

HQL d.o.o., Parižlje 15 A, 3314 BRASLOVČE
Ocenjevanje vrednosti nepremičnin
Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
Stanovanje ID ZNAK 992 – 873 – 3 z zemljiščem in leseno uto
na naslovu Cvetlična ulica 5 na Polzeli



Braslovče, 23. 01. 2025

1 POVZETEK OCENE VREDNOSTI

| | |
|---|---|
| Naročnik: | OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA. |
| Uporabnik: | Naročnik. |
| Izvajalec ocene vrednosti: | Primož POVŠE dipl. inž. stroj., spec., pooblaščen ocenjevalec nepremičnin pri Inštitutu za revizijo (DON – 1/19 – 182). |
| Namen ocenjevanja vrednosti: | Ocena vrednosti je izdelana za namen prodaje. |
| Identifikacija ocenj. nepremičnin: | Predmet ocene vrednosti je: - stanovanje ID ZNAK 992 – 873 – 3, neto tlorisne površine 64,8 m ² , zgrajeno 1952, skupni deli in delež na zemljišču na naslovu Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA. - zemljišče s parc. št. 306/101 v k.o. 992 POLZELA, stavbno zemljišče, velikosti 137 m ² , na kateremu stoji leseni pomožni kmetijski del stavbe z ID ZNAKOM 992 – 2034, zgrajen 1948, NTP = 27,1 m ² |
| Podlaga vrednosti: | Podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST. Tržna vrednost – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. |
| Uporabljeni zakoni in standardi: | Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti UL RS 106/2010 in njihove spremembe UL RS št. 02/2015. Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti MSOV 2022; MSOV 104 – Podlage vrednosti, MSOV 105 – Načini ocenjevanja, MSOV 400 – Pravice na nepremičninah Slovenski poslovno finančni standard SPS 2. |
| Datum ocene vrednosti: | 09. 01. 2024 |
| Datum ogleda: | 09. 01. 2024 |
| Datum poročila: | 24. 01. 2024 |
| Povzetek ocenjevanja vrednosti: | Ocena vrednosti je izdelana na podlagi analize trga nepremičnin v Spodnji Savinjski dolini ter podatkov iz javnih baz po Načinu tržnih primerjav prodaj in indicira naslednje rezultate: |
| Tržna vrednost skupaj: | 58.000,00 EUR |

Braslovče, 24. 01. 2025

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN
Primož Povše, dipl. inž. str., specialist

KAZALO VSEBINE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | POVZETEK OCENE VREDNOSTI | 2 |
| 2 | IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI | 4 |
| 2.1 | Podatki o naročniku | 4 |
| 2.2 | Podatki o uporabniku | 4 |
| 2.3 | Drugi uporabniki ocene vrednosti | 4 |
| 2.4 | Podatki o ocenjevalcu | 4 |
| 2.5 | Lastnik nepremičnine | 4 |
| 2.6 | Namen ocene vrednosti | 4 |
| 2.7 | Podlaga vrednosti | 4 |
| 2.8 | Uporabljeni načini | 5 |
| 2.9 | Identifikacija sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti | 5 |
| 2.10 | Datumi | 5 |
| 2.11 | Obseg dela in raziskav | 5 |
| 2.12 | Davčna analiza | 5 |
| 2.13 | Splošne predpostavke | 6 |
| 2.14 | Posebne predpostavke in komentar ocenjevalca | 6 |
| 2.15 | Omejitve | 6 |
| 2.16 | Viri informacij | 6 |
| 2.17 | Razkritja | 7 |
| 2.18 | Skladnost z MSOV | 7 |
| 3 | IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA | 8 |
| 3.1 | Osnovni podatki o nepremičnini | 8 |
| 3.2 | Lokacija | 11 |
| 3.3 | Slike ocenjevane nepremičnine | 12 |
| 4 | ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN | 14 |
| 4.1 | Gospodarsko okolje (UMAR: jesen 2024) | 14 |
| 5 | ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE | 29 |
| 6 | OCENA VREDNOSTI | 30 |
| 6.1 | Na donosu zasnovan način | 30 |
| 6.2 | Nabavno vrednostni način | 30 |
| 6.3 | Način tržnih primerjav | 30 |
| 6.4 | Ocenjevanje vrednosti po Načinu tržnih primerjav prodaj | 31 |
| 7 | KONČNA SKUPNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA | 35 |
| 8 | IZJAVA OCENJEVALCA | 36 |
| 8.1 | Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV | 36 |
| 8.2 | Izjava ocenjevalca po SPS 2 | 36 |
| 9 | IZJAVA NAROČNIKA | 37 |
| 10 | LITERATURA IN VIRI | 38 |
| 11 | PRILOGE | 39 |

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Podatki o naročniku

OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA.

2.2 Podatki o uporabniku

Uporabnik poročila o oceni vrednosti je naročnik.

2.3 Drugi uporabniki ocene vrednosti

Jih ni.

2.4 Podatki o ocenjevalcu

Ocenjevanje vrednosti je izdelal Primož Povše, Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin (DON-P-1/22-565).

2.5 Lastnik nepremičnine

OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA do 1/1.

2.6 Namen ocene vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini za **namen prodaje**. Ocenjena vrednost **NI** podana za namen računovodskega poročanja.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

- Nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.
- Podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.
- Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.

Vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 79 – v nadaljevanju MSOV 2022

2.7 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.

(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

Pri izvajanju ocene vrednosti smo se glede na namen ocene vrednosti odločili, da pri vrednotenju upoštevamo kot podlago vrednosti **tržno vrednost**.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo 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, 2022, odstavek 104.30.1).

2.8 Uporabljeni načini

Skladno z MSOV 105 je bil glede na razpoložljive podatke, značilnosti ocenjevane nepremičnine, namen vrednotenja in izbrane podlage vrednosti, uporabljen naslednji način ocenjevanja vrednosti: **Način tržnih primerjav prodaj.**

2.9 Identifikacija sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti

Ocena tržne vrednosti nepremičnine:

- stanovanje ID ZNAK 992 – 873 – 3, neto tlorisne površine 64,8 m², zgrajeno 1952, skupni deli in delež na zemljišču na naslovu Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA.
- zemljišče s parc. št. 306/101 v k.o. 992 POLZELA, stavbno zemljišče, velikosti 137 m², na kateremu stoji leseni pomožni kmetijski del stavbe z ID ZNAKOM 992 – 2034, zgrajen 1948, NTP = 27,1 m²

Ocenjuje se lastninska pravica do celote (1/1).

2.10 Datumi

Datum ocenjevanja vrednosti je v MSOV opredeljen kot datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

- Datum ocenjevanja vrednosti je **09. 01. 2025.**
- Datum ogleda nepremičnine je **09. 01. 2025.**
- Datum izdelave poročila o oceni vrednosti je **23. 01. 2025.**

2.11 Obseg dela in raziskav

V okviru ocenjevanja vrednosti so bila opravljena naslednja dela in raziskave:

- Zbiranje in analiza javno dostopnih podatkov o nepremičnini: elektronska zemljiška knjiga (eZK), prostorski portal GURS, spletni GIS portal Urbinfo, PISO, iObčina, lokacijska informacija ipd.,
- Fizični ogled zemljišča, objekta ter okolice.
- Zbiranje in analiza podatkov o nepremičnini, pridobljenih s strani naročnika/lastnika: gradbeno dovoljenje.
- Zbiranje in analiza podatkov, ki so potrebne za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine: podatki o primerljivih transakcijah, o primerljivih prihodkih iz najemnin in odhodkih, stopenj nezasedenosti in neizterljivosti, stopenj kapitalizacije, primerljivih gradbenih stroškov gradnje novega objekta ipd.
- Pregled stanja na trgu nepremičnin v sloveniji, regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina.
- Analiza najgospodarnejše rabe nepremičnine.
- Priprava cenitve in cenilnega poročila, ki vsebuje cenitev nepremičnine po izbranem načinu ocenjevanja.

2.12 Davčna analiza

Za celovito razumevanje obdavčitve pri prometu z nepremičninami moramo poznati materialne davčne predpise in zakone, so pa davčne stopnje na področju nepremičnin sledeče:

- Davek na dodano vrednost (DDV) – 22 % oz. znižana stopnja 9,5 %.
- Davek na promet z nepremičninami (DPN) – 2 %.
- Davek od dohodka pravnih oseb – 19 %.
- Davek na kapitalske dobičke od 0 % - 25 %.

2.13 Splošne predpostavke

- Dejanska cena, dosežena v transakciji lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti iz poročila o oceni vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nobenih okolju ali zdravju škodljivih snovi. Ocenjevalec vrednosti ni usposobljen za odkrivanje vsebnosti takšnih snovi ali materialov.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec tudi ne prevzema nobene odgovornosti za njihovo točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je vrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

2.14 Posebne predpostavke in komentar ocenjevalca

- Jih ni.

2.15 Omejitve

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile na datum ocenjevanja ocenjevalcu znane.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Morebitne lastnosti, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti, npr. skrite napake, pa nanje ocenjevalec ni bi posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen in vrsto ocenjene vrednosti.
- To poročilo je bilo izdelano samo za potrebe cenitve nepremičnine za naveden namen in datum vrednotenja in se ga v druge namene ne sme uporabljati. Za spremembo uporabnosti je potrebno pisno soglasje ocenjevalca.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Ocenjevalec vrednosti ne nosi odgovornost za pravilnost informacij o nepremičninah, ki jih je prejel s strani naročnika cenitve.
- Razen, če je v poročilo posebno navedeno, ocenjevalcu vrednosti niso znane nobene načrtovane spremembe namembnosti nepremičnine.
- Ocenjevalec vrednosti ne more sprejemati nobene odgovornosti za spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti temelji na podlagi trenutnih razmer in trenutno znanih podatkih (na dan ocenjevanja vrednosti), ki pa se lahko v prihodnosti spremenijo. Ocenjevalec vrednosti tako ne prevzema odgovornosti, da se bodo v poročilo navedeni ocenjeni denarni tokovi (prihodki, odhodki) dejansko tudi uresničili.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvod poročila o oceni vrednosti s strani avtorja.
- Poročilo je namenjeno zgolj naročniku in se ga brez pisnega soglasja ocenjevalca vrednosti ne sme uporabljati v namene, druge kot navedene v poročilu.

2.16 Viri informacij

- Pri izdelavi poročila o oceni vrednosti smo pridobili informacije iz uradnih evidenc: Geodetska uprava RS (podatke o površinah zemljišč), Trgoskop (podatke o primerljivih prodajah), Urbinfo ali PISO ali iObčina (namenska raba prostora) in Elektronska zemljiška knjiga (pregled pravnega stanja nepremičnin).

- Pregledali smo osnovne ekonomske kazalce v Sloveniji, EU in svetu, ter podatke o gibanju cen nepremičnin v Sloveniji (poročila GURS-a). Podatke o primerljivih prodajah smo preverili s pomočjo portala Trg nepremičnin, pri nepremičninskih agencijah in lastnikih podobnih nepremičnin. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah.

Seznam prejete dokumentacije:

| | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Gradbeno dovoljenje | <input type="checkbox"/> Slikovna dokumentacija |
| <input type="checkbox"/> Uporabno dovoljenje | <input type="checkbox"/> Tlorisi s površinami |
| <input type="checkbox"/> Lokacijska informacija | <input type="checkbox"/> Prodajna/nakupna/najemna pogodba |
| <input type="checkbox"/> Projektna dokumentacija (PGD, PZI, PID...) | <input type="checkbox"/> ZK izpiski |
| <input type="checkbox"/> Predhodna cenitev | <input type="checkbox"/> Etažni elaborat |

2.17 Razkritja

- Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo *Primož Povše* nisem v nikakršni povezavi z naročnikom poročila o oceni vrednosti.

2.18 Skladnost z MSOV

Ocena vrednosti je izdelana skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja (MSOV 2022) ter Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010): Zakonom o revidiranju, Slovenskimi poslovno finančnimi standardi SPS in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022. Odstopanj od MSOV ni.

3 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

3.1 Osnovni podatki o nepremičnini

Opis

Ocenjevana nepremičnina je stanovanje z ločenim zemljiščem in leseno uto v starejšem, štiristanovanjskem objektu na Cvetlični ulici 5 na Polzeli.

Tabela 1: ZK podatki

| ID | lastništvo | delež | omejitve |
|--|--|------------|----------|
| parcela 992 306/95 | Jožef RAZBORNİK, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 2243/10000 | / |
| | Klavdija ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Ines ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Davorin ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Šara ŠTADLER, Cvetlična ulica 31, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA | 93/400 | |
| | Ema ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 721/4000 | |
| | Janez VIDOVIČ, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 721/4000 | |
| parcela 992 306/97 | Jožef RAZBORNİK, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 2243/10000 | / |
| | Klavdija ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Ines ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Davorin ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Šara ŠTADLER, Cvetlična ulica 31, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA | 93/400 | |
| | Ema ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 721/4000 | |
| | Janez VIDOVIČ, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 721/4000 | |
| parcela 992 306/100 | Jožef RAZBORNİK, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 2243/10000 | / |
| | Klavdija ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Ines ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Davorin ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | Šara ŠTADLER, Cvetlična ulica 31, 3313 POLZELA | 1827/40000 | |
| | OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA | 93/400 | |
| | Ema ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 721/4000 | |
| | Janez VIDOVIČ, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 721/4000 | |
| parcela 992 306/102 | OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA | 2209/6000 | / |
| | Ema ŠPINDLER, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 3791/12000 | |
| | Janez VIDOVIČ, Cvetlična ulica 5, 3313 POLZELA | 3791/12000 | |
| parcela 992 306/13 stanovanje 992 – 873 – 3 | Vsakokratni lastniki stavbe št. 873 | / | / |
| | OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA | 1/1 | |
| parcela 992 306/101 | OBČINA POLZELA, Malteška cesta 28, 3313 POLZELA | 1/1 | / |

Vir: eZK

3.1.1 Zemljišče

Slika: Zemljišče s parc. št. 306/13



Slika: Zemljišče s parc. št. 306/95



Slika: Zemljišče s parc. št. 306/97



Slika: Zemljišče s parc. št. 306/100



Slika: Zemljišče s parc. št. 306/101



Slika: Zemljišče s parc. št. 306/102



Vir: Atlas okolja

Tabela: Podatki zemljišča:

| # | k.o. | parc. št. | ID | površina (m2) | namenska raba | opis | stavba št. |
|---------------|-------------|-----------|---------------------|---------------|---------------|----------|------------|
| 1 | 992 POLZELA | 306/13 | parcela 992 306/13 | 233,0 | SZ – OPD | pozidano | delno 873 |
| 2 | 992 POLZELA | 306/95 | parcela 992 306/95 | 5,0 | SZ – OPD | pozidano | delno 873 |
| 3 | 992 POLZELA | 306/97 | parcela 992 306/97 | 24,0 | SZ – OPD | pozidano | delno 873 |
| 4 | 992 POLZELA | 306/100 | parcela 992 306/100 | 32,0 | SZ – OPD | pozidano | delno 873 |
| 5 | 992 POLZELA | 306/101 | parcela 992 306/101 | 137,0 | SZ – OPD | pozidano | 2034 |
| 6 | 992 POLZELA | 306/102 | parcela 992 306/102 | 95,0 | SZ – OPD | dvorišče | prosto |
| skupaj | | | | 526,0 | | | |

Vir: Gurs

Parcele predstavljajo zemljišče pod stavbo in dvorišče ter ležijo na ravnini.

3.1.2 Dostop

Dovoz in dostop do objekta je izveden preko parcele št. 306/112, ki je v lasti in upravljanju Občine Polzela.

Slika: Dostop – parcela 306/112



Vir: Atlas okolja

3.1.3 Stavba / del stavbe

Tabela: Podatki ocenjevale nepremičnine

| # | k.o. | stavba št. | št. dela stavbe | raba (GURS) | katastrski vpis | NTP (m2) | leto gradnje |
|-----------------|-------------|------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|
| 1 | 992 POLZELA | 2239 | 15 | stanovanjska | DA | 58,9 | 2024 |
| 2 | 992 POLZELA | 2239 | 15 | garaža | DA | 15,4 | 2024 |
| skupaj : | | | | | | 74,3 | |

Vir: Gurs

Stanovanje z ID ZNAKOM dela stavbe 992 – 873 – 3 se nahaja v nizki, večstanovanjski hiši s številko stavbe 873 in na naslovu Cvetlična ulica 5 na Polzeli. V stavbi so še tri nadaljnja stanovanja. Večstanovanjski objekt je bil zgrajen leta 1952, v letu 1997 je bilo zamenjano stavbno pohištvo in obnovljena fasada.

Stavba je pozidana z opeko, medetažna konstrukcija je lesena. Stene so grobo in fino ometane, beljene z disperzijsko barvo. Ostrešje je leseno, kritina betonska. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Stavbno pohištvo je leseno, dvoslojno, z zunanjimi okenskimi roletami. Talne obloge so topel pod, uničene. Ogrevanje posameznih stanovanj je individualno, preko peči na trda goriva.

Stanovanju pripada tudi mansardni prostor nad stanovanjem, ki pa je le delno neurejen in dosegljiv po zunanjih stopnicah v slabem stanju. V stanovanju so naslednji komunalni priključki: vodovod, električna, telefon, kanalizacija v greznico.

Neto tlorisna površina stanovanja znaša 64,8 m², ki mu pripada tudi zemljišče ob vhodu v stanovanje, na kateremu je lesen pomožni kmetijski objekt v slabem stanju. Vrednost objekta upoštevamo pri zaokrožitvi.

Slika: Stavba št. 992 – 873 in 992 – 2304



3.2 Lokacija

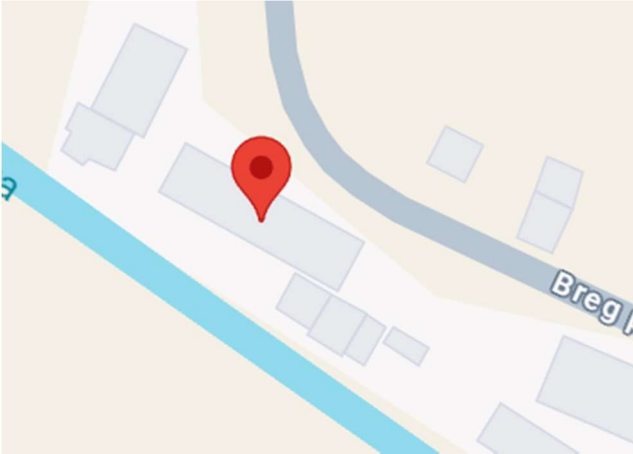
Predmetna nepremičnina se nahaja v neposredni bližini nekdanje tovarne nogavic na Polzeli. Nepremičnina je nekoliko odmaknjena od ostalih stanovanjskih hiš in je enostavno dostopna iz več smeri.

