



VS0159663895

I 11/2017

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU  
PREJETO

15. 12. 2023

## OCENITEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

za nepremičnine,

parc. št. 598/4 in 651/1, obe k.o. 314 - Hum  
ter parc. št. 1037/1, k.o. 300 - Veliki Brebrovnik (delno)

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ormožu  
Ptujska c. 8/c  
2270 Ormož

Sodni izvedenec in cenilec

Samo IZLAKAR

št. odl. 165-04-40/00

pri Ministrstvu za pravosodje



december 2023



**GLAVNI PODATKI IN NALOGA**

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Zadeva:                             | I 11/2017                  |
| Naziv sodišča:                      | Okrajno sodišče v Ormožu   |
| Datum odločitve za izdelavo mnenja: | 6.11.2023                  |
| Datum prejema naročila:             | 10.11.2023                 |
| Datum ogleda:                       | 27.11.2023                 |
| Datum izdelave ocenitvenega mnenja: | 12.12.2023                 |
| Število izročenih izvodov:          | 4 (štiri) izvodi + obračun |

**NAMEN NALOGE:**

naloga cenilca je v izvršilni zadevi

upnika: EOS KSI d.o.o. Ljubljana, ki ga zastopa odv. Gregor Velkaverh,  
zoper

dolžnico: Stanislava MITROVIĆ, Ptujška c. 13/d, Ormož,

zaradi izterjave, je potrebno popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev nepremičnin:

- parc. št. 598/4 in 651/1, obe k.o. 314 - Hum ter
- parc. št. 1037/1, k.o. 300 - Veliki Brebrovnik (zgolj stavbno)

**Ocenjena tržna vrednost**

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>za nepremičnine, parc. št. 598/4 in 651/1,<br/>obe k.o. 314 - Hum ter parc. št. 1037/1,<br/>k.o. 300 - Veliki Brebrovnik (delno),<br/>zaokroženo znaša:</b> | <b>46.400,00 €</b> |
|--|--------------------|

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 27.11.2023 za nepremičnine proste vseh bremen.

Naročnik poročila in vsi, ki ga bodo brali, so zavezani, da bodo z njim ravnali v skladu z Zvop - 2 in Uredbo GDPR.



**POVZETEK OCENITVE:**

v izvršilni zadevi upnika: EOS KSI d.o.o. Ljubljana, ki ga zastopa odv. Gregor Velkaverh, zoper dolžnico: Stanislava MITROVIĆ, Ptujška c. 13/d, Ormož, zaradi izterjave, je bilo potrebno popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke, opraviti ocenitev nepremičnin parc. št. 598/4 in 651/1, obe k.o. 314 - Hum ter parc. št. 1037/1, k.o. 300 - Veliki Brebrovnik (delno).

**Vrsta vrednosti**

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost.

**Ogled na kraju samem**

Ogled nepremičnine je bil opravljen 27.11.2023 ob sodelovanju dolžnice.

**Datum ocenjevanja vrednosti**

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan 27.11.2023.

**Ocenitev**

Ocenitev nepremičnin je opravil sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

**Metodologija vrednotenja**

Pri vrednotenju uporabim primerjalni način.

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI**

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončanosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo različne ponudbe nepremičnin v širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki zaokroženo znaša:

| parcela                             | velikost | vrednost  |
|-------------------------------------|----------|-----------|
| 598/4 - stavbno zemljišče + stavba  | 345      | 29.000,00 |
| 651/1 - stavbno - cesta/vinograd    | 225      | 1.400,00  |
| 1037/1 - stavbno zemljišče + stavba | 401      | 16.000,00 |

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 27.11.2023 za nepremičnine proste vseh bremen.

V kolikor bo posest šla v prodajo, ni za pričakovati, da bo nekdo pripravljen plačati za to posest več, kakor se bodo takrat v tistem trenutku tržili slične nepremičnine na obravnavani lokaciji.



Prodajna cena je vedno le odraz trenutnega stanja na točno določenem mestu, ob določenem času in ob različnih vplivnih indikatorjev ter pogojev tako s strani kupca kot prodajalca, v danem trenutku.

Sama vrednost nepremičnine pa bo tudi odvisna od vrste načina prodaje te nepremičnine – prosto bremen in ljudi ali pa z vsemi bremen.

Ocenjena vrednost je brez upoštevanja za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.

V podanem mnenju so uporabljene vrednosti in cene po načelu tržne vrednosti tj. brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Izhodišča za vrednotenje, izbrana metoda in izračun ocene vrednosti je razvidno iz cenitvenega poročila v nadaljevanju.

12.12.2023

  
Samo Izlakar





## OCENITEV NEPREMIČNINE

### SPLOŠNI PODATKI

**Predmet ocenitve** so nepremičnine, parc. št. 598/4 in 651/1, obe k.o. 314 - Hum ter parc. št. 1037/1, k.o. 300 - Veliki Brebrovnik (delno), kar predstavlja pozidano stavbno zemljišče z objekti na naslovu Hum pri Ormožu 8/a in Veliki Brebrovnik 66.

**Naročnik izdelave ocene nepremičnine** je Okrajno sodišče v Ormožu.

**Ogled na kraju samem** je bil opravljen 27.11.2023 ob prisotnosti dolžnice.

**Ocenitev je opravil** Samo Izlakar, Kraigherjeva 33, Ptuj, sodni cenilec za nepremičnine in gradbeno stroko ter izvedenec za nizke gradnje.

#### **Upoštevani predpisi in osnove za ocenitev:**

Slovenski inštitut za revizijo je objavil hierarhijo standardov ocenjevanja, kjer so opredeljeni standardi in prioritete posameznih standardov ocenjevanja ter drugih načel ocenjevanja vrednosti pri njihovi uporabi.

- Zakon o revidiranju;
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin, strojev in opreme;
- Metodološka gradiva in priročniki Slovenski inštitut za revizijo;
- SIST ISO 9836 in Informatorji SICGRAS ter - Vestniki DICM;
- strokovno gradivo izobraževalnih seminarjev;
- lastne izkušnje in zbrana baza podatkov;
- periodični tisk za področje nepremičnin;
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj;
- javna baza podatkov o prodaji nepremičnin.

#### **Dokumentacijska podlaga, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je:**

- izpisek iz ZK;
- ogled zemljišč in izmera objektov;
- javno dostopni podatki iz zbirke GURS-a, PISO in GERK-a ter UE;
- podatki o pravnih poslih iz uradne evidence trga nepremičnin;
- podatki nepremičninske agencije o ponudbi sličnih nepremičnin v neposredni bližini.



## OCENA VREDNOSTI

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri glavne načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic:

- Način primerljivih prodaj - nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
- Na donosu zasnovan način - nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost.
- Nabavnovrednostni način - nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo.

**Vrsta vrednosti:** glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) je podana naslednja definicija tržne vrednosti:

*»Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«*

V definicijo so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna;
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi;
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču;
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njenim ekvivalentom;
- financiranje, če obstaja se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju;
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Predpostavlja se, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, podajajo orientacijsko tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Ob zadostni količini tržnih podatkov je način primerljivih prodaj večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.

### **Vpliv lokacije na vrednost nepremičnine**

V splošnem velja, da so cene nepremičnin v urbanih središčih med najvišjimi glede na okolico. Vpliv na cene ima tudi mikrolokacija znotraj urbanih središč, saj prihaja tudi do razmeroma velikih cenovnih razlik. V splošnem cene padajo z oddaljenostjo od centra urbanega središča, čeprav ne v vseh predelih enakomerno



in ne za vse vrste nepremičnin. Na ceno določenih nepremičnin pozitivno vplivajo bližina šol, zelene in športne površine, bližina trgovin, avtobusnih povezav ter ostalih elementov družbenega standarda. Medtem ko se cene nižajo zaradi bližine virov hrupa, kot so glavne ceste, tovarne, večji trgovski centri ali pa moteči infrastrukturni objekti z večjo kapaciteto.

Za vsako vrsto nepremičnin je značilen podtrg, ki deluje v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja velikokrat med seboj nepovezano. Pri poslovnih nepremičninah je potencialnim kupcem, poleg standarda objekta, pomembna tudi npr. velikost in notranja razporeditev prostorov glede na potrebe podjetja, prisotnost vratarja/varovanja, lahka dostopnost (markantnost mikrolokacije), možnost parkiranja za zaposlene in stranke. Pri odločanju o nakupu stanovanjskih nepremičnin imajo večji vpliv čustva, medtem ko pri nakupu poslovne nepremičnine je v ospredju finančni vidik doseganje večjih prihodkov in posledično tudi dobička.

Starost objekta delno vpliva na ceno nepremičnine. Glede na stanje nepremičninskega trga zaradi omejenega povpraševanja so novogradnje bolj zanimive, vendar starost objekta ni presodnega značaja, kar dokazujejo predvsem visoke cene starih nepremičnin v centrih mest.

Pri tem je potrebno še posebej poudariti, da so cene odvisne tudi od velikosti objekta, namembnosti, lokacije, starosti ter opremljenosti z instalacijami. Ponudbe posameznih nepremičnin pa so tudi za cca 20 % višje in več od nato dejansko realiziranih prodajnih cen.

## **ANALIZA PODATKOV**

Vrednost prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v 2022/23

Leta 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo. Zmanjšanje števila transakcij je bilo zaznati v vseh večjih mestih, najbolj pa v Ljubljani, kjer se je sicer občuten upad prodaje stanovanj pričel že konec leta 2021. Število transakcij z zemljišči za gradnjo se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov, kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala tudi visoka rast cen nepremičnin. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 nominalno zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na tako rast cen v letu 2023 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. Rast cen pa ni zaznana izven lokalnih centrov in atraktivnih lokacij. Vsled corone (omejitve gibanja), pa je bilo opaziti trend povečanja števila transakcij z zazidljivimi zemljišči in hišami. (vir: GURS/SURS)



### Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Glede na namen vrednotenja in vrsto nepremičnine, analize najboljše uporabe ne izvedem.

