



VS0087951032

OKRAJNO SODIŠČE V LJUTOMERU

Prejeto neposredno po pošti (navedeno priporočeno)
16-01-2018 v 3 izvedih z (s)

1 prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recept dne
15.1.18 št. R 38759

Pisnaja je taksirano s/z EUR

Pisanje premalo taksirano za EUR

Pisanje prejeto brez takse.

Drežite vrednosti (gotovina, pl. kartica, pl. nalog ipd.)

Podpis pristojne sodne osebe

CENITVENO POROČILO št. 1/2018

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 249 Kuršinci, obstoječe iz parcel št. 226/6 in št. 226/7 (pozidani zemljišči), parc. št. 226/8 (zemljišče za gradnjo stavb, delno pozidano zemljišče) ter parcela št. 226/3 (zemljišče za gradnjo stavb); parcela št. 231 je kmetijsko zemljišče in ga oceni cenilec kmetijske stroke

LASTNICA NEPREMIČNIN: TOMOVIČ MILKA, Dvorakova ulica 11, 1000 Ljubljana
(delež lastništva - do celote)

ČAS CENITVE: Januar 2018

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna zadeva upnika: DDM INVEST VII AG, matična št. 2548518000, Schoechenmühlestrasse 4, Baar, ki ga zastopa odvetnik Gregor Lepoša p.p. 1252, Maribor, zoper dolžnika: MILKA TOMOVIČ, EMŠO 1705952505642, Dvorakova ulica 11, Ljubljana)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
(sklep o cenitvi Opr. št. I 156/2017 z dne 5. 12. 2017)

CENILEC: ROMAN ZADRAVEC, inž.gradb., Veščica 8e, 9246 Razkrižje - sodni cenilec za gradbeništvo (gradbeni objekti, stavbna zemljišča) od leta 1991 (odločba Temeljnega sodišča v Murski Soboti št. Su 23/91-25 z dne 6.12.1991)

Okrajno sodišče v Ljutomeru
Okrožni sodnik Oton NEMEC
Prešernova ulica 18
9240 LJUTOMER

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila

Spoštovani !

Na osnovi vašega naročila (sklep o cenitvi Opr. št. I 156/2017 z dne 5. 12. 2017), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 249 Kuršinci, obstoječih iz parcel št. 226/6 in št. 226/7 (pozidani zemljišči), parc. št. 226/8 (zemljišče za gradnjo stavb, delno pozidano zemljišče) ter parcele št. 226/3 (zemljišče za gradnjo stavb); parcela št. 231 je kmetijsko zemljišče in ga oceni cenilec kmetijske stroke.

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: DDM INVEST VII AG, matična št. 2548518000, Schoechenmühlestrasse 4, Baar, ki ga zastopa odvetnik Gregor Lepoša p.p. 1252, Maribor, zoper dolžnika: MILKA TOMOVIČ, EMŠO 1705952505642, Dvorakova ulica 11, Ljubljana, zaradi izterjave 22.333,34 EUR s pp..

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, hkrati z v nadaljevanju poročila opisanimi omejitvenimi pogoji ter z upoštevanjem trenutnih tržnih razmer v regiji ocenjujem, da **znaša na dan 6. 1. 2018 izbrana tržna vrednost vseh obravnavanih nepremičnin :**

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 6. 1. 2018:

| k.o. 249 Kuršinci; -parcela št. | Vrednost posesti 1/1 (EUR) | Delež lastništva – TOMOVIČ MILKA | Vrednost lastniškega deleža – TOMOVIČ MILKA (EUR) |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| 226/6 | 9.662,73 | 1/1 | 9.662,73 |
| 226/7 | 837,54 | 1/1 | 837,54 |
| 226/8 | 11.860,81 | 1/1 | 11.860,81 |
| 226/3 | 11.230,97 | 1/1 | 11.230,97 |
| Skupaj: | | | 33.592,05 |

(z besedo: triintrideset tisoč petsto dvaindevetdeset evrov in 05/100)

OPOMBA:

Ocenjena vrednost je podana v neto znesku in ne zajema davka na promet z nepremičninami.
Poročilo je pripravljeno v štirih enakih izvodih, od katerih enega ohranim v lastnem arhivu!

Lep pozdrav!

Veščica, 12. 1. 2017



CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA :

- Naslovna stran poročila
- Povzetek poročila – spremno pismo
- Izhodišča za ocenjevanje (točka 1.00)
- Predstavitev tehničnih podatkov o nepremičninah (točka 2.00)
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00)
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00)
- Izjava cenilca
- Zapis o ogledu nepremičnin
- Uporabljeni geodetski podatki oz. dokumenti

1.00 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

1.10 Klasifikacija (status) ocenjevalca

- sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
- cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
- izobrazba – inženir gradbeništva s strokovnim izpitom po ZGO
- članstvo v združenju SICGRAS in Inženirski zbornici Slovenije (IZS)

1.20 Upoštevani predpisi, standardi, dokumentacija:

- Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.list RS št.88 z dne 5.11.2010)
- Slovenski poslovno finančni standard SPS 2 in MSOV
- uveljavljene metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin (30. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42 z dne 09.05.2003)
- Vestnik za sodne izvedence in cenilce – Združenje SICGRAS
- tržna poizvedovanja in podatki o realiziranih prodajah ter ponudbah primerljivih nepremičnin (spletni aplikaciji Trgoskop in CGS Cenilec, portal nepremicnine.net)

1.30 Podatki o objektih in ureditvi okolice (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- pridobljeni z ogledom obstoječega zunanega stanja ter stopnje obdelanosti objektov in zunanje ureditve dne 6. 1. 2018 z javne površine oz. iz sosednjih parcel (ogleda se ni udeležila lastnica nepremičnin – pisna obvestila o ogledu, poslana na naslov lastnice, mi je Pošta Slovenije vrnila z oznako "neznano"; prav tako se ogleda ni udeležil pisno obveščen zastopnik upnika), fotografiranjem trenutnega zunanega stanja, pregledom podatkov iz že opravljene cenitve istih nepremičnin iz meseca februarja 2011 ter pregledom javno dostopnih podatkov o obravnavanih nepremičninah Geodske uprave RS na spletnem portalu Prostor

1.40 Podatki o zemljiščih (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- podatki o zemljiščih povzeti po Zbirnih podatkih o nepremičninah št.357-01/2018-362 ter grafičnem prikazu parcel – izris dela katastrskega načrta (dokumente je izdala Geodetska uprava RS, OGU Murska Sobota, geodetska pisarna Ljutomer dne 3. 1. 2018)

1.50 Analiza trga nepremičnin v regiji

Trg nepremičnin v Pomurski regiji je vsled manjše in razpršene poselitve relativno majhen in po tradiciji med najmanj dejavnimi, cene nepremičnin pa med najnižjimi v Sloveniji. Vse to je tudi posledica velike nezaposlenosti in nizke kupne moči prebivalstva.

