



Branko VERGAN, inž. grad.

Cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine

Štefana Kovača ul. št. 21

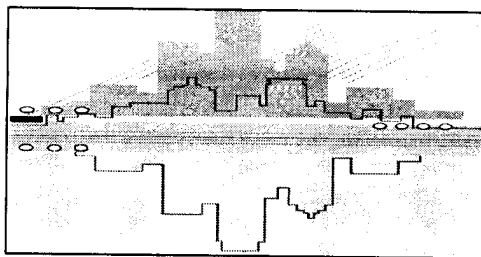
9000 Murska Sobota

GSM: 031 301 280

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKIM TORMOLCI
Prejeto neposredno s pošto (navedite datum prejeto)
- 8-11-2021
..... prilogami.
Poslana po prvi poporočeno na redni dan
..... št. R
Pisanje je taksiirano s EUR y
koškov je premalo za EUR
prejeto brez takse
Prejete vrednosti (denar:
pod.).

OCENA

**TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI -**



STANOVANJSKI HIŠI v

Mlajtincih št. 3,

gospodarskem poslopu

in parceli št. 1437/1

k.o. Mlajtinci

Murska Sobota; oktober 2021

Branko VERGAN, Štefana Kovača 21, 9000 Murska Sobota, izjavljam, da imam pri SICRGAS – Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, izdano licenco št. GR 126, za cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine.

1. UVOD

1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na stanovanjski hiši, gospodarskem poslopiju in parceli št. 1437/1 k.o. Mlajtinci. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj.

*Tržna vrednost pravic na nepremičnini
znaša (valuta 19.10.2021):*

43.000,00 €

1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje, z identifikacijsko številko ID - 16, ki sta bila zgrajena leta 1941, v letu 1977 je bil zgrajen prizidek hiše.

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija, TK-omrežje in cesta .

1.2.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I 53/2021 - 15, z dne 13.09.2021.

1.2.3 Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je, določitev tržne vrednosti pravic na nepremičnini, za potrebe omenjenega sodišča v pravnem postopku.

1.2.4 Standard vrednosti

V cenilnem poročilu se ocenjuje **tržna vrednost**. Definirana je kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo. Pri tem tako kupec kot prodajalec delujeta previdno, razumno in v skladu s svojimi najboljšimi interesi. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost je ocenjena v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti MSOV – 2017, Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 104/10), Standardom SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01) in Standardom SIST ISO 9836.

1.2.5 Uporabljena dokumentacija in podatki

- javni vpogled v zemljiški kataster (GURS)
- javni vpogled v podatke katastra stavb (GURS)
- javni vpogled v Zemljiško knjigo
- podatki zbrani ob ogledu nepremičnine

1.2.6 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je na dan 19.10.2021, ko je bil opravljen ogled. Pravilno vabljeni dolžnik Andrej Štiblar se ogleda ni udeležil. Opravil sem zunanji ogled in si zbral podatke iz javnih evidenc GURS.

1.2.7 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 07.11.2021.

1.2.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine

Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani agencij za prodajo nepremičnin, geodetske uprave in GIRS, v katerih se nahaja ocenjevana in primerljiva nepremičnina. Skladno s tem soglašam, da je material iz cenilnega

poročila na razpolago za ustrezno potrditev. S tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.

- *Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem si jih sam pridobil, prevzemam vso odgovornost.*
- *Nepremičnine so vrednotene, kot da niso obremenjene z dolgovi.*
- *Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevano vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.*
- *Lastnik tega poročila ali njegove kopije, nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca.*
- *Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.*

Posebni omejitveni pogoji

- *Za nepremičnino ne obstaja najemna pogodba ali kakšna druga služnostna pravica oziroma omejitev.*
- *Tržna vrednost nepremičnine je bila ocenjena po načinu primerljivih prodaj, ki je najbolj merodajen.*
- *Poročilo o oceni vrednosti ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.*

1.2.9. Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- *so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;*
- *so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;*

- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov pri nepremičninah, ki so predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

1.3 Opis in analiza nepremičnine

1.3.1 Splošno

Nepremičnina je locirana sredi strnjene naselja Mlajtinci. Lokacija velja za dobro. Komunalna infrastruktura je popolna. Dostop in povezava z ostalimi kraji sta ugodna.

