Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

VS0066915472

S2

VS0114202222

POROČILO
ŠT. 9/2019

27 -03- 2019

O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

NA NASLOVU

Zavrh pri Galiciji 7a, 3310 Žalec

132

Žig :

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - NIZKE GRADNJE, VISOKE GRADNJE
JANEZ KLUGLER
Maistrova 2a
ŽALEC

Podpis:

Janez Klugler

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

PREDMET	Cenitev nepremičnine, parc. št. 823, k.o. 977 Železno, do 1/2
NASLOV	Zavrh pri Galiciji 7a, Žalec
NAROČNIK	Okrajno sodišče v Žalcu
ZADEVA	I 217/2018
UPNIK	Silvo Knez, Seča 180, Portorož
DOLŽNICA	Alekseja Doler, Zavrh pri Galiciji 7a, Žalec
OGLED	22.3.2019
DATUM OCENE VR.	22.3.2019
ŽALEC, DNE	26.3.2019

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

KAZALO

1. IZHODIŠČA 5
1.1 Izvajalec ocenjevanja vrednosti: 5
1.2 Kvalifikacije cenilca 5
1.3 Naročnik: 5
1.4 Predmet ocenjevanja vrednosti: 5
1.5 Izjava o skladnosti s standardi 5
1.6 Skladnost z drugimi standardi 5
1.7 Negotovosti oziroma omejitveni pogoji: 5
1.8 Namen ocenjevanja vrednosti: 5
1.9 Vrsta interesa-podlaga vrednosti: 6
1.10 Tržna vrednost 6
1.11 Datum ocenjevanja vrednosti: 6
1.12 Datum sestave poročila: 6
1.13 Datum ogleda: 6
1.14 Osnove ocenjevanja vrednosti: 6
1.15 Postopek dela 6
1.16 Standardi 7
1.17 Predpostavke in omejitveni pogoji: 7
1.18 Končna ocena vrednosti: 7
1.19 Ocenjevalec: 7
2. POROČILO 8
2.1 Predstavitev podatkov: 8
2.1.1 Podatki o regiji in mestu (geografski, pravni, socialni in ekonomski dejavniki): ... 8
2.1.2 Razmere na trgu nepremičnin 8
2.1.3 Identifikacija nepremičnin: 11
2.1.4 Lastnik: 11
3. OPIS NEPREMIČNINE, ZASNOVA 11
3.1 Objekt: 11
3.1.1 Tehnični podatki: 11
3.1.2 Izmere : 12
3.1.3 Kratek opis finalne obdelave: 13
4. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE 13
5. OCENA VREDNOSTI 14
5.1 Načini ocenjevanja: 14
5.2 Način tržnih primerjav: 14
5.2.1 Predstavitev načina 14
5.2.2 Kriteriji za primerjavo: 15
5.2.3 Predstavitev primerljivih nepremičninskih posesti: 15
5.2.4 Mreža prilagoditev: 16
5.3 Nabavnovrednostni način: 16
5.3.1 Predstavitev načina 16
5.3.2 Ocena vrednosti zemljišča 17
5.3.3 Predstavitev primerljivih prodaj: 17
5.3.3 Predstavitev primerljivih prodaj: 17

5.3.4 Ocena stroškov gradnje novega objekta : 18
5.3.5 Posredni stroški : 18
5.3.6 Vrednost objekta 18
5.3.7 Rekapitulacija ocene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu 19
5.3.8 Zaključna ocena vrednosti po nabavnovrednostnem načinu: 19
6. KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI (EUR) 19
7. IZJAVA OCENJEVALCA 21

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

1. IZHODIŠČA

1.1 Izvajalec ocenjevanja vrednosti:

Janez Klugler, ing. gradb., Maistrova 2a, 3310 Žalec.

1.2 Kvalifikacije cenilca

- Cenilec stvarnega premoženja-nepremičnine, SICGRAS, licenca št. GR 091
- Odločba o imenovanje za stalnega sodnega izvedenca za stroko GRADBENIŠTVO - visoke in nizke gradnje, štev. Su 8/78-21 z dne 15.12.2978.

1.3 Naročnik:

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Žalcu, zadeva I 217/2018, upnik Silvo Knez, Seča 180, 6320 Portorož, ki ga zastopa Odvetnik Uroš Dolinar, Dolenjska cesta 274, 1291 Škofljica, dolžnica Alekseja Doler, Zavrh pri Galiciji 7a, 3310 Žalec.

1.4 Predmet ocenjevanja vrednosti:

Predmet ocenjevanja je parcela št. 823, k.o. Železno, do 1/2, v tistem delu, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče, na katerem stoji tudi stanov. hiša. Ker kot izvedenec gradbene stroke nisem pooblaščen za cenitev kmet. zemljišč, na kraju navajam samo informativno vrednost kmet. zemljišča, kot jo navaja GURS.

1.5 Izjava o skladnosti s standardi

Podpisani cenilec Janez Klugler izjavljam, da sem ocenjevanje vrednosti izvajal skladno z MSOV 2017. Ocenjeni so vsi pomembni vhodni podatki skladno z MSOV 101.

1.6 Skladnost z drugimi standardi

Skladno s Okvirjem MSOV 2017 sem upošteval zakonske, pravne, regulativne in druge oblastvene zahteve, ki jih predpišejo strokovne organizacije ocenjevanja vrednosti in drugi strokovni organi, ali zahteve, navedene v notranjih aktih ali predpisih, kadar te ne odstopajo od določil MSOV.

1.7 Negotovosti oziroma omejitveni pogoji:

Negotovosti ali kakšne posebne omejitve niso bile ugotovljene.

1.8 Namen ocenjevanja vrednosti:

Namen ocenjevanja v nadaljevanju je ugotoviti tržno vrednost v izvršilnem postopku.

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

1.9 Vrsta interesa-podlaga vrednosti:

Skladno z obveznim standardom MSOV 104 sem izbral ustrezno podlago vrednosti in sledil vsem veljavnim zahtevam, ki so povezane s to podlago vrednosti po MSOV.
Kot podlago vrednosti po MSOV sem izbral tržno vrednost.
Uporabljena podlaga ustreza pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, saj ta vpliva na izbiro ali narekuje izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter pri tem vpliva tudi na končno mnenje o tržni vrednosti.