**Metodologija vrednotenja:** za oceno vrednosti sem glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic ter glede na namen vrednotenja, preverili možnost in primernost uporabe vseh treh glavnih načinov in metod za ocenjevanje vrednosti. Pri vrednotenju uporabim primerjalno metodo za zemljišče in za oceno vrednosti objektov.

## OPIS NEPREMIČNINE Z IZRAČUNOM VREDNOSTI

### A. Parc. št. 598/4 in 651/1, obe k.o. 314 - Hum

**Lokacija:** same nepremičnine je v naselju Hum pri Ormožu.

**Zemljišče:** parcele so nepravilne oblike ter predstavljajo stavbna in kmetijska zemljišča. Zemljišče, kjer je lociran objekt je delno ravno, ostalo je na brežini.

**Namenska raba:** parcele so namenjena površinam poselitve in kmetijski rabi.

**Dostop:** je z javne asfaltne ceste JP 302331.

**Lastništvo:** je povzeto po uradnih podatkih iz ZK (z dne 11.11.2023). Izpiski iz Zk so podani v prilogi.

**Varovanje, prepovedi in omejitve:** na obe parceli sta vpisani hipoteki. Na parc. št. 598/4 pa še nepravna stvarna služnost za Občino Ormož za komunalno infrastrukturo.

**Zemljiškoknjižni podatki:** v prilogi so podani uradni podatki GURS-a:

### Vrednost zemljišča

Posest je locirana na brežinskem območju naselja Hum pri Ormožu. Po primerjavi realiziranih prodaj stavbnih zemljišč v bližnji okolici (iz Evidence trga nepremičnin – podatki o pravnih poslih), so se cene gibale od 2 € pa do 25,0 € za 1,0 m<sup>2</sup> zemljišča. Cene, ki izstopajo s svojo nizko oz. visoko vrednostjo vsled nepoznavanja pravnega posla in namena strank v postopku se ni upoštevalo.

Pozidane parcele opredelim kot stavbišče in funkcionalno zemljišče k objektu, komunalno opremljeno. Za obravnavano lokacijo in velikost, privzamem vrednost 6,0 €/m<sup>2</sup>, za komunalno neopremljena zemljišča. Komunalno opremljena s plačanimi vsemi prispevki so za cca 20 % dražja.



| parcela                          | velikost | €/m <sup>2</sup> | vrednost |
|----------------------------------|----------|------------------|----------|
| 598/4 - stavbno                  | 345      | 8,00             | 2.760,00 |
| 651/1 - stavbno - cesta/vinograd | 225      | 6,00             | 1.350,00 |
| Skupaj zemljišče                 | 16453    |                  | 4.110,00 |

Ocenjena tržna vrednost stavbnega zemljišča zaokroženo znaša 4.100,0 €.

### Vrednost objekta

**Stanovanjski objekt št. 370:** na parc. št. 598/4 predstavlja zidan objekt, K+P iz leta 1930. Del kleti je iz 2006. Tla so v keramiki in betonu. Stene so ometane in v oplesku. Okna so lesena z dvojno termopan zasteklitvijo iz 2006, ko so se tudi obnovile instalacije. Ostrešje leseno, neizolirano, strešna kritina je opečna iz 1980, kleparski izdelki iz Zn pločevine. Fasada ni izolirana. Ogrevanje je lokalno po sobah na elektriko in peč na drva v kuhinji. Okolica objekta je urejena.

**Funkcionalnost nepremičnine:** objekt izkazuje okolju primerno razporeditev in velikost prostorov z optimalno razporeditvijo in izkoriščenostjo uporabne tlorisne površine za ta tip nepremičnine.

**Stanje objekta ob ogledu:** objekt je v vzdrževanem stanju.

**Dejanske površine:** so bile izmerjene na dan ogleda in znašajo po SISTISO 9836:

|   |           |       |          |          |       |       |       |
|---|-----------|-------|----------|----------|-------|-------|-------|
| K | H=2,2     | NTP   | tla      | stene    | strop | GUP   | SUP   |
| K | klet      | 25,45 | beton    | beton    | beton |       | 25,45 |
| K | shramba   | 12,95 | beton    | opeka    | rapid |       | 12,95 |
| K | skupaj    | 38,40 |          |          |       | 0,00  | 38,40 |
| P | H=2,4     |       |          |          |       |       |       |
| P | hodnik    | 4,50  | keramika | omet     | omet  |       | 4,50  |
| P | soba      | 22,50 | keramika | omet     | omet  | 22,50 |       |
| P | kopalnica | 2,60  | keramika | keramika | omet  | 2,60  |       |
| P | kuhinja   | 21,95 | keramika | omet     | omet  | 21,95 |       |
| P | wc        | 0,95  | keramika | keramika | omet  | 0,95  |       |
| P | skupaj    | 52,50 |          |          |       | 48,00 | 4,50  |
| S | Skupaj    | 90,90 |          |          |       | 48,00 | 42,90 |

Za izračun je uporabljeno 48 m<sup>2</sup> bivalnih uporabnih površin in 43 m<sup>2</sup> ostalih tehničnih površin, kjer so lahko določene delno reducirane glede na izvedbo.

**Urbanistični predpisi:** dolžnica ni predložila nobene upravno-tehnične dokumentacije. Glede na to, da ni nobenega inšpekcijskega vpisa v ZK, se predvideva, da je objekt zgrajen v skladu s tedanjo veljavno zakonodajo.

**Tržni način** je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji oz. ponudb. Za oceno indikacijske vrednosti posameznih nepremičnin se izdelata prilagoditve z upoštevanjem naslednjih primerljivih tržnih karakteristik, ki so merodajne za obravnavano nepremičnino:

- oddaljenost od trenutnega poslovnega središča,



- dostopnost in vidnost,
- velikost funkcionalnih enot in sama funkcionalnost prostorov,
- dejanska starost,
- vrsta transakcije.

Pri rabljenih nepremičninah večje vrednosti dosegajo manjše in bolj novejšje oz. obnovljene stavbe. Po poročilu GURS je trend cen v porastu zgolj na atraktivnih lokacijah. Na vseh ostalih pa stagnira (tako število transakcij kot cene).

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, stanovanjsko stavbo K+P, velikosti 48/91 m<sup>2</sup> in osnovno starost iz 1930/2006 ter parcelo 345 m<sup>2</sup>. Direktno primerljive nepremičnine v bližnji okolici ni bilo. Tako so se na slične prodane nepremičnine oz. ponudbe, izvedle prilagoditve.

Nepremičnina 1: finalizirana hiša P+M iz leta 1930, površine 22/40 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 399 m<sup>2</sup>. Zemljišče je na ravnini in urejeno. Stavba je cca 200 m od obravnavane nepremičnine.

Nepremičnina 2: finalizirana hiša K+P+M iz leta 1976, površine 68/142 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 473 m<sup>2</sup>. Zemljišče je na ravnini in urejeno. Stavba je cca 5,5 km od centra Ljutomera.

Nepremičnina 3: finalizirana hiša K+P+M iz leta 2000, površine 39/77 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 266 m<sup>2</sup>. Zemljišče je na brežini in urejeno. Stavba je v sličnem okolju in cca 5,5 km od centra Ormoža.

| *vir: GURS/Trgoskop            | nepremičnina 1*  |     | nepremičnina 2* |     | nepremičnina 3* |     |
|--------------------------------|------------------|-----|-----------------|-----|-----------------|-----|
| Naselje                        | Hum pri Ormožu x |     | Mihalovci x     |     | Vinski vrh x    |     |
| Prodajna cena                  | 15.000           |     | 35.000          |     | 25.000          |     |
| UTP neprem. [ m <sup>2</sup> ] | 22,00            |     | 68,00           |     | 38,40           |     |
| NTP neprem. [ m <sup>2</sup> ] | 40,00            |     | 142,00          |     | 77,00           |     |
| Cena €/m <sup>2</sup>          | 375,00           |     | 246,48          |     | 324,68          |     |
| zemljišče [ m <sup>2</sup> ]   | 399              |     | 473             |     | 266             |     |
| ID POSLA                       | 735411           |     | 747260          |     | 755892          |     |
| Datum transakcije              | 14.03.2023       | 3%  | 26.05.2023      | 2%  | 12.09.2023      | 0%  |
| Vrsta transakcija              | Prosti trg       | 0%  | Prosti trg      | 0%  | Prosti trg      | 0%  |
| Lokacija regiji                | slična           | 0%  | slična          | 0%  | slična          | 0%  |
| Lokacija v naselju             | slična           | 0%  | slična          | 0%  | slična          | 0%  |
| Ind. in kol. opremljenost      | slična           | 0%  | slična          | 0%  | slična          | 0%  |
| NTP neprem. [ m <sup>2</sup> ] | 40,00            |     | 142,00          |     | 77,00           |     |
| velikost objekta               | manjša           | -2% | večja           | 2%  | manjša          | -1% |
| leto izvedbe                   | 1930             |     | 1976            |     | 2000            |     |
| starost objekta                | 93               |     | 47              |     | 23              |     |
| Starost                        | slična           | 0%  | manjša          | -5% | manjša          | -5% |
| Vzdrževanje                    | slabše           | 10% | slabše          | 7%  | boljše          | -5% |
| Dokončanost                    | da               | 0%  | ne              | 5%  | da              | 0%  |
| uporabna/neto                  | 0,55             | 1%  | 0,48            | -3% | 0,50            | 2%  |
| zemljišče [ m <sup>2</sup> ]   | 399              |     | 473             |     | 266             |     |



|                            |        |           |        |                    |        |     |
|----------------------------|--------|-----------|--------|--------------------|--------|-----|
| velikost zemljišča         | slična | 0%        | večja  | -2%                | manjša | 2%  |
| Razmerje NTP/zemljišče     | 0,10   | -1%       | 0,30   | 2%                 | 0,29   | 1%  |
| SKUPAJ                     |        | 11%       |        | 8%                 |        | -6% |
| Ind. cena €/m <sup>2</sup> | 416,25 |           | 266,20 |                    | 305,19 |     |
| Ponder                     | 15%    |           | 15%    |                    | 70%    |     |
|                            |        | Indikator | 316,00 | eur/m <sup>2</sup> |        |     |

Izračun z indikatorjem:

|                    |          |                  |           |
|--------------------|----------|------------------|-----------|
|                    | velikost | €/m <sup>2</sup> | vrednost  |
| zemljišče + stavba | 91,00    | 316,00           | 28.756,31 |

Ekonomskega zastaranja pri tem načinu ni dodano, saj se le to že odraža znotraj prodajnih cen posameznih nepremičnin.