Ponudniki nepremičnin oglašujejo dokaj realne ponudbene cene, če želijo odziv potencialnih kupcev. Obseg prometa je majhen, čas prodaje pa se podaljšuje; vse to pa odraža spremenjena pričakovanja oz.obnašanje tržnih subjektov. Predvsem gre za previdnost investorjev, ki zaradi manjše prometne hitrosti že zgrajenih nepremičnin in negotovosti glede nadaljnje rasti cen le teh, upočasnjujejo tempo novogradenj.

Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo ostajajo v zadnjem obdobju bolj ali manj nespremenjene, kar pomeni, da so najverjetneje dosegle spodnji nivo.

Vsled majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različni obdobji, povprečne cene nepremičnin in njihove primerjave pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

1.60 Omejitveni pogoji, predpostavke

Pri ocenjevanju posamezne nepremičnine so z ozirom na specifičnost nepremičnine in dostopnost podatkov uporabljeni najustreznejši tržni pristopi vrednotenja, ki jih upoštevam kot dovolj zanesljive za določitev tržne vrednosti posamezne nepremičnine. Nepremičnine so vrednotene kot proste oseb, stvari in bremen (hipotek). Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča (ANU) ni predmet te cenoitve.

Ocenjena vrednost nepremičnin se nanaša na čas, predmetne nepremičnine ter v uvodu omenjeni namen ocenjevanja.

Ocenjena vrednost nepremičnin je relativnega značaja (orientacijska); dejansko tržno ceno oblikujeta oz. dogovorita prodajalec in kupec nepremičnin. Ocenjena vrednost tako ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato ne sme smatrati kot taka.

Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali upravnimi organi, obrazlagati načine vrednotenja nepremičnin ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila.

1.70 Standard vrednosti

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti po MSOV 1, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na cene niso vplivali neprimerni dejavniki (kot npr. trenutno obdobje neravnovesja tržnih pogojev in posledično nezanesljivost tržnih podatkov).

1.80 Datum ocenjevanja

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na datum opravljenega terenskega ogleda obravnavanih nepremičnin, to je sobota 6. (šestega) januarja 2018.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parcelno št. 226/6 k.o. 249 Kuršinci

2.11 Stanovanjska stavba (stavba št. 247)



2.111 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena – zidana stavba iz leta 1800, zasnovana v slogu takratne podeželjske arhitekture (pretežno pritlična, dotika se gospodarskega poslopja). Namembnost je bila bivalna, izgotovljenost skoraj popolna.

2.112 Tehnična izvedba (kvaliteta izvedbe, vzdrževanje, energetska učinkovitost)

Tehnična izvedba stavbe je bila solidna (prevladujoči konstrukcijski material opeka in les). Kot je razvidno iz fotografskih posnetkov, pa je vsled nevzdrževanja in fizičnega zastaranja v neuporabnem stanju – vsled zamakanja tudi statično ogrožena. Posledično je brez vrednosti. Strošek ekološke odstranitve stavbe izenačim z vrednostjo zmletih in separiranih ruševin gradbenega materiala (opeka), uporabnih le za zasip. Sedanja tržna vrednost stavbe je torej izničena.

2.12 Nestanovanjski objekt (stavba št. 248)





2.121 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je pretežno klasično grajena – zidana stavba iz 19. stoletja, v manjšem delu tudi lesene suhomontažne izvedbe. Sestavljena je iz dveh krakov. Daljši krak (lociran v smeri sever/jug) se dotika že opisane stanovanjske stavbe, krajši pa se nadaljuje v smeri vzhod/zahod. Namembnost stavbe je bila gospodarska (živinorejski in skladiščni prostori), izgotovljenost pa nepopolna.

2.122 Tehnična izvedba (kvaliteta izvedbe, vzdrževanje, energetska učinkovitost)

Tehnična izvedba stavbe je bila solidna (prevladujoči konstrukcijski materiali opeka, beton in les). Kot je razvidno iz fotografskih posnetkov, pa je vsled nevdzdrževanja in fizičnega zastaranja v neuporabnem stanju – v statičnem smislu nevarna. Posledično je brez vrednosti. Strošek ekološke odstranitve stavbe izenačim z vrednostjo zmletih in separiranih ruševin gradbenega materiala (opeka, beton), uporabnih le za zasip. Sedanja tržna vrednost stavbe je torej izničena.

2.13 Stavbno zemljišče

2.131 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju razpršeno pozidanih zemljišč, obdanih s sosednjimi stavbnimi oz. kmetijskimi zemljišči. Glede namenske rabe je opredeljeno kot “površine razpršene poselitve”.

Nepozidani del zemljišča je v manjšem delu utrjen (dotrajani armiranobetonski tlak ob stavbah), sicer pa zatravljen. Izboljšave - utrditve zemljišča vsled sedanjega stanja ne vrednotim.

Stopnja razvoja (dozorelosti) zemljišča je upoštevana pri oblikovanju enotne cene – cene m² zemljišča.



2.132 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v jugozahodnem obrobem delu naselja Kuršinci, brez neposredno povezanosti z javno površino – dostopnost čez sosednjo parcelo. Oddaljenost od občinskega središča (Občina Ljutomer) znaša cca 10 km, od krajevne skupnosti z osnovno javno in socialno infrastrukturo – izobraževanje, otroško varstvo, kultura,... pa do 5 km.

2.133 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča delno ravninsko, delno pa sledi naravnemu sklonu okoliških zemljišč. Parcela ima nepravilno mnogokotno tlorisno geometrijsko obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, poplavnost, potresnost ipd.

2.134 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na redko poseljenost soseske (prevladuje individualna stanovanjska gradnja), so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene primerni.

Podoba soseske je s ozirom na dostopnost in ohranjeno naravno okolje privlačna. Dostopnost javnega prometa je manj ustrezna (oddaljenost postajališča do 2 km), oddaljenost avtocestnega priključka pa znaša do 15 km. Solidno je urejeno bližnje javno cestno prometno omrežje in signalizacija.