Tabela 2: Tabela osnovnih podatkov lokacije

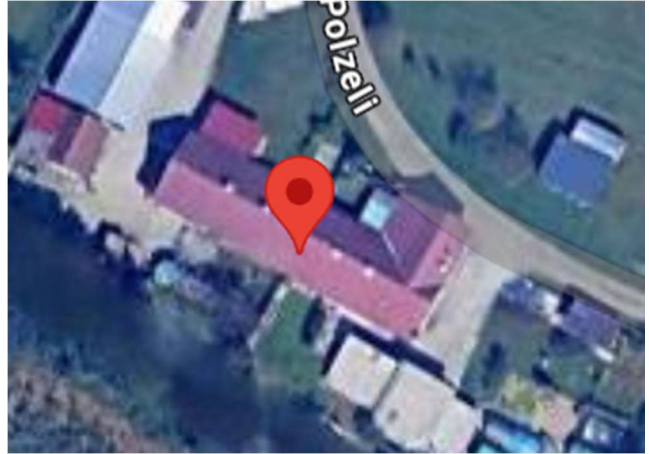
| | |
|---|---------|
| Prometna situacija | Dobro |
| Bližina javnih ustanov in storitvenih dejavnosti | Srednje |
| Bivanjsko okolje | Dobro |
| Gospodarsko/poslovno okolje | Dobro |

Slika: Lokacija predmetne nepremičnine

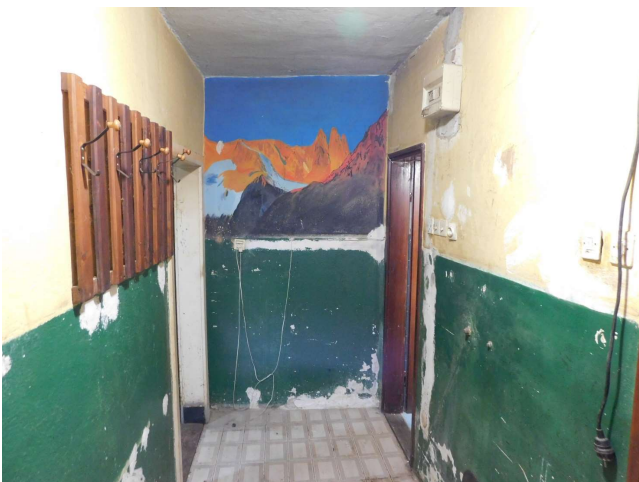




Vir: Geopedia, Prostorski portal RS - javni vpogled



3.3 Slike ocenjevane nepremičnine





4 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

4.1 Gospodarsko okolje (UMAR: jesen 2024)

Gospodarska rast se bo letos umirila (1,5 %) in bo nižja od pomladanskih pričakovanj (2,4 %). Po prvi letni oceni SURS se je bruto domači proizvod lani povečal za 2,1 %, kar je za 0,5 o. t. višje od prve ocene na podlagi četrletnih podatkov; spremenila se je tudi struktura rasti, s tem pa tudi izhodišča za pripravo napovedi. Medletna rast BDP je v prvi polovici leta znašala 1,4 %, zaznamovali so jo upad investicij, občutna krepitev zalog, zmerna rast zasebne potrošnje in močna rast državne potrošnje.

Ob visoki rasti domače potrošnje (skupaj z zalogami) se je uvoz močno povečal, izvoz pa je bil medletno nižji, kar je vplivalo na velik negativen prispevek salda menjave s tujino k rasti BDP. Napoved gospodarske rasti za leto 2024 (1,5 %) je za 0,9 o. t. nižja kot v Pomladanski napovedi. Pričakujemo, da bo rast izvoza ob nižji rasti tujega povpraševanja nižja kot v Pomladanski napovedi. Rast izvoza bo ob stroškovnih pritiskih zaradi rastočih stroškov dela na enoto proizvoda tudi letos nižja od rasti tujega povpraševanja. Ob šibki rasti aktivnosti v naših najpomembnejših trgovinskih partnericah za drugo polovico leta pričakujemo nizko četrletno rast izvoza blaga in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih.

V nasprotju s pomladanskimi pričakovanji o rasti investicij za letos napovedujemo njihovo stagnacijo. Investicije države, ki so v deležu BDP med najvišjimi v EU, bodo letos nekoliko višje kot lani in se bodo v drugi polovici leta okrepile, zasebne investicije v zgradbe in objekte pa naj bi stagnirale, saj podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih za gradnje stavb ne nakazujejo okrepitve. Ob pričakovani rasti aktivnosti v izvoznem sektorju pa letos pričakujemo zmerno rast investicij v opremo in stroje. Rast zasebne potrošnje se bo po lanski stagnaciji letos okrepila. Podprta je z visoko zaposlenostjo, nadaljnjo realno rastjo plač oziroma realnega razpoložljivega dohodka, nižjo inflacijo in večjim optimizmom potrošnikov. Gospodinjstva so v prvi polovici leta sicer več trošila za nakupe osebnih avtomobilov, turistične storitve v tujini in živila, manj pa za neživila in prenočitve doma.

Na rast zasebne in državne potrošnje pa letos metodološko vplivata ukinitvev dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in uvedba obveznega zdravstvenega prispevka; ta sprememba vpliva na relativno nižjo rast zasebne in višjo rast državne potrošnje, na ravni BDP je učinek nevtralen. Rast državne potrošnje bo letos še nekoliko višja, kot smo pričakovali spomladi, zaradi višje realizacije v prvem polletju, na kar je vplivala tudi poplavsna obnova, ki je relativno bolj kot investicijske izdatke države v tem obdobju okrepila izdatke za blago in storitve. Rast uvoza bo ob visoki rasti domače potrošnje, vključno z zalogami, precej presejala rast izvoza, zato bo saldo menjave s tujino negativen.

4.1.1 Bruto družbeni proizvod

V prihodnjih dveh letih pričakujemo višjo rast BDP (2,4 % leta 2025 in 2,5 % leta 2026). Ob nekoliko višji rasti tujega povpraševanja se bosta okrepili rast izvoza in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Leta 2026 v izvoznem sektorju pričakujemo tudi pozitiven vpliv investicije v proizvodnjo novega osebnega vozila in zagona proizvodnje v novem farmacevtskem obratu. Rasla bo tudi storitvena menjava. Izboljšanje gospodarskih razmer v glavnih trgovinskih partnericah bo pozitivno vplivalo tudi na investicijske odločitve v predelovalnih dejavnostih.

Na podlagi podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih pričakujemo krepitev gradbene aktivnosti. Na rast v gradbeništvu bo vplivala tudi visoka investicijska aktivnost države, vključno z ureditvijo protipoplavne zaščite in obnove ter investicijami v okviru porabe sredstev iz Načrta za okrevanje in odpornost. Rast zasebne potrošnje se bo ob višji realni rasti dohodkov v naslednjih dveh letih okrepila. Na to bosta vplivali nadaljnja rast plač in nižja inflacija, kar bo zviševalo kupno moč prebivalstva.

V napovedi predpostavljamo, da se bo nagnjenost k varčevanju v naslednjih dveh letih znižala in nekoliko bolj približala dolgoletnemu povprečju. Rast državne potrošnje bo v letu 2025 zmernejša (1,7 %), v letu 2026 pa se bo zaradi polne uveljavitve Zakona o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk, 2023) ponovno nekoliko okrepila (4,1 %).

4.1.2 Zaposlenost

Zaposlenost je rekordno visoka, brezposelnost pa najnižja doslej; rast zaposlenosti in zmanjševanje brezposelnosti se bosta še nadaljevala; visoka raven in veliko pomanjkanje delovne sile pa v prihodnjih dveh letih ne bosta omogočala vidnejše rasti zaposlenosti. V prvi polovici leta sta se medletna rast zaposlenosti in upadanje števila registriranih brezposelnih umirila. Ob tem je zaposlenost rekordno visoka, brezposelnost pa najnižja doslej. Tudi v drugi polovici leta pričakujemo šibko rast zaposlenosti, zato bo njeno letošnje povečanje (0,5 %) nižje kot lani (1,6 %). Število registriranih brezposelnih bo v povprečju leta padlo z lanskih 48,7 na slabih 46 tisoč. V prihodnjih dveh letih se, kljub predvideni višji gospodarski rasti, zaposlenost ne bo bistveno okrepila zaradi že visoke ravni in omejitev na strani ponudbe delovne sile, a bodo njeno pomanjkanje nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje in pridobivanje tuje delovne sile. Število registriranih brezposelnih bo padlo na 44,6 tisoč v povprečju leta 2025 in 44,1 tisoč v povprečju leta 2026.

4.1.3 Povprečna bruto plača

Nominalna rast skupne povprečne bruto plače bo letos ostala visoka (6,2 %), v prihodnjem letu pa se bo zaradi predvidene uveljavitve reforme plačnega sistema v javnem sektorju še nekoliko okrepila. V javnem sektorju bo letos rast (4,4 %) sicer nižja kot lani (10,3 %), a se bo znova povečala s prihodnjim letom (na 7,1 %), ko je v januarju predvidena uveljavitev reforme plačnega sistema. V zasebnem sektorju bo rast plač letos še visoka (7,1 %) in bo taka ostala tudi v prihodnjih dveh letih (v povprečju 6 %). S tem se bodo ohranjali pritiski na že lani precej poslabšan stroškovno konkurenčni položaj slovenskih podjetij, zaradi česar ne pričakujemo še večjega povišanja plač.

Napoved rasti bruto plač sicer spremljajo precejšnja tveganja. Ta so v javnem sektorju povezana s še nedorečenimi elementi reforme plačnega sistema, v zasebnem sektorju pa z večjim pritiskom na rast plač zaradi pomanjkanja delovne sile in izrazitejšim demonstrativnim učinkom, ki ga lahko ima povišanje plač v javnem sektorju.

4.1.4 Inflacija

Inflacija se je letos občutno znižala in bo v povprečju leta (2,1 %) bistveno nižja od pomladanskih pričakovanj (2,7 %). Pričakujemo, da se bo do novembra ohranjala na nizki ravni, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo ponovno povišala zaradi učinka nizke osnove in izteka preteklih ukrepov za zajezitev visokih cen energentov. Predpostavka napovedi je, da bodo razmere na trgih energentov ostale stabilne. Bodo pa medletne rasti cen energentov precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje posledic energetske druginje. Večje učinke pričakujemo predvsem v letu 2025, ob upoštevanju ponovni uvedbi prispevka za OVE in SPTE. Pričakujemo, da se bo v nadaljevanju leta nekoliko zvišala rast cen hrane, a bo še vedno umirjena. Rast cen storitev bo eden glavnih dejavnikov inflacije tudi v prihodnje, predvsem v povezavi z nadaljnjo rastjo plač. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo ostala umirjena. Povprečna inflacija se bo letos tako znižala z lanskih 7,4 % na 2,1 %, leta 2025 pa ponovno povišala na 3,3 %, predvsem zaradi izteka ukrepov za blažitev energetske druginje. Ob umirjanju rasti cen v večini skupin blaga se bo rast cen storitev ohranjala na povišanih ravneh. Leta 2026 naj bi se inflacija ponovno približala 2 %.

Z uresničitvijo jesenske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in lahko vplivajo na hitrost pričakovanega okrevanja ter umirjanja inflacije v trgovinskih partnericah. Negotovosti so prisotne tudi v domačem okolju in so povezane z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva in zlasti z zmogljivostmi za izvajanje visoke investicijske

aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od napovedane v osrednjem scenariju. Stopnjevanje pritiskov na konkurenčnost evrskega območja, povečanje trgovinskih konfliktov med EU in glavnimi trgovinskimi partnericami ter večanje geopolitične negotovosti lahko vplivajo na nižjo gospodarsko rast v trgovinskih partnericah od predvidene v osnovnem scenariju. Negotovost in tveganja v evrskem območju in v Sloveniji so povezana tudi z morebitno trdovratnostjo inflacije, kar bi vodilo k dlje časa povišanim obrestnim meram ter s tem negativno vplivalo na gospodarsko aktivnost in finančno stabilnost. Negotovost, povezana z uresničitvijo napovedi gospodarske rasti, je v domačem okolju povezana z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva, zmožljivostjo za izvajanje načrtovane visoke investicijske aktivnosti države, tempom izvajanja poplavlne obnove ter črpanjem sredstev EU in načrtovanimi reformami, ki so pomembne za črpanje sredstev iz sklada za okrevanje in odpornost. So pa tudi možnosti za višjo gospodarsko rast od predvidene v osnovnem scenariju. Te izhajajo predvsem iz morebitnega še uspešnejšega privabljanja delovne sile in pozitivnih učinkov celovitega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

Tabela: Predpostavke napovedi glede gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah in tujega povpraševanja

| Realne stopnje rasti BDP, v % | 2023 | 2024 | | 2025 | | 2026 |
|-------------------------------------|------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | | februar 2024 | september 2024 | februar 2024 | september 2024 | september 2024 |
| EU | 0,4 | 0,9 | 1,0 | 1,6 | 1,5 | 1,7 |
| Evrsko območje | 0,4 | 0,7 | 0,8 | 1,4 | 1,3 | 1,5 |
| Nemčija | -0,3 | 0,3 | -0,1 | 1,2 | 0,7 | 1,2 |
| Italija | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 1,2 | 1,1 | 1,1 |
| Avstrija | -0,8 | 0,7 | -0,3 | 1,5 | 1,3 | 1,4 |
| Francija | 0,9 | 0,7 | 1,2 | 1,2 | 1,3 | 1,4 |
| Hrvaška | 3,1 | 2,6 | 3,7 | 2,8 | 3,0 | 2,8 |
| Tuje povpraševanje, realna rast v % | -0,9 | 1,8 | 1,4 | 3,0 | 3,0 | 3,1 |

Vir: za leto 2023 Eurostat (2024); za obdobje 2024–2026 predpostavke UMAR na podlagi Consensus Economics (2024b, 2024a), ECB (2024b), EK (2024b), Focus Economics (2024b, 2024a), IFW Kiel (2024), IMF (2024), WIIW (2024), ocena UMAR.

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

| | 2023 | Jesenska napoved (september 2024) | | |
|--|-------|-----------------------------------|-------|-------|
| | | 2024 | 2025 | 2026 |
| BRUTO DOMAČI PROIZVOD | | | | |
| BDP, realna rast v % | 2,1 | 1,5 | 2,4 | 2,5 |
| BDP, nominalna rast v % | 12,4 | 4,5 | 6,1 | 5,5 |
| BDP, v mrd EUR, tekoče cene | 64,0 | 66,8 | 70,9 | 74,8 |
| Izvoz blaga in storitev, realna rast v % | -2,0 | 0,9 | 2,7 | 3,7 |
| Uvoz blaga in storitev, realna rast v % | -4,5 | 3,5 | 3,0 | 4,1 |
| Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.) | 2,3 | -1,9 | -0,1 | -0,1 |
| Zasebna potrošnja, realna rast v % | 0,1 | 1,6 | 2,5 | 2,4 |
| Državna potrošnja, realna rast v % | 2,4 | 8,5 | 1,7 | 4,1 |
| Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v % | 3,9 | 0,0 | 3,5 | 3,5 |
| Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.) | -1,5 | 0,8 | 0,0 | -0,1 |
| ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST | | | | |
| Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v % | 1,6 | 0,5 | 0,6 | 0,5 |
| Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč | 48,7 | 45,7 | 44,6 | 44,1 |
| Stopnja registrirane brezposelnosti v % | 5,0 | 4,6 | 4,5 | 4,4 |
| Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v % | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,6 |
| Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v % | 9,7 | 6,2 | 6,6 | 5,5 |
| Bruto plače na zaposlenega, realna rast v % | 2,1 | 4,0 | 3,2 | 3,1 |
| - zasebni sektor | 1,9 | 4,9 | 2,9 | 3,2 |
| - javni sektor | 2,7 | 2,3 | 3,7 | 2,9 |
| Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v % | 0,5 | 1,0 | 1,8 | 2,1 |
| PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA | | | | |
| SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR | 2,9 | 1,8 | 1,6 | 1,6 |
| - v primerjavi z BDP v % | 4,5 | 2,8 | 2,3 | 2,1 |
| CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ | | | | |
| Inflacija (dec./dec.), v % | 4,2 | 2,3 | 3,3 | 2,2 |
| Inflacija (povprečje leta), v % | 7,4 | 2,1 | 3,3 | 2,3 |
| Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda | 3,3* | 2,6 | 2,5 | 1,6 |
| PREDPOSTAVKE | | | | |
| Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v % | -0,9 | 1,4 | 3,0 | 3,1 |
| BDP v evrskem območju, realna rast v % | 0,4 | 0,8 | 1,3 | 1,5 |
| Cena nafte Brent v USD/sod | 82,5 | 81,9 | 75,7 | 73,0 |
| Cene neenergetskih surovin v USD, rast | -10,7 | 7,0 | 1,5 | 0,5 |
| Razmerje USD za 1 EUR | 1,082 | 1,086 | 1,091 | 1,091 |

Vir: za leto 2023 SURS (2024), BS (2024), ECB (2024a), EIA (2024), Eurostat (2024); za obdobje 2024–2026 napoved UMAR.

Opomba: * za leto 2023 je ocena UMAR, ki za Slovenijo za stroške dela na enoto proizvoda (NULC) upošteva prve letne ocene BDP za leto 2023 (objava SURS 30. 8. 2024), ki jih podatki ECB ob pripravi publikacije še niso vključevali.

Pri pripravi Jesenske napovedi so bili upoštevani statistični podatki, informacije in sprejeti ukrepi, znani do 6. septembra 2024.

4.2 Analiza lokacije

4.2.1 Savinjska statistična regija

Obsega 11,4 % površine Slovenije

Savinjska statistična regija je z 2.301 km² četrta največja – za jugovzhodno Slovenijo, osrednjeslovensko in goriško regijo. Leta 2022 je v njej živel okoli 12 % prebivalcev Slovenije, s čimer se je uvrstila na tretje mesto za osrednjeslovensko in podravsko. S 113 prebivalci na km² je bila med gostejše naseljenimi (povprečje za Slovenijo so bili 104 prebivalci na km²).

Najmanjši delež prebivalcev, starih 80 let ali več

Povprečna starost prebivalcev regije v 2022 je bila 44,0 leta, najbližje povprečni starosti prebivalcev celotne Slovenije, ki je znašala 43,9 leta. Regija je izstopala po najmanjšem deležu prebivalcev, starih 80 let ali več (5,1 %). Delež prebivalcev, starih 0–14 let, je bil s 15,1 % najbližje državnemu povprečju (15,0 %), delež prebivalcev, starih 65 let ali več, pa je bil z 20,9 % tretji najmanjši.

Naravni prirast je bil tako kot v vseh drugih regijah negativen in je znašal -2,4 na 1.000 prebivalcev, selitveni prirast pa je bil z 8,0 na 1.000 prebivalcev pozitiven.

Regija je imela tretji najmanjši delež žensk, 49,2 % (povprečje v Sloveniji je bilo 49,8 %). Med prebivalci je bilo 8,6 % tujih državljanov, kar je bilo zelo blizu slovenskemu povprečju (8,5 %).

Ženske v tej regiji so v povprečju rodile pri starosti 30,7 leta (povprečje za Slovenijo je bilo 31,1 leta). Tiste, ki so rodile prvič, so imele 29,3 leta (povprečje za Slovenijo je bilo 29,6 leta). Materam, starim 35 let ali več, se je rodilo 19,1 % otrok, kar je bil drugi najnižji delež med regijami. Zunaj zakonske zveze se je rodilo 60,6 % otrok, kar je bilo za 8,5 odstotne točke manj od najvišjega deleža (pomurska) in za 10,0 odstotne točke več od najnižjega deleža (goriška).

Delež vseh otrok, starih 1–5, vključenih v vrtce, je bil tukaj tretji največji med regijami in je obsegal 82,5 %. Med tukajšnjimi prebivalci, stari 25–64 let, jih je imelo končano največ osnovno šolo 13,7 %, višje- ali visokošolsko izobraženih pa jih je bilo 29,0 %, kar jih je uvrščalo med regije z manj ugodno izobrazbeno sestavo. So se pa uvrstili med regije z večjim številom študentov na 1.000 prebivalcev. Imeli so jih 35 na 1.000 prebivalcev, kar je enako kot v jugovzhodni Sloveniji in gorenjski regiji, več sta jih imeli le osrednjeslovenska (37) in goriška (36).