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI**

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončnosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo različne ponudbe nepremičnin v širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki zaokroženo znaša:

|                                  |          |           |
|----------------------------------|----------|-----------|
| parcela                          | velikost | vrednost  |
| 598/4 - stavbno                  | 345      | 29.000,00 |
| 651/1 - stavbno - cesta/vinograd | 225      | 1.400,00  |

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 27.11.2023 za nepremičnine proste vseh bremen.



**B. Parc. št. 1037/1, k.o. 300 – Veliki Brebrovnik (delno – zgolj stavbo)**

**Lokacija:** same nepremičnine je v naselju Veliki Brebrovnik.

**Zemljišče:** parcela je nepravilne oblike ter predstavljajo stavbno in kmetijsko zemljišče. Zemljišče, kjer je lociran objekt je na brežini.

**Namenska raba:** parcele so namenjena površinam poselitve in kmetijski rabi.

**Dostop:** je z javne ceste JP 803891.

**Lastništvo:** je povzeto po uradnih podatkih iz ZK (z dne 11.11.2023). Izpiski iz Zk so podani v prilogi.

**Varovanje, prepovedi in omejitve:** na parcelo sta vpisani hipoteki.

**Zemljiškoknjižni podatki:** v prilogi so podani uradni podatki GURS-a:

**Vrednost zemljišča**

Vrednost stavbnega zemljišča je zajeta znotraj ocene vrednosti združene nepremičnine (zemljišče + stavba).

**Vrednost objekta**

**Stanovanjski objekt št. 203:** na parc. št. 1037/1 predstavlja zidan objekt, K+P iz leta 1955, kjer so se v letu 1985 obnovila okna, fasada in strešna kritina. Tla so v keramiki in betonu. Stene so ometane in v oplesku. Okna so lesena vezana. Ostrešje leseno, neizolirano, strešna kritina je opečna, kleparski izdelki iz Zn pločevine. Fasada ni izolirana. Ogrevanje je lokalno po sobah na elektriko in peč na drva v kuhinji. Okolica objekta je neurejena.

**Funkcionalnost nepremičnine:** objekt izkazuje okolju primerno razporeditev in velikost prostorov z optimalno razporeditvijo in izkoriščenostjo uporabne tlorisne površine za ta tip nepremičnine.

**Stanje objekta ob ogledu:** objekt je v nevzdrževanem stanju. Prav tako je zemeljski plaz vsled meteorne vode, odnesel betonske zunanje stopnice, kot tudi del podpornega kletnega zidu pod balkonom. Ocenjena vrednost za sanacijo se ocenjuje na 7.500,0 €.



**Dejanske površine:** so bile izmerjene na dan ogleda in znašajo po SISTISO 9836:

| K | H=2,2  | NTP   | tla    | stene | strop | GUP  | SUP   |
|---|--------|-------|--------|-------|-------|------|-------|
| K | klet   | 21,00 | beton  | beton | beton |      | 21,00 |
| K | klet   | 12,00 | zemlja | beton | beton |      | 12,00 |
| K | skupaj | 33,00 |        |       |       | 0,00 | 33,00 |



|   |              |       |          |      |          |       |       |
|---|--------------|-------|----------|------|----------|-------|-------|
| P | H=2,55       |       |          |      |          |       |       |
| P | soba         | 23,70 | estrih   | omet | lad. pod | 23,70 |       |
| P | kuhinja      | 8,20  | keramika | omet | lad. pod | 8,20  |       |
| P | preša        | 8,80  | keramika | omet | lad. pod |       | 8,80  |
| P | balkon x 0,2 | 4,50  | beton    |      |          |       | 0,90  |
| P | terasa x 0,2 | 10,60 | beton    |      | ostrešje |       | 2,12  |
| P | skupaj       | 55,80 |          |      |          | 31,90 | 11,82 |
| S | Skupaj       | 88,80 |          |      |          | 31,90 | 44,82 |

Za izračun je uporabljeno 48 m<sup>2</sup> bivalnih uporabnih površin in 43 m<sup>2</sup> ostalih tehničnih površin, kjer so lahko določene delno reducirane glede na izvedbo.

**Urbanistični predpisi:** dolžnica ni predložila nobene upravno-tehnične dokumentacije. Glede na to, da ni nobenega inšpekcijskega vpisa v ZK, se predvideva, da je objekt zgrajen v skladu s tedanjo veljavno zakonodajo.

Prilagoditve se nanašajo na nepremičnino, stanovanjsko stavbo K+P, velikosti 32/75 m<sup>2</sup> in osnovno starost iz 1955/1985 ter parcelo 401 m<sup>2</sup> (6% od 6678 m<sup>2</sup>). Direktno primerljive nepremičnine v bližnji okolici ni bilo. Tako so se na slične prodane nepremičnine oz. ponudbe, izvedle prilagoditve.

Nepremičnina 1: finalizirana hiša P+M iz leta 1930, površine 22/40 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 399 m<sup>2</sup>. Zemljišče je na ravnini in urejeno. Stavba je cca 4 km od centra Ormoža.

Nepremičnina 2: finalizirana hiša K+P+M iz leta 1976, površine 68/142 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 473 m<sup>2</sup>. Zemljišče je na ravnini in urejeno. Stavba je cca 5,5 km od centra Ljutomera.

Nepremičnina 3: finalizirana hiša K+P+M iz leta 2000, površine 39/77 m<sup>2</sup>, na parceli velikosti 266 m<sup>2</sup>. Zemljišče je na brežini in urejeno. Stavba je v sličnem okolju in cca 5,5 km od centra Ormoža.

| *vir: GURS/Trgoskop       | nepremičnina 1*  |     | nepremičnina 2* |    | nepremičnina 3* |    |
|---------------------------|------------------|-----|-----------------|----|-----------------|----|
| Naselje                   | Hum pri Ormožu x |     | Mihalovci x     |    | Vinski vrh x    |    |
| Prodajna cena             | 15.000           |     | 35.000          |    | 25.000          |    |
| UTP neprem. [ m2]         | 22,00            |     | 68,00           |    | 38,40           |    |
| NTP neprem. [ m2]         | 40,00            |     | 142,00          |    | 77,00           |    |
| Cena €/m2                 | 375,00           |     | 246,48          |    | 324,68          |    |
| zemljišče [ m2]           | 399              |     | 473             |    | 266             |    |
| ID POSLA                  | 735411           |     | 747260          |    | 755892          |    |
| Datum transakcije         | 14.03.2023       | 3%  | 26.05.2023      | 2% | 12.09.2023      | 0% |
| Vrsta transakcija         | Prosti trg       | 0%  | Prosti trg      | 0% | Prosti trg      | 0% |
| Lokacija regiji           | slična           | 0%  | slična          | 0% | slična          | 0% |
| Lokacija v naselju        | slična           | 0%  | slična          | 0% | slična          | 0% |
| Ind. in kol. opremljenost | slična           | 0%  | slična          | 0% | slična          | 0% |
| NTP neprem. [ m2]         | 40,00            |     | 142,00          |    | 77,00           |    |
| velikost objekta          | manjša           | -2% | večja           | 5% | slična          | 0% |
| leto izvedbe              | 1930             |     | 1976            |    | 2000            |    |



|                              |        |           |        |                    |        |      |
|------------------------------|--------|-----------|--------|--------------------|--------|------|
| starost objekta              | 93     |           | 47     |                    | 23     |      |
| Starost                      | večja  | 4%        | manjša | -5%                | manjša | -9%  |
| Vzdrževanje                  | slabše | 10%       | slabše | 6%                 | boljše | -5%  |
| Dokončanost                  | da     | 0%        | ne     | 5%                 | da     | 0%   |
| uporabna/neto                | 0,55   | 1%        | 0,48   | 0%                 | 0,50   | 0%   |
| zemljišče [ m <sup>2</sup> ] | 399    |           | 473    |                    | 266    |      |
| velikost zemljišča           | slična | 0%        | večja  | -1%                | manjša | 3%   |
| Razmerje NTP/zemljišče       | 0,10   | 0%        | 0,30   | 1%                 | 0,29   | 1%   |
| SKUPAJ                       |        | 16%       |        | 13%                |        | -10% |
| Ind. cena €/m <sup>2</sup>   | 435,00 |           | 278,52 |                    | 292,21 |      |
| Ponder                       | 15%    |           | 15%    |                    | 70%    |      |
|                              |        | Indikator | 311,57 | eur/m <sup>2</sup> |        |      |

Izračun z indikatorjem:

|  | velikost | €/m <sup>2</sup> | vrednost  |
|--|----------|------------------|-----------|
| zemljišče + stavba                             | 75,00    | 311,57           | 23.368,02 |
| odbitek za ureditev plazu in stabilnost stavbe |          |                  | -7.500,00 |
| Ocenjena vrednost posesti                      |          |                  | 15.868,02 |

Ekonomskega zastaranja pri tem načinu ni dodano, saj se le to že odraža znotraj prodajnih cen posameznih nepremičnin.