1.10 Tržna vrednost

Tržna vrednost je definirana po definiciji, ki jo opredeljuje standard MSOV 2017.

Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 104)

Tržna vrednost je ocenjena menjalno/kupoprodajna cena sredstva brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršnekoli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

1.11 Datum ocenjevanja vrednosti:

22.3.2019

1.12 Datum sestave poročila:

26.3.2019

1.13 Datum ogleda:

Ogled je bil opravljen dne 22.3.3019 ob prisotnosti pooblaščanke dolžnice, Irene Smole.

1.14 Osnove ocenjevanja vrednosti:

Osnove za ocenjevanje vrednosti so naslednji predpisi in standardi:
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 65/08);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017
- Standard SPS – 2 za ocenjevanje nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo;
- Standard površin SIST ISO 9836;
- Stvarnopravni zakonik, Ur. list RS 87/02.

1.15 Postopek dela

-Pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino;
-Opravil sem ogled nepremičnine;

58

-Proučil sem splošne in posebne predpostavke ter morebitne omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičninah;
-Proučil sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo nepremičnin.

1.16 Standardi

Uporabljeni so naslednji predpisi in standardi:
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 65/08);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013
- Standard SPS – 2 za ocenjevanje nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo;
- Standard površin SIST ISO 9836;
- Stvarnopravni zakonik, Ur. list RS 87/02.

1.17 Predpostavke in omejitveni pogoji:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere kot ocenjevalec menim, da so zanesljivi ; ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Informacije in podatki, ki jih je posredoval naročnik, so po njegovem zagotovilu točni. Ocenjevalec sem jih uporabil kot take v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave celote ali dela poročila in ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če to ni posebej dogovorjeno.

1.18 Končna ocena vrednosti:

Tržna vrednost nepremičnine parc. št. 823, k.o. Železno, do ½, znaša:

104.689,80 €

1.19 Ocenjevalec:

Janez Klugler, inž. gradb., Maistrova 2a, 3310 Žalec, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje.

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - NIZKE GRADNJE, VISOKE GRADNJE
JANEZ KLUGLER
Maistrova 2a
ŽALEC

Janez Klugler

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

2. POROČILO

2.1 Predstavitev podatkov:

2.1.1 Podatki o regiji in mestu (geografski, pravni, socialni in ekonomski dejavniki):

Prometna dostopnost:

Ocenjevana nepremičnina leži v naselju Zavrh pri Galiciji. Dostopna je po lokalni asfaltni cesti iz Velike Pirešice.

Poselitev:

Hiša stoji v redko poseljeni pozidavi s posameznimi stanov. hišami in kmetijami. Teren, kjer stoji, je razgiban, sončen in dobro dostopen. V naselju prevladujejo novejši stanov. objekti.

2.1.2 Razmere na trgu nepremičnin

Povzeto po GURS:

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.
Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.
Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.
Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.
Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Stanovanjske hiše

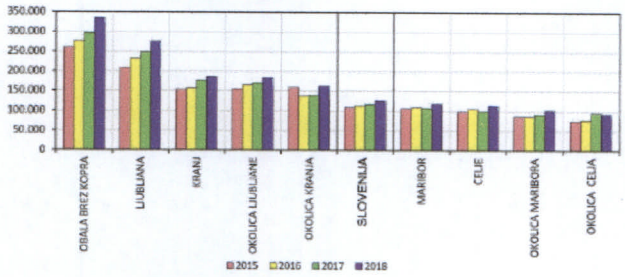
Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu smo zato izbrali le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje.
V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2018 skupno evidentiranih okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Okoli 10 odstotkov kupoprodaj je bilo evidentiranih na območju Okolice Ljubljane, v Ljubljani okoli 9 odstotkov, v Okolici Maribora okoli 7 odstotkov, v Mariboru in v Okolici Celja po okoli 4 odstotke, v Okolici Kranja 3 odstotke in po približno 2 odstotka v Celju in na območju Obale brez Kopra.

SLOVENIJA				
2015	**2016**	**2017**	**2018**	
Velikost vzorca	2.132	2.697	3.001	2.799
Povprečna pogodbena cena (€)	**108.000**	**113.000**	**116.000**	**125.000**
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m^2)	153	155	160	163
Površina zemljišča (m^2)	900	910	900	910

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš lani v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 odstotkov. Cene hiš se še niso tako približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot za stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtino nižje od tistih iz leta 2008.

SLIKA 9:
Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018



Savinjsko območje ima za Osrednjeslovenskim in Štajerskim tretji največji stanovanjski fond v državi. Na Savinjskem območju se nahaja 9 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi oziroma 11 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 8 odstotkov stanovanjskih hiš. V zadnjem letu je bilo tukaj izvedenih 12 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 12 odstotkov vseh kupoprodaj hiš.

Za Savinjsko območje je značilno, da kljub razmeroma živahnemu trgovanju z rabljenimi stanovanji, predvsem v Celju in Velenju, zaenkrat še ni videti začetka novega investicijskega ciklusa in načrtovanja večjih stanovanjskih novogradenj.

Na Savinjskem območju se je v obdobju od leta 2015 do 2018 število realiziranih kupoprodaj stanovanj povečalo za 20 odstotkov, hiš pa za 30 odstotkov. Leta 2018 je obseg trgovanja s stanovanji še vedno kazal razmeroma močan trend nadaljnje rasti, medtem ko je trgovanje s hišami že kazalo rahel trend upadanja.

V istem obdobju so cene stanovanj na Savinjskem območju zrasle za okoli 13 odstotkov, cene hiš pa za 14 odstotkov, s tem da cene stanovanj kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, cene hiš pa imajo tendenco umirjanja.

Hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bila tudi za hiše s pripadajočim zemljiščem v izbranih štirih občinah v obdobju od leta 2015 značilna razmeroma velika rast števila realiziranih kupoprodaj, ki pa se je v zadnjem letu umirila oziroma ponekod število realiziranih kupoprodaj celo rahlo upada.