Razmere na trgu dela

Stopnja delovne aktivnosti v 2022 je bila s 70,5 % četrta najvišja in nad slovenskim povprečjem (68,6 %), stopnja brezposelnosti pa s 3,3 % četrta najnižja in pod povprečjem (4,0 %). Stopnja delovne aktivnosti za moške (75,2 %) je bila za 9,9 odstotne točke višja kot za ženske (65,3 %). Ta razlika je bila tretja najvišja na ravni regij.

Savinjska spada med regije z deležem delovnih migrantov, ki je nižji od slovenskega povprečja (22,1 %). Med delovno aktivnimi s stalnim prebivališčem v tej regiji jih je 21,0 % odhajalo na delo drugam, največ (59,4 %) v osrednjeslovensko.

Povprečna mesečna neto plača v savinjski regiji je bila druga najnižja in je znašala 1.204 EUR, kar je bilo 114 EUR oziroma okoli 9 % manj od povprečja v celotni Sloveniji.

Gospodarstvo

Ta regija je v 2022 ustvarila tretji največji delež bruto dodane vrednosti v Sloveniji, in sicer 10,9 %. Bruto domači proizvod na prebivalca je bil peti najvišji; znašal je 23.921 EUR in je bil za 11,5 % nižji od državnega povprečja. Neto razpoložljivi dohodek na prebivalca je v regiji znašal 15.146 EUR in se je uvrstil ravno pod povprečje na ravni države; od njega je bil nižji za 0,3 %.

Tukaj je delovalo nekaj več kot 24.600 podjetij, ki so zaposlovala okoli 110.300 ljudi oziroma vsako povprečno 4,5 osebe.

Kakovost življenja v regiji

Tukajšnji prebivalci so se s povprečno oceno splošnega zadovoljstva z življenjem (7,5 od 10) uvrstili med podpovprečno zadovoljne. Povprečje za Slovenijo je znašalo 7,6.

Stopnja resne materialne prikrajšanosti je bila v tej regiji druga najvišja, skupaj s primorsko-notranjsko sta imeli 3,7-odstotno. V stanovanjih, ki so bila v slabem stanju (s puščajočo streho, z vlažnimi stenami, temelji ali tlemi, trhlimi okenskimi okvirji ali tlemi), je živel 22 % gospodinjstev, kar je bil prav tako drugi največji delež po regijah. Višji delež (po 23 %) sta imeli le pomurska in jugovzhodna Slovenija.

Imeli so 574 osebnih avtomobilov na 1.000 prebivalcev, malo nad povprečjem za Slovenijo (571 na 1.000 prebivalcev), njihova povprečna starost je bila 11,1 leta, povprečno pa so bili osebni avtomobili v državi stari 10,9 leta.

Priljubljena pri domačih turistih

Leta 2022 so našeli 534.319 prihodov turistov ali 9,1 % vseh in 1.706.996 njihovih prenočitev ali 11,0 % vseh v državi. Med turisti v tej regiji je bilo več domačih kot tujih. Po prihodih domačih turistov je bila s 16 % na tretjem mestu med regijami, po njihovih prenočitvah pa je dosegla drugi največji delež med regijami (18 %).

Sestavlja jo 31 občin

Največja je bila z 222 km² občina Šentjur, obsegala je desetino površine regije. Največ prebivalcev, 48.777, je na sredini leta 2022 živel v občini Celje. Več jih je živel le v občinah Koper, Kranj, Maribor in Ljubljana. Občina Celje je bila s 514 prebivalci na km² tudi najgosteje naseljena občina v savinjski regiji. Občina Solčava je imela s 517 prebivalci tretje najmanjše število prebivalcev med občinami v državi. Obsega 102 km² in je bila s 5 prebivalci na km² tudi najredkeje poseljena občina v Sloveniji.

4.3 Analiza nepremičninskega trga

Slovenija

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne

države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2023 evidentirali okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov.

Preglednica: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|
| ŠTEVILO POGODB (v tisočih) | 36,8 | 32,7 | 37,9 | 35,4 | 28,2 |
| VREDNOST POGODB (v milijardah €) | 2,9 | 2,4 | 3,1 | 3,0 | 3,0 |

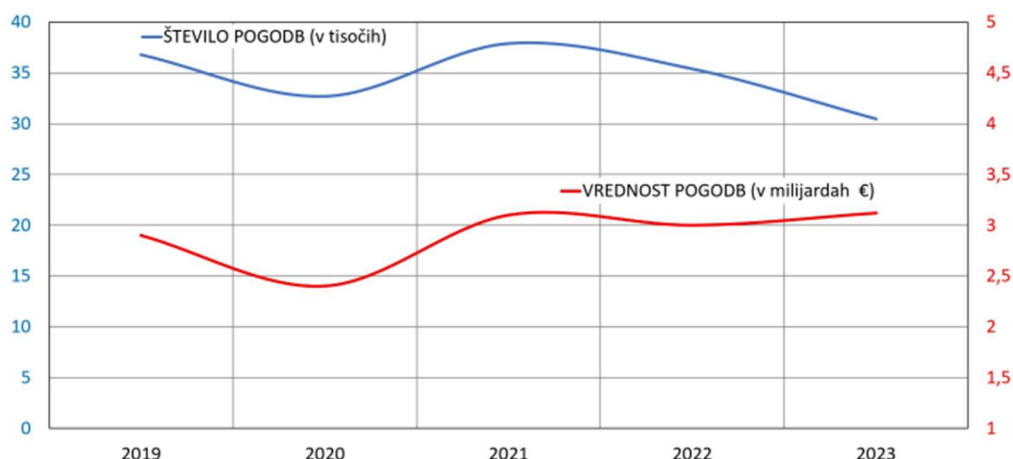
Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.

- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.

Slika: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število in vrednost pogodb za leto 2023 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2023 še za 4 odstotke višje.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtno, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Preglednica: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023

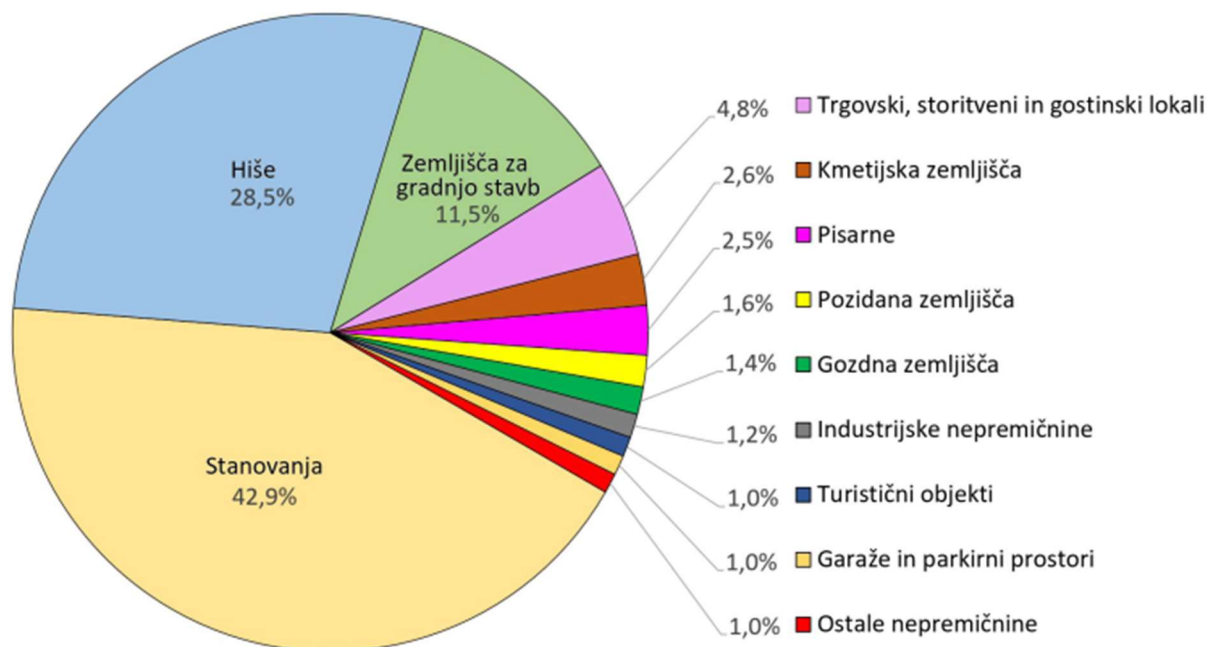
| VRSTA NEPREMIČNINE | Vrednost prometa (v mio €) | Delež v skupnem prometu |
|--|----------------------------|-------------------------|
| Stanovanja | 1.286 | 42,9% |
| Hiše | 856 | 28,5% |
| Zemljišča za gradnjo stavb | 346 | 11,5% |
| Trgovski, storitveni in gostinski lokali | 143 | 4,8% |
| Kmetijska zemljišča | 80 | 2,6% |
| Pisarne | 74 | 2,5% |
| Pozidana zemljišča | 49 | 1,6% |
| Gozdna zemljišča | 42 | 1,4% |
| Industrijske nepremičnine | 37 | 1,2% |
| Turistični objekti | 31 | 1,0% |
| Garaže in parkirni prostori | 30 | 1,0% |
| Ostale nepremičnine | 29 | 1,0% |

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori.

Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

Slika: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023



PRODAJE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

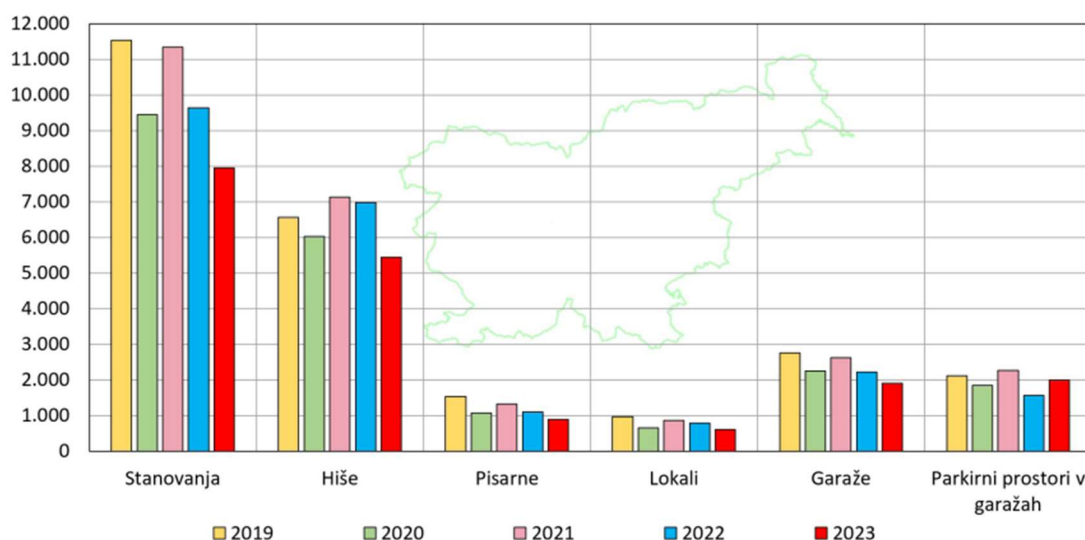
Preglednica: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2019 – 2023

| VRSTA NEPREMIČNINE | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Stanovanjske skupaj | 18.087 | 15.466 | 18.461 | 16.610 | 12.876 |
| Stanovanja | 11.528 | 9.435 | 11.335 | 9.629 | 7.639 |
| Hiše | 6.559 | 6.031 | 7.126 | 6.981 | 5.237 |
| Poslovne skupaj | 2.499 | 1.723 | 2.185 | 1.888 | 1.437 |
| Pisarne | 1.535 | 1.070 | 1.318 | 1.099 | 858 |
| Lokali | 964 | 653 | 867 | 789 | 579 |
| Parkirni prostori skupaj | 4.871 | 4.098 | 4.888 | 3.777 | 3.750 |
| Garaže | 2.762 | 2.246 | 2.618 | 2.220 | 1.828 |
| Parkirni prostori v garažah | 2.109 | 1.852 | 2.270 | 1.557 | 1.922 |

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

Slika: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število prodaj za leto 2023 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarnе podatke končno število evidentiranih prodaj nepremičnin za leto 2023 še do 4 odstotke večje.

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

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



Fond in vrednost stanovanjskih nepremičnin

Konec leta 2023 smo imeli v Sloveniji evidentiranih okoli 550 tisoč stanovanjskih hiš in blizu 350 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Vrednostno so hiše predstavljale prek 30 odstotkov celotne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda (ki je znašala okoli 248 milijard evrov 2) oziroma okoli 78 milijard evrov. Kar 97 odstotkov stanovanjskih hiš je v lasti fizičnih oseb. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so vrednostno predstavljala okoli 20 odstotkov celotnega nepremičninskega fonda oziroma okoli 50 milijard evrov. Okoli 82 odstotkov stanovanj je v lasti fizičnih oseb, slabih 8 odstotkov v lasti države in občin, ostalih 10 odstotkov pa v lasti gospodarskih družb in drugih pravnih oseb.

Preglednica: Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, december 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE | Stanovanja | Hiše | Skupaj |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| SLOVENIJA | 346.674 | 550.680 | 897.354 |
| LJUBLJANA | 99.535 | 30.776 | 130.311 |
| MARIBOR | 36.741 | 12.718 | 49.459 |
| OBALA | 23.273 | 18.000 | 41.273 |
| GORENJSKO OBMOČJE | 16.989 | 26.470 | 43.459 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 14.362 | 29.592 | 43.954 |
| CELJE | 13.309 | 5.156 | 18.465 |
| KRANJ Z OKOLICO | 11.797 | 16.092 | 27.889 |
| KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK | 11.500 | 20.137 | 31.637 |
| ZASAVJE | 10.437 | 8.217 | 18.654 |
| NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA | 9.498 | 20.929 | 30.427 |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE | 9.372 | 32.720 | 42.092 |
| ŠALEŠKA DOLINA | 9.067 | 4.579 | 13.646 |
| JUŽNA OKOLICA MARIBORA | 8.394 | 30.932 | 39.326 |
| NOVO MESTO IN OKOLICA | 7.705 | 23.324 | 31.029 |
| NOTRANJSKO OBMOČJE | 6.875 | 17.739 | 24.614 |
| SLOVENSKE GORICE | 5.875 | 37.212 | 43.087 |
| PTUJSKO POLJE | 5.794 | 16.568 | 22.362 |
| POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE | 5.627 | 18.013 | 23.640 |
| PREKMURJE | 5.388 | 28.227 | 33.615 |
| SAVINJSKA DOLINA | 4.904 | 13.666 | 18.570 |
| ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE | 4.829 | 8.292 | 13.121 |
| SAVINJSKO HRIBOVJE | 4.388 | 27.071 | 31.459 |
| KOČEVSKO OBMOČJE | 3.743 | 15.499 | 19.242 |
| KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE | 3.599 | 10.654 | 14.253 |
| KRAS | 3.394 | 8.524 | 11.918 |
| POSAVJE | 3.008 | 28.000 | 31.008 |
| HALOZE, BOČ | 2.982 | 18.159 | 21.141 |
| VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE | 2.247 | 10.948 | 13.195 |
| BELA KRAJINA | 1.854 | 9.138 | 10.992 |
| SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE | 188 | 3.328 | 3.516 |

Glede na naša tržna analitična območja (TAO) se nahaja na območju Ljubljane 29 odstotkov celotnega slovenskega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah, na območju Maribora 11 odstotkov, na območju Obale (ki vključuje Koper) 7 odstotkov, na Gorenjskem območju brez Kranja in podalpskih turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice) 5 odstotkov, na območju Severne okolice Ljubljane (ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode) in Celja po 4 odstotke, na območju Kranja z okolico (ki vključuje tudi Šenčur) pa 3 odstotke. Tako je skupni delež stanovanj navedenih sedmih TAO 62-odstoten, skupni delež preostalih triindvajsetih TAO pa 38-odstoten.

Največji delež stanovanjskih hiš se nahaja na območju TAO Slovenske Gorice (7 odstotkov). TAO Ljubljana, TAO Južna okolica Ljubljane (ki vključuje tudi Vrhniko, Logatec in Grosuplje) in TAO Južna okolica Maribora (ki vključuje tudi Slovensko Bistrico in Slovenske Konjice) imajo po 6-odstotni delež celotnega fonda hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, TAO Prekmurje, TAO Posavje, TAO Savinjsko Hribovje in TAO Gorenjsko območje pa po 5-odstotni delež fonda stanovanjskih hiš. V vseh ostali tržnih analitičnih območjih je delež fonda stanovanjskih hiš manj kot 5-odstoten. Maribor, na primer, ima 2-odstotni delež.

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2023 spet opazno zmanjšala. Lani je bilo prodanega 2,2 odstotka fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 1 odstotek fonda stanovanjskih hiš, leto prej pa 2,7 odstotka fonda stanovanj in 1,3 odstotka fonda hiš.

Pri hišah, kjer je razpršenost fonda izven največjih urbanih središč bistveno večja kot pri stanovanjih, je bila dejavnost trga lani največja v Celju, kjer je bilo prodanega 1,6 odstotka fonda hiš, sledil je Maribor z 1,5 odstotka. V ostalih največjih mestih je bila aktivnost trga podpovprečna. V Kranju z okolico se je prodalo 0,9 odstotka fonda hiš, na Obali oziroma v Kopru in v Ljubljani pa le 0,8 odstotka.

Preglednica: Število prodaj stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2019 - 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| SLOVENIJA | 6.559 | 6.031 | 7.126 | 6.981 | 5.237 |
| SLOVENSKE GORICE | 484 | 459 | 516 | 556 | 427 |
| JUŽNA OKOLICA MARIBORA | 420 | 402 | 461 | 425 | 325 |
| PREKMURJE | 387 | 318 | 416 | 461 | 313 |
| POSAVJE | 314 | 317 | 411 | 437 | 305 |
| SAVINJSKO HRIBOVJE | 302 | 299 | 318 | 325 | 267 |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE | 382 | 355 | 458 | 344 | 251 |
| LJUBLJANA | 398 | 347 | 352 | 358 | 244 |
| NOVO MESTO IN OKOLICA | 290 | 232 | 308 | 241 | 226 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 319 | 320 | 346 | 306 | 220 |
| HALOZE, BOČ | 244 | 236 | 256 | 286 | 219 |
| MARIBOR | 286 | 237 | 292 | 243 | 190 |
| GORENJSKO OBMOČJE | 277 | 243 | 237 | 256 | 181 |
| NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA | 228 | 176 | 211 | 207 | 181 |
| KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK | 198 | 173 | 262 | 221 | 160 |
| POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE | 188 | 185 | 188 | 182 | 157 |
| PTUJSKO POLJE | 207 | 163 | 214 | 234 | 152 |
| OBALA | 230 | 180 | 198 | 176 | 150 |
| KRANJ Z OKOLICO | 133 | 153 | 175 | 183 | 146 |
| KOČEVSKO OBMOČJE | 181 | 152 | 195 | 203 | 144 |
| NOTRANJSKO OBMOČJE | 190 | 145 | 201 | 221 | 140 |
| SAVINJSKA DOLINA | 149 | 177 | 207 | 160 | 138 |
| BELA KRAJINA | 93 | 81 | 126 | 112 | 106 |
| KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE | 115 | 123 | 132 | 128 | 99 |
| ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE | 101 | 80 | 107 | 102 | 83 |
| CELJE | 83 | 94 | 78 | 106 | 83 |
| VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE | 97 | 90 | 108 | 124 | 80 |
| ZASAVJE | 80 | 94 | 102 | 136 | 79 |
| KRAS | 79 | 91 | 113 | 133 | 67 |
| SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE | 37 | 53 | 74 | 58 | 58 |
| ŠALEŠKA DOLINA | 67 | 56 | 64 | 57 | 46 |

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.

- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Preglednica: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE | Stanovanja Velikost vzorca | Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana) | Hiše Velikost vzorca | Hiše - Cena v € (mediana) |
|------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|------------------------------|
| SLOVENIJA | 5.243 | 2.610 | 2.710 | 141.000 |
| LJUBLJANA | 1.323 | 3.990 | 171 | 380.000 |
| MARIBOR | 684 | 2.130 | 116 | 175.000 |
| OBALA | 302 | 3.890 | 90 | 300.000 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 263 | 3.270 | 131 | 293.000 |
| GORENJSKO OBMOČJE | 253 | 2.490 | 95 | 219.000 |
| CELJE | 238 | 2.180 | 62 | 162.000 |
| KRANJ Z OKOLICO | 224 | 3.100 | 62 | 280.000 |
| KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK | 156 | 1.460 | 78 | 133.000 |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE | 149 | 3.090 | 126 | 261.000 |
| JUŽNA OKOLICA MARIBORA | 140 | 1.850 | 198 | 140.000 |
| NOVO MESTO IN OKOLICA | 137 | 2.530 | 128 | 99.000 |
| ZASAVJE | 136 | 1.380 | 54 | 80.000 |
| NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA | 128 | 2.590 | 87 | 152.000 |
| ŠALEŠKA DOLINA | 128 | 2.200 | 29 | 180.000 |
| SLOVENSKE GORICE | 106 | 1.560 | 201 | 89.000 |
| NOTRANJSKO OBMOČJE | 94 | 1.890 | 49 | 90.000 |
| PTUJSKO POLJE | 90 | 1.740 | 86 | 115.000 |
| PREKMURJE | 83 | 1.300 | 120 | 71.000 |
| SAVINJSKA DOLINA | 79 | 2.080 | 76 | 148.000 |
| KOČEVSKO OBMOČJE | 72 | 1.440 | 89 | 95.000 |
| SAVINJSKO HRIBOVJE | 68 | 1.740 | 138 | 95.000 |
| POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE | 64 | 1.360 | 68 | 78.000 |
| ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE | 59 | 3.930 | 36 | 338.000 |
| KRAS | 57 | 2.380 | 42 | 165.000 |
| HALOZE, BOČ | 54 | 1.580 | 86 | 70.000 |
| KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE | 47 | 1.680 | 52 | 89.000 |
| POSAVJE | 46 | 1.320 | 120 | 75.000 |
| VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE | 36 | 2.360 | 44 | 193.000 |
| BELA KRAJINA | 25 | 1.260 | 60 | 60.000 |
| SLOVENSKA ISTRAN BREZ OBALE | 2 | -- | 16 | 185.000 |

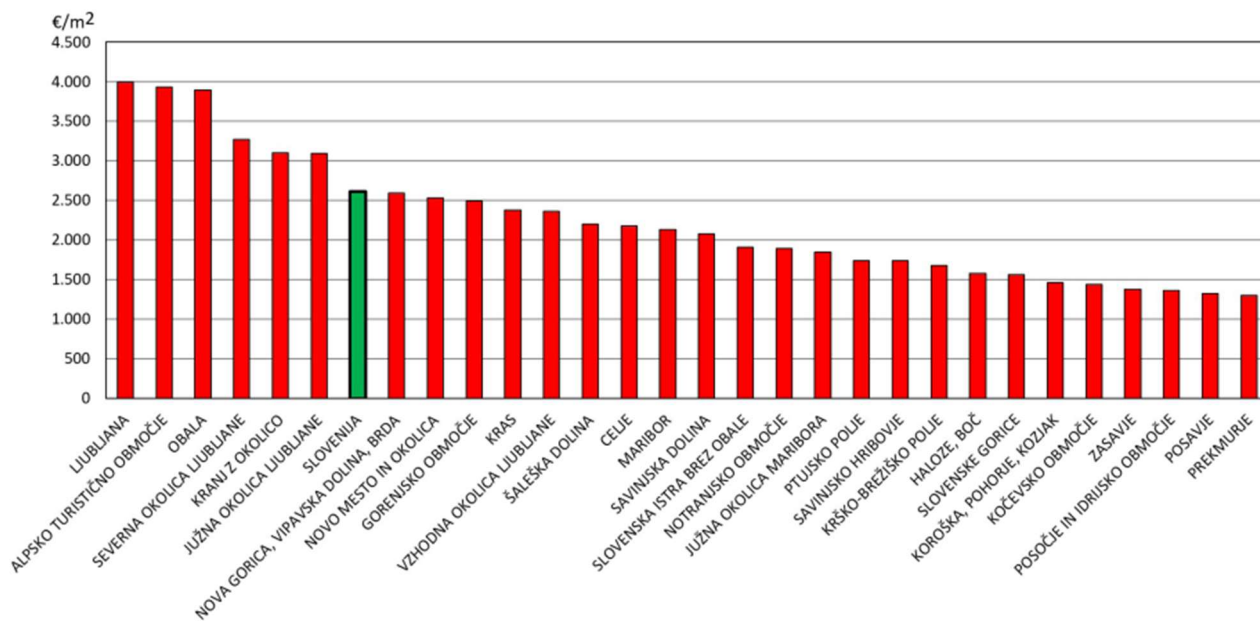
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

Slika: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpsem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter. Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter. Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih

stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena. Kot običajno, so bila tudi lani stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter

5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

MSOV analizo najgospodarnejše uporabe definirajo kot najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje«.

Analizo najgospodarnejše uporabe izvedemo v štirih korakih:

- analiza zakonsko dopustne gradnje,
- analiza fizične izvedljivosti,
- analiza finančne upravičenosti gradnje,
- analiza najvišje donosnosti zemljišča.

Posebej izvedemo analizo najgospodarnejše uporabe za hipotetično prosto zemljišče in posebej za že izboljšano zemljišče.

Predpostavi se več možnih variant uporabe zemljišča in se za vsako varianto izdelava ocena vrednosti izboljšanega zemljišča po načinu primerljivih prodaj ali na donosu zasnovanem načinu. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja. Rezidual na zemljišče je razlika med prihodki in stroški in predstavlja vrednost zemljišča ob predpostavljeni uporabi.

Rezultat analize je najgospodarnejša uporaba, ki je smiselna in verjetna, zakonsko dopustna, fizično in finančno izvedljiva ter daje najvišjo vrednost.

Pri analizi najgospodarnejše uporabe se določi možne načine uporabe zemljišča za predmetno nepremičnino. Analiza se opravi za zemljišče na dva načina in sicer:

- kot da je prazno in
- kot da je izboljšano.

Predpostavi se več možnih variant uporabe zemljišča in se za vsako varianto izdelava ocena vrednosti izboljšanega zemljišča po načinu primerljivih prodaj ali na donosu zasnovanem načinu. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja. Rezidual na zemljišče je razlika med prihodki in stroški in predstavlja vrednost zemljišča ob predpostavljeni uporabi.

Rezultat analize je najgospodarnejša uporaba, ki je smiselna in verjetna, zakonita, fizično in finančno izvedljiva ter daje najvišjo vrednost.

Glede na pravno in fizično stanje predmetne nepremičnine na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe zemljišča zato smatramo, da trenutna raba odraža najgospodarnejšo rabo zemljišča in na tem mestu zaključimo analizo najgospodarnejše uporabe.

6 OCENA VREDNOSTI

Za določitev vrednosti je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Navajamo tri glavne načine, ki jih uporabljamo. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substitucij. Izračun vrednosti po več načinih je dobrodošel predvsem v primerih, kadar na voljo nimamo dovolj stvarnih ali opazovanih stvarnih podatkov, ki bi omogočali izdelavo sklepne ugotovitve že preko ene same metode.

6.1 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Metoda kapitalizacije donosa temelji na kapitalizaciji pričakovanega stanovitnega dobička, ki ga ustvari nepremičnina.

6.2 Nabavno vrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Uporaba nabavno vrednostnega načina je običajno primerna, ko je premoženje novo ali ko gre za razmeroma novo gradnjo, pod pogojem, da so ocene postavk, kot so vrednost zemljišča in amortiziranje, podprte s tržnimi dokazi. Ta način uporabimo za kontrolo dobljene vrednosti po Načinu tržnih primerjav prodaj.

6.3 Način tržnih primerjav

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, kar pomeni, da racionalen kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Podlaga za ocenitev tržne vrednosti nepremičnine so tako transakcijske cene podobnih nepremičnin, ki so že bile predmet pravnega prometa.

Obstajata dve metodi in sicer:

- metoda neposredne primerjave poslov in
- metoda množiteljev.

Pri metodi neposredne primerjave se primerja predmetno nepremičnino s primerljivimi nepremičninami na trgu. Vrednosti primerljivih nepremičnin se prilagodi zaradi razlik, če te obstajajo in če vplivajo na vrednost. Prilagojene vrednosti so indikacija tržne vrednosti predmetne nepremičnine.

Pri metodi množiteljev pa o vrednosti ocenjevane nepremičnine sklepamo na podlagi razmerja dveh količin (npr. vrednost in najemnina). Poznamo tradicionalne množitelje (npr. množitelji čistega dobička, množitelj prihodka, množitelj najemnine) in množitelja nekajletnih donosov.

Za oceno vrednosti smo uporabili **Način tržnih primerjav**. Na donosu zasnovan način ter Nabavno vrednostni način zaradi premalo podatkov, ne prideta v poštev.

6.4 Ocenjevanje vrednosti po Načinu tržnih primerjav prodaj

S pomočjo aplikacije Trgoskop poiščemo prodajne posle podobnih starejših stanovanj na podobnem območju.

Za primerjavo izberemo naslednje prodajne posle:

| ID Posla | Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbena cena | Cena na kvadratni meter [€/m ²] | Delež prodaje | Vrsta predmeta pravnega posla | Naslov | Občina | Šifra KO | Ime KO | Št. parcele | Št. stavbe | Št. dela stavbe | Leto izgradnje stavbe | Pogodb. površina dela stavbe [m ²] | Površina zemljišča [m ²] |
|----------|-------------------------|-----------------------|---|---------------|-------------------------------|--|---------|----------|-----------------------------|-------------|------------|-----------------|-----------------------|--|--------------------------------------|
| 689120 | 23.01.2023 | 124.700,00 | 1873,469449 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 10, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 632 | 15 | 1975 | 68 | |
| 690551 | 14.02.2023 | 142.500,00 | 2210,536113 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 11, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 638 | 2 | 1967 | 81 | |
| 690559 | 31.01.2023 | 60.000,00 | 2016,603368 | 1/1 | Stanovanje | Šolska ulica 16, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 1417 | 2 | 1935 | 41 | |
| 733568 | 20.02.2023 | 100.000,00 | 1850,89213 | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 85, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 1310 | 12 | 1961 | 61 | |
| 734173 | 28.02.2023 | 125.000,00 | 2162,929125 | 1/1 | Stanovanje | Hmeljarska ulica 20, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 435 | 3 | 1965 | 67 | |
| 734677 | 02.03.2023 | 84.000,00 | 2065,912445 | 1/1 | Stanovanje | Na zelenici 3, Prebold | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | | 234 | 6 | 1975 | 42 | |
| 734681 | 04.03.2023 | 110.000,00 | 2176,192455 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 11, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 638 | 17 | 1967 | 58 | |
| 735122 | 09.03.2023 | 84.000,00 | 2065,912445 | 1/1 | Stanovanje | Na zelenici 3, Prebold | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | | 234 | 10 | 1975 | 42 | |
| 738051 | 05.04.2023 | 60.000,00 | 1968,181073 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 47, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 714 | 12 | 1966 | 34 | |
| 741763 | 22.04.2023 | 79.000,00 | 2643,908969 | 1/1 | Stanovanje | Graščinska cesta 16, Prebold | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | | 261 | 2 | 1961 | 41 | |
| 749048 | 07.07.2023 | 70.000,00 | 1233,915036 | 1/1 | Stanovanje | Graščinska cesta 6, Prebold | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | | 255 | 3 | 1961 | 75 | |
| 752078 | 14.08.2023 | 113.000,00 | 2023,276634 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 10, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 632 | 6 | 1975 | 58 | |
| 752198 | 24.08.2023 | 88.000,00 | 2356,091031 | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 87, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 1309 | 11 | 1962 | 42 | |
| 791482 | 08.11.2023 | 130.000,00 | 1919,442476 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 29, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 641 | 10 | 1967 | 78 | |
| 791527 | 12.11.2023 | 110.000,00 | 1430,615165 | 1/1 | Stanovanje | Vransko 16A, Vransko | VRANSKO | 1012 | VRANSKO | | 327 | 2 | 1968 | 89 | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|------------|------------|-------------|-----|-------------------------------|---|-----------|------|-----------------------------|---------|------|----|------|-----|
| 792379 | 23.11.2023 | 150.000,00 | | 1/1 | Stanovanje | Graščinska cesta 13, Prebold | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | | 418 | 9 | 1973 | 70 |
| | | | | 1/1 | Garaža | Graščinska cesta 15, Prebold | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | | 419 | 16 | 1972 | 17 |
| 811261 | 18.12.2023 | 67.431,00 | 2199,673789 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 29, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 641 | 12 | 1967 | 36 |
| 812330 | 11.01.2024 | 138.000,00 | 2545,092398 | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 85, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 1310 | 6 | 1961 | 61 |
| 822503 | 19.04.2024 | 85.000,00 | 1599,849426 | 1/1 | Stanovanje | | BRASLOVČE | 987 | BRASLOVČE | | 303 | 7 | 1961 | 57 |
| 822814 | 07.05.2024 | 90.000,00 | 1740,442072 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 11, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 638 | 5 | 1967 | 56 |
| 822888 | 08.05.2024 | 50.000,00 | 1490,179716 | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 83, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 1313 | 2 | 1955 | 47 |
| 828962 | 08.07.2024 | 160.000,00 | | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 132, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 250 | 1 | 1971 | 243 |
| | | | | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 132, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 250 | 2 | 1971 | 97 |
| | | | | 1/1 | Zemljišče pod stavbo | | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | 2781 | | | | 702 |
| 831463 | 05.08.2024 | 80.000,00 | 1311,260449 | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 87, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 1309 | 9 | 1962 | 65 |
| 833601 | 16.08.2024 | 120.000,00 | 3652,189792 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 55, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 631 | 3 | 1974 | 32 |
| 834554 | 06.09.2024 | 275.000,00 | | 1/1 | Stanovanje | | PREBOLD | 1006 | LATKOVA VAS | | 458 | 1 | 1964 | 131 |
| | | | | 1/1 | Zemljišče pod stavbo | | PREBOLD | 1006 | LATKOVA VAS | *292 | | | | 76 |
| | | | | 1/1 | Zemljišče pod stavbo | | PREBOLD | 1006 | LATKOVA VAS | 1153/19 | | | | 522 |
| | | | | 1/1 | Stanovanje | | PREBOLD | 1006 | LATKOVA VAS | | 458 | 2 | 1964 | 137 |
| | | | | 1/1 | Tehnični ali pomožni prostori | | PREBOLD | 1006 | LATKOVA VAS | | 459 | 1 | 1993 | 15 |
| 883124 | 27.09.2024 | 139.000,00 | 2991,820921 | 1/1 | Stanovanje | Glavni trg 29, Polzela | POLZELA | 992 | POLZELA | | 641 | 9 | 1967 | 56 |
| 885606 | 22.10.2024 | 145.000,00 | 2674,191288 | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 85, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | | 1310 | 6 | 1961 | 61 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|------------|------------|-------------|------|--------------------------------|--|---------|------|--------------------------------|---------|----|------|----|-----|
| 888807 | 11.01.2024 | 138.000,00 | 2545,092398 | 1/1 | Stanovanje | Rimska cesta 85, Šempeter v savinj. dolini | ŽALEC | 995 | ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI | 1310 | 6 | 1961 | 61 | |
| 890957 | 13.09.2024 | 140.000,00 | | 1/1 | Stanovanje | Tovarniška cesta 7, Prebold | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 313 | 16 | 1960 | 79 | |
| | | | | 1/12 | Zemljišče pod stavbo | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/101 | | | | 21 |
| | | | | 1/12 | Zemljišče za kmetijsko rabo | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/104 | | | | 128 |
| | | | | 1/12 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/106 | | | | 222 |
| | | | | 1/12 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/107 | | | | 12 |
| | | | | 1/12 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/108 | | | | 12 |
| | | | | 1/12 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/109 | | | | 12 |
| | | | | 1/12 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/110 | | | | 12 |
| | | | | 1/12 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/111 | | | | 12 |
| | | | | 1/12 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/112 | | | | 12 |
| | | | | 1/12 | Zemljišče za kmetijsko rabo | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/80 | | | | 508 |
| | | | | 1/1 | Cesta ali parkirišče | | PREBOLD | 1005 | PREBOLD | 583/88 | | | | 13 |

Izbrani posli za primerjavo:

- 1.) ID posla 749048: stanovanje na naslovu Graščinska cesta 6, Prebold, stavba št. 255, del stavbe št. 3, zgrajena 1961, NTP = 75 m², prodano 07.07.2023, cena 70.000,00 €
- 2.) ID posla 822503: stanovanje na naslovu Rakovlje 17 G, Braslovče, stavba št. 303, del stavbe št. 7, zgrajena 1961, NTP = 57 m², prodano 19.04.2024, cena 85.000,00 €
- 3.) ID posla 822888: stanovanje na naslovu Rimska cesta 83, Šempeter v Savinjski dolini, stavba št. 1313, št. dela stavbe 2, zgrajena 1955, NTP = 47 m², prodano 08.05.2024, cena 50.000,00 €
- 4.) ID posla 831463: stanovanje na naslovu Rimska cesta 87, Šempeter v Savinjski dolini, stavba št. 1309, št. dela stavbe 9, zgrajena 1962, NTP = 65 m², prodano 05.08.2024, cena 80.000,00 €

** Mrežna primerjava ocenjevane nepremičnine z izbranimi

| # | kategorija | enota | N1 | N2 | N3 | N4 |
|----|--------------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Cena | € | 70.000,00 | 85.000,00 | 50.000,00 | 80.000,00 |
| | Druga zemljišča, objekti | € | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Cena | €/m ² | 933,30 | 1.491,20 | 1.063,80 | 1.230,80 |
| 1. | Nepremičninske pravice | % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Tržni pogoji | % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Čas prodaje | % | +3% | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Velikost | % | 0 | -5% | -10% | 0 |
| 5. | Lokacija | % | -10% | -10% | -10% | -10% |
| 6. | Tip objekta | % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Starost | % | -9% | -9% | -3% | -10% |
| 9. | Obnove | % | 0 | -15% | 0 | -10% |
| | Prilagoditve | % | -16% | -39% | -23% | -30% |
| | Prilagojene cene | €/m ² | 784,00 | 909,60 | 819,10 | 861,60 |
| | Prilagojene cene | € | 50.803,00 | 58.942,00 | 53.078,00 | 55.832,00 |
| | Zemljišče | € | +3.425,00 | +3.425,00 | +3.425,00 | +3.425,00 |
| | Prilagojene cene | € | 54.228,00 | 62.367,00 | 56.503,00 | 59.257,00 |
| | Ponder | / | 30 | 20 | 30 | 20 |

$$TV = 0,3 \cdot (54.228,00 + 56.503,00) + 0,2 \cdot (62.367,00 + 59.257,00) = 57.544,00 \text{ €}$$

oz. ZAOKROŽENO: 58.000,00 EUR

Prilagoditve

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- *Nepremičninske pravice in tržni pogoji*: primerjane nepremičnine #1 do #3 so bile prodane na prostem trgu in v polnem deležu lastninskih pravic. Prilagoditve ne izvajamo.
- *Čas prodaje*: primerjana nepremičnina N1 je bila prodana v sredini leta 2023, ostale v letu 2024, (upoštevamo 3% pri N1). Pri ostalih prilagoditve ne izvajamo.
- *Velikost*: nepremičnini N3 in N2 sta manjši. Manjša stanovanja so na enoto dražja, zato izvedemo ustrezne prilagoditve.
- *Lokacija*: vse primerjane nepremičnine so v bližini centra naselja, ocenjevana je nekoliko odmaknjena. Izvedemo ustrezno prilagoditev.