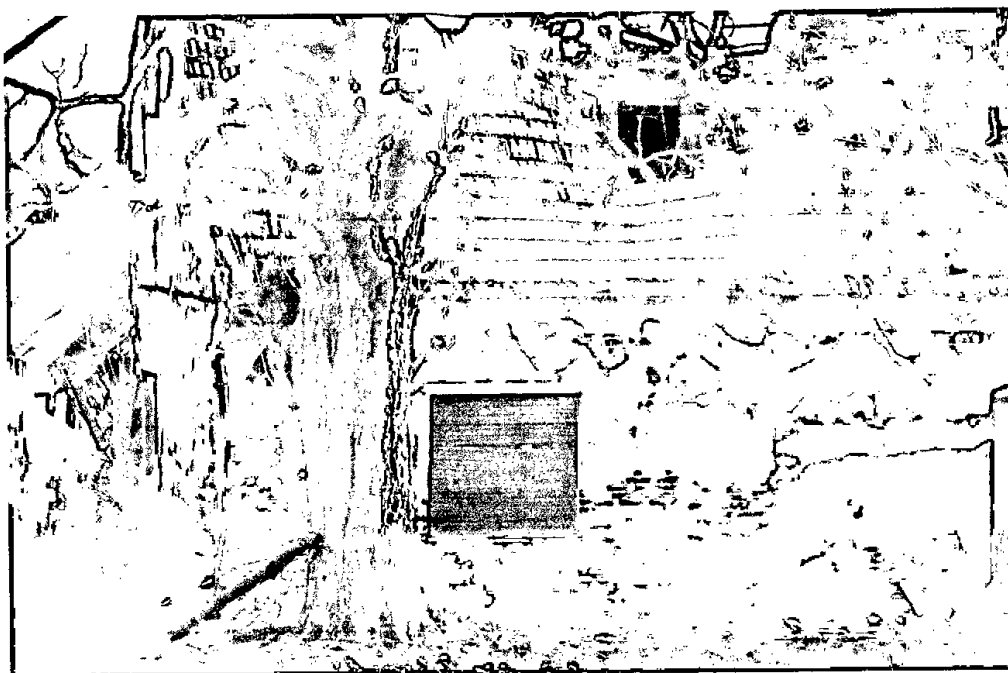
2.135 Komunalna urejenost

Soseska, v kateri se nahaja obravnavano zemljišče, omogoča naslednjo komunalno opremo:

- individualna (električno in telekomunikacijsko (TK) omrežje in vodovod)
- kolektivna (površinsko meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

2.20 Nepremičnine s parcelno št. 226/7 k.o. 249 Kuršinci

2.21 Del stanovanjskega objekta (stavba št. 247)



2.211 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Gre za sestavni del stanovanjske stavbe št. 247, podrobneje opisane v točki 2.11 tega poročila. Tudi ta del stavbe je glede na sedanje stanje (razpadanje konstrukcij - statična ogroženost) brez pozitivne tržne vrednosti.

2.22 Stavbno zemljišče

2.221 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti majhna zemljiška parcela, v vseh ostalih elementih podrobneje opisana v točki 2.131 tega poročila. Na njej se nahaja del stanovanjske stavbe, omenjen v točki 2.21 tega poročila.

Parcela je v celoti pozidana in je premajhna za samostojno uporabo. Glede namenske rabe je opredeljena kot "površine razpršene poselitve".



2.30 Nepremičnine s parcelno št. 226/8 k.o. 249 Kuršinci

2.31 Zemljišče za gradnjo stavb

2.311 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju razpršeno pozidanih zemljišč, obdanih s sosednjimi stavbnimi oz. kmetijskimi zemljišči. Glede namenske rabe je opredeljeno kot “površine razpršene poselitve – zemljišče za gradnjo stavb oz. tudi površine razpršene poselitve.”. Zato zemljišče vrednotim v dveh razvojnih stopnjah.

Pretežni del zemljišča je prost – nepozidan. Površinskih izboljšav oz. utrditev ni zaslediti. vrednotim.

Stopnji razvoja (dozorelosti) zemljišča sta upoštevani pri oblikovanju enotne cene – cene m² zemljišča.



2.312 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v jugozahodnem obrobem delu naselja Kuršinci, brez neposredno povezanosti z javno površino – dostopnost čez sosednjo parcelo. Oddaljenost od občinskega središča (Občina Ljutomer) znaša cca 10 km, od krajevne skupnosti z osnovno javno in socialno infrastrukturo – izobraževanje, otroško varstvo, kultura,... pa do 5 km.

2.313 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča neravninsko in sledi rahlemu naravnemu sklonu okoliških zemljišč. Parcela ima nepravilno mnogokotno tlorisno geometrijsko obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, poplavnost, potresnost ipd.

2.314 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na redko poseljenost soseske (prevladuje individualna stanovanjska gradnja), so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene primerni.

Podoba soseske je s ozirom na dostopnost in ohranjeno naravno okolje privlačna. Dostopnost javnega prometa je manj ustrezna (oddaljenost postajališča do 2 km), oddaljenost avtocestnega priključka pa znaša do 15 km. Solidno je urejeno bližnje javno cestno prometno omrežje in signalizacija.

2.315 Komunalna urejenost

Soseska, v kateri se nahaja obravnavano zemljišče, omogoča naslednjo komunalno opremo:

- individualna (električno in telekomunikacijsko (TK) omrežje in vodovod)
- kolektivna (površinsko meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

2.40 Nepremičnine s parcelno št. 226/3 k.o. 249 Kuršinci

2.41 Zemljišče za gradnjo stavb

2.411 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti zemljiška parcela v območju razpršeno pozidanih zemljišč, obdanih s sosednjimi stavbnimi oz. kmetijskimi zemljišči. Glede namenske rabe je opredeljeno kot "površine razpršene poselitve – zemljišče za gradnjo stavb" oz. delno tudi kot "druga kmetijska zemljišča".

Ker predstavlja zemljišče glede na svojo lego in obliko dostopno površino za več predhodno že opisanih parcel oz. njihovo povezavo z javno površino, ga v dogovoru s cenilcem kmetijske stroke, vrednotim v celoti kot gradbeno, upoštevajoč dve razvojni stopnji.

Zemljišče je prosto – nepozidano, v naravi zatravljeno oz. tudi poraščeno z plevelom in grmičevjem. Površinskih izboljšav oz. utrditev ni zaslediti.

Stopnji razvoja (dozorelosti) zemljišča sta upoštevani pri oblikovanju enotne cene – cene m² zemljišča.



2.312 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v jugozahodnem obrobem delu naselja Kuršinci, z neposredno povezanostjo z javno površino.

Oddaljenost od občinskega središča (Občina Ljutomer) znaša cca 10 km, od krajevne skupnosti z osnovno javno in socialno infrastrukturo – izobraževanje, otroško varstvo, kultura,... pa do 5 km.

2.313 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča neravninsko in sledi rahlemu naravnemu sklonu okoliških zemljišč. Parcela ima nepravilno, podolgovato mnogokotno tlorisno geometrijsko obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, poplavnost, potresnost ipd.

2.314 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. S ozirom na redko poseljenost soseske (prevladuje individualna stanovanjska gradnja), so pogoji za uporabo zemljišča v bivalne namene primerni.