1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe

Stanovanjska hiša in gospod. poslopje ID – 16

Temelji so kamnitobetonski v pasovni izvedbi. Stene so opečne. Streha je lesena dvokapna strešna konstrukcija, ki je prekrita s salonitno in opečno kritino. Fasada na stanovanjski hiši je toplotno izolirana z zaključnim slojem bavalita.

1.3.3 Izračun kvadrature v m²

- stanovanjska hiša: **69,10 m²**
- gospod. poslopje: **62,20 m²**

1.3.2 Podatki o zemljišču

parcelska št. 1437/1 k.o. Mlajtinci

7 85 m²

2. OCENJEVANJE VREDNOSTI

2.2 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

2.2.1 Predstavitev načina

Način primerljivih prodaj temelji na dejanskih, že opravljenih prodajah premoženja. Racionalni investitor oz. kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno posest več, kakor znašajo stroški pridobitve drugega podobnega premoženja z enako koristnostjo. Zato so bile pri ocenjevanju pregledane primerljive posesti, ki so bile v preteklosti prodane na trgu. Opravljene so bile prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi posestmi. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive posesti, kakor če bi vsaka izmed teh posesti imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

2.2.2 Ocena vrednosti

Vrednost nepremičnine je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine v okolici. Pri tem je upoštevana predvsem lokacija nepremičnine, primerljiva namembnost in pretekla vlaganja. Primerljive nepremičnine so tiste, za katere veljajo enaki pogoji ponudbe in povpraševanja kot za ocenjevano nepremičnino.

Podatke o prodanih nepremičninah sem dobil v aplikaciji TRGOSKOP, ki jih zbira in objavlja Geodetski inštitut Republike Slovenije. Ker sem prodane nepremičnine dobro poznal, sem tako lahko na podlagi lastnih podatkov, primerjal prodane nepremičnine in vrednoteno nepremičnino.

Ocenjena vrednost ocenjevane nepremičnine je določena na podlagi preseka tržnih cenah za primerljive posesti na trgu, razgrajeno po namembnosti in prodajnih cen naslednjih primerljivih nepremičnin:

Primerljiva nepremičnina 1:

Stanovanjska hiša v Mlajtincih št. 4, ki je bila zgrajena leta 1945, kvadratura 105,00 m², gospodarsko poslopje 204,00 m², velikost parcele 10,73 ara, prodano novembra 2017, trgoskop ID 355493;

Prodajna cena: 38.000,00 €

Primerljiva nepremičnina 2:

Stanovanjska hiša v Mlajtincih 1f, ki je bila zgrajena leta 1990 in je še nedokončana - IV gradbena faza, kvadrature 198,00 m², velikost parcele 14,70 ara, prodano avgusta 2021, trgoskop ID 554089;

Prodajna cena: 43.500,00 €

Primerljiva nepremičnina 3:

Stanovanjska hiša v Ivancih 58, ki je bila zgrajena leta 1939, kvadratura hiše 99,00 m², gospodarsko poslopje 130,00 m², velikost parcele 8,03 ara, prodano julija 2021, trgoskop ID 551380;

Prodajna cena: 22.000,00 €

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivih nepremičninah glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na podlagi odstopanj in tržnih cen primerljivih nepremičnin je ocenjena hipotetična cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti kot ocenjevana.

	Primerljiva nep. št. 1	prilagoditev	Primerljiva nep. št. 2	prilagoditev	Primerljiva nep. št. 3	prilagoditev	Primerljiva nep.
Naslov	Mlajtinci 4	%	Mlajtinci 1f	%	Ivanjci 58	%	Mlajtinci 3
Opremljenost	slabša	+ 3	slabša	+ 40	slabša	+ 3	
Starost	1945	+ 2	1990	- 10	1939	+ 2	1941, 1977
Velikost hiše	105,00	- 3	198,00	- 15	99,00	- 3	69,10 m ²
Gospod. poslopje	204,00	- 2	Ø	- 5	130,00	- 1	62,20 m ²
Lokacija	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Komunalna oprem.	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Velikost parcele	10,73	- 1	14,70	- 5	8,03	Ø	7,85 ara
Vzdrževanost	podobna	Ø	boljša	- 2	slabša	+ 3	
Časovna korekcija	november 2017	+ 8	avgust 2021	Ø	julij 2021	Ø	
Povp. prilagoditev		+ 7		+ 3		+ 4	
Vrednost v €	38.000,00		43.500,00		22.000,00		
Prilagojena vrednost	40.660,00		44.805,00		22.880,00		42.732,50

Po analizi vseh treh primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, opremljenost, kvadraturu objekta, velikost parcele, starost, vzdrževanost, čas prodaje in drugih faktorjev, se odločim za srednjo vrednost med prodano nepremičnino pod št. 1 in 2, z upoštevanjem zaokrožitve na **43.00000 €**.