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI**

Ocena tržne vrednosti celotne nepremičnine, ob upoštevanju starosti objekta in dokončnosti ter vseh navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer na tej lokaciji (zelo različne ponudbe nepremičnin v širokem razponu), uporabnikom ocenitve predlagam, da uporabijo tržno vrednost, ki zaokroženo znaša:

| parcels                             | velikost | vrednost  |
|-------------------------------------|----------|-----------|
| 598/4 - stavbno zemljišče + stavba  | 345      | 29.000,00 |
| 651/1 - stavbno - cesta/vinograd    | 225      | 1.400,00  |
| 1037/1 - stavbno zemljišče + stavba | 401      | 16.000,00 |

To vrednost deklariram kot izhodiščno tržno vrednost na dan 27.11.2023 za nepremičnine proste vseh bremen.

12.12.2023

Samo Izlakar





## PRILOGE

- Omejevalne okoliščine ter
- Izjava cenilca;
- Primerjalni podatki;
- Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda;
- Izpisek iz ZK.




## Omejevalne okoliščine

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na to vrednotenje za točno določen namen in datum vrednotenja ter ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta brez predhodnega soglasja ocenjevalca.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so bili preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Pravdne zadeve vključno z listino o lastništvu niso bile dodatno preverjene in zanje ni prevzeta nikakršna odgovornost.
- V zvezi s tem poročilom niso bila izvedena nobena dodatna raziskovanja in analize o nevarnosti vgrajenih materialov in nevarnosti na okolje. V kolikor se spremeni kakršen koli element v zvezi z dodatnimi raziskovanji, si ocenjevalec pridržuje pravico to poročilo spremeniti.
- Ob spremembi tržnih pogojev ne odgovarjam in ne prevzemam obveznosti za spreminjanje ali aktualiziranje tega poročila, ki bi odsevalo spremenjene tržne pogoje nastale po datumu ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika. Naročnik poročila bo z njim ravnal v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.
- Avtorske pravice so zadržane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi poročila.

## Izjava cenilca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem poročilu, pri čemer poudarjam, da so to moje osebne, nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- vse podane meritve so bile izvedene z laserskim merilnikom Leica Disto A5 ter vsi računski izračuni so bili izvedeni s programom MS Excel® z zaokrožitvijo na dve decimalki.

  
Samo Izlakar



## Podatki GURS/Etn/Trgoskop za prodane nepremičnine od januar 2022 do december 2023

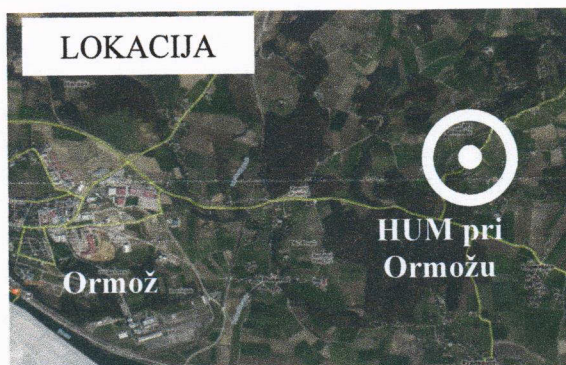
## Stavbna zemljišča:

| Id posla | Vrsta posla | Datum pogodbe | Pogodbena cena | Površina zemljišča | Delež prodaje | Vrsta posla    | Šifra KO | Ime KO           | €/m2  |
|----------|-------------|---------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|----------|------------------|-------|
| 662619   | Prosti trg  | 06.06.2022    | 14.504         | 1.036,0            | 1/1           | GradStavDelKom | 331      | VELIKA NEDELJA   | 14,00 |
| 666278   | Prosti trg  | 12.08.2022    | 30.000         | 1.938,0            | 1/1           | GradStavDelKom | 331      | VELIKA NEDELJA   | 15,48 |
| 669662   | Prosti trg  | 28.08.2022    | 14.668         | 772,0              | 1/1           | GradStavDelKom | 331      | VELIKA NEDELJA   | 19,00 |
| 677964   | Prosti trg  | 10.11.2022    | 18.000         | 775,0              | 1/1           | GradStavDelKom | 317      | PAVLOVCI         | 23,23 |
| 682846   | Prosti trg  | 19.12.2022    | 14.500         | 841,0              | 1/1           | GradStavDelKom | 332      | ORMOŽ            | 17,24 |
| 684094   | Prosti trg  | 12.01.2023    | 6.000          | 2.592,0            | 1/1           | GradStavDelKom | 300      | VELIKI BREBROVNI | 2,31  |
| 684300   | Prosti trg  | 10.01.2023    | 76.575         | 3.063,0            | 1/1           | GradStavDelKom | 332      | ORMOŽ            | 25,00 |
| 750930   | Prosti trg  | 28.07.2023    | 1.120          | 56,0               | 1/1           | GradStavDelKom | 332      | ORMOŽ            | 20,00 |
| 751520   | Prosti trg  | 16.08.2023    | 58.825         | 2.353,0            | 1/1           | GradStavDelKom | 332      | ORMOŽ            | 25,00 |

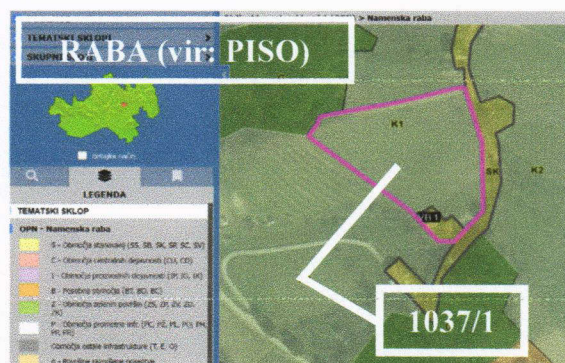
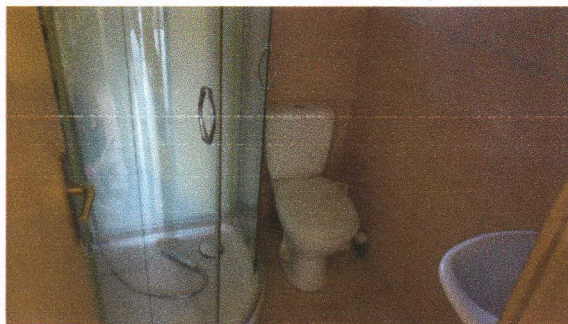
## Stavbna zemljišča + objekti:

| Id posla | Vrsta posla | Datum pogodbe | Pogodbena cena | Površina zemljišča | Delež prodaje | Predmeta posla   | Šifra KO | Ime KO     | Leto izgradnje | NTP    | NUP   | Pogodbena površina |
|----------|-------------|---------------|----------------|--------------------|---------------|------------------|----------|------------|----------------|--------|-------|--------------------|
| 674226   | Prosti trg  | 11.10.2022    | 17.000         | 362,0              | 1/1           | Stanovanjska hiš | 300      | VELIKI BRE | 1908           | 137,10 | 89,70 | 94,00              |
| 735411   | Prosti trg  | 14.03.2023    | 15.000         | 399,0              | 1/1           | Stanovanjska hiš | 314      | HUM        | 1930           | 40,1   | 22,0  | 40,0               |
| 747260   | Prosti trg  | 26.05.2023    | 35.000         | 473,0              | 1/1           | Stanovanjska hiš | 298      | MIHALOVCI  | 1976           | 142,2  | 68,0  | 187,0              |
| 747795   | Prosti trg  | 31.05.2023    | 30.000         | 2.900,0            | 1/1           | Stanovanjska hiš | 317      | PAVLOVCI   | 1985           | 96,5   | 64,0  | 136,0              |
| 748569   | Prosti trg  | 31.05.2023    | 20.000         | 4.204,0            | 1/1           | Stanovanjska hiš | 296      | CEROVEC -  | 1979           | 65,1   | 25,0  | 65,0               |
| 750212   | Prosti trg  | 13.07.2023    | 35.000         | 6.226,0            | 1/1           | Stanovanjska hiš | 308      | ZASAVCI    | 1948           | 85,7   | 65,6  | 109,0              |
| 751210   | Prosti trg  | 25.07.2023    | 32.000         | 1.653,0            | 1/1           | Stanovanjska hiš | 266      | PLEŠIVICA  | 1910           | 72,0   | 40,0  | 143,0              |
| 752315   | Prosti trg  | 24.04.2023    | 24.400         | 711,0              | 1/1           | Stanovanjska hiš | 312      | VITAN      | 1946           | 127,3  | 105,0 | 127,0              |
| 755652   | Prosti trg  | 15.09.2023    | 63.700         | 435,0              | 1/1           | Stanovanjska hiš | 298      | MIHALOVCI  | 1992           | 87,8   | 44,9  | 88,0               |
| 755892   | Prosti trg  | 12.09.2023    | 25.000         | 266,0              | 1/1           | Stanovanjska hiš | 301      | VINSKI VRH | 2000           | 76,8   | 38,4  | 77,0               |

## Lokacija nepremičnine in fotografije na dan ogleda











Datum izdelave izpisa: 11.11.2023

**IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE**

Katastrska občina: 314 HUM  
Številka stavbe: 370  
Status stavbe: Registrski vpis  
Bruto tlorisna površina stavbe: /  
Število etaž: 2  
Etaža, ki je pritličje: 2  
Število stanovanj: 0  
Število poslovnih prostorov: 0  
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
Najnižja višinska kota stavbe: /  
Najvišja višinska kota stavbe: /  
Karakteristična višina stavbe: /  
Leto izgradnje stavbe: 1930  
Material nosilne konstrukcije: opeka  
Leto obnove fasade: /  
Leto obnove strehe: 1980  
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<br>zemljišča pod stavbo<br>na parceli | površina tlorisa<br>stavbe na parceli |
|-------------------|------------------|--|---------------------------------------|
| 314 HUM           | 598/4            | 98 m <sup>2</sup>                                      | 98 m <sup>2</sup>                     |