Podoba soseske je s ozirom na dostopnost in ohranjeno naravno okolje privlačna. Dostopnost javnega prometa je manj ustrezna (oddaljenost postajališča do 2 km), oddaljenost avtocestnega priključka pa znaša do 15 km. Solidno je urejeno bližnje javno cestno prometno omrežje in signalizacija.

2.315 Komunalna urejenost

Soseska, v kateri se nahaja obravnavano zemljišče, omogoča naslednjo komunalno opremo:

- individualna (električno in telekomunikacijsko - TK omrežje ter vodovod)
- kolektivna (površinsko meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

3.00 ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

3.10 Splošna opredelitev nepremičnin po standardih ocenjevanja

3.11 Zemljišče

Zemljišče je opredeljeno kot površina zemlje ter prostor pod njo in nad njo. Lastništvo in pravice iz tega naslova v Sloveniji določa Stavnopravni zakon.

3.12 Izboljšave zemljišča

Med izboljšave zemljišča uvrščamo zgradbe, konstrukcije ali prilagoditve na zemljišču trajne narave, ki vključujejo porabo dela in sredstev zaradi povečanja vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave zemljišča imajo različne vzorce uporabe ali različno dobo koristnosti. Zemljišče in izboljšave zemljišča so ločeni ekonomski deli nepremičnine, kar omogoča ločen – oddvojen prikaz vrednosti posameznih delov od skupne prodajne cene nepremičnine.

3.20 Načini vrednotenja nepremičnin

Način ocenjevanja nepremičnin v metodološkem smislu ločimo na posamično (individualno) ter množično vrednotenje.

Oba pristopa temeljita na uporabi enakih podatkov in informacij na trgu.

Razlikujeta pa se predvsem v tem, da posamično vrednotenje podrobno analizira predmetno nepremičnino, njeno mikrolokacijo ter lokalni nepremičninski trg. Pri množičnem vrednotenju pa hkrati ocenjujemo več istovrstnih skupin nepremičnin in upoštevamo najpomembnejše parametre, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.

V okviru posamičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin ločimo tri načine: način primerljivih prodaj, nabavnovrednostni način ter na donosu zasnovan način.

Glede zajema podatkov upoštevata način primerljivih prodaj ter nabavnovrednostni način preteklo obdobje, na donosu zasnovan način pa napoved bodočih tržnih razmer.

Metode množičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin pa temeljijo na modelih vrednotenja, ki so oblikovani na podlagi empiričnih in statističnih analiz podatkov o trgu nepremičnin.

Vsem navedenim načinom je skupno, da temeljijo na predpostavki najgospodarnejše uporabe, to je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva.

V obravnavanem primeru je glede na karakteristike ocenjevane nepremičnine ustrezen le način posamičnega vrednotenja, glede uvrstitve napremičnine v ustrezni tržni segment pa primerjalni način.

3.30 Vrednotenje nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parcelno št. 226/6 k.o. 249 Kuršinci

3.311 Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

/ primerjalni pristop – analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč /

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj oz. ponudb nepremičnin na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine. V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami.

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost zemljišča – parcela št. 226/6 k.o. 249 Kuršinci (razvito stavbno zemljišče vel. 623,00 m²)
- komunalna opremljenost soseske solidna
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)
- indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

A/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (Trgoskop):

(izhodišče parcela št. 226/6 k.o. Kuršinci – površina 623,00 m²; III. razvojna faza)

• **Seznam primerljivih zemljišč za podrobnejšo analizo:**

| Primer št. / ID posla | Katastrska občina / št. parcele | Skupna velikost (m ²) | Cena in RF (EUR/m ²) | Datum (čas) |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------|
| 1 / 325999 | 248 Precetinci; 157/2 | 752,00 | 13,30 (II) | Maj 2017 |
| 2 / 289841 | 260 Kamenščak; 577/3 | 933,00 | 9,65 (II) | September 2016 |
| 3 / 327710 | 264 Radomerje; 60/1 | 1.302,00 | 10,11 (II) | April 2017 |
| 4 / 267131 | 272 Stročja vas; 373/26, 28 | 701,00 | 24,25 (II) | Maj 2016 |

• **Izvedba primerjalne analize prodanih zemljišč z obravnavanim (prilagoditve v %):**

| Kriterij | Primer 1 | Primer 2 | Primer 3 | Primer 4 |
|---------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Čas prodaje | -1,82% | -3,9% | -2,08% | -4,94% |
| Pogoji prodaje | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lokacija | -5% | -5% | -2,5% | -1,5% |
| Velikost | +1% | +2,25% | +6% | +0,75% |
| Fizične lastn.: | | | | |
| -oblika | -1,5% | -1,5% | -1% | 0 |
| -dostop | -3% | -6% | -2% | -2% |
| -kom.oprema | -3% | -4% | -3,5% | -4,5% |
| Seštevek | -13,32% | -15,15% | -5,08% | -12,19% |
| Usklad. cene | 11,53EUR/m² | 8,19EUR/m² | 9,60EUR/m² | 21,29EUR/m² |
| Utež | 0,15 | 0,10 | 0,50 | 0,25 |

Dosežena prodajna cena stavb.zemljišča na enoto mere (m²) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$(11,53 \times 0,15 + 8,19 \times 0,10 + 9,60 \times 0,50 + 21,29 \times 0,25) = 12,67 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$

B/ Analiza trenutnih ponudb primerljivih zemljišč (II.razvojna faza):

| Katastrska občina | Vir informacije | Cena primerljivega zemljišča (EUR/m ²) |
|-------------------|------------------|--|
| 278 Gibina | nepremicnine.net | 7,20 |

| | | |
|-----------------------|------------------|-------|
| 242 Babinci | nepremicnine.net | 10,01 |
| 265 Gresovščak | nepremicnine.net | 5,50 |
| 272 Stročja vas | nepremicnine.net | 15,15 |
| 197 Orehovci | nepremicnine.net | 10,00 |
| 252 Mala Nedelja | nepremicnine.net | 15,00 |
| 203 Očeslavci | nepremicnine.net | 14,66 |
| 247 Grabe | nepremicnine.net | 10,06 |
| 260 Spodnji Kamenščak | nepremicnine.net | 15,60 |
| 202 Kapelski vrh | nepremicnine.net | 15,78 |

Povprečna ponudbena cena: $(118,96 / 10) = 11,89$ EUR/m² (II. razvojna faza)

I. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče v nastajanju, ki je zaradi svojih značilnosti in lege v skladu z dolgoročnimi načrti lokalne skupnosti v nekem časovnem obdobju namenjeno za gradnjo

II. RAZVOJNA FAZA: - surovo stavbno zemljišče, ki leži na območju že izdelanega zazidalnega načrta in je v skladu z njim namenjeno za točno določeno vrsto pozidave (je delno komunalno opremljeno)

III. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče, ki je pripravljeno za pozidavo in je zanj že pridobljeno uradno dovoljenje za gradnjo točno določenega objekta (je komunalno opremljeno)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3):

$$(12,67 \times 0,67 + 11,89 \times 0,33) = 12,41 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

- Prilagoditev tržne cene razvojni stopnji obravnavanega zemljišča:

$$\text{II.} \rightarrow \text{III. } (12,41 \times 1,25) = 15,51 \text{ EUR/m}^2 \text{ (III. razvojna faza)}$$

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- razvito stavbno zemljišče (623,00 m² x 15,51 EUR/m²) = **9.662,73 EUR**

- **VREDNOST POSESTI (parcela št. 226/6 k.o. 249 Kuršinci: 9.662,73 EUR**
(z besedo: devet tisoč šeststo dvainšestdeset evrov in 73/100)

3.32 Nepremičnine s parcelno št. 226/7 k.o. 249 Kuršinci

3.321 Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

/ primerjalni pristop – analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč /

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost zemljišča – parcela št. 226/7 k.o. 249 Kuršinci (razvito stavbno zemljišče vel. 54,00 m²)
- komunalna opremljenost soseske solidna
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)

indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)

- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3) – glej analizo cen zemljišč v točki 3.311 tega poročila:

$$(12,67 \times 0,67 + 11,89 \times 0,33) = 12,41 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

- Prilagoditev tržne cene razvojni stopnji obravnavanega zemljišča:

$$\text{II.} \rightarrow \text{III. } (12,41 \times 1,25) = 15,51 \text{ EUR/m}^2 \text{ (III. razvojna faza)}$$

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- razvito stavbno zemljišče (54,00 m² x 15,51 EUR/m²) = **837,54 EUR**

VREDNOST POSESTI (parcela št. 226/7 k.o. 249 Kuršinci: 837,54 EUR
(z besedo: osemsto sedemintrideset evrov in 54/100)

3.33 Nepremičnine s parcelno št. 226/8 k.o. 249 Kuršinci

3.331 Vrednost stavbnega zemljišča oz. zemljišča za gradnjo stavb (VZ):

/ primerjalni pristop – analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč /

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost zemljišča – parcela št. 226/8 k.o. 249 Kuršinci (zemljišče za gradnjo stavb vel. 932,00 m²; razvito stavbno zemljišče vel. 19,00 m²)
- komunalna opremljenost soseske solidna
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)
- indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3) – glej analizo cen zemljišč v točki 3.311 tega poročila:

$$(12,67 \times 0,67 + 11,89 \times 0,33) = 12,41 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

- Prilagoditev tržne cene razvojni stopnji obravnavanega zemljišča:

$$\text{II.} \rightarrow \text{III. } (12,41 \times 1,25) = 15,51 \text{ EUR/m}^2 \text{ (III. razvojna faza)}$$

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- zemljišče za gradnjo stavb (932,00 m² x 12,41 EUR/m²) = 11.566,12 EUR
- razvito stavbno zemljišče (19,00 m² x 15,51 EUR/m²) = 294,69 EUR

VREDNOST POSESTI (parcela št. 226/8 k.o. 249 Kuršinci): 11.860,81 EUR
(z besedo: enajst tisoč osemsto šestdeset evrov in 81/100)

3.34 Nepremičnine s parcelno št. 226/3 k.o. 249 Kuršinci

3.341 Vrednost zemljišča – zemljišče za gradnjo (VZ):

/ primerjalni pristop – analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč /

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost zemljišča – parcela št. 226/3 k.o. 249 Kuršinci (zemljišče za gradnjo vel. 1.160,00 m²)
- komunalna opremljenost soseske solidna
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)

indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3) – glej analizo cen zemljišč v točki 3.311 tega poročila:

$$(12,67 \times 0,67 + 11,89 \times 0,33) = 12,41 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

- Prilagoditev tržne cene razvojni stopnji obravnavanega zemljišča:

$$\text{II.} \rightarrow \text{III. } (12,41 \times 1,25) = 15,51 \text{ EUR/m}^2 \text{ (III. razvojna faza)}$$

$$\text{III.} \rightarrow \text{I. } (15,51 \times 0,25) = 3,88 \text{ EUR/m}^2 \text{ (I. razvojna faza)}$$

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- zemljišče za gradnjo stavb I RF (371,00 m² x 3,88 EUR/m²) = 1.439,48 EUR
- zemljišče za gradnjo stavb II RF (789,00 m² x 12,41 EUR/m²) = 9.791,49 EUR

VREDNOST POSESTI (parcela št. 226/3 k.o. 249 Kuršinci): 11.230,97 EUR
(z besedo: enajst tisoč dvesto trideset evrov in 97/100)

4.00 KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

4.10 Uporabljene metode pri ocenjevanju

Na osnovi pridobljenih podatkov o nepremičninah sem uporabil z standardi predviden pristop za tovrstne nepremičnine in sicer primerjalni pristop.

4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikatorje tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na namebnost obravnavanih nepremičnin izračunane vrednosti po primerjalnem pristopu vrednotenja.

Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 6. 1. 2018:

| k.o. 249 Kuršinci; -parcela št. | Vrednost posesti 1/1 (EUR) | Delež lastništva – TOMOVIČ MILKA | Vrednost lastniškega deleža – TOMOVIČ MILKA (EUR) |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| 226/6 | 9.662,73 | 1/1 | 9.662,73 |
| 226/7 | 837,54 | 1/1 | 837,54 |
| 226/8 | 11.860,81 | 1/1 | 11.860,81 |
| 226/3 | 11.230,97 | 1/1 | 11.230,97 |
| Skupaj: | | | 33.592,05 |

(z besedo: triintrideset tisoč petsto dvaindevetdeset evrov in 05/100)



OCENIL:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

IZJAVA OCENJEVALCA (SPS 2):

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo z predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu
- nimam sedanjih, oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno pregledal imetje nepremičnin, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nišče ni dajal pomembne strokovne pomoči

Izjava o skladnosti po MSOV:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV
- sem izpolnil zahteve po stalnem strokovnem izobraževanju
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto nepremičnin, katerih vrednost ocenjujem



CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž.gradb.