PREGLEDNICA 37:
Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
CELJE	Velikost vzorca	57	56	72	66
	Povprečna pogodbena cena (€)	**91.000**	**98.000**	**100.000**	**114.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1964	1968
	Površina hiše (m²)	144	158	153	158
	Površina zemljišča (m²)	680	730	630	780
ŽALEC	Velikost vzorca	25	32	49	31
	Povprečna pogodbena cena (€)	**83.000**	**83.000**	**111.000**	**94.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1975	1980
	Površina hiše (m²)	156	162	159	154
	Površina zemljišča (m²)	1.000	970	850	870
VELENJE	Velikost vzorca	17	30	21	26
	Povprečna pogodbena cena (€)	**103.000**	**116.000**	**111.000**	**124.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1976	1975	1978
	Površina hiše (m²)	182	185	178	189
	Površina zemljišča (m²)	800	650	730	750
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	16	15	18	22
	Povprečna pogodbena cena (€)	**70.000**	**84.000**	**56.000**	**95.000**
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1969	1980
	Površina hiše (m²)	146	184	142	180
	Površina zemljišča (m²)	820	1.520	890	1.030

Cene hiš v izbranih občinah so se v zadnjih treh letih zvišale še bolj kot cene stanovanj in z

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

2.1.3 Identifikacija nepremičnin:

ID znak	K.O.	Štev. parcele	namenska raba	m2
5134516	Železno	823	površine podeželskega naselja	1.023
			druga kmetijska zemljišča	439
			skupaj	1.462

2.1.4 Lastnik:

Kot lastnika sta vpisana: Alekseja Doler, do 1/2
Marjan Korošec, do 1/2

3. OPIS NEPREMIČNINE, ZASNOVA

3.1 Objekt:

Stanov. hiša

Hiša je bila zgrajena na osnovi gradbenega dovoljenja št. 351-843/84-6/9 z dne 15.4.1985.

3.1.1 Tehnični podatki:

OBJEKT	
Namembnost objekta	Stanovanjska raba
Leto zgraditve	l. 1988
Etažnost	k+p+m
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	zidan objekt
Obodne in nosilne stene	klet bet. zidaki, ostalo opečni

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

Predelne stene	zidane
Stropna konstrukcija	nad kletjo in nad pritličjem bet. plošča
Stopnišče	okroglo, montažno, kovinska konstrukcija
STREHA	
Strešna konstrukcija	lesene dvokapnica
Kritina	salonit
Kleparski izdelki	pocinkana pločevina
FASADA	
Toplotna izolacija	perlit omet 6 cm
FINAL.OBD.PROSTOROV	
Stene	grobi in fini ometi, bavalit zaključni sloj
Stavbno pohištvo:	
okna	lesena, termopan
vrata	vhodna pvc, notranja gladka temno lužena
KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE	
Vodovod	lokalni vodovod
Kanalizacija	greznica
Elektrika	priključek na javno omrežje
Plin	/
Telekomunikacije	/
Ogrevanje	centralno, olje
Prezračevanje	naravno, okna
UREDITEV OKOLJA	
Dostopi	asfaltiran dostop
Okolje	Urejeno, zelenica, manjša asf. ploščad za parkiranje, posebnih elementov zunanje ureditve ni.
VZDRŽEVANJE	dobro

3.1.2 Izmere :

Neto tlorisna površina po SIST ISO 9836

Površine v nadaljevanju so bile izmerjene na objektu in služijo le za namen te cenitve.

Tlorisna mera (m2)	po Gurs	171,00

prostor	izmere	m2
Pritličje	V = 2,60m	15,05
pokrit vhod v hišo	7,00 x 2,15	2,82
vetrolov	1,66 x 1,70	6,40
hodnik	3,60 x 1,78	16,65
jedilnica	3,47 x 4,80	21,70
dnevni prostor	4,90 x 4,43	9,37
balkon	1,63 x 5,75	5,59
kopalnica	2,96 x 1,89	7,69
hodnik	3,30 x 1,12 + 4,05 x 0,99	6,69

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

kabinet	2,98 x 2,23	6,64
spalnica	3,56 x 4,23	15,05
kopalnica 2	2,17 x 3,57	7,74
soba	3,57 x 3,98	14,20
utility	2,97 x 3,48	10,33
stopnišče	3,07 x 1,77	5,43
Skupaj pritličje		144,66
Klet	V = 2,56m	
garaža	4,78 x 4,83	23,08
predprostor	1,99 x 1,90 + 1,33 x 2,15	6,63
kopalnica	2,84 x 1,88	5,33
klet	2,88 x 2,98	8,58
bivalni prostor	3,57 x 4,19	14,95
hodnik	1,00 x 3,23	3,23
kuhinja	2,90 x 3,00	8,70
soba	3,59 x 2,67	9,58
soba	3,80 x 3,60	13,68
stopnišče	3,07 x 1,77	5,43
kotlarna	3,47 x 1,93	6,69
deponija	4,89 x 3,47	16,96
Skupaj klet		122,84
Skupaj neto tl. površina		**267,50**

3.1.3 Kratek opis finalne obdelave:

- Nadstrešek nad vhodom, tla keramika, vhodna vrata PVC;
- Vetrolov, tla laminat, stene bavalit;
- Hodnik, jedilnica, dnevna soba tla laminat,
- Balkon, lesena masivna ograja;
- Kopalnica, tuš, wc, umivalnik, tla in stene do stropa keramika,
- Sobe, tla laminat;
-Stopnišče, zavita jeklena nos. konstrukcija;
- Kopalnica 2, tla in stene do stropa keramika, kad, 2xumivalnik, wc, bide;
- Klet, povsod tla keramika
- Garaža, avtom. dvižna vrata;
- Vsi prostori fino ometani, kletna okna z kov. rešetkami.
- Podstrešje je neizkoriščeno, nedograjeno.

4. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Predstavitev

Premisa vrednosti (MSOV 2017: MSOV 104, str. 23)

»Najgospodarnejša uporaba je tista, ki bi za neko sredstvo ustvarila največjo vrednost. Biti mora fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost.«

Najgospodarnejša uporaba sredstva je lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja.
Če se ANU razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva za njegovo najgospodarnejšo uporabo lahko vplivali na vrednost.
Najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.
Najgospodarnejša uporaba sredstva, ki je ocenjeno samo zase, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva, ki je del skupine sredstev, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe.

Optimalna uporaba predmetne nepremičnine, če bi bila izkoriščena oz. če bi bila takšna kot je, ustreza najboljšemu načinu uporabe navedenem v analizah.

5. OCENA VREDNOSTI

5.1 Načini ocenjevanja:

Skladno s standardom MSOV 13, uporabim za ocenjevanje dva načine:

- način tržnih primerjav
- nabavnovrednostni način

5.2 Način tržnih primerjav:

5.2.1 Predstavitev načina

(MSOV , 2017: MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, str. 28)

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

»Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah«.

Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:
a. ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
b. ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži, ali
c. obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

5.2.2 Kriteriji za primerjavo:

V analizi so prilagoditve opravljene pretežno na osnovi opazovanja tržnih procesov. Primerljive posesti se običajno po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodki se lahko razlikujejo od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih in sestavinah predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave.
Upoštevam naslednje kriterije:

-Prilagoditev zaradi časa prodaje
Prodaje, ki sem jih povzel po portalu Trgoskop, izkazujejo pravne posle na datum prodaje, torej ko je bila sklenjena pogodba o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Po potrebi izvedem ustrezno prilagoditev.

5.2.3 Predstavitev primerljivih nepremičninskih posesti:

	Prim. prodaja 1	Prim. prodaja 2	Prim. prodaja 3	Prim. prodaja 4
Regija	Savinjska	Savinjska	Savinjska	Savinjska
Občina	Žalec	Žalec	Žalec	Žalec
K.O.	Gotovlje	Šempeter v S.d.	Petrovče	Gotovlje
NTP	275,00	302,00	174,00	115,00
Leto izgradnje	1987	1985	1974	1987
Cena (€)	204.516,75	230.000,00	144.000,00	85.000,00
Cena/enoto (€/m2)	**743,69**	**761,58**	**827,58**	**739,13**
ID	359795	375238	392644	409607
Datum prodaje	6.12.2017	9.3.2018	21.6.2018	29.11.2018
Vir	trgoskop	trgoskop	trgoskop	trgoskop

-Lokacija ocenjevane nepremičnine
Lokacija in mikrolokacija sta bistvenega pomena in ena izmed ključnih značilnosti oziroma sestavin, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Lokacijo prilagajam glede na poznavanje razmer na posameznem nepremičninskem trgu in podatkov iz pristojne geodetske uprave.

-Starost oziroma stanje izboljšav in opremljenost
Za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po okoli 80 letih ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, če bi bilo to prazno. Obdobje ocene 80 let je upoštevano na osnovi ocene, da znaša pričakovana doba trajanja

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

dolgotrajnih komponent od 60 do 80 let, kratkotrajne komponente pa so v tem obdobju normalno vzdrževane. Uporaba razlik z upoštevanjem efektivne starosti izboljšav namesto kronološke starosti vključuje razlike v fizični ohranjenosti oziroma stanju izboljšav.

-Prilagoditev zaradi razlike v velikosti
Vrednost na enoto je odvisna od velikosti, cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti. Cene na kvadratni meter manjših bivalnih enot so opazno višje kot cene večjih bivalnih enot. V analizi je upoštevano razmerje vrednosti na enoto.

5.2.4 Mreža prilagoditev:

Stanovanjska hiša:

Stanovanjska hiša	**prodaja 1**	**pril.**	**prodaja 2**	**pril.**	**prodaja 3**	**pril.**	**prodaj 4**	**pril.**	**ocenjevano**
Lokacija	Podvin	0%	Šempeter v S.d.	- 6%	Petrovče	-6%	Pernovo	0%	Zavrh
cena(€/m2	**743,69**		**761,58**		**827,58**		**743,63**		
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	6.12.2017	+5%	9.3.2018	+3%	21.6.2018	+ 3%	29.11.2018	0%	
vpliv velikosti enot.	275,00	0%	302,00	+2%	174,00	- 5%	115,00	-8%	267,50
leto gradnje	1987	0%	1985	0%	1974	+5%	1987	0%	1988
zemljišče	705.00	+5%	670,00	+6,00	460,00	+10%	571.00	+10%	1.023
končna prilagoditev	+10%		+5%		+7%		+2%		
indikacija vrednosti	818,05		799,65		885,51		758,50		
ponder (%)	20		30		20		30		**100**
ocena vredn.(E/m2)	163,61		239,89		165,51		227,55		**796,56**
končna ocena (€)									**213.079,80**
zaokroženo									**213.080,00**

Vrednost objekta po tem načinu :

213.080,00€

5.3 Nabavnovrednostni način:

5.3.1 Predstavitev načina

(MSOV, 2017: MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, str. 41)

»Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike«.

Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

a. tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
b. sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
c. podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

5.3.2 Ocena vrednosti zemljišča

Pri določitvi vrednosti, pripisane zemljišču, uporabim podatke o prodajnih cenah podobnih zemljišč iz evidence realiziranih prodaj oz. iz oglaševane ponudbe.

5.3.3 Predstavitev primerljivih prodaj:

Pri določitvi vrednosti, pripisane zemljišču, uporabim podatke o prodajnih cenah podobnih zemljišč iz evidence realiziranih prodaj oz. iz oglaševane ponudbe.
Ocenjevano zemljišče je komunalno delno opremljeno:
Uporabim podatke iz širše okolice oz. za primerljive lokacije.

