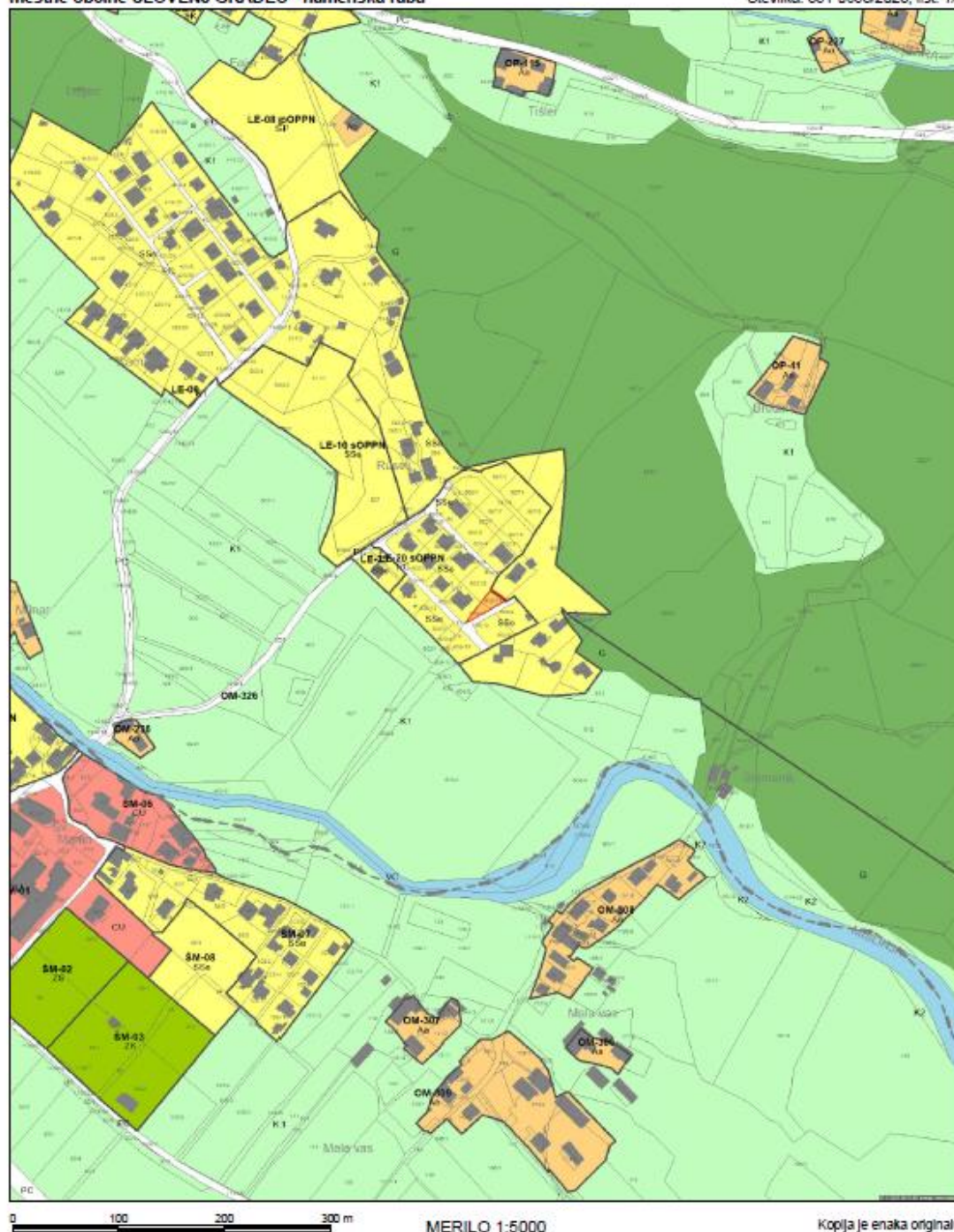


## MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC

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

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

Številka: 351-0893/2023, list: 1/2



Kopija je enaka originalu.