- *Starost*: ocenjevana nepremičnina je bila zgrajena 1952. 1 leto razlike predstavlja 1% razlike v vrednosti (glede na ekonomsko življenjsko dobo večstanovanjskih stavb, ki znaša 100 let). Izvedemo ustrezne prilagoditve.
- *Tip objekta*: prilagoditve ne izvajamo.
- *Obnove*: nepremičnini N2 in N4 sta v večji meri obnovljeni od ocenjevane. Glede na obnove, izvedemo ustrezne prilagoditve.
- *Druga zemljišča, objekti*: ocenjevanemu stanovanju pripada poleg parcel pod stavbo in dvorišča, ki si ga deli z ostalimi solastniki, še zemljišče poleg vhoda, na kateremu stoji starejša, lesena uta. Vrednost zemljišča in ute, ocenimo na 3.425,00 €.

7 KONČNA SKUPNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA

Rekapitulacija ocenjene tržne vrednosti po vseh treh načinih vrednotenja je prikazana v spodnji tabeli (zaokroženo):

Tabela: Sklep o oceni vrednosti

| NAČIN OCENJEVANJA | vrednost nepremičnine (€) |
|---|---------------------------|
| način tržnih primerjav | 58.000,00 |
| nabavno vrednostni način | - |
| na donosu zasnovani način | - |
| končna ocena (zaokroženo na tisoč EUR) | 58.000,00 |

Ob upoštevanju vseh pridobljenih podatkov, predpostavk in omejitev, ocenjujemo, da je najverjetnejša tržna vrednost stanovanja ocenjena po Načinu tržnih primerjav prodaj, ki je najprimernejši način za oceno vrednosti tega tipa nepremičnin. Ocenjujemo, da so pridobljeni vhodni podatki po tem načinu najbolj zanesljivi in kvalitetni za oceno vrednosti ter tudi najbolj neposredni.

Glede na namen izdelave poročila in upoštevajoč vse navedene podatke, analize, predpostavke, posebne predpostavke, primernost za vselitev in trenutne razmere na nepremičninskem trgu, ocenjujemo, da znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča z ID ZNAKOM 992 306/101 z lesenim pomožnim kmetijskim objektom ID ZNAK 992 – 2034 in stanovanja z ID ZNAKOM 992 – 873 – 3, velikosti 64,8 m² in naslovom Cvetlična ulica 5, Polzela, skupaj

58.000,00 EUR.

Braslovče, 24. 01. 2024

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN
Primož Povše, dipl. inž. str., specialist

8 IZJAVA OCENJEVALCA

8.1 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- Je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV 2022.
- Sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju.
- Imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

8.2 Izjava ocenjevalca po SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- Imam kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti »**stanovanja v večstanovanjskem objektu**«.
- Je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko.
- Sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- So v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni.
- So prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. Premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi s projektom ocene vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.
- Sem osebno pregledal predmet ocenjevanja.
- Mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita.
- Na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditorejmalčeva sposobnost odplačevanja posojil(a).

Braslovče, 24. 01. 2024

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN
Primož Povše, dipl. inž. str., specialist



9 IZJAVA NAROČNIKA

Spodaj podpisani predstavnik naročnika predmetne ocene vrednosti izjavljamo, da smo za potrebe izvedbe ocene vrednosti predmetnih nepremičnin dali ocenjevalcu vso zahtevano dokumentacijo s katero razpolagamo.

Izjavljamo, da:

- Smo ocenjevalcu posredovali pravilne in točne podatke o ocenjevani nepremičnini.
- Smo ocenjevalcu po našem vedenju in prepričanju, razkrili vse podatke in dokumente, ki bi lahko materialno vplivali na pravni ter vrednostni položaj ocenjevane nepremičnine.
- Ocenjevalec lahko brez posebnega preverjanja uporabi predložene podatke kot osnovo za izdelavo poročila o ocenjevanju nepremičninskih pravic.

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti izjavljamo, da smo bili seznanjeni s potekom in obsegom dela, ki smo ga uskladili z ocenjevalcem vrednosti.

Ocenjevalcu dovoljujemo, da rezultate ocene vrednosti uporabi v svojih podatkovnih bazah, ter da lahko posreduje zahtevane podatke v povezavi s tem Poročilom Slovenskemu inštitutu za revizijo za potrebe rednega poročanja v skladu z Zakonom o revidiranju.

Dovoljujemo, da nas ocenjevalec vrednosti uvrsti v svojo referenčno listo.

Vsi podatki o nepremičnini in ocenjeni vrednosti predstavljajo poslovno skrivnost.

V _____

Žig in podpis _____

Dne _____

10 LITERATURA IN VIRI

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15).
- Zakon o revidiranju, ULRS št. 65/08.
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list. RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13-ZDU-1G).
- Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/02, 8/03- popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C in 80/10-ZUPUDPP).
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo, str. 13.
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin (Slovenski inštitut za revizijo, 2009).
- Zbornik 13. – 20. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2010 - 2017).
- Zbornik strok. seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SIC GRAS, 2010).
- Pšunder I., Torkar M., Vrednost nepremičninskih pravic, 2007, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, str 185.
- Vrenčur R., Pšunder I., Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, 2012, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, 2017, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2022.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2017, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo.
- Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2024. Ljubljana: UMAR.
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023. Ljubljana, Geodetska uprava RS.
- Statistični urad RS, <http://www.stat.si/>
- Geodetska uprava RS, <http://prostor.gov.si>
- Aplikacija Trgoskop
- Spletni geografski informacijski sistem Urbinfo
- Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>
- Uradni list RS, <http://www.uradni-list.si>
- Nepremicnine.net, <http://www.nepremicnine.net>
- Urad za makroekonomske analize in razvoj, <http://www.umar.gov.si>
- Evropska centralna banka, <http://www.ecb.int>
- Wikipedija, <http://sl.wikipedia.org>

11 PRILOGE

- Odločba Slovenskega inštituta za revizijo
- Zemljiškoknjižni izpiski
- Podatki GURS

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/22-565

Datum: 31. 5. 2022

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 31. 5. 2022 izdal

ODLOČBO.

PRIMOŽU POVŠETU, rojenemu 26. julija 1973 v Slovenj Gradcu, stanujočemu v Braslovčah, Parižlje 15 B,

se do vključno 20. 5. 2025 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Primož Povše je 26. 5. 2022 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Primož Povše izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 20. 5. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Primož Povše opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

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

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 27. 5. 2022.

Postopek vodila:

Barbara Prelec



Vročeno:

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

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



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

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 12:19:36

Nepremičnina

| | |
|--------------------------|--|
| tip nepremičnine: | 1 - zemljiška parcela |
| vir ID znaka: | 1 - zemljiški kataster |
| ID znak: | parcela 992 306/13 |
| katastrska občina | 992 POLZELA parcela 306/13 (ID 4955958) |

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|-----|
| površina parcele (m2) | 233 |
|------------------------------|-----|

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) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

| | |
|----------------------------------|--|
| ID osnovnega položaja: | 20706644 |
| vrsta osnovnega položaja: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 1/1 |
| imetnik: | 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 992 POLZELA stavba 873 (ID 7049821) |
| omejitve: | <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i> |



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 992 POLZELA
Parcelna številka: 306/13
Površina parcele: 233 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Da

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| poseljena zemljišča tloris stavbe | 100,0 % |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| območja proizvodnih dejavnosti | 100,0 % |

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

Lastništvo parcele

| tip lastnika | naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|----------------------------|-------|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik | Vsakokratni lastnik stavbe | / | 992-873 | 1/1 |

Stavbe na parceli

| katastrska občina | številka stavbe |
|-------------------|-----------------|
| 992 992 POLZELA | 873 |

Naslov in prostorske enote

Občina: Polzela
Naselje: Polzela
Poštni okoliš: Polzela
Upravna enota: Žalec
Šolski okoliš: OŠ Polzela
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Savinjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Celje
Volilni okraj: Volilni okraj Žalec 1
DZ volišče: Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II



katastrska občina 992 POLZELA, parcela 306/13



— Približno 20 m

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele
 Urejene meje
 Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
 Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
 Centroidi stavb (če ni obrisa)

Informativno merilo 1 : 500

* 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



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



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

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 12:20:05

Nepremičnina

| | |
|---|------------------------|
| tip nepremičnine: | 1 - zemljiška parcela |
| vir ID znaka: | 1 - zemljiški kataster |
| ID znak: | parcela 992 306/95 |
| katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/95 (ID 6212430) | |

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|---|
| površina parcele (m2) | 5 |
|------------------------------|---|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna 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 zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ID osnovnega položaja: | 20592118 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 2243/10000 |
| imetnik: | |
| 1. EMŠO: | 3011964***** |
| osebno ime: | Jožef Razbornik |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela |

omejitve:

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

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ID osnovnega položaja: | 20592119 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 1827/40000 |
| imetnik: | |
| 1. EMŠO: | 0709975***** |
| osebno ime: | Klavdija Špindler |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela |

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 |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ID osnovnega položaja: | 20592120 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 1827/40000 |
| imetnik: | |



| | |
|------------------|--|
| 1. EMŠO: | 3101000***** |
| osebno ime: | Ines Špindler |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela |
| 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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

| | |
|----------------------------------|--|
| ID osnovnega položaja: | 20592121 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 1827/40000 |
| imetnik: | |
| 1. EMŠO: | 2007997***** |
| osebno ime: | Davorin Špindler |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela |
| 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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

| | |
|----------------------------------|--|
| ID osnovnega položaja: | 20592122 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 1827/40000 |
| imetnik: | |
| 1. EMŠO: | 1207989***** |
| osebno ime: | Sara Štadler |
| naslov: | Cvetlična ulica 031, 3313 Polzela |
| 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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

| | |
|----------------------------------|--|
| ID osnovnega položaja: | 20592123 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 93/400 |
| imetnik: | |
| 1. matična številka: | 1357603000 |
| firma / naziv: | OBČINA POLZELA |
| naslov: | Malteška cesta 028, 3313 Polzela |
| 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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

| | |
|----------------------------------|--|
| ID osnovnega položaja: | 20592124 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 721/4000 |
| imetnik: | |
| 1. EMŠO: | 1405958***** |
| osebno ime: | Ema Špindler |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela |
| 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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ID osnovnega položaja: | 20592125 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |



| | | |
|--------------------|--|--------------------------|
| delež: | 721/4000 | |
| imetnik: | | |
| 1. EMŠO: | 2301957***** | |
| osebno ime: | Janez Vidovič | |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela | |
| 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 |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

| | | |
|--|---|---|
| ID pravice / zaznambe | 16239807 | |
| čas začetka učinkovanja | 11.02.2014 14:23:05 | |
| vrsta pravice / zaznambe | 401 - vknjižena hipoteka | |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/93 (ID 6212431) | |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | | |
| terjatev: | 882.833,16 EUR | |
| obresti | glej opis | |
| tip dospelosti | 1 - določen dan | |
| datum dospelosti | 29.01.2014 | |
| dodatni opis: | | |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 882.833,16 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014. | | |
| imetnik: | | |
| 1. matična številka: | 5854814000 | |
| firma / naziv: | REPUBLIKA SLOVENIJA | |
| naslov: | Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana | |
| zveza - ID osnovnega položaja: | | |
| | 20592119 | |
| | 20592120 | |
| | 20592121 | |
| | 20592122 | |
| | 20592123 | |
| | 20592124 | |
| | 20592125 | |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: | | |
| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
| 16239808 | 11.02.2014 14:23:05 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

| | |
|---|---|
| ID pravice / zaznambe | 16239808 |
| čas začetka učinkovanja | 11.02.2014 14:23:05 |
| vrsta pravice / zaznambe | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | |
| Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014. | |



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 992 POLZELA
Parcelna številka: 306/95
Površina parcele: 5 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| poseljena zemljišča tloris stavbe | 100,0 % |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| območja proizvodnih dejavnosti | 100,0 % |

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

Lastništvo parcele

| tip lastnika | naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|--|--------------------------------|------------|
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 2243/10000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | OBČINA POLZELA | Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela | 1357603000 | 93/400 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 721/4000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 721/4000 |

Stavbe na parceli

| katastrska občina | številka stavbe |
|-------------------|-----------------|
| 992 992 POLZELA | 873 |

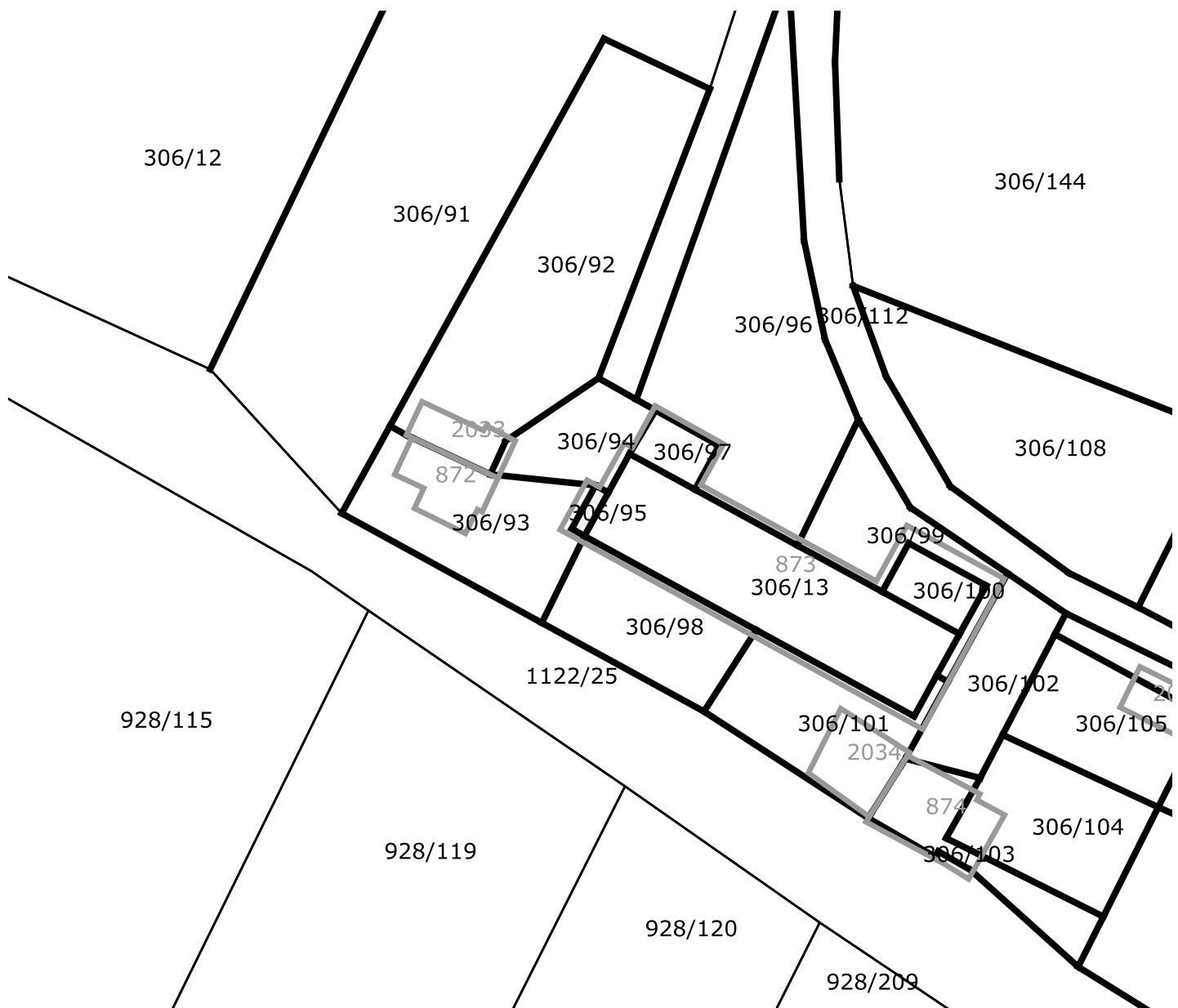


Naslov in prostorske enote

| | |
|-------------------------------|---|
| Občina: | Polzela |
| Naselje: | Polzela |
| Poštni okoliš: | Polzela |
| Upravna enota: | Žalec |
| Šolski okoliš: | OŠ Polzela |
| Krajevna skupnost: | / |
| Vaška skupnost: | / |
| Četrtna skupnost: | / |
| Statistična regija: | Savinjska |
| Volilna enota DZ: | Volilna enota Celje |
| Volilni okraj: | Volilni okraj Žalec 1 |
| DZ volišče: | Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela |
| Lokalna volilna enota: | Volilna enota 1 |
| Lokalno volišče: | ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II |








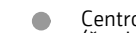
katastrska občina 992 POLZELA, parcela 306/95



 Približno 20 m

Legenda oznak

 Parcele 123/47 Številka parcele
 Urejene meje
 Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500
 Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
 Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
 Centroidi stavb (če ni obrisa)

* 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



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



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

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 12:22:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 992 306/97
katastrska občina 992 POLZELA **parcela** 306/97 (ID 6212440)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|----|
| površina parcele (m2) | 24 |
|------------------------------|----|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna 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 zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20592126
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2243/10000
imetnik:
1. EMŠO: 3011964*****
osebno ime: Jožef Razbornik
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela
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 |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592127
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1827/40000
imetnik:
1. EMŠO: 0709975*****
osebno ime: Klavdija Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela
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 |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |



| | | |
|----------|---------------------|-------------------------------------|
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592128
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1827/40000

imetnik:

1. EMŠO: 3101000*****
osebno ime: Ines Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592129
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1827/40000

imetnik:

1. EMŠO: 2007997*****
osebno ime: Davorin Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592130
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1827/40000

imetnik:

1. EMŠO: 1207989*****
osebno ime: Sara Štadler
naslov: Cvetlična ulica 031, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592131
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 93/400

imetnik:

1. matična številka: 1357603000
firma / naziv: OBČINA POLZELA
naslov: Malteška cesta 028, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |



ID osnovnega položaja: 20592132
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 721/4000

imetnik:

1. EMŠO: 1405958*****
osebno ime: Ema Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592133
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 721/4000

imetnik:

1. EMŠO: 2301957*****
osebno ime: Janez Vidovič
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13111339
čas začetka učinkovanja 14.08.2001 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/100 (ID 6212438)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 500.000.000,00 SIT

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

500.000.000,00 SIT

Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa notarja Avgusta Ribiča iz Velenja, opr.št. SV 371/01 z dne 13.8.2001 in sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu opr.št. Z 2001/00081 z dne 7.12.2001 se vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja izvršljive denarne terjatve s pripadki, pri čemer so vrsta in višina obresti, način vračila, stroški in ostali pogoji razvidni iz cit. notarskega zapisa in okvirne kreditne pogodbe št. 93/01 z dne 8.8.2001, z zapadlostjo terjatve v dokončno plačilo dne 1.8.2006.