ZAPIS O OGLEDU NAPREMIČNIN (NEPREMIČNINE TOMOVIČ, KURŠINCI)

1. Osnova za ogled oz. cenitev:

- SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUTOMERU
(OPR. ŠT. I 146/2017 Z DNE 5.12.2017)

2. Datum ogleda:

- SOBOTA 6. JANUAR 2018

3. Čas ogleda:

- DOPOLDAN OB 10. URI

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- K.O. 248 KURŠINCI

5. Opombe:

- NEPREMIČNINE V SLABEM STANJU
(RAZPADAJOČE STAVBE)

6. Osebe, prisotne ob ogledu, njihova funkcija, podpis:

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC



OPOMBA: O OGLEDU NEPREMIČNIN SE NISTA UDELEŽILA
LASTNICA IN VASTOPNIK UPNIKA

Podpisnik: Oton Nemec
Izdajatelj: sigov-ca
Št. certifikata: ac9790da
Podpisano: 12:22, 05.12.2017



04290698

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE
V LJUTOMERU

Opr. št.: I 156/2017

SKLEP

Okrajno sodišče v Ljutomeru je po okrožnem sodniku Otonu Nemcu

v izvršilni zadevi

upnika: **DDM INVEST VII AG**, matična št. 2548518000, Schoechenmühlestrasse 4, Baar, ki ga zastopa
odvetnik Gregor Lepoša p.p. 1252, Maribor,

zoper dolžnika: **MILKA TOMOVIČ**, EMŠO 1705952505642, Dvorakova ulica 11, Ljubljana,

zaradi izterjave 22.333,34 EUR s pp.,

izven naroka dne 5. decembra 2017

ODREJA CENITEV:

I. Nepremičnin v lasti dolžnice Milke Tomovič do celote, parc. št. 226/1 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 226/2 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 226/3 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 226/6 - delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče, parc. št. 226/7 - pozidano zemljišče, parc. št. 226/8 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 227/2 - gozdno zemljišče, parc. št. 227/3 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 228/1 - gozdno zemljišče, parc. št. 231 - delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče, vse k.o. 249 Kuršinci.

II. Za cenitev

nepremičnin - kmetijska zemljišča v lasti dolžnice do celote, parc. št. 226/1 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 226/2 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 226/3 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 226/6 - delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče, parc. št. 226/8 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 227/3 - kmetijsko zemljišče, parc. št. 231 - delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče, vse k.o. 249 Kuršinci, se določi cenilec kmetijske stroke dipl. inž. kmetijstva Miran Torič, Cezanjevci 36,

nepremičnin - pozidana zemljišča v lasti dolžnice do celote, parc. št. 226/6 - delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče, parc. št. 226/7 - pozidano zemljišče, parc. št. 231 - delno kmetijsko, delno pozidano zemljišče, vse k.o. 249 Kuršinci, se določi cenilec gradbene stroke inž. gradbeništva Roman Zadravec, Veščica 8e,

nepremičnin - gozdni zemljišči v lasti dolžnice do celote, parc. št. 227/2 - gozdno zemljišče, parc. št. 228/1 - gozdno zemljišče, obe k.o. 249 Kuršinci, se določi cenilec gozdarske stroke inž. gozdarstva Velnar Jožef, Razlagova 46, Murska Sobota.

III. Naloga cenilcev je, da ocenijo lastne nepremičnine dolžnice, ki so jim dane v cenitev na tržno vrednost.

IV. Nagrada za opravljeno delo bo cenilcem izplačana iz založenega predujma.

V. Cenitev morajo cenilci poslati pismeno v treh izvodih, najpozneje v roku 30 dni.

VI. Cenilec mora na stroškovniku obvezno podati pisno izjavo s katerim sodišču:

a) nalaga, da se ga za čas, ko je bilo opravljeno delo, za katerega priglaja nagrado in povračila stroškov, obvezno vključi v zavarovanje po 18. členu Zakona pokojninskem invalidskem zavarovanju (ZPIZ-2) ali

b) izjavi, da je bil v času opravljanja storitve za potrebe sodišča pokojninsko zavarovan po drugi pravni podlagi (npr. delavci v delovnem razmerju, samozaposlene osebe, družbeniki, uživalci pokojnine, kmetje ali druge kategorije oseb, ki so opredeljene v 19. členu ZPIZ-2).

Ljutomer, 5.12.2017

Okrožni sodnik:

Oton Nemec



Številka potrdila: 357-01/2018-362
Datum izdelave potrdila: 03.01.2018

Transakcijska številka: 1100794770217



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012) naslednje potrdilo

ZBIRNI PODATKI O NEPREMIČNINAH

PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNIN

| | |
|---------------------------------|---|
| PRIIMEK IN IME / NAZIV | TOMOVIČ MILKA |
| NASLOV / SEDEŽ | Ljubljana, Dvorakova ulica 11, 1000 Ljubljana |
| LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA | 1952 |

SEZNAM PARCEL, EVIDENTIRANIH V ZEMLJIŠKEM KATASTRU, PRI KATERIH JE OSEBA VPISANA KOT LASTNIK

| KATASTRSKA OBČINA | PARCELA | DELEŽ LASTNIŠTVA |
|-------------------|---------|------------------|
| 249 KURŠINCI | 226/1 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 226/2 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 226/3 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 226/6 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 226/7 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 226/8 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 227/2 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 227/3 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 228/1 | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 231 | 1/1 |

SEZNAM DELOV STAVB, EVIDENTIRANIH V KATASTRU STAVB, PRI KATERIH JE OSEBA VPISANA KOT LASTNIK

| KATASTRSKA OBČINA | STAVBA | DEL STAVBE | KATASTRSKI VPIS | DELEŽ LASTNIŠTVA |
|-------------------|--------|------------|-----------------|------------------|
| 249 KURŠINCI | 247 | 1 | NE | 1/1 |
| 249 KURŠINCI | 248 | 1 | NE | 1/1 |

KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 226/1

| | |
|------------------------------------|----------|
| OBČINA | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | 3.759 |
| UREJENA PARCELA | DA |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | 12,89 |

| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| - | - | - |

| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) |
|---------------------|--|
| Kmetijsko zemljišče | 3.759 |

| BONITETNE TOČKE | 49 |
|--|-------|
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | 3.759 |

| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |
|--------------------|-----------------|
|--------------------|-----------------|

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE

Parcela nima upravljavca.

**KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 226/2**

| | |
|------------------------------------|----------|
| OBČINA | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | 1.090 |
| UREJENA PARCELA | DA |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | 3,74 |

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| - | - | - |

| | |
|---------------------|--|
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) |
| Kmetijsko zemljišče | 1.090 |

| | |
|--|-------|
| BONITETNE TOČKE | 43 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | 1.090 |

| | |
|--------------------|-----------------|
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |
|--------------------|-----------------|

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE

Parcela nima upravljavca.

KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 226/3

| | |
|------------------------------------|----------|
| OBČINA | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | 1.160 |
| UREJENA PARCELA | DA |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | 4,18 |

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| - | - | - |

| | |
|---------------------|--|
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) |
| Kmetijsko zemljišče | 1.160 |

| | |
|--|-------|
| BONITETNE TOČKE | 59 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | 1.160 |

| | |
|--------------------|-----------------|
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |
|--------------------|-----------------|

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE

Parcela nima upravljavca.

KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 226/6

| | |
|------------------------------------|----------|
| OBČINA | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | 623 |
| UREJENA PARCELA | NE |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | 0,36 |

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| 247 | *99 | NE |
| 248 | *261 | NE |

| | |
|---------------|--|
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) |
|---------------|--|



| | |
|--|--|
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) |
| Kmetijsko zemljišče | 209 |
| Pozidano zemljišče | 414 |
| BONITETNE TOČKE | 14 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | 209 |
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE*Parcela nima upravljavca.***KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 226/7**

| | | |
|--------------------------------------|--|-----------------|
| OBČINA | | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | | 54 |
| UREJENA PARCELA | | NE |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | | 0,00 |
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| - | - | - |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) | |
| Pozidano zemljišče | | 54 |
| PROIZVODNO OBMOČJE | | Pomurska regija |

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE*Parcela nima upravljavca.***KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 226/8**

| | | |
|--|--|-----------------|
| OBČINA | Ljutomer | |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | 951 | |
| UREJENA PARCELA | DA | |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | 3,42 | |
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| - | - | - |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) | |
| Kmetijsko zemljišče | 951 | |
| BONITETNE TOČKE | 59 | |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | 951 | |
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija | |

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE*Parcela nima upravljavca.*

**KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 227/2**

| | |
|------------------------------------|----------|
| OBČINA | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | 1.714 |
| UREJENA PARCELA | DA |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | 2,75 |

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| - | - | - |

| | |
|------------------|--|
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) |
| Gozdno zemljišče | 1.714 |

| | |
|--|-------|
| BONITETNE TOČKE | 46 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | 1.714 |

| | |
|--------------------|-----------------|
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |
|--------------------|-----------------|

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE

Parcela nima upravljavca.

KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 227/3

| | |
|------------------------------------|----------|
| OBČINA | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | 1.186 |
| UREJENA PARCELA | DA |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | 3,94 |

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| - | - | - |

| | |
|---------------------|--|
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) |
| Kmetijsko zemljišče | 1.003 |
| Gozdno zemljišče | 183 |

| | |
|--|-------|
| BONITETNE TOČKE | 53 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | 1.186 |

| | |
|--------------------|-----------------|
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |
|--------------------|-----------------|

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE

Parcela nima upravljavca.

**KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 228/1**

| | | |
|--|--|-----------------|
| OBČINA | | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | | 8.741 |
| UREJENA PARCELA | | DA |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | | 12,97 |
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| | | - |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) | |
| Gozdno zemljišče | | 8.741 |
| BONITETNE TOČKE | | 32 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | | 8.741 |
| PROIZVODNO OBMOČJE | | Pomurska regija |

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE*Parcela nima upravljavca.***KATASTRSKA OBČINA 249 KURŠINCI PARCELA 231**

| | | |
|--|--|-----------------|
| OBČINA | | Ljutomer |
| POVRŠINA PARCELE (m ²) | | 2.589 |
| UREJENA PARCELA | | DA |
| KATASTRSKI DOHODEK (EUR) | | 9,76 |
| ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m ²) | KATASTRSKI VPIS |
| | | - |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (m ²) | |
| Kmetijsko zemljišče | | 2.589 |
| BONITETNE TOČKE | | 69 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²) | | 2.589 |
| PROIZVODNO OBMOČJE | | Pomurska regija |

PODATKI O UPRAVLJAVCU PARCELE*Parcela nima upravljavca.*

Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko/-e občino/-e 249 KURŠINCI je pristojna OGU MURSKA SOBOTA, GEODETSKA PIŠARNA LJUTOMER, PREŠERNOVA ULICA 18, 9240 LJUTOMER, tel: (02) 584 10 32

- * Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko
- * Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena
- * Znak plus (+) pred letnico rojstva pomeni, da je oseba preminula

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Evidenca: Zemljiški kataster, Kataster stavb





IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 249 KURŠINCI številka parcele 226/3



Približno 40 m

Informativno merilo 1 : 1000

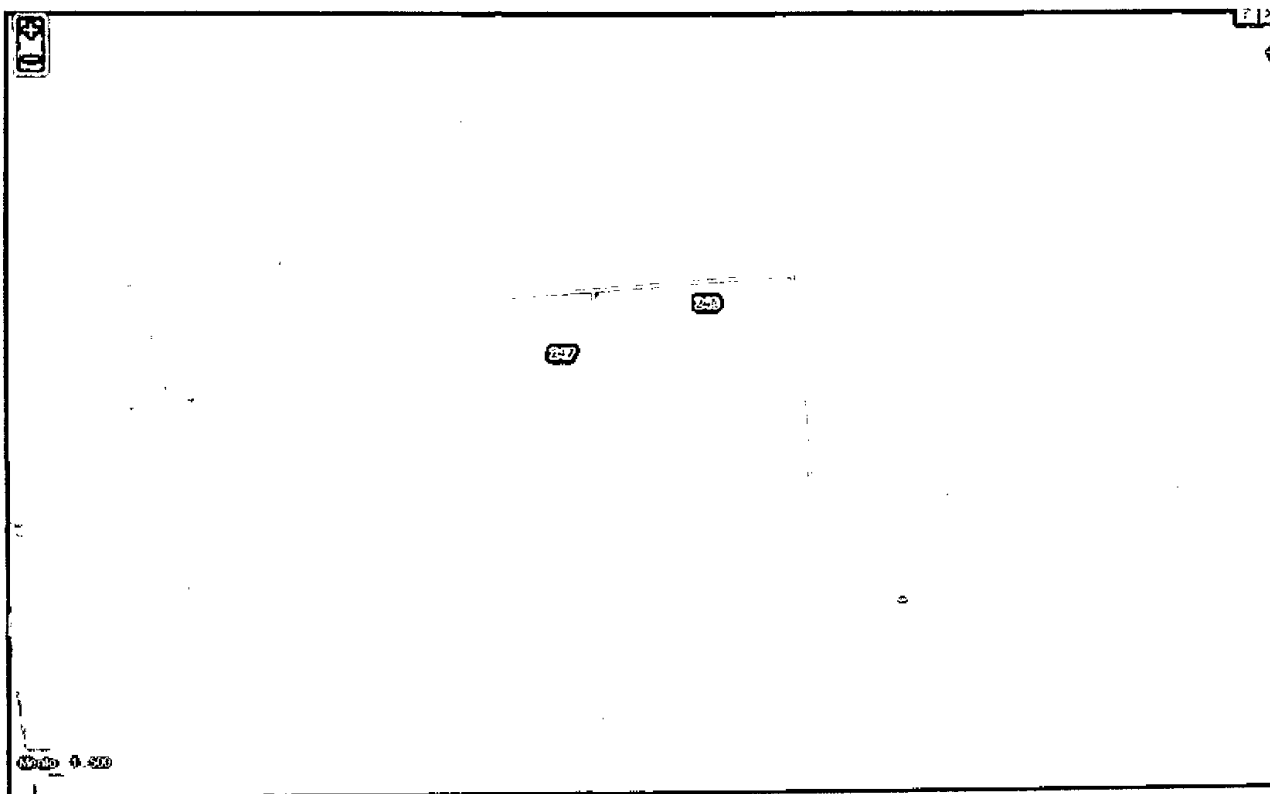
Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- ▨ Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 03.01.2018

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1100794771427
Izris pripravil/-a: Suzana Nedok

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrjeno v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.