Datum: 07.11.2023



**Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
mestne občine SLOVENJ GRADEC - LEGENDA**

Številka: 351-0693/2023, list: 2/2

OM-47	meja in oznaka območja enote urejanja prostora	»OPPN	veljavni občinski podrobni prostorski načrt	»DPN	veljavni državni prostorski načrt
DPA-1	meja in oznaka območja državnega prostorskega načrta	POPPI	predvideni občinski podrobni prostorski načrt		
<b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>					
<b>območja stanovanj</b>					
SS	stanovanjske površine	Zs	območja zelenih površin	K1	najboljše kmetijske zemljišča
SK	površine podeželskega naselja	Zp	površine za oddih, rekreacijo in šport	K2	druga kmetijska zemljišča
SP	površine počitniških hiš	Zv	parki	<b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b>	
<b>območja centralnih dejavnosti</b>		Zu	površine za vrtičkarstvo	G	gozdna zemljišča
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	Zl	druga urejene zelene površine	<b>OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ</b>	
CD	druga območja centralnih dejavnosti	Zk	pokopališča	VC	celinske vode
<b>območja proizvodnih dejavnosti</b>		PC	območja prometnih površin	<b>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ</b>	
P	površine za industrijo	PL	površine cest	LN	površine nadzemnega pridobivalnega prostora
KI	gospodarske cone	E	letališča	LP	površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki onemogoča drugo rabo
K	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	O	območja energetske infrastrukture	N	območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
<b>posebna območja</b>		Aa	območja okoljske infrastrukture	I	območja za potrebe obrambe zunaj naselij
RI	površine za turizem	Ao	površine avtohtone razpršene poselitve		
BC	športni centri		površine preostale razpršene poselitve		

Datum: 07.11.2023



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 11.12.2023 - 14:34:24

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 851 608/13  
katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 16429769  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/2  
imetnik:  
1. EMŠO: 0607971\*\*\*\*\*  
osebno ime: Primož Cokan  
naslov: Legen 059D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu  
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20006597	12.02.2019 11:42:16	401 - vknjižena hipoteka
20190075	06.03.2019 08:47:25	401 - vknjižena hipoteka
20805151	05.12.2019 14:59:55	401 - vknjižena hipoteka
20868590	09.03.2020 14:16:04	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 16429770  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/2  
imetnik:  
1. EMŠO: 2506972\*\*\*\*\*  
osebno ime: Slavica Podpečan Cokan  
naslov: Legen 059D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu  
omejitve: Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe 20006597  
čas začetka učinkovanja 12.02.2019 11:42:16  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 1.306,06 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.306,06 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku



sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 12/2019 z dne 12.02.2019.

**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

16429769

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20006598	12.02.2019 11:42:16	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20006598  
čas začetka učinkovanja 12.02.2019 11:42:16  
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu  
opr. št. postopka Z 12/2019  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 12/2019 z dne 12.02.2019.

ID pravice / zaznambe 20190075  
čas začetka učinkovanja 06.03.2019 08:47:25  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 15.000,00 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 01.01.2019

**dodatni opis:**

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 15.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2019 z dne 05.03.2019.

**imetnik:**

1. EMŠO: 2511971\*\*\*\*\*  
osebno ime: Vitaliy Sydorchuk  
naslov: Zaucerjeva ulica 001, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

16429769

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23203258	06.03.2019 08:47:25	712 - zaznamba izvršbe
20190076	06.03.2019 08:47:25	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

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

ID pravice / zaznambe 20190076



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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20805151	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	05.12.2019 14:59:55	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	97.808,37 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	06.07.2019	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 97.808,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 80/2019 z dne 05.12.2019.		
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	2511971*****	
osebno ime:	Vitaliy Sydorhuk	
naslov:	Zaucerjeva ulica 001, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>		
16429769		
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23282296	05.12.2019 14:59:55	712 - zaznamba izvršbe
20805152	05.12.2019 14:59:55	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 23282296  
čas začetka učinkovanja 05.12.2019 14:59:55  
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu  
opr. št. postopka I 79/2022  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 79/2022 z dne 13.04.2022.  
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, (ID hipoteke 20805151, čas zač. učinkovanja 05.12.2019).

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

ID pravice / zaznambe 20868590  
čas začetka učinkovanja 09.03.2020 14:16:04  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 851 LEGEN parcela 600/18 (ID 2731709)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 1.965,21 EUR



obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	03.03.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.965,21 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2020 z dne 09.03.2020.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5860571000	
firma / naziv:	NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana	
naslov:	Trg republike 002, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>		
16429769		
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20868591	09.03.2020 14:16:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