**Naslovi stavbe**

Ormož, Hum pri Ormožu 8 A

Številka dela stavbe: 1  
Naslov: Ormož, Hum pri Ormožu 8 A  
Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
Status: Registrski  
Dejanska raba: zidanica  
Uporabna površina: 95,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 95,0 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1  
Številka etaže glavnega vhoda: 1  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ni podatka  
Leto obnove instalacij: 2006  
Leto obnove oken: 2006  
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 | 95,0 m <sup>2</sup> |

Sestavine dela stavbe: /  
Upravljalci dela stavbe: /



**Lastništvo dela stavbe****tip lastnika**

| <b>naziv</b>                 | <b>sedež</b> | <b>matična številka<br/>/nepremičnina</b> | <b>delež</b> |
|------------------------------|--------------|---|--------------|
| V - lastnik povezanih parcel |              |   |              |
| Podatek ni javen             | ***          | ***                                       | 1/1          |

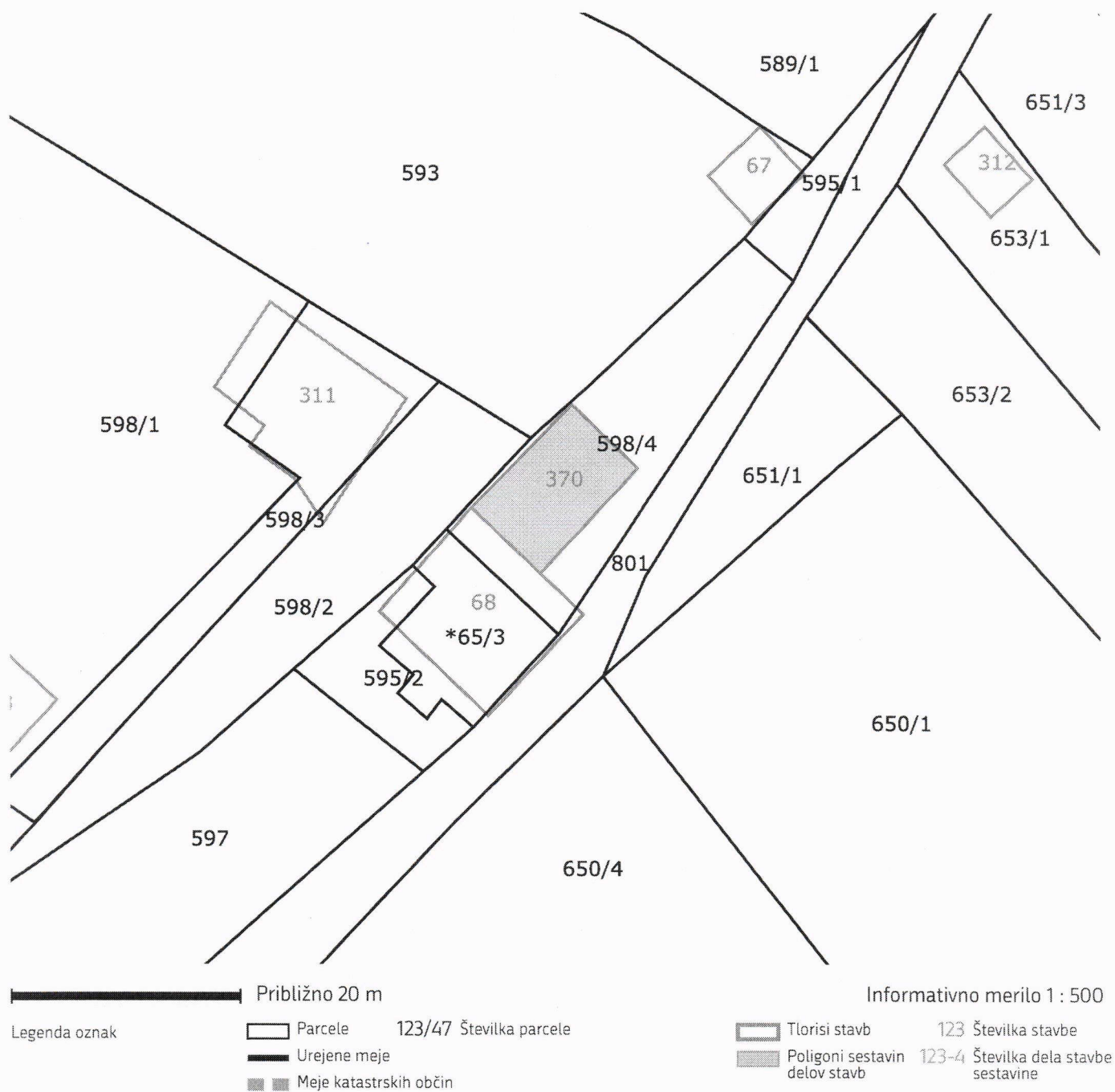
**Naslov in prostorske enote**

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Občina:</b>                | Ormož                              |
| <b>Naselje:</b>               | Hum pri Ormožu                     |
| <b>Poštni okoliš:</b>         | Ormož                              |
| <b>Upravna enota:</b>         | Ormož                              |
| <b>Šolski okoliš:</b>         | Osnovna šola Ormož                 |
| <b>Krajevna skupnost:</b>     | Ormož                              |
| <b>Vaška skupnost:</b>        | /                                  |
| <b>Četrtna skupnost:</b>      | /                                  |
| <b>Statistična regija:</b>    | Podravska                          |
| <b>Volilna enota DZ:</b>      | Volilna enota Ptuj                 |
| <b>Volilni okraj:</b>         | Volilni okraj Ormož                |
| <b>DZ volišče:</b>            | Stara šola Hum, Hum pri Ormožu 1   |
| <b>Lokalna volilna enota:</b> | Volilna enota 2                    |
| <b>Lokalno volišče:</b>       | V stari šoli Hum, Hum pri Ormožu 1 |





## katastrska občina 314 HUM, stavba 370



\* 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: 11.11.2023

**IZPIS PODATKOV O PARCELI**

Katastrska občina: 314 HUM  
Parcelna številka: 598/4  
Površina parcele: 345 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni 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                     | 61,2 %                                  |
| poseljena zemljišča                     | 38,8 %                                  |
| tloris stavbe                           |   |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| površine podeželskega naselja           | 100,0 %                                 |

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

**Lastništvo parcele**

| tip lastnika      | naziv            | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|-------|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik |                  |       |                                | 1/1   |
|                   | Podatek ni javen | ***   | ***                            |       |

**Stavbe na parceli**

| katastrska občina | številka stavbe |
|-------------------|-----------------|
| 314 314 HUM       | 370             |