Parcele

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| 249 KURŠINCI | 226/6 | 623 | NE | 0,36 | € | |

Legenda podatkov:

Register nepremičnin

Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 249 Številka parcele 226/6

| | |
|---|---------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2) | 623 |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Kmetijsko zemljišče | 209 |
| Pozidano zemljišče | 414 |
| NAMENSKA RABA | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| površine razpršene poselitve | 623 |
| BONITETNE TOČKE | 14 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2) | 209 |

PROIZVODNO OBMOČJE

Pomurska regija



Stavbe

| Katastrska občina | Številka stavbe | Katastrski vpis | Število delov stavbe | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| 249 KURŠINCI | 247 | NE | 1 | € | |
| 249 KURŠINCI | 248 | NE | 1 | € | |



| <div> <div>#</div> <div>Parcele</div> </div> | | | | | | |
|--|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
| 249 KURŠINCI | 226/7 | 54 | NE | 0,00 | | |

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 249 Številka parcele 226/7

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2) | 54 |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Pozidano zemljišče | 54 |
| NAMENSKA RABA | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| površine razpršene poselitve | 54 |

PROIZVODNO OBMOČJE

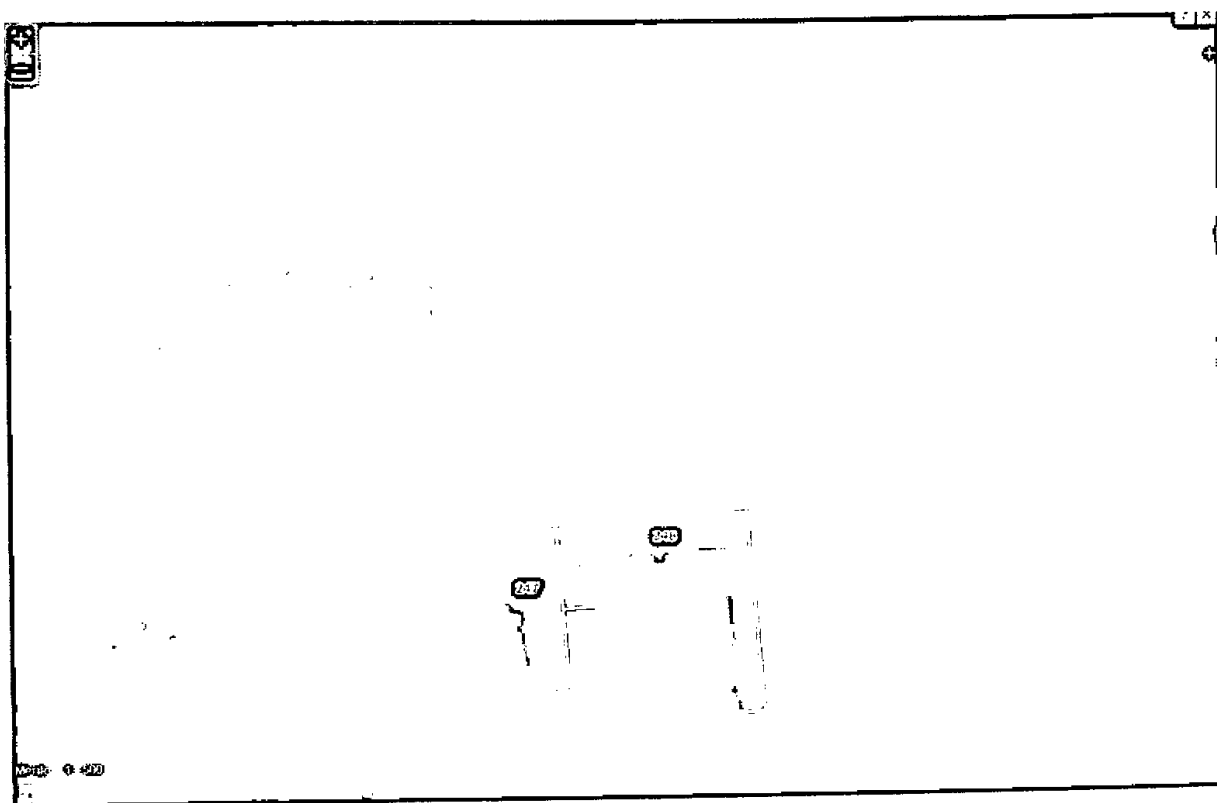
Pomurska regija

Podatki o lastnikih in upraviteljih

| PRIIMEK IN IME / NAZIV | NASLOV | LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA | DELEŽ | STATUS |
|-----------------------------|--------|---------------------------------|-------|--------|
| Podatek o lastniku ni javen | | | | |

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



| <div> Parcele </div> | | | | | | |
|-----------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m ²) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
| 249 KURŠINCI | 226/8 | 951 | DA | 3,42 | | |

Legenda podatkov:

Register nepremičnin

Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 249 Številka parcele 226/8

| | |
|--|---------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2) | 951 |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Kmetijsko zemljišče | 951 |
| NAMENSKA RABA | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| površine razpršene posekive - zemljišče za gradnjo stavb | 932 |
| površine razpršene posekive | 19 |
| BONITETNE TOČKE | 59 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2) | 951 |
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |

Podatki o lastnikih in upraviteljih

| PRIMEK IN IME / NAZIV | NASLOV | LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA | DELEŽ | STATUS |
|-----------------------------|--------|---------------------------------|-------|--------|
| Podatek o lastniku ni javen | | | | |

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Parcele

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Vrednost nepremičnine | Grafični prikaz |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| 249 KURŠINCI | 226/3 | 1.160 | DA | 4,18 | € | |

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 249 Številka parcele 226/3

| | |
|---|---------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2) | 1.160 |
| DEJANSKA RABA | POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| Kmetijsko zemljišče | 1.160 |
| NAMENSKA RABA | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) |
| druga kmetijska zemljišča | 371 |
| površine razpršene poselitve - zemljišče za gradnjo stavb | 789 |
| BONITETNE TOČKE | 59 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2) | 1.160 |
| PROIZVODNO OBMOČJE | Pomurska regija |

Podatki o lastnikih in upraviteljih

| PRIIMEK IN IME / NAZIV | NASLOV | LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA | DELEŽ | STATUS |
|-----------------------------|--------|---------------------------------|-------|--------|
| Podatek o lastniku ni javen | | | | |



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe