



VS0164076706

Franc Repinc
Sodni cenilec za gradbeništvo
Podkraj 25a
3320 Velenje
gsm: 041-321-663
e-mail: franc.repinc@gmail.com

Opr. št.: 0027 I 214/2023

36

- 3 -06- 2024

CENITVENO POROČILO
IN MNENJE

o vrednosti nepremičnine: del parcelne številke 211/5
s stanovanjsko hišo ID oznake 1627,
v k. o. 1003 – Zabukovica
z naslovom: Zabukovica 164, 3302 Griže

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Žalcu,
Levstikova ulica 14, 3310 Žalec

Velenje, 31. maj, 2024



[Handwritten signature]

SPREMNO PISMO

Spoštovani!

Po naročilu Okrajnega sodišča v Žalcu, po sklepu z dne 16. aprila 2024, katerega zastopa okrajna sodnica ga. Nataša Gluk Breznik, je izdelano cenitveno poročilo in mnenje o vrednosti nepremičnine del parcelne številke 211/5 v k. o. 1003 – Zabukovica, s stanovanjskim objektom ID oznaka stavbe 1627 s površino stavbnega zemljišča 276,00 m². Nepremičnina je na naslovu Zabukovica 164, 3302 Griže.

Namen cenitvenega poročila in mnenja je določiti današnjo tržno vrednost nepremičnine za namen izvedbe izvršilnega postopka, voden pod opr. št. 0027 I 214/2023.

Pri pregledu in izmerah je sodelovala zemljiško knjižna lastnica nepremičnine ga. Štefanija Kajnih, prisotna je bila tudi cenilka kmetijske stroke ga. mag. Dragica Hrustel Verdev s katero so usklajene površine parcelne št. 211/5. Predstavnik upnika BISOL group, d. o. o., se ogleda ni udeležil.

Vrednotenje je izvršeno po nabavno-vrednostnem načinu, dohodkovnem načinu – najem in tržni pristop primerljivih prodaj. Objekt je vseljen in v njem prebivata dve družini. Za objekt katastrski vpis ni urejen.

Na podlagi dokumentacije, usklajene z ogledom na kraju samem, izvedbe izmer, primerjave podatkov z GURS podatki in lokacijski informaciji, uskladitev vrste namenske rabe zemljišča s cenilko kmetijske stroke ter na osnovi znanj stroke in osebnih izkušenj podajam sklepno mnenje o tržni vrednosti obravnavanih nepremičnin, katera na **dan 21. maja 2024 znaša:**

144.990,70 EUR
(837,03 EUR/m²)

Opomba:

Vrednost kmetijskega zemljišča ni predmet tega poročila in ni zajeta v vrednosti poročila.

Oprema in premičnine v objektu niso predmet vrednosti,

Velenje, 31. maja, 2024.



Sestavil in obdelal:
Franc Repinc

Okrajno sodišče v Žalcu, katerega zastopa okrajna sodnica ga. Nataša Gluk Breznik, je naročnik cenitvenega poročila in mnenja za obravnavane nepremičnine.

V ta namen je bil izvršen pregled na kraju samem, izvedene so bile izmere objekta in pregledana je bila pridobljena dokumentacija usklajena je površina zemljišča s cenilko kmetijske stroke. Pregled in fotografije nepremičnin so bile izvedene 21. maja, 2024. v sodelovanju knjižne lastnice nepremičnine.

PREDMET CENITVENEGA POROČILA IN MNENJA:

Predmet cenitve je stanovanjski objekt ID oznaka stavbe 1627 z delom stavbnega zemljišča v parcelni številki 211/5 v k. o. 1003 – Zabukovica, s površino stavbnega zemljišča skupaj 276,00 m². Nepremičnina ima naslov: Zabukovica 164 3302 Griže.

NAMEN CENITVENEGA POROČILA IN MNENJA:

Namen cenitve je določiti današnjo tržno vrednost nepremičnine za namen izvedbe izvršilnega postopka voden pri Okrajnem sodišču v Žalcu pod številko 0027 I 214/2023.

ZEMLJIŠKO-KNJIŽNI IN LASTNINSKI PODATKI:

Po sestavljenem izpisu za parcele iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra z dne 19.04. 2024 je v k. o. 1003 – Zabukovica, vknjižena lastninska pravica na:

Štefanija Kajnih (1948), Zabukovica 164, 3302 Griže	delež 2/3
Štefanija roj. Novak Kajnih, Zabukovica 164, 3302 Griže,	delež 2/6

po GURS-u in lokacijski informaciji za namensko rabo:

parcelna številka 211/5 – površine razpršene poselitve, najboljše kmetijsko zemljišče v skupni površini 2.625,00 m ² od tega po lokacijski informaciji kot stavbno zemljišče	276,00 m ²
---	-----------------------

Stavbno zemljišče za vrednotenje skupaj:	276,00 m²
--	-----------------------------

Opomba:

Zemljišče je opredeljeno kot stavbno na osnovi lokacijske informacije Občine Žalec št. 3504 – 0115/2024 z dne 21. 2. 2024 (v prilogi).

Zemljiška parcela 211/5 del se nahaja v območju predkupne pravice Občine Žalec

V e-ZK je vknjižena hipoteka, vknjižene so stvarne služnosti, nepravo stvarno breme

e-ZK, sklep sodišča, izpis podatkov o parceli in stavbi, lokacijska informacija, primerljive ponudbe – prodaje, objektov (6 listov) in 9 + 1 (devet + 1) fotografij nepremičnine so priloge cenitvenemu poročilu in mnenju.

IZJAVA CENILCA:

Za nepremičnino: stanovanjski objekt ID stavbe 1627 z delom parc. št. 211/5 v k. o. 1003 – Zabukovica, na naslovu: Zabukovica 164, 3302 Griže, podpisani Franc Repinc izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu in mnenju, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelavi poročila ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Splošni omejitveni pogoji:

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi; nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- naročnik cenitvenega poročila in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi bili posredovani, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri,
- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve cenilca,
- nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno,
- nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovorimo,
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet in namen, ki sta navedena v tem poročilu.



UVODNO POJASNILO ZA METODOLOGIJO IZRAČUNA VREDNOSTI:

Za ugotavljanje vrednosti nepremičnin se najpogosteje uporabljajo sledeči pristopi:

nabavno-vrednostni način:

bistvo tega pristopa je ugotoviti nadomestitvene ali reprodukcijske stroške podobnega objekta enake uporabnosti, od katerega se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo,

tržni pristop in pristop primerjalnih prodaj:

bistvo tega pristopa je primerjava, analiza ter prilagoditev primerljivih podatkov med izvedenimi prodajami in obravnavano nepremičnino,

dohodkovni pristop:

ta pristop obravnava prihodek, ki ga omogočajo nepremičnine z oddajanjem v najem. Dohodkovni pristop je metoda, ki temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.

standard vrednosti:

pri ocenjevanju nepremičnine je uporabljen standard tržne vrednosti v prosti prodaji na tržišču. Po definiciji je to vrednost, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec, kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V tem poročilu in mnenju je uporabljen nabavno-vrednostni način, dohodkovni pristop – najem in tržni pristop primerljivih prodaj stanovanjskih objektov – hiš.

UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI:

- slovenski poslovno-finančni standard SPS-2, ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur. list št. 56/2001), MSOV 2017,
- priporočena povprečna gradbena cena GOI je 1.280,00 EUR/m² neto površine stanovanjskega objekta in ločeno stroški komunalnega urejanja zemljišč za področje Spodnje Savinjske doline, s ceno na dan ceno, – podatki delno po GURS, ETN in REN (2024), PEG – projektantske ocene investicij (2024),
- SIST ISO 9836 za izračun neto koristne površine,
- Priročnik za cenilce in izvedence za strukturne deleže posameznih vrst del,
- Zbornik predavanj: Tržno vrednotenje 2003, oktober 2003,
- nepremičninski informatorji FIABCI-SICGRAS, nepremičninska glasila, internet,

LOKACIJA NEPREMIČNINE (foto in PISO v prilogi cenitve):

Nepremičnina je locirana v gričevnatem terenu, področje Pongraca, zahodno od Sončnega griča ob lokalni asfaltirani cesti, urbano neurejeno območje. Objekt je umeščen v pobočnem, ne plazovitem terenu. Od centra Zabukovice, je oddaljenost do 1,0 km, do Žalca cca 4,0 km.

Dostop do objekta je iz krajevnega asfaltnega cestišča, na makadamsko dvorišče. Javne razsvetljave ni. Odvodnjavanje površinskih voda je v odprte kanale. Parcela meji na kmetijska in gozdna zemljišča.

Objekt je priključen na vodovod in elektro omrežje v zemeljskem kablu. Kanalizacija fekalij so speljane v greznico na izpraznjevanje. Ogrevanje je centralno s pomočjo peči na trdo gorivo. Obstaja telefonski priključek s CATV.

Lokacija je za stanovanjski namen ugodna.

TEHNIČNI OPIS IN KONSTRUKCIJSKI ELEMENTI: (foto 1 do 9 v prilogi)

Objekt je tlorisne osnove zunanjih mer cca 12,00 m x 10,00 m, etaže: klet in pritličje podstrešje neizkoriščeno. Gradnja objekta je bila po GURS podatkih pričeta 1990. leta. K objektu sta izvedeni dve večji nadstrešnici, kriti z valovito pločevino.