Zaznamuje se izvršljivost terjatve.

imetnik:

1. matična številka: 5727847000
firma / naziv: Slovenski državni holding, d.d.
naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20592126
20592127
20592128
20592129
20592130
20592131

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|
| 13576743 | 16.11.2004 09:54:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13559843 | 06.12.2004 08:00:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13555347 | 23.05.2008 10:37:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13572970 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13529810 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13549208 | 11.06.2009 14:35:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |



| | | |
|----------|---------------------|---------------------------------------|
| 13573754 | 14.10.2009 11:39:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13622106 | 10.01.2011 14:10:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |

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

ID pravice / zaznambe 13576743
čas začetka učinkovanja 16.11.2004 09:54:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 28.10.2004se pri parc.št. 326/360 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika:Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13559843
čas začetka učinkovanja 06.12.2004 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o zavarovanju terjatve upnika z dne 06.03.1995 pod DN.ŠT. 571/95, Izbrisne pobotnice z dne 12.06.2003 pod DN.ŠT. 641/2004 ter 200. in 201. čl. ZZK-1 (Ur. l. RS, št. 58/2003) se vknjiži pravilen vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13555347
čas začetka učinkovanja 23.05.2008 10:37:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o prodaji stanovanja št. 144 z dne 8.10.1993, dodatka z dne 20.9.2006 k pogodbi o prodaji stanovanja št. 114 z dne 8.10.1993 ter izpiska iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi RS UE Žalec z dne 11.9.2006 se pri parc.št. 326/365 vknjiži izbris hipoteke pod Dn.št. 2159/2001.

ID pravice / zaznambe 13572970
čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se vknjiži pravilni vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13529810
čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se pri parc. št. 326/406 te k.o. vknjiži izbris zastavne pravice upnice Banke Velenje d.d. Velenje, Bančne skupine Nove Ljubljanske banke Velenje v višini 500.000.000,00 SIT s pp.

ID pravice / zaznambe 13549208
čas začetka učinkovanja 11.06.2009 14:35:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 1.4.2009se pri parc.št. 306/42 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika:Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13573754
čas začetka učinkovanja 14.10.2009 11:39:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Izjave o določitvi lastništva na delih stavbe ter solastniških deležih na funkcionalnem zemljišču in skupnih prostorih z dne 16.6.2008, sklepa Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Velenje št. 02132-00096/2008-2 z dne 31.7.2008, in izbrisnega dovoljenja Nove Ljubljanske banke d.d. Ljubljana z dne 1.4.2009 (pod dn.št. 2315/2009) se prepíšejo obremenjene parcele v vložek 2228.



ID pravice / zaznambe 13622106
čas začetka učinkovanja 10.01.2011 14:10:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Obvestila GURS, OGU Velenje, Izp. Žalec z dne 03.01.2011, št. 02112-768/2010-3 se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe 13254920
čas začetka učinkovanja 29.10.2007 08:35:00
vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 326/371 (ID 3613541)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 1.044.000,00 EUR

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

1.044.000,00 EUR

Na podlagi pogodbe o zastavi nepremičnin št. 3087/N04-07 z dne 18.9.2007 in zemljiškoknjižnega dovolila Banke Celje d.d., z dne 22.10.2007 se vknjiži skupna maksimalna hipoteka v zavarovanje terjatev do najvišjega zneska 1.044.000,00 EUR.

imetnik:

1. matična številka: 5727847000

firma / naziv: Slovenski državni holding, d.d.

naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20592126

20592127

20592128

20592129

20592130

20592131

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 16239807
čas začetka učinkovanja 11.02.2014 14:23:05
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/93 (ID 6212431)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 882.833,16 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 29.01.2014

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 882.833,16 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000

firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA

naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20592127

20592128

20592129

20592130

20592131

20592132

20592133

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---|
| 16239808 | 11.02.2014 14:23:05 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |



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

| | |
|---|---|
| ID pravice / zaznambe | 16239808 |
| čas začetka učinkovanja | 11.02.2014 14:23:05 |
| vrsta pravice / zaznambe | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014. |



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 992 POLZELA
Parcelna številka: 306/97
Površina parcele: 24 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| poseljena zemljišča tloris stavbe | 100,0 % |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| območja proizvodnih dejavnosti | 100,0 % |

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

Lastništvo parcele

| tip lastnika | naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|--|--------------------------------|------------|
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 2243/10000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | OBČINA POLZELA | Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela | 1357603000 | 93/400 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 721/4000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 721/4000 |

Stavbe na parceli

| katastrska občina | številka stavbe |
|-------------------|-----------------|
| 992 992 POLZELA | 873 |

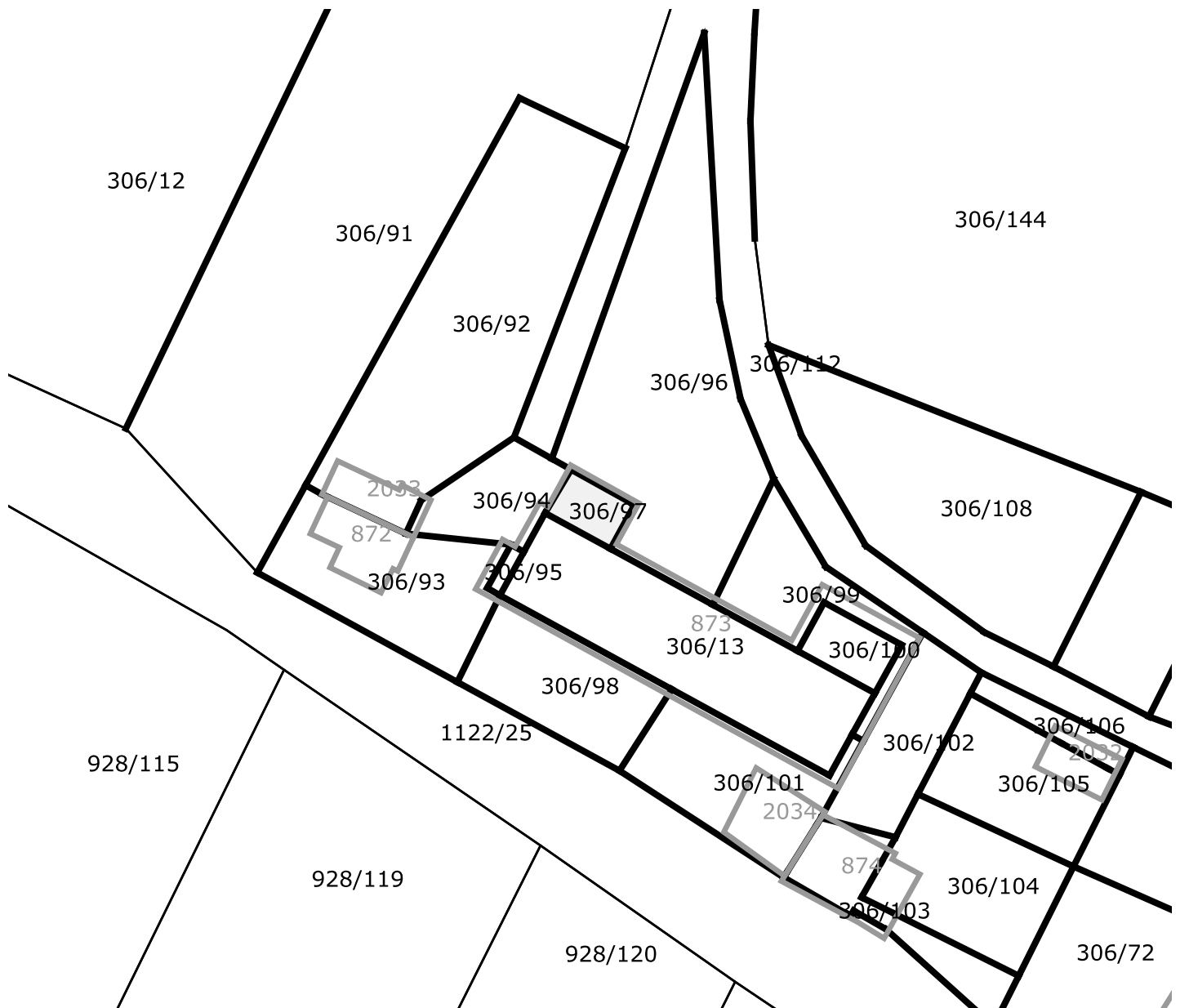


Naslov in prostorske enote

| | |
|-------------------------------|---|
| Občina: | Polzela |
| Naselje: | Polzela |
| Poštni okoliš: | Polzela |
| Upravna enota: | Žalec |
| Šolski okoliš: | OŠ Polzela |
| Krajevna skupnost: | / |
| Vaška skupnost: | / |
| Četrtna skupnost: | / |
| Statistična regija: | Savinjska |
| Volilna enota DZ: | Volilna enota Celje |
| Volilni okraj: | Volilni okraj Žalec 1 |
| DZ volišče: | Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela |
| Lokalna volilna enota: | Volilna enota 1 |
| Lokalno volišče: | ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II |



katastrska občina 992 POLZELA, parcela 306/97



— Približno 20 m

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele
 Urejene meje
 Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
 Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
 Centroidi stavb (če ni obrisa)

Informativno merilo 1 : 500

* 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



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



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

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 12:22:50

Nepremičnina

| | |
|--|------------------------|
| tip nepremičnine: | 1 - zemljiška parcela |
| vir ID znaka: | 1 - zemljiški kataster |
| ID znak: | parcela 992 306/100 |
| katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/100 (ID 6212438) | |

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|----|
| površina parcele (m2) | 32 |
|------------------------------|----|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna 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 zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

| | | |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| ID osnovnega položaja: | 20592134 | |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica | |
| delež: | 2243/10000 | |
| imetnik: | | |
| 1. EMŠO: | 3011964***** | |
| osebno ime: | Jožef Razbornik | |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela | |
| 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 |
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

| | | |
|----------------------------------|--|--------------|
| ID osnovnega položaja: | 20592135 | |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica | |
| delež: | 1827/40000 | |
| imetnik: | | |
| 1. EMŠO: | 0709975***** | |
| osebno ime: | Klavdija Špindler | |
| naslov: | Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela | |
| 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 |



| | | |
|----------|---------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592136
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1827/40000

imetnik:

1. EMŠO: 3101000*****
osebno ime: Ines Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592137
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1827/40000

imetnik:

1. EMŠO: 2007997*****
osebno ime: Davorin Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592138
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1827/40000

imetnik:

1. EMŠO: 1207989*****
osebno ime: Sara Štadler
naslov: Cvetlična ulica 031, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592139
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 93/400

imetnik:

1. matična številka: 1357603000
firma / naziv: OBČINA POLZELA
naslov: Malteška cesta 028, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592140
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 721/4000
imetnik:
1. EMŠO: 1405958*****
osebno ime: Ema Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20592141
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 721/4000
imetnik:
1. EMŠO: 2301957*****
osebno ime: Janez Vidovič
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16883533 | 16.12.2014 15:02:55 | 401 - vknjižena hipoteka |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13111339
čas začetka učinkovanja 14.08.2001 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/100 (ID 6212438)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 500.000.000,00 SIT
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
500.000.000,00 SIT

Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa notarja Avgusta Ribiča iz Velenja, opr.št. SV 371/01 z dne 13.8.2001 in sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu opr.št. Z 2001/00081 z dne 7.12.2001 se vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja izvršljive denarne terjatve s pripadki, pri čemer so vrsta in višina obresti, način vračila, stroški in ostali pogoji razvidni iz cit. notarskega zapisa in okvirne kreditne pogodbe št. 93/01 z dne 8.8.2001, z zapadlostjo terjatve v dokončno plačilo dne 1.8.2006.

Zaznamuje se izvršljivost terjatve.

imetnik:
1. matična številka: 5727847000
firma / naziv: Slovenski državni holding, d.d.
naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20592134
20592135
20592136
20592137
20592138
20592139

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:



| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|
| 13576743 | 16.11.2004 09:54:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13559843 | 06.12.2004 08:00:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13555347 | 23.05.2008 10:37:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13572970 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13529810 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13549208 | 11.06.2009 14:35:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13573754 | 14.10.2009 11:39:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13622106 | 10.01.2011 14:10:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |

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

ID pravice / zaznambe 13576743
čas začetka učinkovanja 16.11.2004 09:54:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 28.10.2004se pri parc.št. 326/360 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika:Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13559843
čas začetka učinkovanja 06.12.2004 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o zavarovanju terjatve upnika z dne 06.03.1995 pod DN.ŠT. 571/95, Izbrisne pobotnice z dne 12.06.2003 pod DN.ŠT. 641/2004 ter 200. in 201. čl. ZZK-1 (Ur. l. RS, št. 58/2003) se vknjiži pravilen vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13555347
čas začetka učinkovanja 23.05.2008 10:37:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o prodaji stanovanja št. 144 z dne 8.10.1993, dodatka z dne 20.9.2006 k pogodbi o prodaji stanovanja št. 114 z dne 8.10.1993 ter izpiska iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi RS UE Žalec z dne 11.9.2006 se pri parc.št. 326/365 vknjiži izbris hipoteke pod Dn.št. 2159/2001.

ID pravice / zaznambe 13572970
čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se vknjiži pravilni vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13529810
čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se pri parc. št. 326/406 te k.o. vknjiži izbris zastavne pravice upnice Banke Velenje d.d. Velenje, Bančne skupine Nove Ljubljanske banke Velenje v višini 500.000.000,00 SIT s pp.

ID pravice / zaznambe 13549208
čas začetka učinkovanja 11.06.2009 14:35:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 1.4.2009se pri parc.št. 306/42 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika:Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13573754
čas začetka učinkovanja 14.10.2009 11:39:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi Izjave o določitvi lastništva na delih stavbe ter solastniških deležih na funkcionalnem zemljišču in skupnih prostorih z dne 16.6.2008, sklepa Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Velenje št. 02132-00096/2008-2 z dne 31.7.2008, in izbrisnega dovoljenja Nove Ljubljanske banke d.d. Ljubljana z dne 1.4.2009 (pod dn.št. 2315/2009) se prepíšejo obremenjene parcele v vložek 2228.

ID pravice / zaznambe 13622106
čas začetka učinkovanja 10.01.2011 14:10:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Obvestila GURS, OGU Velenje, Izp. Žalec z dne 03.01.2011, št. 02112-768/2010-3 se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe 13254920
čas začetka učinkovanja 29.10.2007 08:35:00
vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina 992 POLZELA parcela 326/371 (ID 3613541)**

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 1.044.000,00 EUR

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

1.044.000,00 EUR

Na podlagi pogodbe o zastavi nepremičnin št. 3087/N04-07 z dne 18.9.2007 in zemljiškoknjižnega dovolila Banke Celje d.d., z dne 22.10.2007 se vknjiži skupna maksimalna hipoteka v zavarovanje terjatev do najvišjega zneska 1.044.000,00 EUR.

imetnik:

- matična številka: 5727847000
firma / naziv: Slovenski državni holding, d.d.
naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20592134
20592135
20592136
20592137
20592138
20592139

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 16239807
čas začetka učinkovanja 11.02.2014 14:23:05
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/93 (ID 6212431)**

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 882.833,16 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 29.01.2014

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 882.833,16 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014.

imetnik:

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

zveza - ID osnovnega položaja:

20592135
20592136
20592137
20592138



20592139
20592140
20592141

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---|
| 16239808 | 11.02.2014 14:23:05 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

| | |
|---|---|
| ID pravice / zaznambe | 16239808 |
| čas začetka učinkovanja | 11.02.2014 14:23:05 |
| vrsta pravice / zaznambe | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014. |

| | | |
|--|---|---|
| ID pravice / zaznambe | 16883533 | |
| čas začetka učinkovanja | 16.12.2014 15:02:55 | |
| vrsta pravice / zaznambe | 401 - vknjižena hipoteka | |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/100 (ID 6212438) | |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | | |
| terjatev: | 500.000,00 EUR | |
| obresti | z letno nespremenljivo obrestno mero v višini 4,50 % | |
| tip dospelosti | 2 - do odpoklica | |
| dodatni opis: | z zapadlostjo dne 09.03.2015 oiroma na odpoklic, v primeru zamude z zamudnimi obrestmi in stroški, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve | |
| imetnik: | | |
| 1. matična številka: | 2399245000 | |
| firma / naziv: | MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO | |
| naslov: | Kotnikova ulica 005, 1000 Ljubljana | |
| zveza - ID osnovnega položaja: | | |
| | 20592134 | |
| | 20592135 | |
| | 20592136 | |
| | 20592137 | |
| | 20592138 | |
| | 20592139 | |
| | 20592140 | |
| | 20592141 | |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: | | |
| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
| 16883534 | 16.12.2014 15:02:55 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

| | |
|---|--|
| ID pravice / zaznambe | 16883534 |
| čas začetka učinkovanja | 16.12.2014 15:02:55 |
| vrsta pravice / zaznambe | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | zaznamba neposredne izvršljivosti terjatve na podlagi notarskega zapisa pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa po 142. čl. SPZ, opr. št. SV 1255/14, z dne 01.12.2014, notarja Srečka Gabrila iz Žalca |



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 992 POLZELA
Parcelna številka: 306/100
Površina parcele: 32 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| poseljena zemljišča tloris stavbe | 100,0 % |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| območja proizvodnih dejavnosti | 100,0 % |

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

Lastništvo parcele

| tip lastnika | naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|--|--------------------------------|------------|
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 2243/10000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 1827/40000 |
| P - pravi lastnik | OBČINA POLZELA | Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela | 1357603000 | 93/400 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 721/4000 |
| P - pravi lastnik | Podatek ni javen | *** | *** | 721/4000 |

Stavbe na parceli

| katastrska občina | številka stavbe |
|-------------------|-----------------|
| 992 992 POLZELA | 873 |