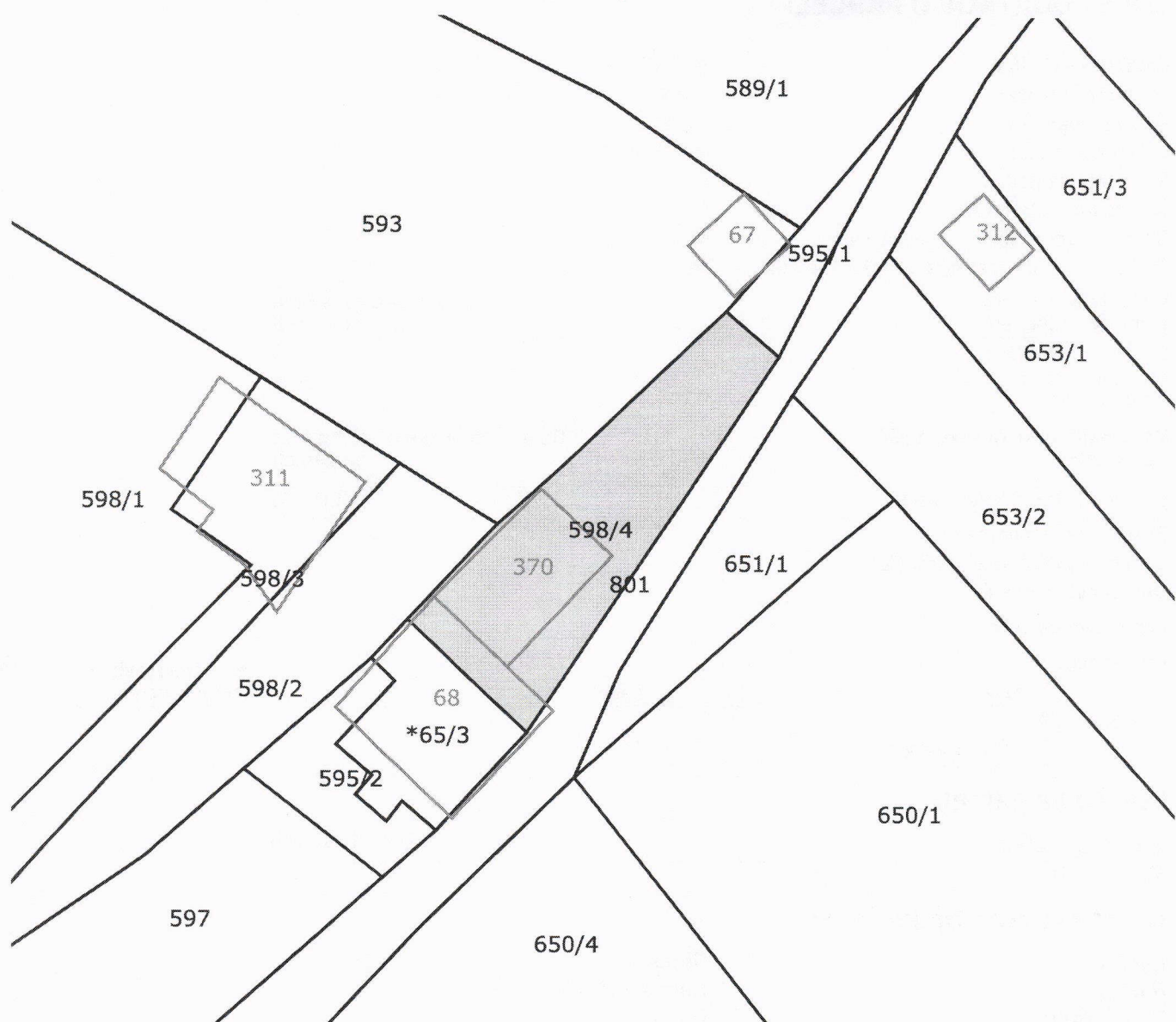
**Naslov in prostorske enote**

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Občina:                | Ormož                              |
| Naselje:               | Hum pri Ormožu                     |
| Poštni okoliš:         | Ormož                              |
| Upravna enota:         | Ormož                              |
| Šolski okoliš:         | Osnovna šola Ormož                 |
| Krajevna skupnost:     | Ormož                              |
| Vaška skupnost:        | /                                  |
| Četrtna skupnost:      | /                                  |
| Statistična regija:    | Podravska                          |
| Volilna enota DZ:      | Volilna enota Ptuj                 |
| Volilni okraj:         | Volilni okraj Ormož                |
| DZ volišče:            | Stara šola Hum, Hum pri Ormožu 1   |
| Lokalna volilna enota: | Volilna enota 2                    |
| Lokalno volišče:       | V stari šoli Hum, Hum pri Ormožu 1 |





## katastrska občina 314 HUM, parcela 598/4



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

\* 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: 11.11.2023

**IZPIS PODATKOV O PARCELI**

Katastrska občina: 314 HUM  
Parcelna številka: 651/1  
Površina parcele: 225 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: 4,45 €  
Število bonitetnih točk: 59  
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 |
|---|---|
| vinograd                                | 44,5 %                                  |
| javna občinska cestna infrastruktura    | 43,1 %                                  |
| vinograd                                | 12,4 %                                  |
| javna občinska cestna infrastruktura    |   |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| površine podeželskega naselja           | 100,0 %                                 |

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

**Lastništvo parcele**

| tip lastnika      | naziv            | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|------------------|-------|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik |                  |       |                                | 1/1   |
|                   | Podatek ni javen | ***   | ***                            |       |

S parcelo ni povezana nobena stavba.

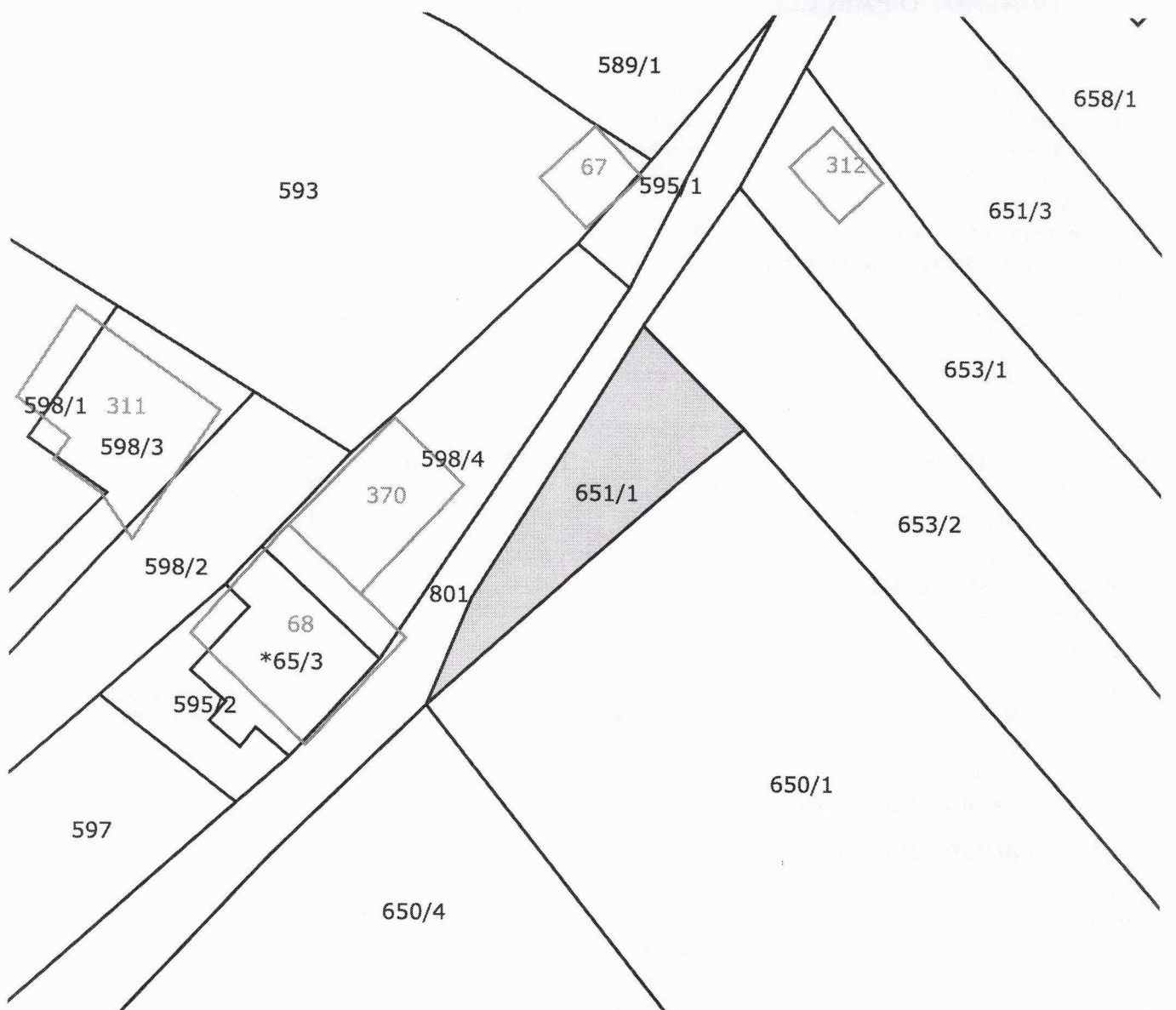
**Naslov in prostorske enote**

Občina: Ormož  
Naselje: Hum pri Ormožu  
Poštni okoliš: Ormož  
Upravna enota: Ormož  
Šolski okoliš: Osnovna šola Ormož  
Krajevna skupnost: Ormož  
Vaška skupnost: /  
Četrtna skupnost: /  
Statistična regija: Podravska  
Volilna enota DZ: Volilna enota Ptuj  
Volilni okraj: Volilni okraj Ormož  
DZ volišče: Stara šola Hum, Hum pri Ormožu 1  
Lokalna volilna enota: Volilna enota 2  
Lokalno volišče: V stari šoli Hum, Hum pri Ormožu 1





## katastrska občina 314 HUM, parcela 651/1



Legenda oznak

Približno 20 m

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

\* 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: 11.11.2023

**IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE**

Katastrska občina: 300 VELIKI BREBROVNIK  
Številka stavbe: 203  
Status stavbe: Registrski vpis  
Bruto tlorisna površina stavbe: /  
Število etaž: 2  
Etaža, ki je pritličje: 2  
Število stanovanj: 0  
Število poslovnih prostorov: 0  
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
Najnižja višinska kota stavbe: /  
Najvišja višinska kota stavbe: 250,9 m  
Karakteristična višina stavbe: 245,3 m  
Leto izgradnje stavbe: 1955  
Material nosilne konstrukcije: opeka  
Leto obnove fasade: 1985  
Leto obnove strehe: 1985  
Priključek na električno omrežje: Ne  
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<br>zemljišča pod stavbo<br>na parceli | površina tlorisa<br>stavbe na parceli |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------------|
| 300 VELIKI BREBROVNIK | 1037/1           | 66 m <sup>2</sup>                                      | 66 m <sup>2</sup>                     |

**Naslovi stavbe**

Ormož, Veliki Brebrovnik 66

Številka dela stavbe: 1  
Naslov: Ormož, Veliki Brebrovnik 66  
Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
Status: Registrski  
Dejanska raba: zidanica  
Uporabna površina: 91,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 91,0 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1  
Številka etaže glavnega vhoda: 1  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ni podatka  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: 1985  
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 | 91,0 m <sup>2</sup> |

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /



**Lastništvo dela stavbe****tip lastnika**

| <b>naziv</b>                 | <b>sedež</b> | <b>matična številka<br/>/nepremičnina</b> | <b>delež</b> |
|------------------------------|--------------|---|--------------|
| V - lastnik povezanih parcel |              |   | 1/1          |
| Podatek ni javen             | ***          | ***                                       |              |