5.3.3 Predstavitev primerljivih prodaj:

značilnost	1	2	3	4
vir	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
površina m2	222,00	1.126,00	906,00	3240,00
namembnost	stavbno	stavbno	stavbno	stavbno
lokacija k.o.	Zabukovica	Žalec	Kasaze	Velika Pirešica
cena/enoto €	20,00	20,43	23,14	11,97
ID posla	379714	392940	419824	336758
prodano	16.3.2018	6.6.2018	17.1.2019	9.6.2017

Povprečna vrednost iz zgornjih primerljivih prodaj znaša: 18,88€/m2. Po pregledu oglaševane ponudbe ugotavljam, da se podobna zemljišča na lokaciji Studence prodajajo po povprečno 25,00 €/m2, enako na lokaciji Galicija. Ocenjujem, da je primerna tržna vrednost ocenjevanega zemljišča na obravnavani lokaciji enaka:

25.00 €/m2

Stavbno zemljišče v izmeri 1.023 m2

25.575,00 €

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

5.3.4 Ocena stroškov gradnje novega objekta :

Stroške gradnje novega objekta določim na osnovi poznanih stroškov gradnje podobnega objekta:
GOI stroški podobnih objektov znašajo : 900,00 €/m2

5.3.5 Posredni stroški :

projektiranje	3 %
inženiring	2 %
nadzor	1 %
prispevki in soglasja	1 %
ostalo	2 %
Skupaj	9 % od GOI stroškov

5.3.6 Vrednost objekta

življenjska doba	let
fizična življenjska doba	80
ekonomska življenjska doba	70
kronološka starost	31

Neposredni stroški: 900,00 x 267,50 =	240.750,00
Posredni stroški 9 %	21.667,50
Skupaj stroški objekta	262.417,50

Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja (%) :

Zmanjšanje vrednosti obsega fizično poslabšanje ter funkcionalno in ekonomsko zastarelost.

- Fizična zastarelost:
Predstavlja kakršno koli izgubo koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja sredstva ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe.

- Funkcionalna zastarelost:
Predstavlja kakršno koli izgubo koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega sredstva v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela.

- Zunanja ali gospodarska zastarelost:
Kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega sredstva. Ta vrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

1. Fizično zastaranje

stroški objekta		DE	KE	EŽD	DS	%Z	zastaranje
konstrukcija		55%		70	31	24	34.639,11

finalna dela in inštalacije			45%	60	31	51	60.224,81
skupaj							94.863,92

2. funkcionalno zastaranje (sodobnost gradnje), ni ugotovljeno	0,00	0,00

3. ekonomsko zastaranje (vpliv lokacije), ni ugotovljeno	0,00	0,00

4. skupaj zastaranje		94.863,92

5. vrednost objekta po odbitku zastaranja	**167.553,58**

5.3.8 Sorazmerni del komunale

40,00 x 267,50 = **10.700,00 €**

5.3.7 Rekapitulacija ocene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

(EUR)

	objekt	**vrednost**
1	**zemljišče**	**25.575,00**
2	**stanov. hiša**	**167.553,58**
3	**sorazmerni del stroškov komunalne ureditve**	**10.700,00**
	skupaj	**203.828,58**
	zaokroženo	**203.829,00**

5.3.8 Zaključna ocena vrednosti po nabavnovrednostnem načinu:

203.829,00 €

6. KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI (EUR)

način	**vrednost**	**utež %**	**delež**
način tržnih primerjav	**213.080,00**	**60**	**127.848,00**
nabavnovrednostni način	**203.829,00**	**40**	**81.531,60**

Način tržnih primerjav izkazuje višjo vrednost kot nabavnovrednostni način. Prvi način v večji meri upošteva trenutne tržne razmere. V leti 2018 in v letošnjem letu so močno porasle cene stanovanjskih nepremičnin. Opazno je tudi povečanje števila transakcij. Ocenjujem, da ima način tržnih primerjav večjo težo kot nabavnovrednostni način.
Nabavnovrednostni način pa ni toliko odvisen od gibanja trga nepremičnin, zato mu podelim manjšo težo.

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

Ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevane nepremičnine parc. št. 823, k.o. Železno, v obsegu stavbnega zemljišča v površini 1.023 m2 enaka vsoti zg. deležev oz.:

209.379,60 €

Od tega predmet cenitve delež do ½:

104.689,80 €

Opomba:
Pri zemljišču je ocenjen del parcele št.823, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče. Del te parcele v površini 439,00 m2 pa je kmetijsko zemljišče.

Za ta del navajam samo informativno vrednost iz podatkov GURS, sicer pa je potrebno angažirati izvedenca kmet. stroke, ki bo ocenil to kmetijsko zemljišče

Informativna vrednost:

439,00 x 2,90€/m2 =	1.273,10 €
Od tega ½ =	**636,55 €**

Datum ocenjevanja vrednosti : 26.3.2019

Priloge : z.k. izpisek
potrdilo o namenski rabi
primerljive prodaje st. hiše
fotografije

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - NIZKE GRADNJE, VISOKE GRADNJE
JANEZ KLUGLER
Maistrova 2a
ŽALEC

Janez Klugler

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

7. IZJAVA OCENJEVALCA

Podpisani ocenjevalec izjavljam :

- da so v poročilu navedeni podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- da so prikazane analize, ocene in zaključki omejeni s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in so nepristranski;
- da kot ocenjevalec nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila;
- da sem osebno opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila;
- da plačilo za storitev v zvezi z oceno ni vezano na ocenjeno vrednost nepremičnine.
- da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in veljavnimi standardi ter v skladu s hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti.

SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO - NIZKE GRADNJE, VISOKE GRADNJE
JANEZ KLUGLER
Maistrova 2a
ŽALEC

Janez Klugler

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

Priloge: primerljive prodaje

1.

Podatki o delih stavb

STANOVANJSKA HIŠA 910/1, PODVIN 156, PODVIN

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	910
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	PODVIN 156
Naselje:	PODVIN
Občina:	ŽALEC
Ime KO:	997 - GOTOVLJE

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:124438.97 Y:513207.27
Leto izgradnje stavbe:	1987
Leto izgradnje dela stavbe:	1987
Neto tlorisna površina dela stavbe:	275,10 m2
Uporabna površina dela stavbe:	151,20 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	5
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	Kurilnica,Stopnišče,Sušilnica, pralnica,Odprt balkon,Klet, shramba,Garaža

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	275,00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	1
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da

Podatki o parcelah

PARCELA 523/68, 997 - GOTOVLJE, ŽALEC

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	523/68
Katastrska občina:	997 - GOTOVLJE
Občina:	ŽALEC

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:124437.47 Y:513207
Površina parcele:	705 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1

2.