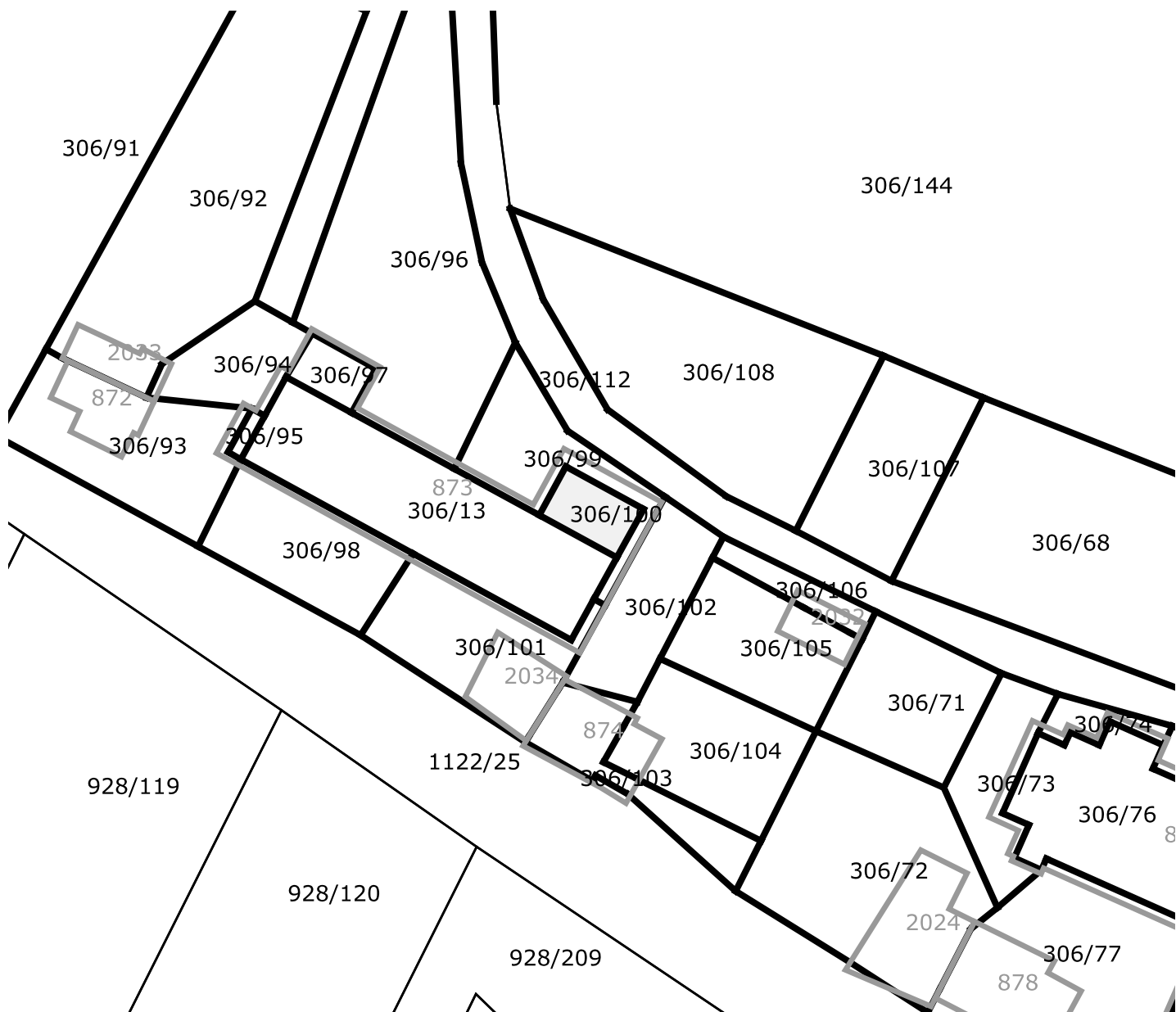


Naslov in prostorske enote

| | |
|-------------------------------|---|
| Občina: | Polzela |
| Naselje: | Polzela |
| Poštni okoliš: | Polzela |
| Upravna enota: | Žalec |
| Šolski okoliš: | OŠ Polzela |
| Krajevna skupnost: | / |
| Vaška skupnost: | / |
| Četrtna skupnost: | / |
| Statistična regija: | Savinjska |
| Volilna enota DZ: | Volilna enota Celje |
| Volilni okraj: | Volilni okraj Žalec 1 |
| DZ volišče: | Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela |
| Lokalna volilna enota: | Volilna enota 1 |
| Lokalno volišče: | ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II |



katastrska občina 992 POLZELA, parcela 306/100



— Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)

* 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



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



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

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 12:23:11

Nepremičnina

| | |
|--|------------------------|
| tip nepremičnine: | 1 - zemljiška parcela |
| vir ID znaka: | 1 - zemljiški kataster |
| ID znak: | parcela 992 306/101 |
| katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/101 (ID 6212436) | |

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|-----|
| površina parcele (m2) | 137 |
|------------------------------|-----|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno 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 zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

| | |
|----------------------------------|--|
| ID osnovnega položaja: | 20897913 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 1/1 |
| imetnik: | |
| 1. matična številka: | 1357603000 |
| firma / naziv: | OBČINA POLZELA |
| naslov: | Malteška cesta 028, 3313 Polzela |
| 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 |
|-------------|-------------------------|---|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 20959220 | 03.07.2020 13:05:45 | 301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

| | |
|---|--|
| ID pravice / zaznambe | 13111339 |
| čas začetka učinkovanja | 14.08.2001 09:00:00 |
| vrsta pravice / zaznambe | 401 - vknjižena hipoteka |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/100 (ID 6212438) |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| terjatev: | 500.000.000,00 SIT |
| tip dospelosti | 2 - do odpoklica |
| dodatni opis: | |
| 500.000.000,00 SIT | |



Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa notarja Avgusta Ribiča iz Velenja, opr.št. SV 371/01 z dne 13.8.2001 in sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu opr.št. Z 2001/00081 z dne 7.12.2001 se vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja izvršljive denarne terjatve s pripadki, pri čemer so vrsta in višina obresti, način vračila, stroški in ostali pogoji razvidni iz cit. notarskega zapisa in okvirne kreditne pogodbe št. 93/01 z dne 8.8.2001, z zapadlostjo terjatve v dokončno plačilo dne 1.8.2006.

Zaznamuje se izvršljivost terjatve.

imetnik:

1. matična številka: 5727847000
firma / naziv: Slovenski državni holding, d.d.
naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20897913

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|
| 13576743 | 16.11.2004 09:54:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13559843 | 06.12.2004 08:00:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13555347 | 23.05.2008 10:37:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13572970 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13529810 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13549208 | 11.06.2009 14:35:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13573754 | 14.10.2009 11:39:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13622106 | 10.01.2011 14:10:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |

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

ID pravice / zaznambe 13576743
čas začetka učinkovanja 16.11.2004 09:54:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 28.10.2004se pri parc.št. 326/360 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika:Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13559843
čas začetka učinkovanja 06.12.2004 08:00:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o zavarovanju terjatve upnika z dne 06.03.1995 pod DN.ŠT. 571/95, Izbrisne pobotnice z dne 12.06.2003 pod DN.ŠT. 641/2004 ter 200. in 201. čl. ZZK-1 (Ur. l. RS, št. 58/2003) se vknjiži pravilen vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13555347
čas začetka učinkovanja 23.05.2008 10:37:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o prodaji stanovanja št. 144 z dne 8.10.1993, dodatka z dne 20.9.2006 k pogodbi o prodaji stanovanja št. 114 z dne 8.10.1993 ter izpiska iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi RS UE Žalec z dne 11.9.2006 se pri parc.št. 326/365 vknjiži izbris hipoteke pod Dn.št. 2159/2001.

ID pravice / zaznambe 13572970
čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se vknjiži pravilni vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13529810
čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:



Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se pri parc. št. 326/406 te k.o. vknjiži izbris zastavne pravice upnice Banke Velenje d.d. Velenje, Bančne skupine Nove Ljubljanske banke Velenje v višini 500.000.000,00 SIT s pp.

ID pravice / zaznambe 13549208
čas začetka učinkovanja 11.06.2009 14:35:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 1.4.2009se pri parc.št. 306/42 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika:Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13573754
čas začetka učinkovanja 14.10.2009 11:39:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Izjave o določitvi lastništva na delih stavbe ter solastniških deležih na funkcionalnem zemljišču in skupnih prostorih z dne 16.6.2008, sklepa Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Velenje št. 02132-00096/2008-2 z dne 31.7.2008, in izbrisnega dovoljenja Nove Ljubljanske banke d.d. Ljubljana z dne 1.4.2009 (pod dn.št. 2315/2009) se preprišejo obremenjene parcele v vložek 2228.

ID pravice / zaznambe 13622106
čas začetka učinkovanja 10.01.2011 14:10:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Obvestila GURS, OGU Velenje, Izp. Žalec z dne 03.01.2011, št. 02112-768/2010-3 se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe 13254920
čas začetka učinkovanja 29.10.2007 08:35:00
vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 326/371 (ID 3613541)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 1.044.000,00 EUR

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

1.044.000,00 EUR

Na podlagi pogodbe o zastavi nepremičnin št. 3087/N04-07 z dne 18.9.2007 in zemljiškoknjižnega dovolila Banke Celje d.d., z dne 22.10.2007se vknjiži skupna maksimalna hipoteka v zavarovanje terjatev do najvišjega zneska 1.044.000,00 EUR.

imetnik:

1. matična številka: 5727847000

firma / naziv: Slovenski državni holding, d.d.

naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20897913

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 16239807
čas začetka učinkovanja 11.02.2014 14:23:05
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/93 (ID 6212431)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 882.833,16 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 29.01.2014

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 882.833,16 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku



sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014.

imetnik:

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

zveza - ID osnovnega položaja:

20897913

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---|
| 16239808 | 11.02.2014 14:23:05 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

ID pravice / zaznambe 16239808
čas začetka učinkovanja 11.02.2014 14:23:05
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014.

ID pravice / zaznambe 20959220
čas začetka učinkovanja 03.07.2020 13:05:45
vrsta pravice / zaznambe 301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/101 (ID 6212436)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
tip trajanja 1 - določen čas
čas prenehanja 16.09.2021
zveza - ID osnovnega položaja:
20897913

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 992 POLZELA
Parcelna številka: 306/101
Površina parcele: 137 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| poseljena zemljišča | 62,8 % |
| poseljena zemljišča tloris stavbe | 37,2 % |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| območja zelenih površin | 51,0 % |
| območja proizvodnih dejavnosti | 49,0 % |

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

Lastništvo parcele

| tip lastnika | naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|----------------|--|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik | OBČINA POLZELA | Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela | 1357603000 | 1/1 |

Stavbe na parceli

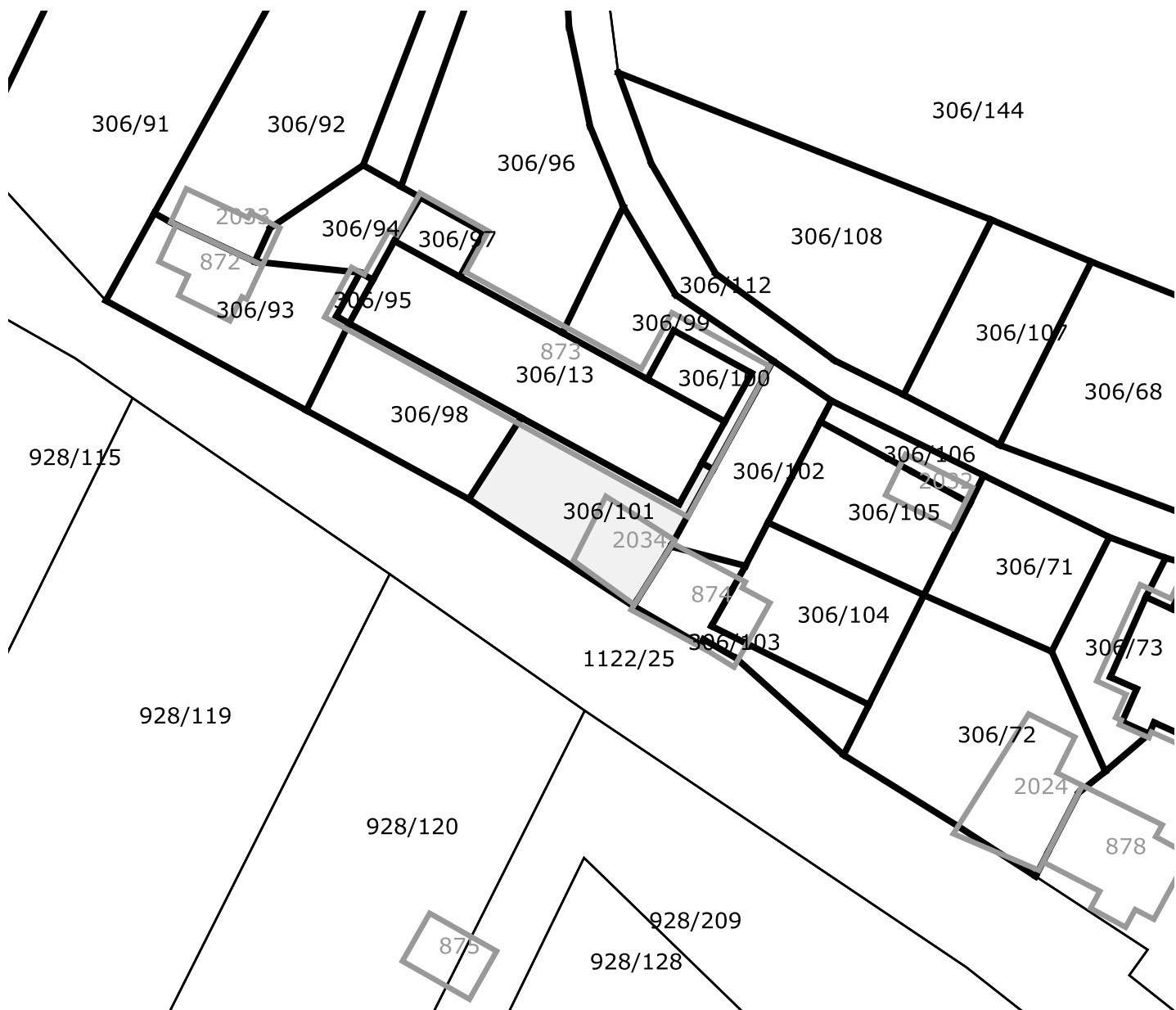
| katastrska občina | številka stavbe |
|-------------------|-----------------|
| 992 992 POLZELA | 2034 |

Naslov in prostorske enote

Občina: Polzela
Naselje: Polzela
Poštni okoliš: Polzela
Upravna enota: Žalec
Šolski okoliš: OŠ Polzela
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Savinjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Celje
Volilni okraj: Volilni okraj Žalec 1
DZ volišče: Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II



katastrska občina 992 POLZELA, parcela 306/101



— Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
 Urejene meje
 Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
 Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
 Centroidi stavb (če ni obrisa)

* 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



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



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

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 12:23:28

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 992 306/102
katastrska občina 992 POLZELA **parcela** 306/102 (ID 6212435)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|----|
| površina parcele (m2) | 95 |
|------------------------------|----|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna 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 zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20872023
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2209/6000

imetnik:

1. matična številka: 1357603000
firma / naziv: OBČINA POLZELA
naslov: Malteška cesta 028, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|---|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 13254920 | 29.10.2007 08:35:00 | 402 - vknjižena maksimalna hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 20959220 | 03.07.2020 13:05:45 | 301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice |

ID osnovnega položaja: 20872024
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3791/12000

imetnik:

1. EMŠO: 1405958*****
osebno ime: Ema Špindler
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

ID osnovnega položaja: 20872025
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3791/12000
imetnik:
1. EMŠO: 2301957*****
osebno ime: Janez Vidovič
naslov: Cvetlična ulica 005, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| ID pravice / zaznambe | 13111339 | |
| čas začetka učinkovanja | 14.08.2001 09:00:00 | |
| vrsta pravice / zaznambe | 401 - vknjižena hipoteka | |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/100 (ID 6212438) | |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | | |
| terjatev: | 500.000.000,00 SIT | |
| tip dospelosti | 2 - do odpoklica | |
| dodatni opis: | 500.000.000,00 SIT | |
| Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa notarja Avgusta Ribiča iz Velenja, opr.št. SV 371/01 z dne 13.8.2001 in sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu opr.št. Z 2001/00081 z dne 7.12.2001 se vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja izvršljive denarne terjatve s pripadki, pri čemer so vrsta in višina obresti, način vračila, stroški in ostali pogoji razvidni iz cit. notarskega zapisa in okvirne kreditne pogodbe št. 93/01 z dne 8.8.2001, z zapadlostjo terjatve v dokončno plačilo dne 1.8.2006. | | |
| Zaznamuje se izvršljivost terjatve. | | |
| imetnik: | | |
| 1. matična številka: | 5727847000 | |
| firma / naziv: | Slovenski državni holding, d.d. | |
| naslov: | Mala ulica 005, 1000 Ljubljana | |
| zveza - ID osnovnega položaja: | 20872023 | |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: | | |
| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
| 13576743 | 16.11.2004 09:54:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13559843 | 06.12.2004 08:00:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13555347 | 23.05.2008 10:37:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13572970 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13529810 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13549208 | 11.06.2009 14:35:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13573754 | 14.10.2009 11:39:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13622106 | 10.01.2011 14:10:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |

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

| | |
|---|--|
| ID pravice / zaznambe | 13576743 |
| čas začetka učinkovanja | 16.11.2004 09:54:00 |
| vrsta pravice / zaznambe | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 28.10.2004 se pri parc.št. 326/360 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika: Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve. |

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| ID pravice / zaznambe | 13559843 |
| čas začetka učinkovanja | 06.12.2004 08:00:00 |



vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o zavarovanju terjatve upnika z dne 06.03.1995 pod DN.ŠT. 571/95, Izbrisne pobotnice z dne 12.06.2003 pod DN.ŠT. 641/2004 ter 200. in 201. čl. ZZK-1 (Ur. l. RS, št. 58/2003) se vknjiži pravilen vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13555347

čas začetka učinkovanja 23.05.2008 10:37:00

vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o prodaji stanovanja št. 144 z dne 8.10.1993, dodatka z dne 20.9.2006 k pogodbi o prodaji stanovanja št. 114 z dne 8.10.1993 ter izpiska iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi RS UE Žalec z dne 11.9.2006 se pri parc.št. 326/365 vknjiži izbris hipoteke pod Dn.št. 2159/2001.

ID pravice / zaznambe 13572970

čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00

vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008 se vknjiži pravilni vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13529810

čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00

vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008 se pri parc. št. 326/406 te k.o. vknjiži izbris zastavne pravice upnice Banke Velenje d.d. Velenje, Bančne skupine Nove Ljubljanske banke Velenje v višini 500.000.000,00 SIT s pp.

ID pravice / zaznambe 13549208

čas začetka učinkovanja 11.06.2009 14:35:00

vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 1.4.2009 se pri parc.št. 306/42 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika: Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13573754

čas začetka učinkovanja 14.10.2009 11:39:00

vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Izjave o določitvi lastništva na delih stavbe ter solastniških deležih na funkcionalnem zemljišču in skupnih prostorih z dne 16.6.2008, sklepa Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Velenje št. 02132-00096/2008-2 z dne 31.7.2008, in izbrisnega dovoljenja Nove Ljubljanske banke d.d. Ljubljana z dne 1.4.2009 (pod dn.št. 2315/2009) se prepíšejo obremenjene parcele v vložek 2228.

ID pravice / zaznambe 13622106

čas začetka učinkovanja 10.01.2011 14:10:00

vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Obvestila GURS, OGU Velenje, Izp. Žalec z dne 03.01.2011, št. 02112-768/2010-3 se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ID pravice / zaznambe 13254920

čas začetka učinkovanja 29.10.2007 08:35:00

vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 326/371 (ID 3613541)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 1.044.000,00 EUR

tip dospelosti 2 - do odpoklica



dodatni opis:

1.044.000,00 EUR

Na podlagi pogodbe o zastavi nepremičnin št. 3087/N04-07 z dne 18.9.2007 in zemljiškoknjižnega dovolila Banke Celje d.d., z dne 22.10.2007 se vknjiži skupna maksimalna hipoteka v zavarovanje terjatev do najvišjega zneska 1.044.000,00 EUR.

imetnik:

- matična številka: 5727847000
firma / naziv: Slovenski državni holding, d.d.
naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

20872023

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 16239807
čas začetka učinkovanja 11.02.2014 14:23:05
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/93 (ID 6212431)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 882.833,16 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 29.01.2014

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 882.833,16 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014.

imetnik:

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

zveza - ID osnovnega položaja:

20872023
20872024
20872025

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---|
| 16239808 | 11.02.2014 14:23:05 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

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

ID pravice / zaznambe 16239808
čas začetka učinkovanja 11.02.2014 14:23:05
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014.