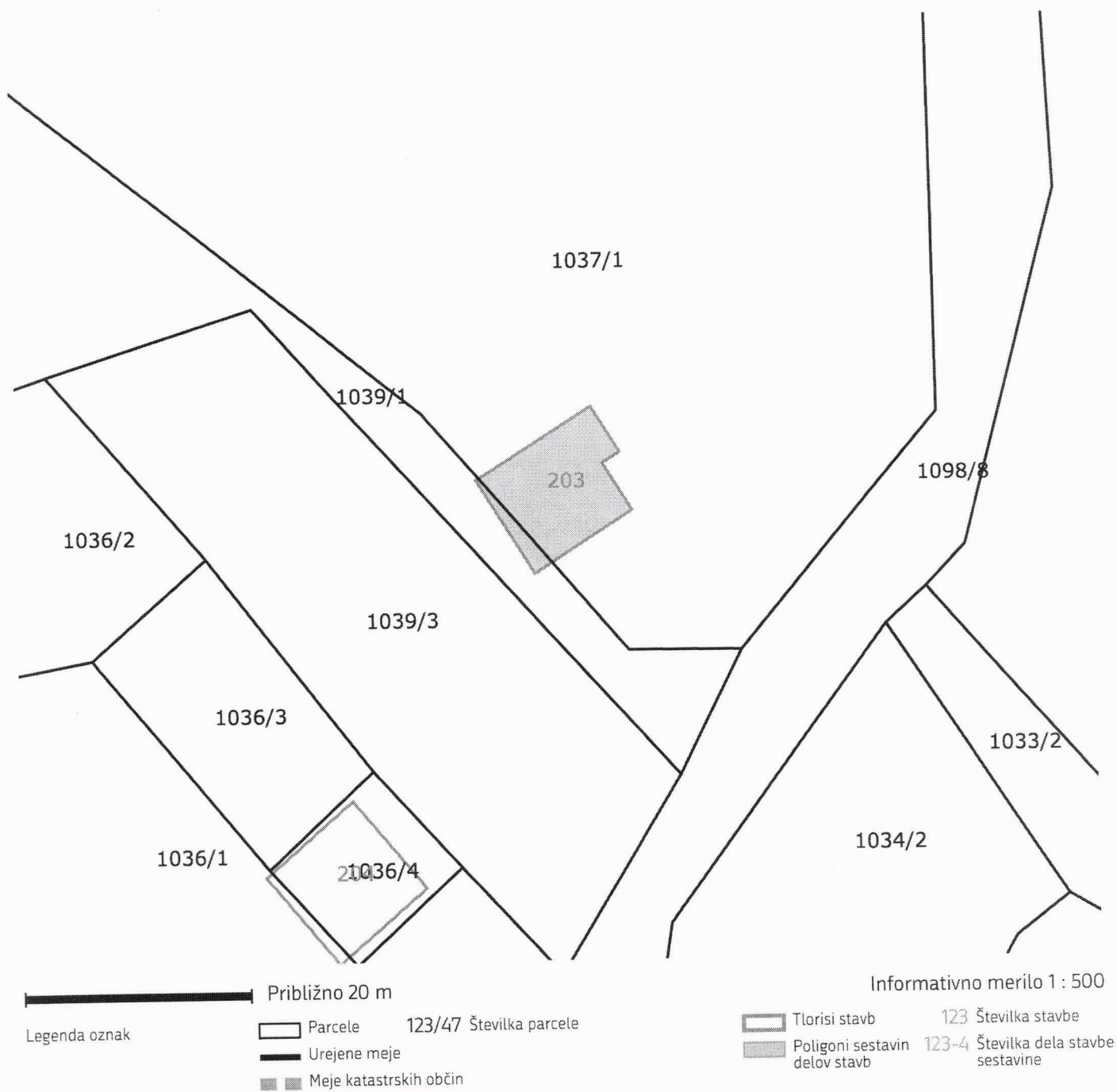
**Naslov in prostorske enote**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Občina:</b>                | Ormož                                    |
| <b>Naselje:</b>               | Veliki Brebrovnik                        |
| <b>Poštni okoliš:</b>         | Miklavž pri Ormožu                       |
| <b>Upravna enota:</b>         | Ormož                                    |
| <b>Šolski okoliš:</b>         | OŠ Miklavž pri Ormožu                    |
| <b>Krajevna skupnost:</b>     | Miklavž pri Ormožu                       |
| <b>Vaška skupnost:</b>        | /  |
| <b>Četrtna skupnost:</b>      | /  |
| <b>Statistična regija:</b>    | Podravska                                |
| <b>Volilna enota DZ:</b>      | Volilna enota Ptuj                       |
| <b>Volilni okraj:</b>         | Volilni okraj Ormož                      |
| <b>DZ volišče:</b>            | Janežič Avgust, Veliki Brebrovnik 41     |
| <b>Lokalna volilna enota:</b> | Volilna enota 1                          |
| <b>Lokalno volišče:</b>       | Pri Janežič Avgustu, Veliki Brebrovnik41 |





## katastrska občina 300 VELIKI BREBROVNIK, stavba 203



\* 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: 11.11.2023

**IZPIS PODATKOV O PARCELI**

Katastrska občina: 300 VELIKI BREBROVNIK  
Parcelna številka: 1037/1  
Površina parcele: 6.678 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: 60,78 €  
Število bonitetnih točk: 58  
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 |
|--|---|
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov                     | 94,2 %                                  |
| kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča | 5,8 %                                   |

| Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli | Delež namenske rabe zemljišč na parceli |
|---|---|
| najboljša kmetijska zemljišča           | 94,0 %                                  |
| površine podeželskega naselja           | 6,0 %                                   |

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

Lastništvo parcele

tip lastnika

| naziv             | sedež | matična številka /nepremičnina | delež |
|-------------------|-------|--------------------------------|-------|
| P - pravi lastnik |       |                                | 1/1   |
| Podatek ni javen  | ***   | ***                            |       |

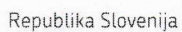
**Stavbe na parceli**

| katastrska občina         | številka stavbe |
|---------------------------|-----------------|
| 300 300 VELIKI BREBROVNIK | 203             |

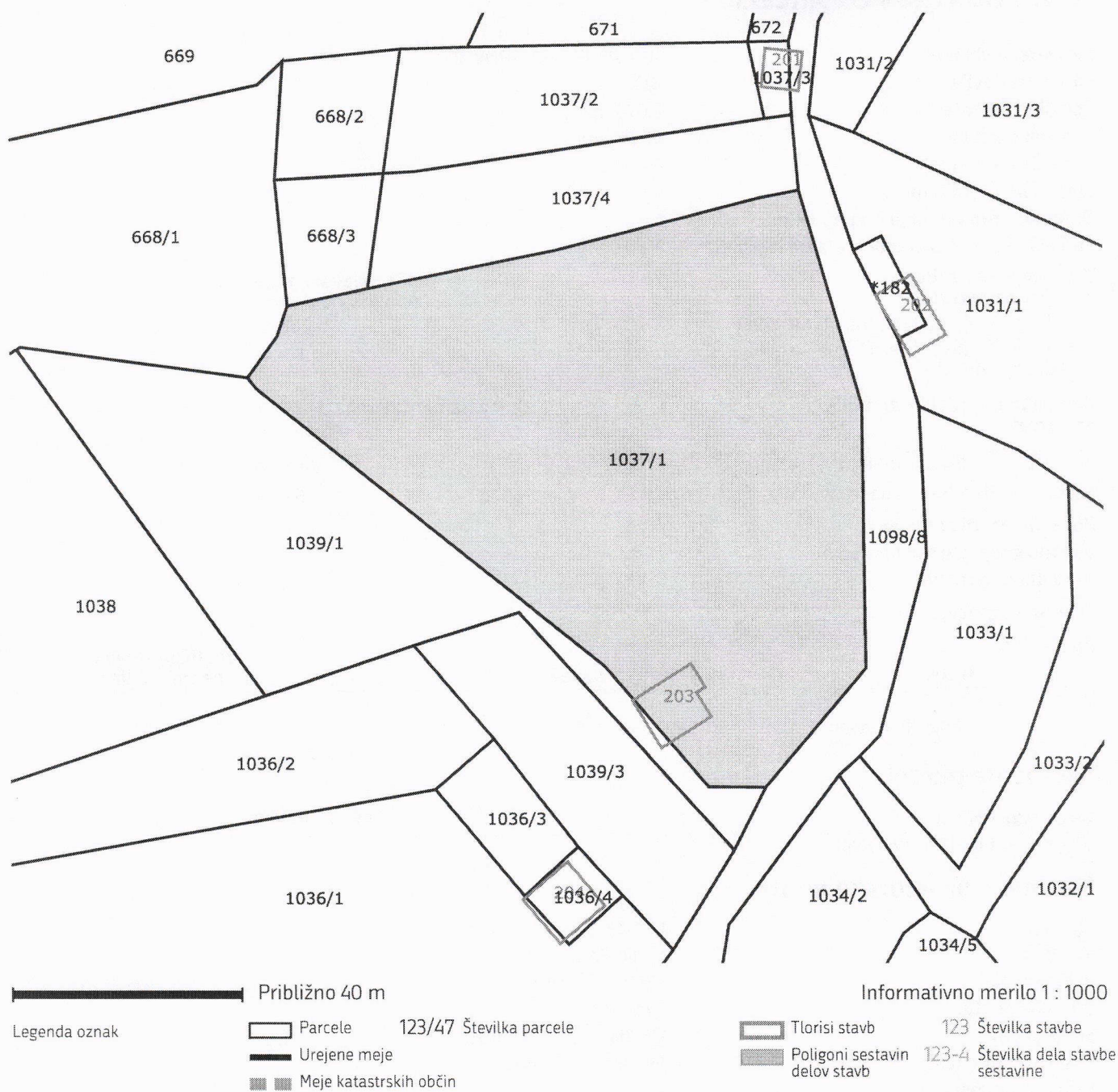
**Naslov in prostorske enote**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Občina:                | Ormož                                    |
| Naselje:               | Veliki Brebrovnik                        |
| Poštni okoliš:         | Miklavž pri Ormožu                       |
| Upravna enota:         | Ormož                                    |
| Šolski okoliš:         | OŠ Miklavž pri Ormožu                    |
| Krajevna skupnost:     | Miklavž pri Ormožu                       |
| Vaška skupnost:        | /  |
| Četrtna skupnost:      | /  |
| Statistična regija:    | Podravska                                |
| Volilna enota DZ:      | Volilna enota Ptuj                       |
| Volilni okraj:         | Volilni okraj Ormož                      |
| DZ volišče:            | Janežič Avgust, Veliki Brebrovnik 41     |
| Lokalna volilna enota: | Volilna enota 1                          |
| Lokalno volišče:       | Pri Janežič Avgustu, Veliki Brebrovnik41 |