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





Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 11.12.2023 - 14:35:34

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 851 608/14  
**katastrska občina** 851 LEGEN parcela 608/14 (ID 3728066)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 16429775  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/2  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 0607971\*\*\*\*\*  
osebno ime: Primož Cokan  
naslov: Legen 059D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu  
**omejitve:** Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20006597	12.02.2019 11:42:16	401 - vknjižena hipoteka
20190075	06.03.2019 08:47:25	401 - vknjižena hipoteka
20805151	05.12.2019 14:59:55	401 - vknjižena hipoteka
20868590	09.03.2020 14:16:04	401 - vknjižena hipoteka

**ID osnovnega položaja:** 16429776  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/2  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 2506972\*\*\*\*\*  
osebno ime: Slavica Podpečan Cokan  
naslov: Legen 059D, 2383 Šmartno pri Slovenj Gradcu  
**omejitve:** Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 20006597  
**čas začetka učinkovanja** 12.02.2019 11:42:16  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 1.306,06 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.306,06 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku



sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 12/2019 z dne 12.02.2019.

**imetnik:**

1. matična številka: 5854814000  
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

16429775

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20006598	12.02.2019 11:42:16	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	20006598
čas začetka učinkovanja	12.02.2019 11:42:16
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka	Z 12/2019
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 12/2019 z dne 12.02.2019.	

ID pravice / zaznambe 20190075  
čas začetka učinkovanja 06.03.2019 08:47:25  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 15.000,00 EUR

obresti: glej opis

tip dospelosti: 1 - določen dan

datum dospelosti: 01.01.2019

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 15.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2019 z dne 05.03.2019.

**imetnik:**

1. EMŠO: 2511971\*\*\*\*\*  
osebno ime: Vitaliy Sydorhuk  
naslov: Žaucerjeva ulica 001, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

16429775

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23203258	06.03.2019 08:47:25	712 - zaznamba izvršbe
20190076	06.03.2019 08:47:25	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	23203258
čas začetka učinkovanja	06.03.2019 08:47:25
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka	178/2022
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 78/2022 z dne 11.04.2022.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, (t.j. ID hipoteke 20190075, čas učinkovanja: 06.03.2019).	

ID pravice / zaznambe 20190076



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

ID pravice / zeznambe 20805151  
čas začetka učinkovanja 05.12.2019 14:59:55  
vrsta pravice / zeznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 851 LEGEN parcela 608/13 (ID 201662)  
podatki o vsebini pravice / zeznambe  
terjatev: 97.808,37 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 06.07.2019  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 97.808,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 80/2019 z dne 05.12.2019.  
imetnik:  
1. EMŠO: 2511971\*\*\*\*\*  
osebno ime: Vitaliy Sydorhuk  
naslov: Žaucerjeva ulica 001, 1000 Ljubljana  
zveza - ID osnovnega položaja: 16429775  
pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:  

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23282296	05.12.2019 14:59:55	712 - zeznamba izvršbe
20805152	05.12.2019 14:59:55	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve

**Podrobni podatki o pravici / zeznambi pri izvedeni pravici / zeznambi:**

ID pravice / zeznambe 23282296  
čas začetka učinkovanja 05.12.2019 14:59:55  
vrsta pravice / zeznambe 712 - zeznamba izvršbe  
podatki o vsebini pravice / zeznambe  
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu  
opr. št. postopka I 79/2022  
dodatni opis:  
Zeznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 79/2022 z dne 13.04.2022.  
Zeznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke, (ID hipoteke 20805151, čas zač. učinkovanja 05.12.2019).

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

ID pravice / zeznambe 20868590  
čas začetka učinkovanja 09.03.2020 14:16:04  
vrsta pravice / zeznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 851 LEGEN parcela 600/18 (ID 2731709)  
podatki o vsebini pravice / zeznambe  
terjatev: 1.965,21 EUR



obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	03.03.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.965,21 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 18/2020 z dne 09.03.2020.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5860571000	
firma / naziv:	NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana	
naslov:	Trg republike 002, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>		
16429775		
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20868591	09.03.2020 14:16:04	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

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





REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA  
PRAVOSODJE  
Ljubljana, Župančičeva 3

# P o t r d i l o

o imenovanju za  
sodnega cenilca

**Mag. Rajko HOVNIK**

Rojen: 20.8.1961  
Stanujoč: Tribej 12a, 2372 Libeliče

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

**imenovan  
za sodnega cenilca za**

področje GRADBENIŠTVO  
podpodročje NEPREMIČNINE

Številka: 705-8/2009  
V Ljubljani, 12.9.2011



**Aleš ZALAR**  
Minister za pravosodje