STANOVANJSKA HIŠA 443/1, KRATKA ULICA 10, ŠEMPETER V SAVINJ. DOLINI

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	443
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	KRATKA ULICA 10
Naselje:	ŠEMPETER V SAVINJ. DOLINI
Občina:	ŽALEC
Ime KO:	995 - ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:123484.13 Y:509142.65
Leto izgradnje stavbe:	1985
Leto izgradnje dela stavbe:	1985
Neto tlorisna površina dela stavbe:	290,50 m2
Uporabna površina dela stavbe:	148,80 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	5
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	klet,garaža,odprta terasa, balkon, loža,bivalni prostor,prostor 99,shramba, sušilnica, pralnica

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	291,00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	2
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekudarni trg:	/
Prodani solastniški delež:	1/1

Podatki o parcelah

PARCELA 503/4, 995 - ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI, ŽALEC

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	503/4
Katastrska občina:	995 - ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI
Občina:	ŽALEC

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:123486.2 Y:509142.35
Površina parcele:	670 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

3.

Podatki o delih stavb

STANOVANJSKA HIŠA 1060/1, PETROVČE 75, PETROVČE

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	1060
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	PETROVČE 75
Naselje:	PETROVČE
Občina:	ŽALEC
Ime KO:	1001 - PETROVČE

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110002 - Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši
Koordinate:	X:122446 Y:514701
Leto izgradnje stavbe:	1974
Leto izgradnje dela stavbe:	1974
Neto tlorisna površina dela stavbe:	174,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	118,00 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	5
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	garaža,odprta terasa, balkon, loža,klet,prostor 99,bivalni prostor

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	174,00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	/
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekudarni trg:	/
Prodani solastniški delež:	1/1

Podatki o parcelah

PARCELA *316, 1001 - PETROVČE, ŽALEC

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	*316
Katastrska občina:	1001 - PETROVČE
Občina:	ŽALEC

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:122447.47 Y:514701.1
Površina parcele:	110 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1

PARCELA 383/11, 1001 - PETROVČE, ŽALEC

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	383/11
Katastrska občina:	1001 - PETROVČE
Občina:	ŽALEC

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:122441.22 Y:514698.43
Površina parcele:	350 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1

4.

Podatki o delih stavb

STANOVANJSKA HIŠA 122/1, PERNOVO 53A, PERNOVO

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	122
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	PERNOVO 53A
Naselje:	PERNOVO
Občina:	ŽALEC
Ime KO:	998 - VELIKA PIREŠICA

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:128203.67 Y:514441.86
Leto izgradnje stavbe:	1987
Leto izgradnje dela stavbe:	1987
Neto tlorisna površina dela stavbe:	115,30 m2
Uporabna površina dela stavbe:	63,80 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	2
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	bivalni prostor,garaža,klet,odprta terasa, balkon, loža,prostor 99

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	115,00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	1
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekudarni trg:	/
Prodani solastniški delež:	1/1

Podatki o parcelah

PARCELA 75/2, 998 - VELIKA PIREŠICA, ŽALEC

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	75/2
Katastrska občina:	998 - VELIKA PIREŠICA
Občina:	ŽALEC

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:128204.41 Y:514435.85
Površina parcele:	571 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

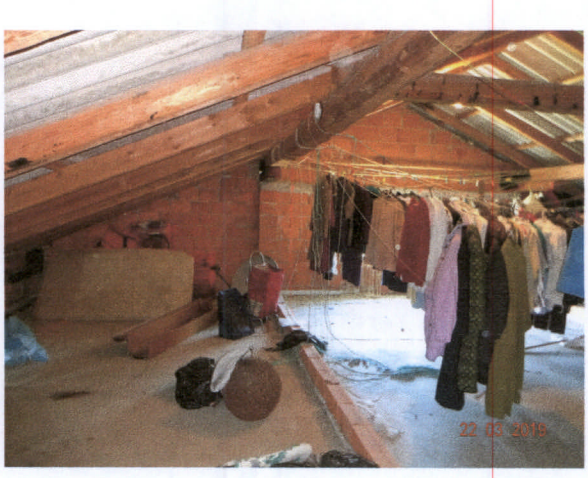
A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net

Fotografije:

Janez Klugler, sodni izvedenec za gradbeništvo, visoke in nizke gradnje
Maistrova 2a, 3310 Žalec,
tel./fax 03 710 3006, GSM 041 665 116, E-mail janez.klugler@triera.net



Janez Klugler

[redacted]
VS0067240795

VS0066916651

1217/2018 77

OBČINA ŽALEC

URAD ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 40, f: 03 713 64 64

Številka: 35010-0029/2019
Datum: 28.01.2019

ZAIP020339

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU **Levstikova ulica 14** **3310 Žalec** Opr. št.: 0027 I 217/2018	Katastrska občina: **ŽELEZNO** Parc. št.: **823**

1. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKIH PARCEL

Občinski prostorski načrt:

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

Prostorski izvedbeni načrt:

- /

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Šifra:	Delež (%):
823	OP-1	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	K2	2020	29,5
823	ZV-1	STAVBNA ZEMLJIŠČA	POVRŠINE PODEŽELJSKEGA NASELJA	SK	1013	70,5

Na podlagi 139. čl. Zakona za uravnoteženje javnih financ (ZUJF; Uradni list RS, št. 40/12) potrjujemo:

- da so zemljišča parc. št. 823 (70,5%), k.o. ŽELEZNO, bila spremenjena iz gozdnega in kmetijskega v stavbno zemljišče dne 31.7.2013!