Objekt ima pasovne AB temelje. Obodne stene kletne etaže beton in betonski kvader. Plošči nad kletjo in pritličjem sta monolitni, masivni AB, predelne stene v zidan porolit, ometane in opleskane. Stene v garaži brez ometa, groba izvedba, brez plošče do strešne konstrukcije. Pristop v pritličje po zunanjem enoramnem AB stopnišču. Ostrešje lesena dvokapnica, kritina opečna in valovita pločevina. Vsi kleparski izdelki visečih žlebov in odtočnih cevi iz barvne pločevine. Fasada klasična, demit z bavalit zaključnim slojem. Podstavek fasade kamnita obloga in klinker. Čelo ob strešini med kapjo in slemenom leseni deščični opaž, vključno z napuščem strešine.

Vsa okna vezana, PVC izvedba, dvojna termo zasteklitev. Opis podnih površin je v poglavju »Velikost po SIST ISO 9836«. Notranja vrata lesena, tip SUMO, furnirano krilo in podboj. V sanitarijah s standardno sanitarno opremo je keramična obloga na podu in stenah. V kuhinjah je ob elementih keramična obloga v pasu 60 cm.

Ogrevanje centralno, radiatorji aluminijski. Kurilnica s kotlom v kleti tip Ferrotherm. Vodovodna instalacija prvotna. Elektro instalacije s stikali in vtičnicami so v funkciji uporabe.

Okolica objekta je urejena,. Pristop je v makadamu. Proste površine so v zelenicah. Obstaja okrasno grmičevje, sadno drevje in tudi večja smreka pred objektom.

VELIKOST PO SIST ISO 9836:

I. Kletna etaža, višina etaže 220 cm

1. vezni hodnik: tla keramit: 3,30 m x 1,50 m =	4,95 m ²
2. kuhinja: tla laminat parket: 3,80 m x 4,40 m =	16,72 m ²
3. bivalna soba: tla laminat parket: 3,80 m x 3,20 m =	12,16 m ²
4. dnevna soba: tla laminat parket: 3,20 m x 3,30 m =	10,56 m ²
5. shramba: tla keramit: = 1,30 m x 1,60 m + 2,60 m x 1,75 m =	6,63 m ²
6. tuš prostor z WC-jem: tla keramika: 1,70 m x 2,30 m =	3,91 m ²
7. kurilnica; tla keramika in betonski estrih: 6,80 m x 3,30 m – 0,85 m x 0,45 m =	22,06 m ²

I. kletna etaža neto površina skupaj:	76,99 m²
---------------------------------------	----------------------------

II. Pritličje – višina prostorov 250 cm

1. vhod z veznim hodnik: laminat parket: 3,30 m x 2,90 m + 3,20 m x 1,40 m =	14,05 m ²
2. kuhinja z jedilnico: tla laminat parket: 2,20 m x 4,06 m x 0,36 m =	8,91 m ²
3. dnevna soba: lamelni parket: 5,50 m x 4,00 m =	18,00 m ²
4. spalnica : lamelni parket: 3,60 m x 3,30 m =	11,88 m ²
5. otroška soba: laminat parket: 3,60 m x 3,30 m =	11,88 m ²
6. delovna soba: laminat parket: 3,30 m x 2,40 m =	7,68 m ²
7. kopalnica: tla keramika: 2,00 m x 1,80 m =	3,60 m ²
8. WC – samostojni prostor: keramika tlak: 1,80 m x 0,80 m =	1,44 m ²
9. garaža: betonski tlak: 2,70 m x 5,20 m =	14,04 m ²
10. balkon – železna ograja: keramit: 7,60 m x 1,25 m x 0,50 (K) =	4,75 m ²

II. pritličje neto površina skupaj:	96,23 m²
-------------------------------------	----------------------------

Kletna etaža in pritličje skupaj: 76,99 m² + 96,23 m² = 173,22 m²

ELEMENTI ZA VREDNOTENJE:

Zemljišče – po načinu primerljivih ponudb in prodaj:

Zemljišče je **po namenski rabi po** podatkih PISO, lokacijski informaciji in GURS **stavbno**. Po trenutno razpoložljivih podatkih na internetu, oglasnikih, po podatkih pri nepremičninskih agencijah, ETN in po podatkih iz lastne baze podatkov, znašajo cene zemljišča, brez sestavin po opisih iz ponudb.

Primerljivo so prikazane štiri ponudbe iz interneta www.nepremicnine.net. o izvajanih ponudbah – prodajah, za območje v ožji okolici obravnavane nepremičnine:

1. parcela – **Brnica**, stavbno zemljišče, zazidljivo v velikosti zemljišča 1.588,00 m² s ponudbeno ceno 58.000,00 EUR ali **36,52 EUR/m²**, referenčna številka oglasa 6784483, ponudnik: Nepremičnine Urankar s. p., Celje,

2. parcela – **Migojnice**, zazidljivo, velikost zemljišča 2.730,00 m², ponudbena – prodajna cena 68.000,00 EUR ali **24,91 EUR/m²**; referenčna številka oglasa – ponudbe 6778085; ponudnik : Center nepremičnin d. o. o. , Žalec,

3. parcela – **Zabukovica**, zazidljivo s komunalno opremo v bližini parcele, velikost stavbnega zemljišča 1.550,00 m² s prodajno ceno 62.000,00 EUR ali **40,00 EUR/m²**, referenčna številka ponudbe 6769850, ponudnik: MP Real d. o. o. Ljubljana,

4. ponudba – **Migojnice**, delno zazidljiva v površini 2.730,00 m² , ponudbena – prodajna cena 68.000,00 EUR ali **24,91 EUE/m²**, referenčna številka ponudbe 6778085, ponudnik : Center nepremičnin d. o. o., Žalec

Pri štirih primerljivih – ponudbah znaša povprečna cena z linearno interpolacijo:

$$(36,52 \text{ EUR/m}^2 + 24,91 \text{ EUR/m}^2 + 40,00 \text{ EUR/m}^2 + 24,91 \text{ EUR/m}^2) : 4 = \mathbf{31,59 \text{ EUR/m}^2}$$

Vrednost obravnavanega stavbnega zemljišča korigiram s korekcijskim faktorjem za;

ponudbene oglaševane cene so do 10 %
višje, kakor so kasneje sklenjene
eventualne kupoprodajne pogodbe

minus – 5 %

lokacija, kolektivna in individualna
komunalna opremljenost na parceli

plus + 23 %

možnost rabe in izrabe parcele, oblika,
konfiguracija terena, zunanja ureditev
s pristopom ...

plus + 5 %

$$31,59 \text{ EUR/m}^2 \times 0,23 \text{ (23\%)} = \mathbf{\text{plus } 7,27 \text{ EUR/m}^2}$$

skupaj: izhodiščna tržna cena za del parcelne št. 211/5 je:	38,86 EUR/m²
---	--------------------------------

Gradbena cena – izhodišče za 1 m²: Stroški gradnje nadomestnega objekta glede na osnovno izvedbo, finalno obdelavo po vrsti del in opisih v tem poročilu, PEG projektantske ocene investicij, lastne baze podatkov z dopustnim odstopanjem ±10 %.

stanovanjski objekt, **ID oznaka stavbe 1627:**

- nadomestni strošek (NS) = **1.280,00 EUR/m²**

Odbitki – dodatki:

fizično zastaranje (vpliv starosti – A):

- leto pričetka gradnje 1992,
- dolgotrajne komponente 40 % vrednosti NS
- ekonomska življenjska doba (N) 90 let
- kronološka starost: 32 let
- dejanska starost (n): 25 let

$$1.280,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,40 \text{ (40 \%)} \times 25/90 \text{ (n/N)} = \text{ (minus) - } 142,22 \text{ EUR/m}^2$$

Kratkotrajne komponente 60 % vrednosti NS:

(vpliv obnova ostrešja s toplotno izolacijo, nadstrešnice
obnova kleparskih izdelkov, tekoče vzdrževanje ...)

- ekonomska življenjska doba (N) 40 let
- kronološka starost: 32 let
- dejanska starost (n): 23 let

$$1.280,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,60 (60 \%) \times 23/40 (n/N) = \quad (\text{minus}) - \quad 441,60 \text{ EUR/m}^2$$

Funkcionalno in ekonomsko zastaranje:

vpliv funkcionalne uporabe, lokacija, pristop,
toplotna izolacija fasade ...

plus + 3,0 %

$$1.280,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,03 (3 \%) = \quad \text{plus} + \quad 38,40 \text{ EUR/m}^2$$

Izhodiščna današnja gradbena cena za 1,00 m²
stanovanjskega objekta, ID oznake **1627** znaša:

$$1.280,00 \text{ EUR/m}^2 - 142,22 \text{ EUR/m}^2 - 441,60 \text{ EUR/m}^2 + 38,40 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{734,58 \text{ EUR/m}^2}}$$

VREDNOST:

Stavbno zemljišče s komunalno opremo, del parc. št. 211/5

$$276,00 \text{ m}^2 \times 38,86 \text{ EUR/m}^2 = \quad 10.725,36 \text{ EUR}$$

$$\text{zemljišče skupaj:} \quad \underline{\underline{10.725,36 \text{ EUR}}}$$

b) Gradbena vrednost:

stanovanjski objekt, ID oznaka 1627:

$$173,22 \text{ m}^2 \times 754,58 \text{ EUR/m}^2 = \quad 127.243,94 \text{ EUR}$$

$$\text{Gradbena vrednost stanovanjski objekt ID 1627 skupaj:} \quad \underline{\underline{127.243,94 \text{ EUR}}}$$

$$\text{skupaj: zemljišče in objekt: } 10.725,36 \text{ EUR} + 127.243,94 \text{ EUR} = \quad \underline{\underline{137.969,30 \text{ EUR}}}$$

(povprečna vrednost 1,0 m² je 796,50 EUR/m²)

Dohodkovna metoda (najem):

Vrednost po dohodkovni metodi računamo po formuli:

$V = I : R$, kjer pomeni:

V = vrednost

I = neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R = stopnja kapitalizacije

Po podatkih in možnostih za oddajo v najem obstaja možnost za oddajo v najem. Objekt – posest, je možno oddati kot dvoje stanovanj z uporabo skupnih prostorov to je garaže, kurilnice, nadstrešnici...

Na osnovi internetnih ponudb in podatkov nepremičninskih agencij je najem za stanovanje kot neprofitna najemnina v višini med 450,00 EUR/mesec do 650,00 EUR/mesec, ali za objekt 1.100,00 EUR/mesec

Za oceno potencialnega bruto dohodka iz naslova najema za nepremičnino na naslovu: Zabukovica 164, ob pogoju parcialne oddaje v najem, določim: 1.100,00 EUR/objekt/mesec.

V ceni najema niso zajeti stroški komunalnih storitev: poraba vode, ogrevanje, elektrika, odvoz smeti ...

Neizkoriščenost in neizterljivost določam glede na velikost in namembnost v višini 10,00 %, iz česar sledi »I« oz. dohodek:

Stanovanjski objekt ID oznake 1627

1.100,00 EUR/mesec x 12 mesecev =	13.200,00 EUR
- odbitek za neizterljivost in neizkoriščenost – 10,00 % =	– 1.320,00 EUR

»I« potencialna osnova letnega dohodka znaša:	11.880,00 EUR
---	---------------

Iz analize sledijo stopnje, določene z metodo dograjevanja:

- ne tvegana stopnja donosa	5,00 %
- dodatek za tveganje	1,00 %
- dodatek za nelikvidnost	1,00 %
- dodatek za upravljanje	1,00 %

»R« skupna stopnja kapitalizacije:	8,00 %
------------------------------------	--------

Dejanska tržna vrednost, ocenjena z direktno stopnjo kapitalizacije tako znaša:

11.880,00 EUR : 0,08 (8,0 %)=	<u>148.500,00 EUR</u>
---------------------------------	------------------------------

(za primerjavo 1,0 m2 pri 173,22 m2 neto površine objekta je 857,29 EUR/m2)

Način primerljivih prodaj – ponudb:

Način primerljivih prodaj ali tržni pristop ocenjevanja nepremičnin je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katero primerjamo pretekle transakcije (ponudbe – prodaje) ali ponudbe primerljivih nepremičnin. Pri tem se uporabijo prilagoditve, zaradi razlik med posameznimi nepremičninami in ocenjevano nepremičnino.

Način je učinkovit na trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih ponudb – prodaj. Kot pripomoček v danem primeru služijo podatki na internetu – ETN, evidenca trga nepremičnin – GURS, podatki nepremičninskih agencij, lastna baza podatkov.

Primerljivost v obravnavanem primeru je izvajana za slične nepremičnine iz bližnje okolice po podatkih www.nepemichnine.net, kjer trenutno obstaja 143 ponudb s področja – Savinjska regija (Žalec, Velenje, Mozirje). V prilogi so štiri primerljive – sprejemljive ponudbe prodaj stanovanjskih hiš in to:

1. primerjava: kraj: Zabukovica, leto gradnje 1987, adaptacije v letu 2010, velikost stanovanjskega objekta 280,00 m², velikost zemljišča 1.700,00 m², prodajna cena znaša 217.000,00 EUR ali **775,00 EUR/m²**; referenčna številka oglasa 6753815, ponudnik: zasebna ponudba;

2. primerjava: kraj: Griže, leto gradnje 1987, velikost objekta 220,75 m², velikost stavbnega zemljišča 1.458,00m², ponudbena – prodajna cena 199.900,00 EUR ali **904,64 EUR/m²**; referenčna številka oglasa 6774373, ponudnik: Nepremičninska družba d. o. o., PE RE/MAX Premium Celje;

3. primerjava: kraj: Kasaze, leto gradnje 1968, adaptacija leta 2000, velikost stavbne parcele 555,00 m², neto površina objekta 231,90 m², ponudbena cena 225.000,00 EUR ali **957,85 EUR/m²**; referenčna številka oglasa 6753359, ponudnik: zasebna ponudba.

4. primerjava: kraj : Liboje, leto gradnje 1982, adaptacija leta 2007, velikost stanovanjskega objekta 240,00 m², velikost zemljišča 1.062,00 m², prodajna cena 228.000,00 EUR ali **950,00 EUR/m²**; referenčna številka oglasa 6761192 ponudnik: Agenti Celje AŽ&MB Nerad d. o. o.,

Pri izvajanju mreže prilagoditve se uporabljajo načeloma naslednji količniki:

lokacija in dostopnost: razlika med najboljšo in najslabšo oceno – količnik do 7%
velikost vpliva uporabne neto površine, primerljivo z obravnavano nepremičnino, manjši objekt je dražji od večjega – količnik vpliv do 8%
komunalna opremljenost soseske – primerljivi koeficient do 5%,
velikost stavbnega zemljišča do 6% v odnosu do obravnavane nepremičnine
finalna obdelava s vplivom fiksno vgrajene opreme – količnik do 8 %
starost posesti – fizično zastaranje je praviloma pri ekonomski življenjski dobi objekta, količnik do 8 % (vpliv obnavljanja in vzdrževanja)
količnik za funkcionalno in ekonomsko zastaranje se uporablja izjemoma pri raznolikih objektih v oceni do 10 %.

Pri izvajanju prilagoditev naštetih posesti v primerjavi z obravnavano nepremičnino v tem poročilu in mnenju ocenjujem:

1. primerjava:	$775,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,02 \text{ (K)} =$	790,50 EUR/m ²
2. primerjava:	$904,64 \text{ EUR/m}^2 \times 0,97 \text{ (K)} =$	877,50 EUR/m ²
3. primerjava:	$957,85 \text{ EUR/m}^2 \times 0,92 \text{ (K)} =$	881,22 EUR/m ²
4. primerjava:	$950,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95 \text{ (K)} =$	902,50 EUR/m ²

vse primerjave skupaj	3.451,72 EUR/m²
-----------------------	-----------------------------------

Za vseh štirih posesti določam enak delež uteži oz. povprečno vrednost s prilagoditvijo in utežmi za obravnavano posest:

$$3.451,72 \text{ EUR/m}^2 : 4 = \mathbf{862,93 \text{ EUR/m}^2}$$

Ponudbene cen so običajno višje, kakor so kasneje sklenjene eventualne kupoprodajne pogodbe. Obravnavana nepremičnina, ima sicer ugodno, mirno lokacijo, primeren pristop, manjšo površino stavbnega zemljišča, nedokončano izvedbo garaže, brez povezave v notranjem delu med kletjo in pritličjem, zato uporabim korekcijski faktor $K = 0,97$ ali

$$862,93 \text{ EUR/m}^2 \times 0,97 \text{ (K)} = \mathbf{837,04 \text{ EUR/m}^2}$$

Vrednost po načinu primerljivih prodaj znaša:

$173,22 \text{ m}^2 \times 837,04 \text{ EUR/m}^2 =$	<u>144.992,07 EUR</u>
--	------------------------------

ZAKLJUČEK IN OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Ocena današnje tržne vrednosti je določena na podlagi ocene deležev vrednosti, določenih po nabavno-vrednostnem načinu (delež uteži 20%) , vrednosti po dohodkovni metodi – najemu (delež uteži 40%) in pristop primerjava vrednosti po primerljivih ponudbah (delež uteži 40%)

Po skrbnem preudarku in upoštevanju omejitvenih predpostavk, navedenih v tem poročilu in mnenju ocenjujem, da znaša današnja tržna vrednost nepremičnin: stanovanjske hiše ID oznake 1627, v velikosti stavbnega zemljišča po namenski rabi 276,00 m², k. o. 1003 – Zabukovica, ob dejstvu, da je stanovanjski objekt v funkciji uporabe in, da je vrednotenje izvršeno za potrebe izvršilnega postopka:

$$137.969,30 \text{ EUR} \times 0,20 (20\%) + 148.500, \text{ EUR} \times 0,40 + 144.992,07 \text{ EUR} \times 0,40 =$$

144.990,70 EUR

(837,03 EUR/m²)

Vrednost ocenjena na dan 21. maj, 2024.

Opomba: zemljišče kmetijskih površin ni predmet tega poročila in vrednosti.

Opomba: oprema in premičnine v objektu niso predmet vrednosti.

Priloge:
sestavljene e-ZKI izpis
sklep sodišča
opis parcel in objekta – GURS podatki
lokacijska informacija
primerljive ponudbe in prodaje (6 listov)
fotografije 9 x + 1

Ocenil in obdelal
Franc Repinc



Velenje, 31. maj, 2024

k.o. 1003 Zabukovica
p.št. 211/5 ; Zabukovica 164

Opr. št.: 1 214/2023



Foto ①

Lokacija
Zabukovica
164
Griže
objekt
ID 1627



Foto ②

Pogled
objekt
na delu
parc. št.
1003 211/5

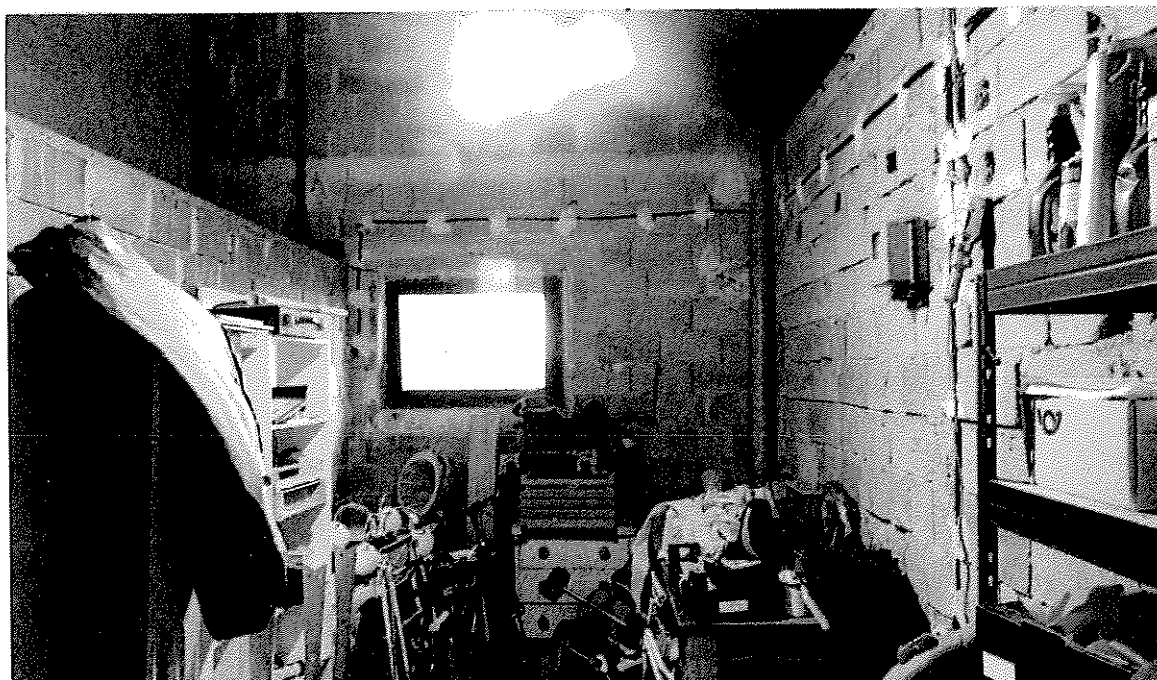


Foto ③

Pogled
garaža



Foto ④

Kletna et.
Pogled
dnevna s.
in kuhinja

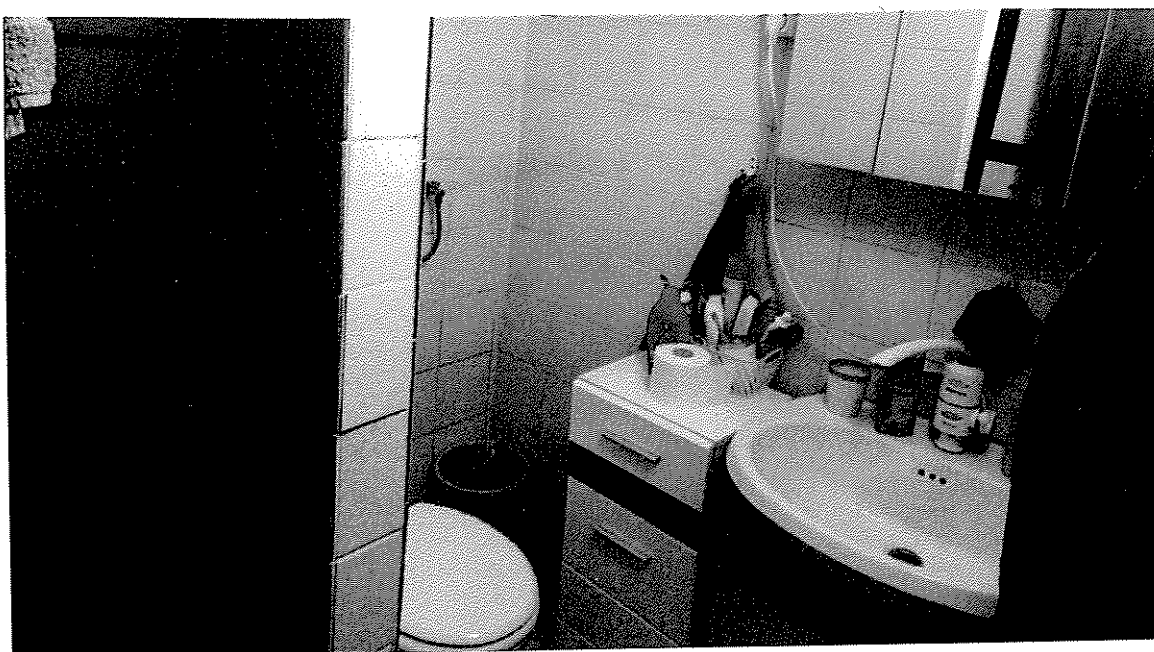


Foto ⑤

Tuš
prostor
z WC-jem



Foto ⑥

Kurilnica



Foto ⑦
 Etaža
 Pogled
 dnevna
 soba



Foto ⑧
 Etaža
 Pogled
 kuhinjska
 soba



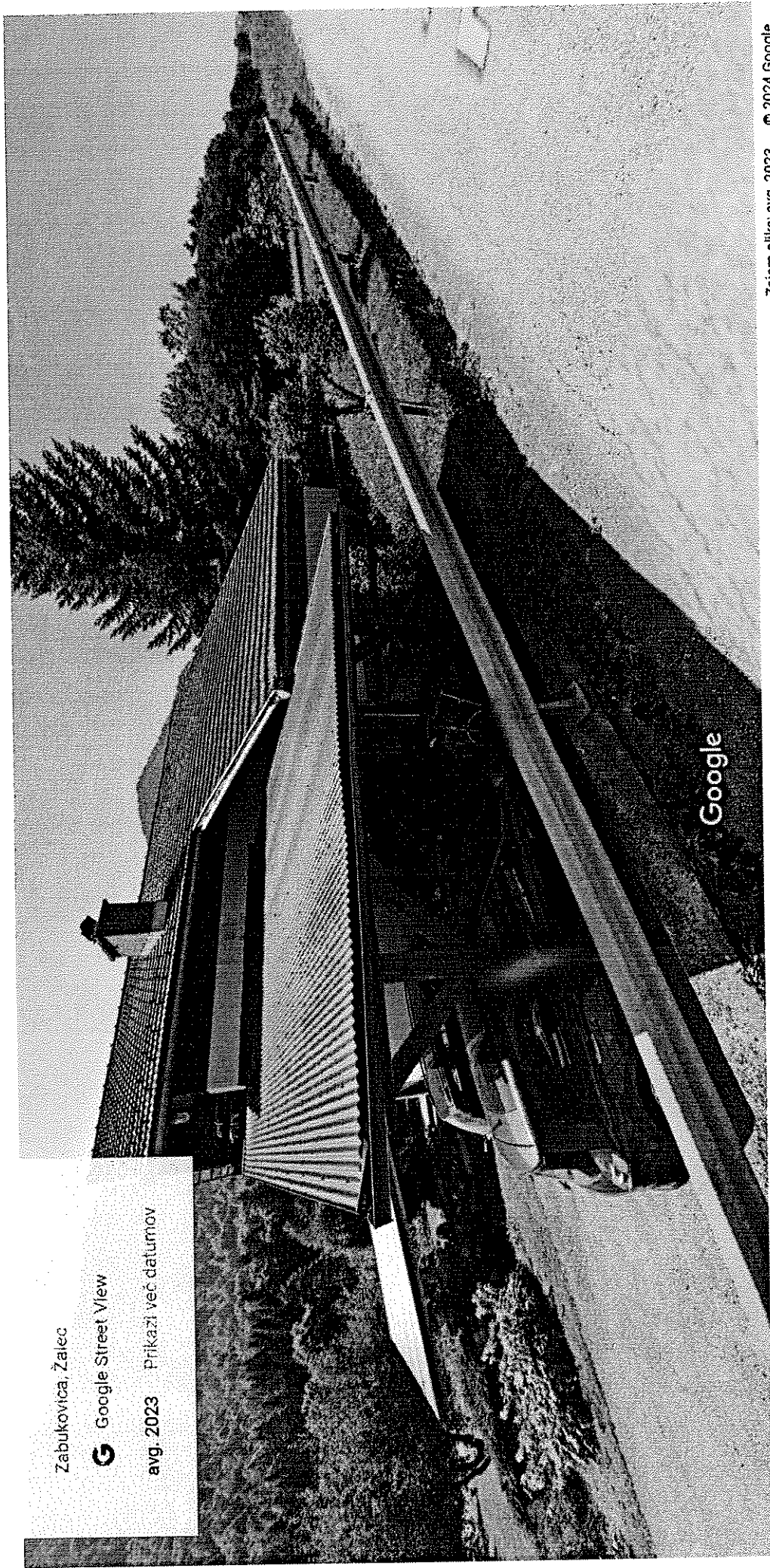
Foto ⑨
 Etaža
 Pogled
 WC

Google 164 Zabukovica

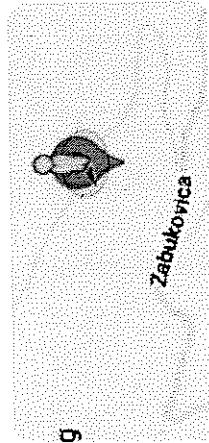
Zabukovica, Žalec

Google Street View

avg. 2023 Prikazi več datumov



Zajem slike: avg. 2023 © 2024 Google



Prejel: 17.4.24

Podpisnik: Nataša Gluk Breznik

Izdajatelj: SIGOV-CA

Št. certifikata: 8b92e2f80000000567e68ea

Podpisano: 15:09, 16.04.2024



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU

0027 I 214/2023



02082753

SKLEP

Okrajno sodišče v Žalcu je po okrajni sodnici Nataši Gluk Breznik

v izvršilni zadevi upnika: **BISOL Group, elektro inženiring in svetovanje, d.o.o.,**
matična št. , Latkova vas 059A, Prebold,

proti dolžniku: **Štefanija Kajnih,** , ZABUKOVICA 164,
Griže,

zaradi izterjave 75.526,54 EUR s pp,

zaradi ugotovitve vrednosti nepremičnin

16. aprila 2024

211/5 = 2625 µi

SZ = 11% = 289,00 (Lok. inf.)
276,0 µi)
KZ = 89% = 2336,00 (2349,0 m)