ID pravice / zaznambe 20959220
čas začetka učinkovanja 03.07.2020 13:05:45
vrsta pravice / zaznambe 301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
glavna nepremičnina: katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/101 (ID 6212436)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

tip trajanja 1 - določen čas
čas prenehanja 16.09.2021

zveza - ID osnovnega položaja:

20872023

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 992 POLZELA
Parcelna številka: 306/102
Površina parcele: 95 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

| Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli | Delež dejanske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| poseljena zemljišča | 100,0 % |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| območja proizvodnih dejavnosti | 100,0 % |

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

Lastništvo parcele

tip lastnika

| naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|---------------------------------------|--|--------------------------------|------------|
| P - pravi lastnik OBČINA POLZELA | Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela | 1357603000 | 2209/6000 |
| P - pravi lastnik Podatek ni javen | *** | *** | 3791/12000 |
| P - pravi lastnik Podatek ni javen | *** | *** | 3791/12000 |

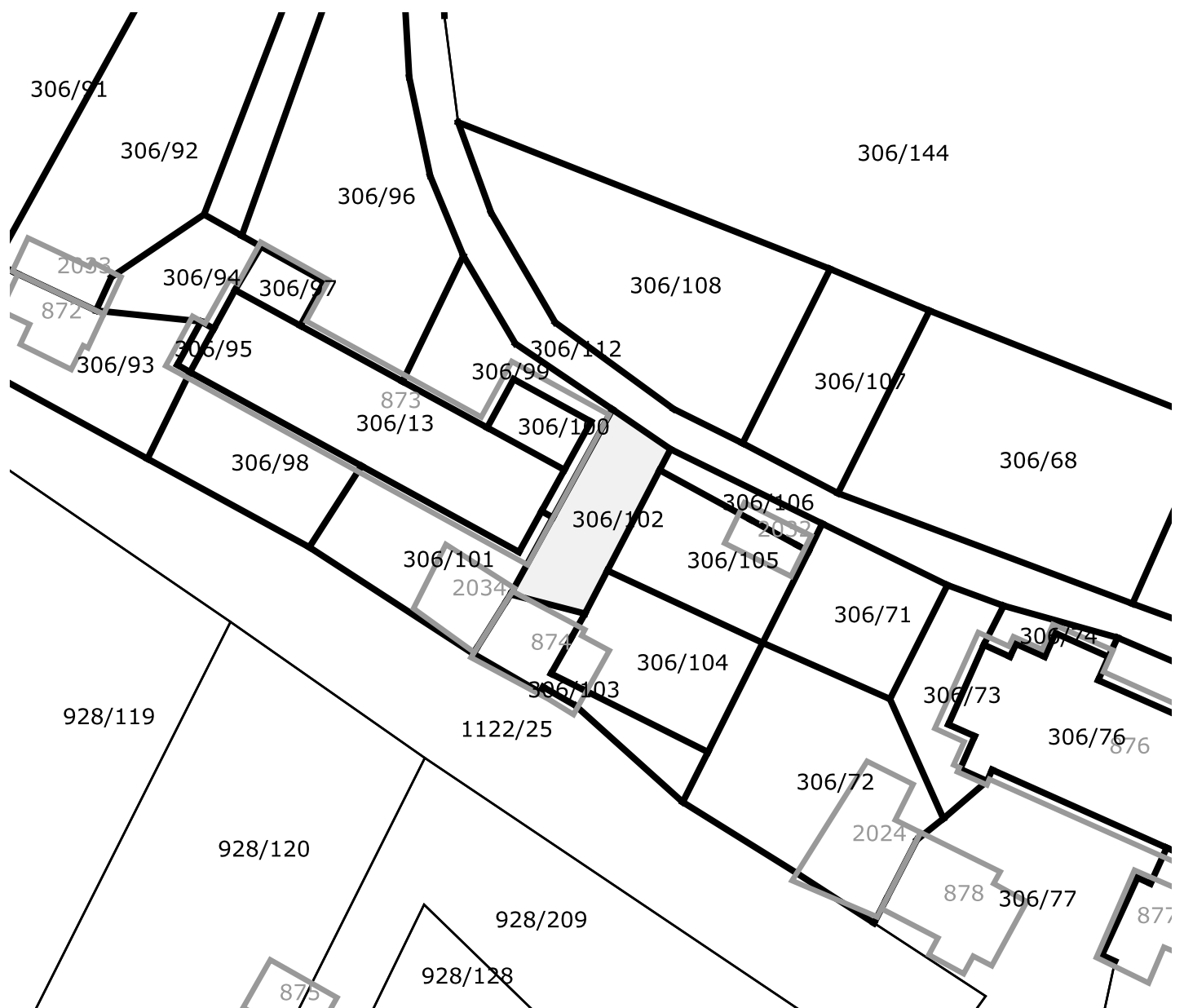
S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina: Polzela
Naselje: Polzela
Poštni okoliš: Polzela
Upravna enota: Žalec
Šolski okoliš: OŠ Polzela
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Savinjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Celje
Volilni okraj: Volilni okraj Žalec 1
DZ volišče: Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II



katastrska občina 992 POLZELA, parcela 306/102



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
Urejene meje
Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
Centroidi stavb (če ni obrisa)

* 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



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 12:24:01

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 992-873-3
katastrska občina 992 POLZELA **stavba** 873 **del stavbe** 3 (ID 7049819)
vrsta: 1 - stanovanje
opis:
naslov: Ni naslova v katastru stavb

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: Stanovanje
številka etaže: 1
neto tlorisna površina (m2): 64

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) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 93/400
na nepremičnini: **katastrska občina** 992 POLZELA **stavba** 873 (ID 7049821)
ID pravice 20706634

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20706641
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. **matična številka:** 1357603000
firma / naziv: OBČINA POLZELA
naslov: Malteška cesta 028, 3313 Polzela

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 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 13111339 | 14.08.2001 09:00:00 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 16239807 | 11.02.2014 14:23:05 | 401 - vknjižena hipoteka |



Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| ID pravice / zaznambe | 13111339 | |
| čas začetka učinkovanja | 14.08.2001 09:00:00 | |
| vrsta pravice / zaznambe | 401 - vknjižena hipoteka | |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/100 (ID 6212438) | |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | | |
| terjatev: | 500.000.000,00 SIT | |
| tip dospelosti | 2 - do odpoklica | |
| dodatni opis: | 500.000.000,00 SIT | |
| Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa notarja Avgusta Ribiča iz Velenja, opr.št. SV 371/01 z dne 13.8.2001 in sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu opr.št. Z 2001/00081 z dne 7.12.2001 se vknjiži zastavna pravica zaradi zavarovanja izvršljive denarne terjatve s pripadki, pri čemer so vrsta in višina obresti, način vračila, stroški in ostali pogoji razvidni iz cit. notarskega zapisa in okvirne kreditne pogodbe št. 93/01 z dne 8.8.2001, z zapadlostjo terjatve v dokončno plačilo dne 1.8.2006. | | |
| Zaznamuje se izvršljivost terjatve. | | |
| imetnik: | | |
| 1. matična številka: | 5727847000 | |
| firma / naziv: | Slovenski državni holding, d.d. | |
| naslov: | Mala ulica 005, 1000 Ljubljana | |
| zveza - ID osnovnega položaja: | 20706641 | |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: | | |
| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
| 13576743 | 16.11.2004 09:54:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13559843 | 06.12.2004 08:00:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13555347 | 23.05.2008 10:37:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13572970 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13529810 | 19.12.2008 13:28:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13549208 | 11.06.2009 14:35:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13573754 | 14.10.2009 11:39:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| 13622106 | 10.01.2011 14:10:00 | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |

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

| | |
|---|--|
| ID pravice / zaznambe | 13576743 |
| čas začetka učinkovanja | 16.11.2004 09:54:00 |
| vrsta pravice / zaznambe | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 28.10.2004 se pri parc.št. 326/360 izbríše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika: Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve. |
| ID pravice / zaznambe | 13559843 |
| čas začetka učinkovanja | 06.12.2004 08:00:00 |
| vrsta pravice / zaznambe | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | Na podlagi pogodbe o zavarovanju terjatve upnika z dne 06.03.1995 pod DN.ŠT. 571/95, Izbrisne pobotnice z dne 12.06.2003 pod DN.ŠT. 641/2004 ter 200. in 201. čl. ZZK-1 (Ur. l. RS, št. 58/2003) se vknjiži pravilen vrstni red hipotek. |
| ID pravice / zaznambe | 13555347 |
| čas začetka učinkovanja | 23.05.2008 10:37:00 |
| vrsta pravice / zaznambe | 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | Na podlagi pogodbe o prodaji stanovanja št. 144 z dne 8.10.1993, dodatka z dne 20.9.2006 k pogodbi o prodaji stanovanja št. 114 z dne 8.10.1993 ter izpiska iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi RS UE Žalec z dne 11.9.2006 se pri parc.št. 326/365 vknjiži izbris hipoteke pod Dn.št. 2159/2001. |
| ID pravice / zaznambe | 13572970 |



čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se vknjiži pravilni vrstni red hipotek.

ID pravice / zaznambe 13529810
čas začetka učinkovanja 19.12.2008 13:28:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 25.9.2008 in izbrisne pobotnice z dne 17.11.2008se pri parc. št. 326/406 te k.o. vknjiži izbris zastavne pravice upnice Banke Velenje d.d. Velenje, Bančne skupine Nove Ljubljanske banke Velenje v višini 500.000.000,00 SIT s pp.

ID pravice / zaznambe 13549208
čas začetka učinkovanja 11.06.2009 14:35:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 1.4.2009se pri parc.št. 306/42 izbriše vknjižba zastavne pravice, v višini 500.000.000,00 SIT s pripadki, v korist upnika:Banka Velenje d.d. Velenje Bančna skupina Nove Ljubljanske banke Velenje in izbris zaznambe izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13573754
čas začetka učinkovanja 14.10.2009 11:39:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Izjave o določitvi lastništva na delih stavbe ter solastniških deležih na funkcionalnem zemljišču in skupnih prostorih z dne 16.6.2008, sklepa Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Velenje št. 02132-00096/2008-2 z dne 31.7.2008, in izbrisnega dovoljenja Nove Ljubljanske banke d.d. Ljubljana z dne 1.4.2009 (pod dn.št. 2315/2009) se prepíšejo obremenjene parcele v vložek 2228.

ID pravice / zaznambe 13622106
čas začetka učinkovanja 10.01.2011 14:10:00
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Obvestila GURS, OGU Velenje, Izp. Žalec z dne 03.01.2011, št. 02112-768/2010-3 se zaradi vpisa/izbrisa poodčiti sprememba obremenjenih parcel.

| | | |
|--|--|---|
| ID pravice / zaznambe | 16239807 | |
| čas začetka učinkovanja | 11.02.2014 14:23:05 | |
| vrsta pravice / zaznambe | 401 - vknjižena hipoteka | |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 992 POLZELA parcela 306/93 (ID 6212431) | |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | | |
| terjatev: | 882.833,16 EUR | |
| obresti | glej opis | |
| tip dospelosti | 1 - določen dan | |
| datum dospelosti | 29.01.2014 | |
| dodatni opis: | | |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 882.833,16 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014. | | |
| imetnik: | | |
| 1. matična številka: | 5854814000 | |
| firma / naziv: | REPUBLIKA SLOVENIJA | |
| naslov: | Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana | |
| zveza - ID osnovnega položaja: | | |
| | 20706641 | |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: | | |
| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
| 16239808 | 11.02.2014 14:23:05 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |



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

| | |
|---|---|
| ID pravice / zaznambe | 16239808 |
| čas začetka učinkovanja | 11.02.2014 14:23:05 |
| vrsta pravice / zaznambe | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Žalcu, opr. št. Z 10/2014 z dne 11.2.2014. |



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 992 POLZELA
Številka stavbe: 873
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 4
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 282,8 m
Najvišja višinska kota stavbe: 288,8 m
Karakteristična višina stavbe: 282,8 m
Leto izgradnje stavbe: 1952
Material nosilne konstrukcije: opeka
Leto obnove fasade: 1997
Leto obnove strehe: 1997
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

| katastrska občina | številka parcele | površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli | površina tlorisa stavbe na parceli |
|-------------------|------------------|--|---------------------------------------|
| 992 POLZELA | 306/100 | 32 m ² | 32 m ² |
| 992 POLZELA | 306/13 | 233 m ² | 233 m ² |
| 992 POLZELA | 306/95 | 5 m ² | 5 m ² |
| 992 POLZELA | 306/97 | 24 m ² | 24 m ² |

Naslovi stavbe

Polzela, Polzela, Cvetlična ulica 5

Številka dela stavbe: 3
Naslov: Polzela, Polzela, Cvetlična ulica 5, 3
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 3
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: stanovanje
Uporabna površina: 51,0 m²
Neto tlorisna površina: 64,8 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

| Vrsta prostora | Površina |
|-----------------|---------------------|
| bivalni prostor | 51,0 m ² |
| klet | 1,9 m ² |



nerazporejen prostor 11,9 m²

Sestavine dela stavbe: /

Upravljavci dela stavbe: /

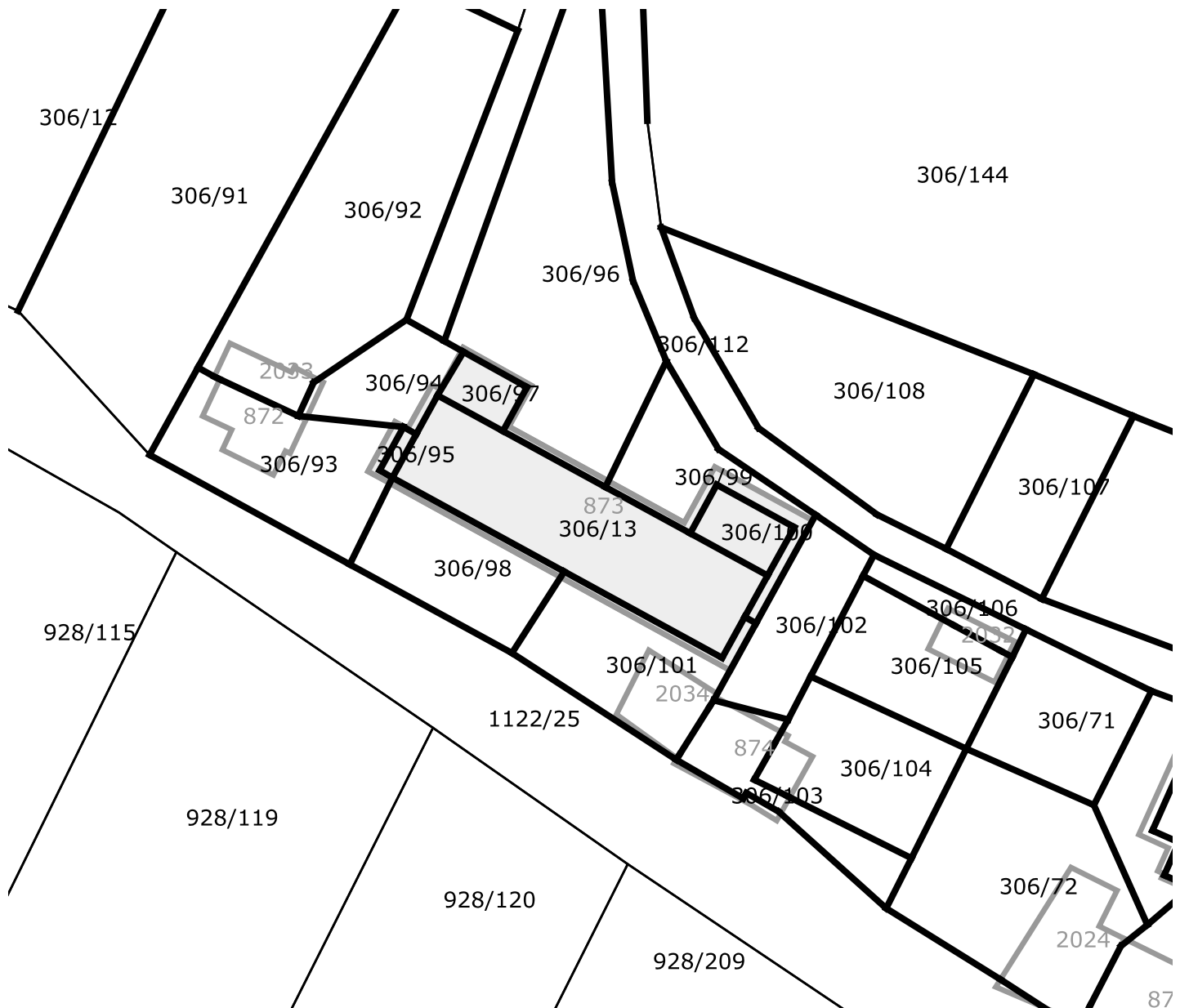
Lastništvo dela stavbe

tip lastnika

| naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|--|---|--------------|
| P - pravi lastnik | | | 1/1 |
| OBČINA POLZELA | Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela | 1357603000 | |

Naslov in prostorske enote

| | |
|-------------------------------|---|
| Občina: | Polzela |
| Naselje: | Polzela |
| Poštni okoliš: | Polzela |
| Upravna enota: | Žalec |
| Šolski okoliš: | OŠ Polzela |
| Krajevna skupnost: | / |
| Vaška skupnost: | / |
| Četrtna skupnost: | / |
| Statistična regija: | Savinjska |
| Volilna enota DZ: | Volilna enota Celje |
| Volilni okraj: | Volilni okraj Žalec 1 |
| DZ volišče: | Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela |
| Lokalna volilna enota: | Volilna enota 1 |
| Lokalno volišče: | ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II |

**katastrska občina 992 POLZELA, stavba 873**

— Približno 20 m

Legenda oznak

□ Parcele 123/47 Številka parcele
 — Urejene meje
 ■ Meje katastrskih občin

□ Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
 ■ Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
 ● Centroidi stavb (če ni obrisa)

Informativno merilo 1 : 500

* 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: 23.01.2025

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 992 POLZELA
Številka stavbe: 2034
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 1
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 282,9 m
Najvišja višinska kota stavbe: 286,6 m
Karakteristična višina stavbe: 282,9 m
Leto izgradnje stavbe: 1948
Material nosilne konstrukcije: les
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Prikluček na električno omrežje: Ne
Prikluček na vodovodno omrežje: Ne
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 |
|-------------------|------------------|--|---------------------------------------|
| 992 POLZELA | 306/101 | 30 m ² | 30 m ² |

Naslovi stavbe: /
Številka dela stavbe: 1
Naslov: /
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: pomožni kmetijski del stavbe
Uporabna površina: 27,1 m²
Neto tlorisna površina: 27,1 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
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 |
|-------------------|---------------------|
| kmetijski prostor | 27,1 m ² |

Sestavine dela stavbe: /
Upravljavci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

| tip lastnika | naziv | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|--------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|
|--------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|



| | | | |
|------------------------------|--|------------|-----|
| V - lastnik povezanih parcel | | | 1/1 |
| OBČINA POLZELA | Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela | 1357603000 | |
| R - registrski lastnik | | | 1/1 |
| Podatek ni javen | *** | *** | |

Naslov in prostorske enote

| | |
|-------------------------------|---|
| Občina: | Polzela |
| Naselje: | Polzela |
| Poštni okoliš: | Polzela |
| Upravna enota: | Žalec |
| Šolski okoliš: | OŠ Polzela |
| Krajevna skupnost: | / |
| Vaška skupnost: | / |
| Četrtna skupnost: | / |
| Statistična regija: | Savinjska |
| Volilna enota DZ: | Volilna enota Celje |
| Volilni okraj: | Volilni okraj Žalec 1 |
| DZ volišče: | Šola Polzela, Volišče II, Šolska ul. 3, Polzela |
| Lokalna volilna enota: | Volilna enota 1 |
| Lokalno volišče: | ŠOLA POLZELA VOLIŠČE II |



katastrska občina 992 POLZELA, stavba 2034



— Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
 Urejene meje
 Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
 Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
 Centroidi stavb (če ni obrisa)

* 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