**Tržna vrednost pravic na nepremičnini
znaša (valuta 19.10.2021):**

43.000,00 €

z besedo: triinštiridesettisoč

Murska Sobota, 07.11.2021

Branko VERGAN inž.grad.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a long horizontal stroke and a large loop.



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 102 MLAJTINCI številka parcele 1437/1



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 12.10.2021

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101257941792

Izris pripravil/-a:

Branko Vergan

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk 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.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	355493
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	16.11.2017
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

NEPREMIČNIKA ST. 1



Vir: GURS



Vir: Google Maps

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	38.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	Tržen posel - neustrezni podatki

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi

A. Predmet posla

A.1 Kmetijski objekt | 102-199-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	/
Naselje	/
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Številka stavbe	199
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Kmetijski objekt
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1271401 - Drug kmetijski del stavbe
Koordinate	lat:46,668204444062916, lng:16,219958232192457
Leto izgradnje stavbe	1945
Leto izgradnje dela stavbe	1945
Neto tlorisna površina dela stavbe	36,00 m²
Uporabna površina dela stavbe:	36,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/

Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	-

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	36,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.2 Kmetijski objekt | 102-23-2

A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Mlajtinci 4, Mlajtinci
Naselje	MLAJTINCI
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Številka stavbe	23
Številka dela stavbe	2
Št. stanovanja ali posl. prostora	2
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.2.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Kmetijski objekt
-------------------	------------------

Dejanska/namenska raba dela stavbe	1271401 - Drug kmetijski del stavbe
Koordinate	lat:46,66837448802278, lng:16,21992389687249
Leto izgradnje stavbe	1945
Leto izgradnje dela stavbe	1945
Neto tlorisna površina dela stavbe	96,00 m²
Uporabna površina dela stavbe:	96,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	-

A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	96,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.3 Stanovanjska hiša | 102-23-1

A.3.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Dejanska/namenska raba dela stavbe	1271401 - Drug kmetijski del stavbe
Koordinate	lat:46,66837448802278, lng:16,21992389687249
Leto izgradnje stavbe	1945
Leto izgradnje dela stavbe	1945
Neto tlorisna površina dela stavbe	96,00 m²
Uporabna površina dela stavbe:	96,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	-
Prodana površina	96,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.4 Kmetijski objekt | 102-24-1

A.4.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	/
Naselje	/
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Številka stavbe	24
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.4.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Kmetijski objekt
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1271301 - Prostor za spravilo pridelka
Koordinate	lat:46,66818587240652, lng:16,220257094466984
Leto izgradnje stavbe	1975
Leto izgradnje dela stavbe	1975

Naslov	Mlajtinci 4, Mlajtinci
Naselje	MLAJTINCI
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Številka stavbe	23
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	1
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.3.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Koordinate	lat:46,66837448802278, lng:16,21992389687249
Leto izgradnje stavbe	1945
Leto izgradnje dela stavbe	1945
Neto tlorisna površina dela stavbe	105,30 m²
Uporabna površina dela stavbe:	78,70 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	3
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	Klet, shramba Stopnišče

A.3.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	105,00 m²
Prodana uporabna površina	/

Dejanska/namenska raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Koordinate	lat:46,66837448802278, lng:16,21992389687249
Leto izgradnje stavbe	1945
Leto izgradnje dela stavbe	1945
Neto tlorisna površina dela stavbe	105,30 m²
Uporabna površina dela stavbe:	78,70 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	3
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	-
Prodana površina	105,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.4.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	72,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.5 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 102-1442

A.5.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1442
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.5.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Koordinate	lat:46,66832158452185, lng:16,219889485080643
Površina parcele	604,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.5.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	------------

A.6 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 102-1443/1

A.6.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1443/1
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.6.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Koordinate	lat:46,66819164136678, lng:16,220165291459637
Površina parcele	469,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.6.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	------------

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	554089
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	03.08.2021
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

KRSTIČNIKA ST. 2



Vir: GURS



Vir: Google Maps

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	43.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi

A. Predmet posla

A.1 Stanovanjska hiša | 102-14-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Mlajtinci 1F, Mlajtinci
Naselje	MLAJTINCI
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Številka stavbe	14
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,668871779184826, lng:16,21914335647515
Leto izgradnje stavbe	1990
Leto izgradnje dela stavbe	1990
Neto tlorisna površina dela stavbe	198,00 m²
Uporabna površina dela stavbe:	198,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	/

Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	198,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Ne
Gradbena faza	IV. gradbena faza
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.2 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 102-1436/1

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1436/1
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Koordinate	lat:46,66883702888428, lng:16,21910108768359
Površina parcele	1.329,00 m²

Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----

A.3 Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče | 102-1436/3

A.3.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1436/3
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Katastrska občina	102 - MLAJTINCI

A.3.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče
Koordinate	lat:46,6693104746906, lng:16,21925082439852
Površina parcele	141,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.3.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	551380
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	02.07.2021
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

KUPOPRODAJNA ST. 3

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	22.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: GURS



Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Stanovanjska hiša | 101-115-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Ivanci 58, Ivanci
Naselje	IVANCI
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Številka stavbe	115
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	101 - IVANCI

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,65792381074539, lng:16,25087535831066
Leto izgradnje stavbe	1939
Leto izgradnje dela stavbe	1939
Neto tlorisna površina dela stavbe	99,10 m²
Uporabna površina dela stavbe	/
Lega dela stavbe v stavbi	prtičije
Število sob	/

Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor klet shramba, sušilnica, pralnica

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	99,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.2 Kmetijski objekt | 101-115-2

A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Ivanci 58, Ivanci
Naselje	IVANCI
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Številka stavbe	115
Številka dela stavbe	2
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	101 - IVANCI

A.2.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Kmetijski objekt
-------------------	------------------

Dejanska/namenska raba dela stavbe	29 - Del stavbe za spravilo pridelka
Koordinate	lat:46,65792381074539, lng:16,25087535831066
Leto izgradnje stavbe	1939
Leto izgradnje dela stavbe	1939
Neto tlorisna površina dela stavbe	130,30 m²
Uporabna površina dela stavbe:	130,30 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	kmetijski prostor

A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	130,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.3 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 101-1677

A.3.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1677
Občina	MORAVSKE TOPLICE
Katastrska občina	101 - IVANCI

A.3.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Koordinate	lat:46,65792579721226, lng:16,25093697540587
Površina parcele	803,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.3.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	------------





Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje
pošilkam obiščite
spletno stran
www.posta.si ali
skenirajte QR-kodo.



NASLOVNIK

ŠTIBLAR Andrij
MAJTIČI 3
9226 M. Toplice
(poštna št. in naziv pošte)

Storitve

Osebna vročitev

Povratnica

Prednostno

Odkupnina

EUR

Vrednost

EUR

12 10 2021 08 36
0,010kg
19437

9101 SLOVENIJA
MURSKA SOBOTA
***1,9500 EUR

g

EUR

**Potrdilo* RA 6662 5054 9 SI

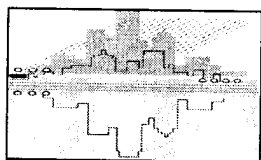


Obr. P-2

Poslujemo v skladu s splošnimi pogoji.

SIPOS, Siromskov trg 10, 2500 MARIBOR
Identifikacijska številka: SI25028022

Branko VERGAN, inž. grad.
Sodni cenilec za gradbeništvo
-nepremičnine
Št. Kovača 21, 9000 M. Sobota
031 301 280



Datum: 11.10.2021

ZADEVA: OGLED

Obveščam vas, da me je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I
53/2021-15, z dne 13.09.2021, določilo za cenilca naslednjih nepremičnin in
sicer:

- stanovanjske hiše, Mlajtinci 3 z gospodarskim poslopjem in
parcele št. 1437/1 k.o. Mlajtinci,

V kolikor se vabilu ne boste odzvali, oziroma zagotovili udeležbo vaše stranke,
bo ocenitev opravljena na osnovi videnega oz. na podlagi podatkov iz uradnih
evidenc.

Ogled bo v torek dne 19.10.2021 ob 16.00 uri.



Branko VERGAN inž. grad.

Vabljeni
- ŠTIBLAR Andrej, Mlajtinci 3, 9226 Moravske Toplice