21.05.24

do 16³⁰

SKLENILO:

- I. Za cenilca se določi izvedenec gradbene stroke **FRANC REPINC, PODKRAJ 25 A, VELENJE**.
- II. Naloga cenilca je, da opravi ogled nepremičnine **ID znak: parcela 1003 211/5, last dolžnice do celote**, in sicer le v delu, v katerem je navedena parcela stavbno zemljišče, po predhodnem dogovoru s sodno cenilko kmetijske stroke mag. Dragico Hrustel Verdev, ki bo navedeno nepremičnino ocenila v delu, v katerem je le-ta kmetijsko zemljišče,

na ogled mora izvedenec povabiti upnika ter dolžnico in poda **cenilno poročilo o tržni vrednosti dolžnici lastnega deleža na navedeni nepremičnini**, pri čemer naj upošteva tudi tržna gibanja v pristojni občini ter podatke občine o statusu zemljišč. Izvedensko mnenje naj izdela **v roku 45 dni** in mnenju priloži fotografije nepremičnine, ki je predmet cenitve.
- III. Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine se upošteva tudi morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice (npr. vknjižene stvarne služnosti).
- IV. V kolikor je podan razlog, zaradi katerega izvedenec ne bi mogel opraviti nalog, mora o tem pisno obvestiti sodišče v 8 dneh po prejemu tega sklepa.
- V. Stranki lahko zahtevata izločitev izvedenca iz istih razlogov, iz katerih je lahko izločen sodnik, v 8 dneh od prejema sklepa o njegovi postavitvi.
- VI. V primeru, da dolžnik ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine ali njeno cenitev, mu lahko sodišče izreče denarno kazen v znesku 4.172,92 EUR (33. člen ZIZ).
- VII. Izvedenec mora sodišču predložiti račun o opravljenih storitvah v skladu s Tarifo za vrednotenje izvedenskega oz. cenilskega dela, katera je del Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih.

OBRAZLOŽITEV:

Sodišče je odločilo kot izhaja iz izreka tega sklepa, da bi se ugotovila tržna vrednost

|| | || |

nepremičnin, ki bodo predmet prodaje v tem izvršilnem postopku. V ta namen je sodišče, na podlagi 2. odstavka 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) in 243. člena Zakona o pravdnem postopku (ZPP) v zvezi s 15. členom ZIZ, določilo cenilca gradbene stroke Franca Repinca, Podkraj 25 a, Velenje.

Naloga cenilca je razvidna iz izreka tega sklepa.

Vse listine, katere cenilec potrebuje za opravo naloge, bodo cenilcu posredovane, zato cenilcu ni potreben študij spisa.

Če cenilec ne bo predložil računa v skladu z v izreku navedenim predpisom, sodišče o njegovih stroških ne bo moglo odločiti.

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep ni pritožbe.

Žalec, dne 16. 4. 2024

okrajna sodnica: Nataša Gluk Breznik

5 / 12

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

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi ne obstajajo.

5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Parcele:	Ukrep:	Pravna podlaga:
211/5-del	Stavbno zemljišče	Odlok o območju zakonite predkupne pravice Občine Žalec, (Uradni list RS, št. 100/13).

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

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. Parcele: _____, oznaka: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča _____

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

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/2022), se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč, podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

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: _____

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

Občina nima sprejetega predpisa, ki bi določal, da je potrebno pred parcelacijo pridobiti soglasje občine.

8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Vrsta pravnega režima	Ime pravnega režima	Pravna podlaga
211/5	Varovalni pas javne poti		/

211/5, 213	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	/
211/5, 213	Najboljša kmetijska zemljišča	Območje varstva najboljših kmetijskih zemljišč	Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ (Uradni list RS, št. 59/96, 67/02, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D, 79/17)

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta:

- Priloga št. 1: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20), merilo 1:5000 z legendo

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☐ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: _____

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15-ZUJF, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) je stranka oproščena plačila takse.

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.

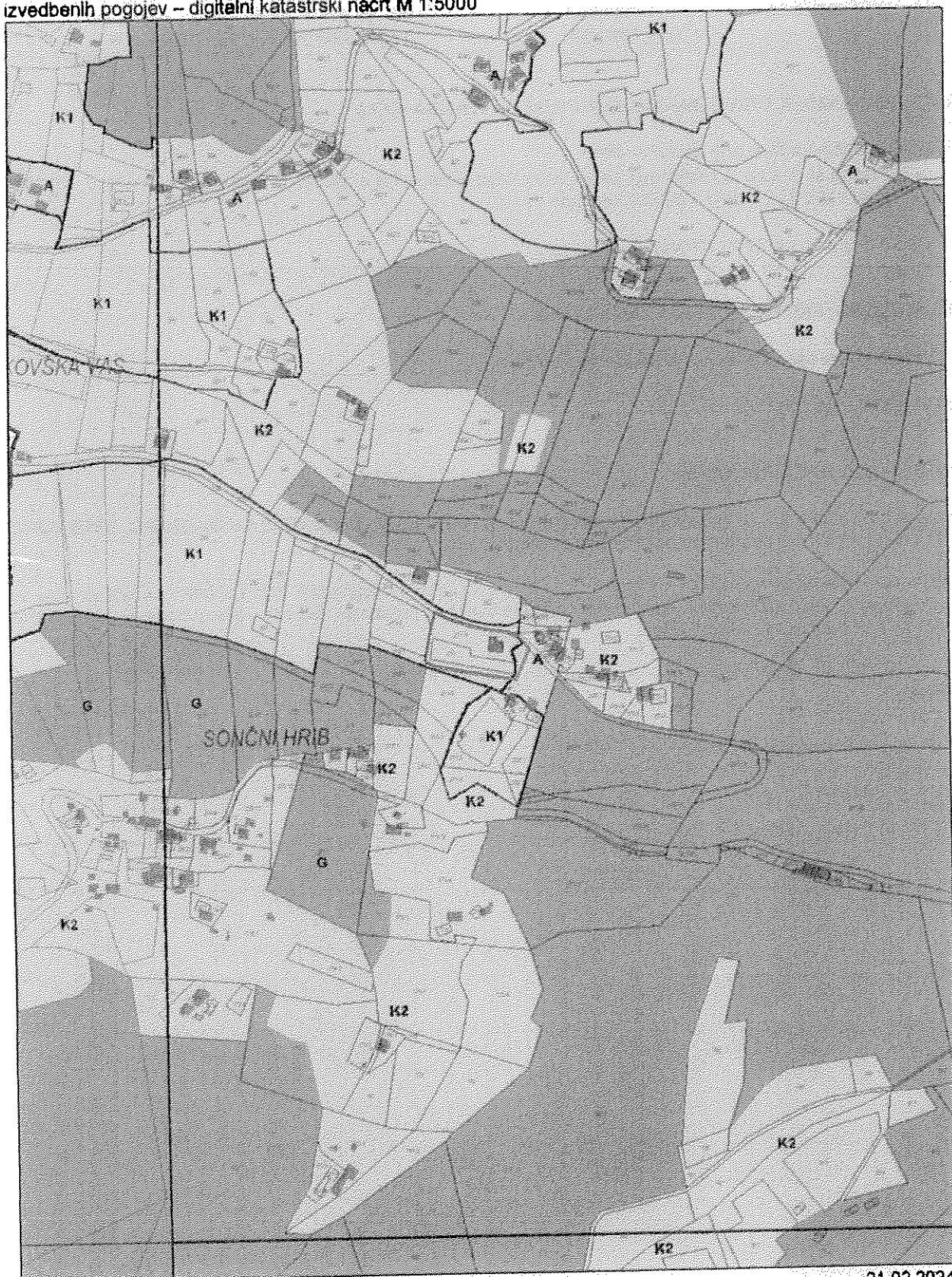
Pripravila:
Tanja Srdič

Vročiti: stranka - osebno, 1x

PRILOGA št.: 1

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

Grafični izsek iz akta – Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20). Karta: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 19.4.2024 - 15:48:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1003 211/5
katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 211/5 (ID 6323357)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	2.625
-----------------------	-------

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16393963
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/6
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Štefaniya roj. Novak Kajnih
naslov: Zabukovica 164, 3302 Griže
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
18686387	11.04.2017 12:02:28	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
22652031	21.07.2022 15:08:25	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 22098068
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/3
imetnik:
1. EMŠO: 0612948*****
osebno ime: Štefaniya Kajnih
naslov: Zabukovica 164, 3302 Griže
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
-------------	-------------------------	-------

18686387	11.04.2017 12:02:28	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
22652031	21.07.2022 15:08:25	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	18686387
čas začetka učinkovanja	11.04.2017 12:02:28
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 211/5 (ID 6323357)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi Notarskega zapisa prodajne pogodbe, SV 117/17 z dne 06.01.2017, se vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili in delovnimi stroji po obstoječi makadamski cesti.
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela *28 (ID 3833320)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 211/6 (ID 6323358)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 209/2 (ID 915264)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 211/2 (ID 2090329)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 212 (ID 2258371)
6. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 210/4 (ID 7109915)
7. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 210/5 (ID 7109916)
8. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 210/3 (ID 7109917)
9. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 210/6 (ID 7109918)
10. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 211/7 (ID 7109919)
11. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 211/8 (ID 7109920)
12. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 209/5 (ID 7109936)
13. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 209/4 (ID 7109937)
zveza - ID osnovnega položaja:	16393963 22098068
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	22652031
čas začetka učinkovanja	21.07.2022 15:08:25
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1003 ZABUKOVICA parcela 211/5 (ID 6323357)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	85.000,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.08.2027
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa posojilne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po določilih 142. člena SPZ opr.št. SV 256/2022, z dne 21.07.2022, notarja Mitje Korenta iz Žalca, se vknjiži hipoteka za zavarovanje denarne terjatve upnice po posojilni pogodbi v znesku 85.000,00 EUR, z zapadlostjo zadnje anuitete posojila dne 01.08.2027, s fiksno obrestno mero v višini 8 % letno, primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, z možnostjo predčasne zapadlosti v primerih iz 9. člena Posojilne pogodbe in stroški, vključno s stroški, ki bi jih posojilodajalec imel z uveljavljanjem vračila terjatve.
imetnik:	
1. matična številka:	3351408000



firma / naziv: BISOL Group, elektro inženiring in svetovanje, d.o.o.
naslov: Latkova vas 059A, 3312 Prebold
zveza - ID osnovnega položaja: 16393963
22098068

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23333443	21.07.2022 15:08:25	712 - zaznamba izvršbe
22652032	21.07.2022 15:08:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 23333443
čas začetka učinkovanja 21.07.2022 15:08:25
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Žalcu
opr. št. postopka I 214/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. 214/2023, z dne 10.7.2023.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 22652032
čas začetka učinkovanja 21.07.2022 15:08:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
zaznamba neposredne izvršljivosti terjatve na podlagi notarskega zapisa posojilne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po določilih 142. člena SPZ opr.št. SV 256/2022, z dne 21.07.2022, notarja Mitje Korenta iz Žalca



Datum izdelave izpisa: 19.04.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1003 ZABUKOVICA
Parcelna številka: 211/5
Površina parcele: 2.625 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 18,74 €
Število bonitetnih točk: 35
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	
tloris stavbe	6,9 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	
poseljena zemljišča	13,3 %
poseljena zemljišča	6,4 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	73,4 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	11,0 %
najboljša kmetijska zemljišča	89,0 %

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

Lastništvo parcele

tip lastnika

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik			
Podatek ni javen	***	***	2/3
P - pravi lastnik			
Podatek ni javen	***	***	2/3

Stavbe na parceli

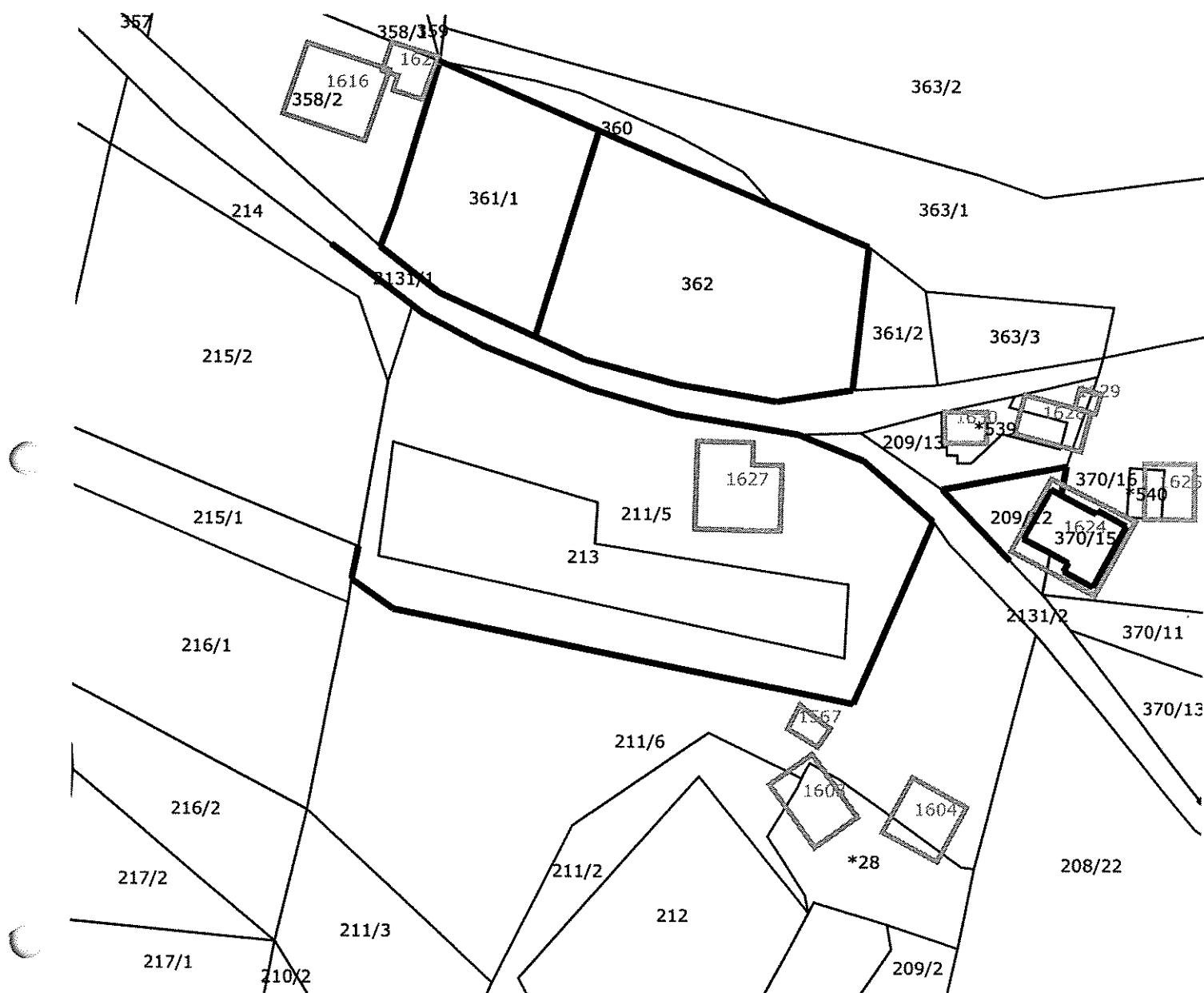
katastrska občina	številka stavbe
1003 1003 ZABUKOVICA	1627

Naslov in prostorske enote

Občina: Žalec
Naselje: Zabukovica
Poštni okoliš: Griže
Upravna enota: Žalec
Šolski okoliš: OŠ Griže
Krajevna skupnost: Liboje
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Savinjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Celje
Volilni okraj: Volilni okraj Žalec 2
DZ volišče: OŠ Liboje, Liboje 122
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: OŠ Liboje



katastrska občina 1003 ZABUKOVICA, parcela 211/5



Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele

Urejene meje

Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 100

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe

Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 19.04.2024

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1003 ZABUKOVICA
Številka stavbe: 1627
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 374,5 m
Karakteristična višina stavbe: 365,3 m
Leto izgradnje stavbe: 1990
Material nosilne konstrukcije: opeka
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Da
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Ne
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1003 ZABUKOVICA	211/5	120 m ²	120 m ²

Naslovi stavbe

Žalec, Zabukovica 164

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Žalec, Zabukovica 164
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Jejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 62,0 m²
Neto tlorisna površina: 92,0 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	62,0 m ²
garaža	13,2 m ²
klet	6,8 m ²
odprta terasa, balkon, loža	10,0 m ²

Sestavine dela stavbe: /



Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika

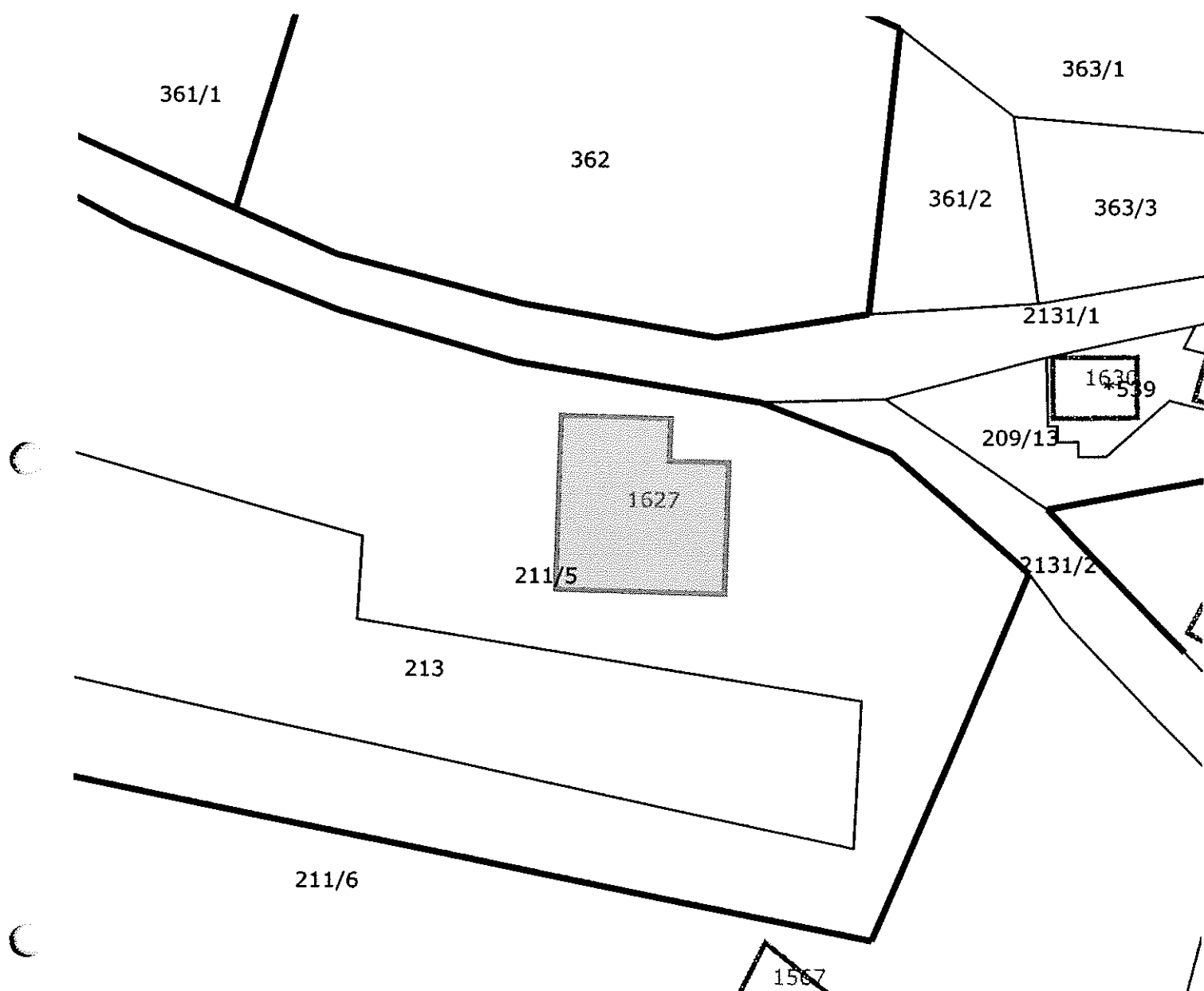
naziv		sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel				2/6
Podatek ni javen		***	***	
V - lastnik povezanih parcel				2/3
Podatek ni javen		***	***	

Naslov in prostorske enote

Občina:	Žalec
Naselje:	Zabukovica
Poštni okoliš:	Griže
Upravna enota:	Žalec
Šolski okoliš:	OŠ Griže
Krajevna skupnost:	Liboje
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Savinjska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Celje
Volilni okraj:	Volilni okraj Žalec 2
DZ volišče:	OŠ Liboje, Liboje 122
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	OŠ Liboje



katastrska občina 1003 ZABUKOVICA, stavba 1627



Legenda oznak

	Parcele	123/47 Številka parcele
	Urejene meje	
	Meje katastrskih občin	

Informativno merilo 1 : 50

	Tlorisi stavb	123 Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4 Številka dela stav sestavine

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Primer.: ①

NEPREMICNINE.NET

Največji slovenski nepremičninski portal

Datum in ura izpisa:

28.05.2024 12:05

Prodaja, hiša: ZABUKOVICA**cca 217.000,00 €**

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Hiša

Regija: Savinjska

Upravna enota: Žalec

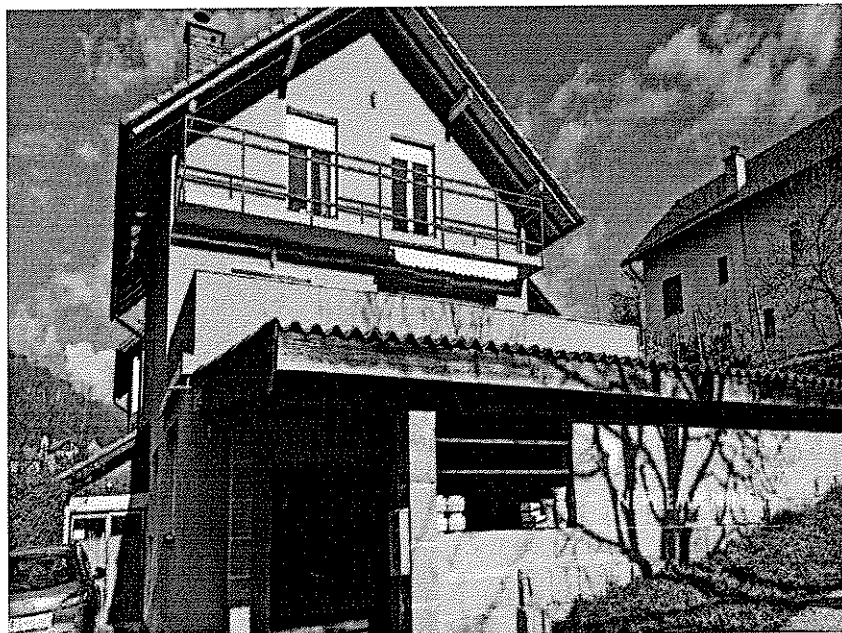
Občina: Žalec

Velikost: 280 m2

Nadstropje: P+1+2

Leto: zgrajeno leta

1987adaptirano leta 2010



ZABUKOVICA 280 m2, samostojna, zgrajena l. 1987, adaptirana l. 2010, 1.700 m2 zemljišča, P+1+2, Prodamo hišo na sončni lokaciji v naselju Zabukovica v občini Žalec, prodamo. Cena: cca 217.000,00 EUR

Lastnosti nepremičnine

Velikost: 280,00 m2

Št. kopalnic: 2

Zemljišče: 1.700,00 m2

Balkon

Primerno za invalide

Ogrevanje z radiatorji

Protivlomna vrata

Nadstropje: P+1+2

Shramba

Parkirno mesto

Terasa

Toplotna črpalka

Možnost polnilne postaje

Št. spalnic: 2

Ločen WC

Lastniško parkirno mesto: 6

Ogrevanje na drva/premog

Polnilna postaja

Dodaten opis

Prodamo hišo v velikosti ca 290m2 v dveh etažah na sončni lokaciji v naselju Zabukovica v občini Žalec, hiša je bila adaptirana l. 2010, nova izolacijska fasada debeline 15cm, nova okna. Ogrevanje je na trda goriva, sanitarna voda se ogreva na toplotno črpalko. V spodnji etaži je poslovni prostor v velikosti 70m2, srednja etaža, ki zajema svetli dnevni prostor v velikosti 24m2 z izhodom na teraso v velikosti 40m2, kuhinja 12m2, spalnica 18m2, otroška soba 12m2 ter ločen WC in kopalnica v velikosti 10m2. V zgornji etaži so 4 sobe ter nedokončana kopalnica.

Hiša ima v zunanjem delu letno kuhinjo. Prav tako je pred hišo tlakovano parkirišče, ki nudi prostor za 4 vozila, ter nadstrešek v velikosti 50m2- še za 2 vozila.

Okoli hiše je urejena zelenica, vsega skupaj je ca 1700m2. Za hišo je rastlinjak in nekaj vrta.

Hiša meji na gozd.

V bližini je vrtec in osnovna šola ter lokalna trgovina.

Do avtoceste je 10 min vožnje.

ref. štev. ponudbe 6753815; Zasebna ponudba

NEPREMICNINE.NET

Navedbi slovenskega premoženjskega posla

Datum in ura izpisa:

28.05.2024 12:05

Prodaja, hiša: GRIŽE, ŽALEC



199.700,00 €

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Hiša

Regija: Savinjska

Upravna enota: Žalec

Občina: Žalec

Velikost: 220.75 m2

Nadstropje: K+P+M

Leto: zgrajeno leta 1987

904,64 EUR/m²

GRIŽE, ŽALEC 220,75 m2, samostojna, zgrajena l. 1987, 1.458 m2 zemljišča, K+P+M, družinska hiša griže, prodamo. Cena: 199.700,00 EUR

Šifra oglasa: 490281022-334

Lastnosti nepremičnine

Velikost: 220,75 m2

Št. kopalnic: 2

Zemljišče: 1.458,00 m2

Balkon

Terasa

Ogrevanje z radiatorji

Polno opremljeno

Nadstropje: K+P+M

Shramba

Parkirno mesto

Toplotna črpalka

Št. spalnic: 4

Ločen WC

Lastniško parkirno mesto: 4

Ogrevanje na drva/premog

Dodaten opis

STANOVANJSKA HIŠA GRIŽE L.1987 / K+P+M 220,75 M2 / STAVBNO ZEMLJIŠČE 1.458 M2

Posredujemo pri prodaji stanovanjske hiše L. 1987 v skupni velikosti 220,75 m2.

Stanovanjska hiša se nahaja v Grižah / občina Žalec neposredno ob cesti z urejenim dostopom ter zemljiščem v velikosti 1.458 m², ki je pravilne oblike ter po podatkih GURS predstavlja stavbno zemljišče.

Skupna velikost objekta K+P+M predstavlja

- KLET 70,12 M2 v kateri je garaža, kuhinja ter shamba
- PRITLIČJE 75,88 M2 v katerem je 2 x kuhinja, kopalnica + ločen WC, dnevni prostor in spalnica
- MANSARDA 74,77 M2 predstavlja kopalnico + 4 X soba

Stanovanjska hiša je klasične gradnje, tlorisne osnove 9,00 m x 10,00 m, streha je bila obnovljena L. 2015 – GERARD (kovinska

proti kondenčnim obrizgom)

Fasada je omet / strugana, podstavek fasade pa kamen – fugirani.

Ogrevanje je centralno s pomočjo radiatorjev za toplo vodo pa je toplotna črpalka. Centralna peč na drva / trda goriva.

Celotna parcela je ograjena, delno s kovinsko ograjo, delno živa meja, delno oporni zidovi.

Objekt je investicijsko in tekoče vzdrževan, je v uporabi lastnika ter v dobrem tehničnem stanju.

Za vse informacije ter ogled smo vam na voljo.

Referenčna št.: **6774373**

Ponudnik

Nepremičninska družba, d.o.o., PE RE/MAX Premium



PE Vrunčeva ulica 1
3000 Celje



RE/MAX

041/347-965 Jure Boris Janežič

NEPREMICNINE.NET

Največji slovenski nepremičninski portal

Datum in ura izpisa:

28.05.2024 12:05

Prodaja, hiša: KASAZE

cca 225.000,00 €

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Hiša

Regija: Savinjska

Upravna enota: Žalec

Občina: Žalec

Velikost: 231.9 m2

Nadstropje: K+P+1+2+M

Leto: zgrajeno leta

1968 adaptirano leta 2000

Energ. razred: F (150 - 210 kWh/m2a)



KASAZE 231,9 m2, samostojna, zgrajena l. 1968, adaptirana l. 2000, 555 m2 zemljišča, K+P+1+2+M, Prodamo odlično ohranjeno in lepo vzdrževano stanovanjsko hišo z dograjenim samostojnim objektom in lepo urejeno okolico, prodamo. Cena: cca 225.000,00 EUR

Lastnosti nepremičnine

Velikost: 231,90 m2

Št. kopalnic: 2

Zemljišče: 555,00 m2

Balkon

Ogrevanje z radiatorji

Polno opremljeno

Nadstropje: K+P+1+2+M

Shramba

Parkirno mesto

F (150 - 210 kWh/m2a)

Možnost polnilne postaje

Št. spalnic: 2

Ločen WC

Terasa

Ogrevanje na olje

Optični internet

Dodaten opis

Prodamo odlično ohranjeno samostojno hišo na lepi lokaciji, v naselju in v bližini gozda. Hiša je zelo dobro vzdrževana in popolnoma opremljena. Hiša ima tri dnevne sobe, dve opremljeni kuhinji, dve spalnici, dve kopalnici, dve ločeni stranišči, shrambo otroško sobo, klet s kurilnico in kuhinjo s pečjo na trda goriva. Hiša je bila delno obnovljena leta 2000 in je takoj vseljiva. Hiša se prodaja z vsem pohištvom in opremo. Hiša s prizidkom ima dve garaži in veliko dodatnega prostora v prizidku, Hiša je ograjena s kovinsko ograjo in je popolnoma samostojna enota. Okoli hiše je veliko sadnega drevja, vrt in trte, ki v poletnih mesecih zagotavljajo odlično senco in teraso ter zagotavljajo zasebnost vašega bivanja. Hiša je bila zgrajena z odličnimi materiali in je že ves čas v naši lasti. Hiša se nahaja na majhnem hribu, ob lokalni cesti, v mirnem in urejenem okolju, le nekaj minut vožnje od glavne ceste Žalec-Celje, od vseh trgovin, bank in pošte in le pet minut od avtoceste. Nasproti hiše je vrtec, osnovna šola pa je oddaljena dober kilometer. V bližini ni industrije, zato vam je zagotovljeno življenje v naravnem okolju, v bližini gozda in s številnimi sprehajalnimi in kolesarskimi potmi.

Referenčna št.: 6753359

Zasebni ponudnik

NEPREMICNINE.NET

Največji slovenski portal za prodajo in nakup nepremičnin

Datum in ura izpisa:

28.05.2024 12:05

Prodaja, hiša: LIBOJE**228.000,00 €**

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Hiša

Regija: Savinjska

Upravna enota: Žalec

Občina: Žalec

Velikost: 240 m2

Nadstropje: P+1+M




Leto: zgrajeno leta

1982adaptirano leta 2007

Energ. razred: D (60 - 105 kWh/m2a)

LIBOJE 240 m2, samostojna, zgrajena l. 1982, adaptirana l. 2007, 1.062 m2 zemljišča, P+1+M, 240 m2, samostojna, zgrajena l. 1982, adaptirana l. 2007, 1.062 m2 zemljišča, P+1+M, Lepo ohranjena samostojna hiša na sončni lokaciji, prodamo. Cena: 228.000,00 EUR, prodamo. Cena: 228.000,00 EUR

Šifra oglasa: 7

Lastnosti nepremičnine Št. spalnic: 3 Št. kopalnic: 1 Shramba Ločen WC Balkon Parkirno mesto Ogrevanje na olje Polno opremljeno**Dodaten opis****Lepo ohranjena samostojna hiša na sončni lokaciji**

Na mirni lokaciji v Libojah je naprodaj stanovanjska hiša z garažo, ki po podatkih GURS-a zajema 100 m² zemljišča pod stavbo. Celotna parcela je velikosti 1062 m² in je v celoti stavbno zemljišče. Sama lokacija vam omogoča mirno življenje v stanovanjskem naselju, hkrati pa ste v vsega dobrih nekaj min vožnje tako v centru Liboj, kot tudi do vrtca, OŠ... Obkroža pa vas dovolj velika parcela, da si lahko omislite bazen, zelenjavni vrt, sadno drevje, otroško igrišče

Na parceli stoji stanovanjska stavba, ki je bila v osnovi po podatkih GURS-a zgrajena l. 1982 (hiša ima ustrezno gradbeno dovoljenje). Hiša ima tri etaže P+1+M, vse plošče so betonske, okna so PVC dvojna termopan zasteklitev z zunanjimi roletami, hiš je klasično zidana z zidaki (pritlična etaža betonski zidaki, zgoraj klasični zidaki) in ima Perlit izolacijsko fasado (EI je D), CK je na kurilno olje - oljna peč z gorilnikom je l.2007, radiatorski sistem ogrevanja, večina radiatorjev ima termostatske ventile, streha je betonska kritina. Hiša ima priključke (elektrika, voda, telefonija, optika in ima 3 prekatno greznico – je pa v planu javna kanalizacije) Hiša je lepo vzdrževana in dejansko tudi primerna za takojšnje bivanje. Sama hiša ima po podatkih GURS-a 178,3 m² neto tlorisne površine, oz 103,8 m² uporabne. Dejansko pa ima hiša v vsaki etaži cca 90 m² uporabne površine + cca 60 m² uporabne površine v mansardi. Zraven hiše je še dodatna garaža v velikosti 24 m². Hiša ima dva balkona na katerega pridemo iz dnevne sobe in

spalnice, do drugega lahko dostopamo iz mansardnega dela hiše (mansarda je še neizdelana, oz narejeni so estrihi z ustrezno izolacijo).

Bivalni del hiše (P+1+M) obsega:

- v pritličnem delu imamo sobo za goste, garaža (daljinsko odpiranje vrat), shramba, kurilnica+utility, prostor, kjer sta rezervoarja z olje, spodnji wc in hodnik z glavnim vhodom v hišo. Po stopnicah pridemo v

- 1. nadstropje, kjer imamo: spalnico (izhod na balkon), otroško sobo, 1x kopalnico z WC jem, ločen WC, kuhinjo z jedilnico, dnevno sobo (izhod na balkon) in hodnik.

- V mansardni del se pride po zunanjih stopnicah,, ki so na »zadnjem« delu hiše in si lahko uredite popolnoma ločeno stanovanje. sami hiši spada tudi še ena dodatna garaža za en avtomobil. V tem delu imate tudi dovolj prostora tako za vrtno orodje, kot tudi za kakšno manjše skladišče ali delavnico. Hiša je kpl opremljena in lahko oprema, razen osebnih stvari, tudi ostane v hiši. Pohištvo je večini prvotno in je zelo lepo ohranjeno, bela tehnika pa je bila po potrebi zamenjana.

Okolica hiše je obdana z zelenico z grmovnicami, nekaj je sadnega drevja, zelenjavni vrt....dostop na parcelo je asfaltiran in je direktno iz javne ceste. Nepremičnina je prosta bremen in je vseljiva takoj.

Skratka naprodaj je, hiša, ki je lahko eno-dvo ali celo tro stanovanjska, ki je le nekaj kilometrov stran od mestnega vrveža Žalca, Petrovč v urbanem strnjem naselju. Do glavne regionalne ceste Celje – Žalec – Arja vas – Velenje je oddaljena cca 5 km. In oddaljena od avtoceste A1 Maribor – Celje – Ljubljana cca 7km. V račun lahko vzamemo stanovanje do cca ½ vrednosti hiše, seveda po predhodnem ogledu in dogovoru.

Za več informacij oz. ogled nas lahko pokličete na 041/538-419.

Prostori: Soba - spalnica, Soba - spalnica, Soba - spalnica, Kopalnica, Shramba, WC ločen

Referenčna št.: 6761192

Ponudnik

Agenti Celje, AŽ&MB Nerad d.o.o.

Podvrh 106 g, 3314 Braslovče; Pisarna Celje: Mariborska cesta 88
3000 Celje



041/538-419 Milan Nerad
<http://www.agenti-nep.si/>