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

Parcele:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:	Predpis:
823	Pogojno stabilno območje	Pogojno stabilno območje	/

4. PROSTORSKI UKREPI

Zakonita predkupna pravica občine: **obstaja za:**

Parcele:	Ukrep:	Predpis:
823	Stavbno zemljišče	Odlok o območju zakonite predkupne pravice Občine Žalec, (Uradni list RS, št. 100/13).
823	Gospodarska javna infrastruktura GJI ceste - javna pot 990541	Odlok o območju zakonite predkupne pravice Občine Žalec, (Uradni list RS, št. 100/13).

Zakonita predkupna pravica države: **ne obstaja**

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

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

6. RAZNO:

V katastrskih občinah Železno, Pongrac in Gorica je potrebno pri prometu z zemljišči, pred sklenitvijo pravnega posla, pridobiti soglasje Ministrstva za obrambo, kot to določa Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje (Uradni list RS, št. 7/99, 67/03, 26/10). V primerih, ko je pridobitelj država ali lokalna skupnost, soglasje ni potrebno.

7. PRILOGE - kopija kartografskega dela prostorskega akta

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

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

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

Pripravil:

Borut Sitar
namestnik vodje urada

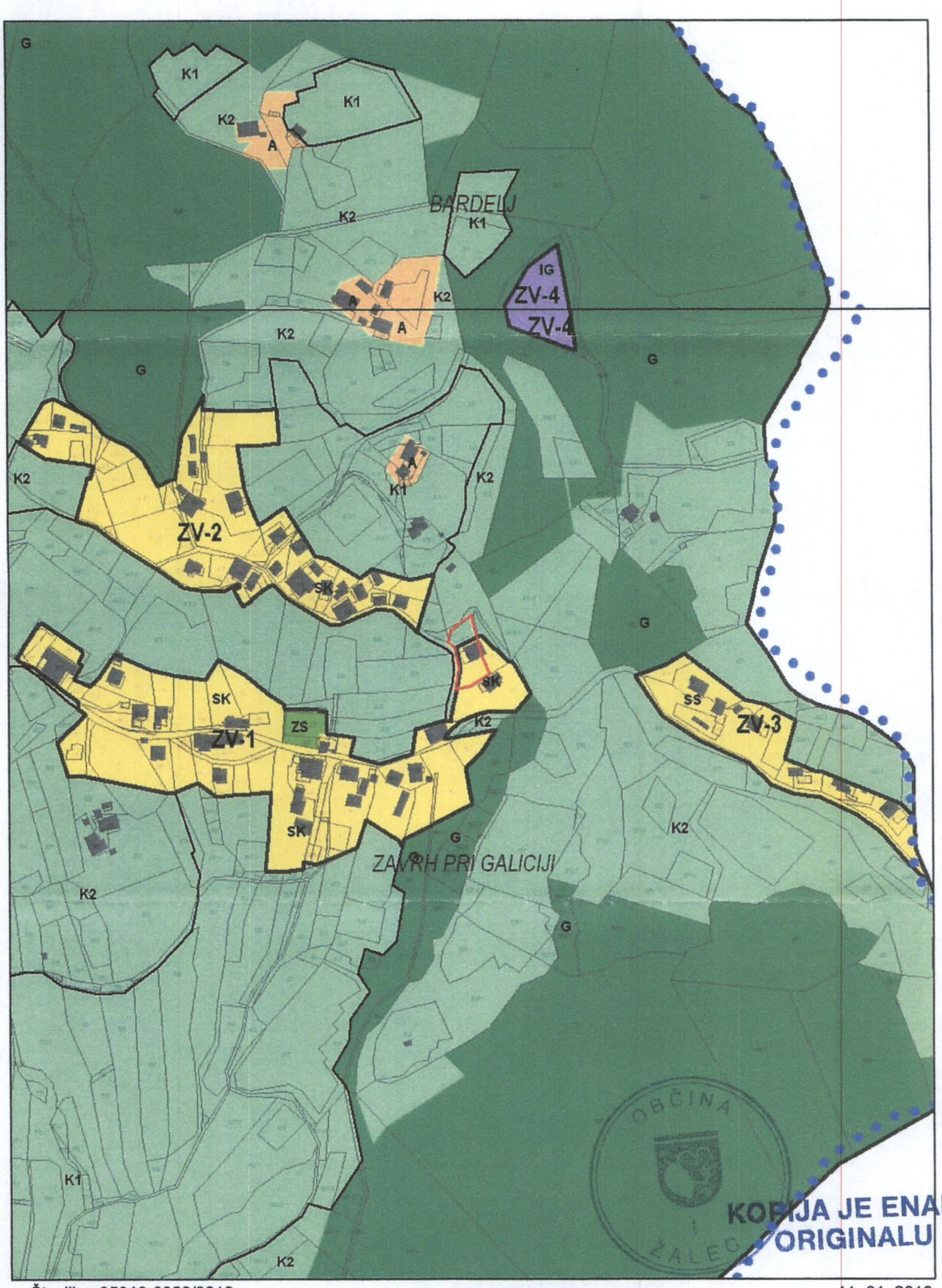
Vročiti: stranka, 1x

OBČINA 1 ŽALEC

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.). Karta: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000 .



OBČINA ŽALEC
KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU

Številka: 35010-0029/2019 11. 01. 2019

80

LEGENDA

- Meja občine, meja prostorskega akta - Občinskega prostorskega načrta [1]
- Parcelna meja [3]
- GRIŽE Ime naselja [1]
- Objekti iz katastra stavb [1]

PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- Meja občine [1]
- Meja območja enote urejanja prostora
- Meja območja enote urejanja prostora za območje državnega prostorskega akta
- Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podenota)

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SS Stanovanjske površine

Podrobnejša raba

- SS e Eno in dvo stanovanjske stavbe
- SS v Večstanovanjske stavbe
- SB Stanovanjske površine za posebne namene
- SK Površine podeželskega naselja
- SP Površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti

Podrobnejša raba

- CD i Vzgoja in izobraževanje
- CD k Kultura, javna uprava, gasilski dom
- CD v Verski objekti s pripadajočimi površinami

Območja proizvodnih dejavnosti

- IP Površine za industrijo
- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT Površine za turizem
- BC Športni centri

Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZV Površine za vrtičkarstvo
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča

Območja prometne infrastrukture

- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic

- E **Območja energetske infrastrukture**
- O **Območja okoljske infrastrukture**
- A **Površine razpršene poselitve**
- **Razpršena gradnja**, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

IV. OBMOČJA VODA

- Površinske vode
- VC Celinske vode

V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- Območja mineralnih surovin
- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
- f Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

OBČINA ŽALEC 1

KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.3.2019 - 11:17:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 977 823

katastrska občina 977 ŽELEZNO **parcela** 823 (ID 5134516)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1669734
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2709980******
   osebno ime: Marjan Korošec
   naslov: Podvin 239, 3310 Žalec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.05.2015 09:00:00

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

ID osnovnega položaja: 1669735
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2707982******
   osebno ime: Alekseja Doler
   naslov: Zavrh pri Galiciji 007A, 3310 Žalec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 28.12.2009 11:03:00

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
13121393	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13133549	20.02.2003 08:00:00	401 - vknjižena hipoteka
14007869	06.07.2011 14:20:22	401 - vknjižena hipoteka
16695522	08.10.2014 11:41:08	401 - vknjižena hipoteka
16746475	08.10.2014 11:51:16	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13121393

čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 977 ŽELEZNO **parcela** 823 (ID 5134516)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 317.400,00 ATS
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
317.400,00 ATS
Vloženo 29.9.1992, dn.št.616/92:
Po tus.sklepu z dne 21.5.1992, opr.št. I 463/92 se vknjiži zastavna pravica za zavarovanje denarne terjatve upnika Zavarovalnice Maribor d.d. Cankarjeva 3, Maribor v znesku ATS 317.400,00 z obrestmi in pogoji vračila, navedenimi pod tč. 1 navedenega sklepa.
imetnik:
1. EMŠO: 3103957******
   osebno ime: Branko Rajnar
   naslov: Bartlova ulica 005, 1275 Šmartno pri Litiji
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.03.2003 10:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:
1669735

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19504205	05.06.2018 15:19:21	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19504205
čas začetka učinkovanja 05.06.2018 15:19:21
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka I 217/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 217/2018 z dne 5.6.2018.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 13133549
čas začetka učinkovanja 20.02.2003 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 977 ŽELEZNO **parcela** 823 (ID 5134516)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 228.309,00 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
1.518,05 SIT
228.309,00 SIT
Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu z dne 8.4.2003, opr.št. In 2003/00030 se vknjiži hipoteka za denarno terjatev v znesku 1.518,05 SIT in 228.309,00 SIT s prip. v korist upnika.
imetnik:
1. EMŠO: 0705954******
   osebno ime: Milan Levec
   naslov: Začret 019, 3202 Ljubečna
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 20.02.2003 08:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:
1669735

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13396804	20.02.2003 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13396801	20.02.2003 08:00:00	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 13396804
čas začetka učinkovanja 20.02.2003 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu z dne 8.4.2003, opr.št. In 2003/00030 se zaznamuje sklep o izvršbi v korist upnika Levec Milana roj. 07.05.1954., Začret 19, Ljubečna.

ID pravice / zaznambe 13396801
čas začetka učinkovanja 20.02.2003 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu z dne 8.4.2003, opr.št. In 2003/00030 se pri 1/2 Doler - Dolar Irene zaznamuje sklep o izvršbi v korist upnika Levec Milana, roj. 7.5.954, Začret 19, Ljubečna.

ID pravice / zaznambe 14007869
čas začetka učinkovanja 06.07.2011 14:20:22
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 977 ŽELEZNO **parcela** 823 (ID 5134516)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.272,92 EUR
obresti z zakonitimi zamudnimi obrestmi
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
Sklep Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. VL 36498/2011 z dne 6.7.2011, predlog za nadaljevanje izvršbe z dne 15.6.2011, popravek predloga za nadaljevanje izvršbe z dne 28.6.2011
imetnik:
1. matična številka: 5063345000
   firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
   naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 06.07.2011 14:20:22

zveza - ID osnovnega položaja:
1669735

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14007870	06.07.2011 14:20:22	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14007870
čas začetka učinkovanja 06.07.2011 14:20:22
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka VL 36498/2011
dodatni opis:
zaznamba sklepa o izvršbi

ID pravice / zaznambe 16695522
čas začetka učinkovanja 08.10.2014 11:41:08
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 977 ŽELEZNO **parcela** 823 (ID 5134516)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 755,76 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.01.2000
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 755,76 EUR s pripadki v korist upnika SIMBIO D.O.O., sedaj stečajna masa po pokojnem Martinu Dolerju, Zavrh pri Galiciji 7/a, Žalec in je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. In 212/2014 z dne 07.10.2014.
imetnik:
1. matična številka: 5914523000
   firma / naziv: SIMBIO, družba za ravnanje z odpadki d.o.o.
   naslov: Teharska cesta 049, 3000 Celje
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.10.2014 11:41:08

zveza - ID osnovnega položaja:
1669735

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16695523	08.10.2014 11:41:08	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16695523
čas začetka učinkovanja 08.10.2014 11:41:08
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka In 212/2014
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. In 212/2014 z dne 7.10.2014.

ID pravice / zaznambe 16746475
čas začetka učinkovanja 08.10.2014 11:51:16
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 977 ŽELEZNO **parcela** 823 (ID 5134516)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 108,43 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.03.2003
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 108,43 EUR s pripadki v korist upnika SIMBIO D.O.O., sedaj stečajna masa po pokojnem Martinu Dolerju, Zavrh 7/a, Žalec in je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. In 214/2014 z dne 6.10.2014.
imetnik:
1. matična številka: 5914523000
   firma / naziv: SIMBIO, družba za ravnanje z odpadki d.o.o.

naslov: Teharska cesta 049, 3000 Celje

začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.10.2014 11:51:16

zveza - ID osnovnega položaja:

1669735

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16746476	08.10.2014 11:51:16	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16746476
čas začetka učinkovanja 08.10.2014 11:51:16
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
opr. št. postopka In 214/2014
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. In 214/2014 z dne 6.10.2014.