**katastrska občina 300 VELIKI BREBROVNIK, parcela 1037/1**



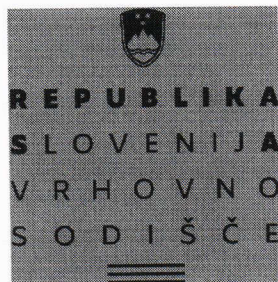
\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* 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





Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 11.11.2023 - 10:07:00

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 314 598/4  
**katastrska občina** 314 HUM **parcela** 598/4 (ID 4025685)

**Plombe:**

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

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

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** **katastrska občina** 314 HUM **parcela** \*65/3 (ID 539422)  
**ID pravice** 12680917

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 684203  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1

**imetnik:**

1. **EMŠO:** 0806956\*\*\*\*\*  
**osebno ime:** Stanislava Mitrović  
**naslov:** Ptujška cesta 013D, 2270 Ormož  
**Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 19532694**

**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                                    |
|-------------|-------------------------|--|
| 11263701    | 04.01.2010 14:30:00     | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |
| 19845851    | 29.11.2018 11:21:41     | 401 - vknjižena hipoteka                 |
| 20668003    | 20.12.2019 14:48:44     | 401 - vknjižena hipoteka                 |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:**

**ID pravice / zaznambe** 11263701  
**čas začetka učinkovanja** 04.01.2010 14:30:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost  
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 314 HUM **parcela** 598/4 (ID 4025685)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi pogodbe o služnosti z dne 28.12.2009 se vknjiži služnostna pravica gradnje javnega komunikacijskega omrežja v obsegu, določenem v 3. čl. pogodbe, dostop do zgrajenega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega upravljanja in vzdrževanja ter odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, upravljanju in vzdrževanju javnega komunikacijskega omrežja.

**imetnik:**

1. **matična številka:** *podatek ni vpisan*  
**firma / naziv:** Občina Ormož  
**naslov:** Ptujška cesta 6, 2270 Ormož



**zveza - ID osnovnega položaja:**

684203

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

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

**ID pravice / zaznambe** 19845851  
**čas začetka učinkovanja** 29.11.2018 11:21:41  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 300 VELIKI BREBROVNIK parcela 1037/1 (ID 3724033)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 125.182,10 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 13.11.2018

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 125.182,10 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu opr.št.I 11/2017 z dne 13.11.2018.

**imetnik:**

1. matična številka: 1539965000

firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.

naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

684203

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
|----------|-------------------------|------------------------|
| 19845852 | 29.11.2018 11:21:41     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

**ID pravice / zaznambe** 19845852  
**čas začetka učinkovanja** 29.11.2018 11:21:41  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu

opr. št. postopka I 11/2017

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu opr.št.I 11/2017 z dne 13.11.2018.

**ID pravice / zaznambe** 20668003  
**čas začetka učinkovanja** 20.12.2019 14:48:44  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 300 VELIKI BREBROVNIK parcela 1037/1 (ID 3724033)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 17.005,30 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 02.04.2017

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 17.005,30 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 29617/2017 z dne 14.11.2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 29617/2017 z dne 6.4.2017.

**imetnik:**

1. matična številka: 1539965000

firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.

naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

684203

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**



|          |                         |                        |
|----------|-------------------------|------------------------|
| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
| 20668004 | 20.12.2019 14:48:44     | 712 - zaznamba izvršbe |

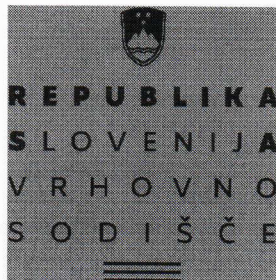
**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20668004                 |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 20.12.2019 14:48:44      |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 712 - zaznamba izvršbe   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                          |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Ormožu |
| opr. št. postopka   | VL 29617/2017            |
| dodatni opis:   |                          |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 29617/2017 z dne 14.11.2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 29617/2017 z dne 6.4.2017. |                          |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                | 19532694                 |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>              | 25.07.2018 09:43:25      |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>             | 802 - zaznamba stečaja   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> |                          |
| začetek stečaja:                            | 24.07.2018 00:00:00      |
| organ, ki vodi postopek                     | OKROŽNO SODIŠČE NA PTUJU |
| opr. št. postopka                           | St 2047/2018             |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:            |                          |
| Stanislava Mitrović                         |                          |





Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 11.11.2023 - 10:07:11

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 314 651/1  
**katastrska občina** 314 HUM **parcela** 651/1 (ID 3019701)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 7288808  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 0806956\*\*\*\*\*  
osebno ime: Stanislava Mitrovič  
naslov: Ptujška cesta 013D, 2270 Ormož  
**Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 19532694**

**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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 19845851    | 29.11.2018 11:21:41     | 401 - vknjižena hipoteka |
| 20668003    | 20.12.2019 14:48:44     | 401 - vknjižena hipoteka |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 19845851  
**čas začetka učinkovanja** 29.11.2018 11:21:41  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 300 VELIKI BREBROVNIK **parcela** 1037/1 (ID 3724033)  
)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**terjatev:** 125.182,10 EUR  
**obresti** glej opis  
**tip dospelosti** 1 - določen dan  
**datum dospelosti** 13.11.2018  
**dodatni opis:**

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 125.182,10 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu opr.št.I 11/2017 z dne 13.11.2018.

**imetnik:**

1. matična številka: 1539965000  
firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.  
naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7288808

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**



|          |                         |                        |
|----------|-------------------------|------------------------|
| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
| 19845852 | 29.11.2018 11:21:41     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                          |
|---|--------------------------|
| ID pravice / zaznambe   | 19845852                 |
| čas začetka učinkovanja   | 29.11.2018 11:21:41      |
| vrsta pravice / zaznambe  | 712 - zaznamba izvršbe   |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe  |                          |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Ormožu |
| opr. št. postopka   | I 11/2017                |
| dodatni opis:   |                          |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu opr. št. I 11/2017 z dne 13.11.2018. |                          |

|   |   |
|---|---|
| ID pravice / zaznambe   | 20668003  |
| čas začetka učinkovanja   | 20.12.2019 14:48:44   |
| vrsta pravice / zaznambe  | 401 - vknjižena hipoteka  |
| glavna nepremičnina:  | katastrska občina 300 VELIKI BREBROVNIK parcela 1037/1 (ID 3724033) |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe  |   |
| terjatev:   | 17.005,30 EUR   |
| obresti   | glej opis   |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan   |
| datum dospelosti  | 02.04.2017  |
| dodatni opis:   |   |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 17.005,30 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 29617/2017 z dne 14.11.2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 29617/2017 z dne 6.4.2017. |   |
| imetnik:  |   |
| 1. matična številka:  | 1539965000  |
| firma / naziv:  | EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.                                |
| naslov:   | Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana                                 |
| zveza - ID osnovnega položaja:  | 7288808   |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:   |   |

|          |                         |                        |
|----------|-------------------------|------------------------|
| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
| 20668004 | 20.12.2019 14:48:44     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                          |
|---|--------------------------|
| ID pravice / zaznambe   | 20668004                 |
| čas začetka učinkovanja   | 20.12.2019 14:48:44      |
| vrsta pravice / zaznambe  | 712 - zaznamba izvršbe   |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe  |                          |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Ormožu |
| opr. št. postopka   | VL 29617/2017            |
| dodatni opis:   |                          |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 29617/2017 z dne 14.11.2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 29617/2017 z dne 6.4.2017. |                          |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| ID pravice / zaznambe                | 19532694                 |
| čas začetka učinkovanja              | 25.07.2018 09:43:25      |
| vrsta pravice / zaznambe             | 802 - zaznamba stečaja   |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe |                          |
| začetek stečaja:                     | 24.07.2018 00:00:00      |
| organ, ki vodi postopek              | OKROŽNO SODIŠČE NA PTUJU |
| opr. št. postopka                    | St 2047/2018             |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku:     |                          |
| Stanislava Mitrović                  |                          |





Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 11.11.2023 - 10:06:42

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 300 1037/1  
**katastrska občina** 300 VELIKI BREBROVNIK **parcela** 1037/1 (ID 3724033)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 7271593  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1

**imetnik:**

1. EMŠO: 0806956\*\*\*\*\*  
osebno ime: Stanislava Mitrović  
naslov: Ptujška cesta 013D, 2270 Ormož  
**Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 19532694**

**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                    |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 19845851    | 29.11.2018 11:21:41     | 401 - vknjižena hipoteka |
| 20668003    | 20.12.2019 14:48:44     | 401 - vknjižena hipoteka |

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 19845851  
**čas začetka učinkovanja** 29.11.2018 11:21:41  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 300 VELIKI BREBROVNIK **parcela** 1037/1 (ID 3724033)  
)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 125.182,10 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 1 - določen dan  
datum dospelosti: 13.11.2018  
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 125.182,10 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu opr.št.I 11/2017 z dne 13.11.2018.

**imetnik:**

1. matična številka: 1539965000  
firma / naziv: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.  
naslov: Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7271593

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**



|          |                         |                        |
|----------|-------------------------|------------------------|
| ID       | čas začetka učinkovanja | vrsta                  |
| 19845852 | 29.11.2018 11:21:41     | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 19845852                 |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 29.11.2018 11:21:41      |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 712 - zaznamba izvršbe   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                          |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Ormožu |
| opr. št. postopka   | I 11/2017                |
| dodatni opis:   |                          |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu opr.št.I 11/2017 z dne 13.11.2018. |                          |

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20668003   |                        |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 20.12.2019 14:48:44  |                        |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 401 - vknjižena hipoteka   |                        |
| <b>glavna nepremičnina:</b>   | <b>katastrska občina 300 VELIKI BREBROVNIK parcela 1037/1 (ID 3724033)</b> |                        |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |  |                        |
| terjatev:   | 17.005,30 EUR  |                        |
| obresti   | glej opis  |                        |
| tip dospelosti  | 1 - določen dan  |                        |
| datum dospelosti  | 02.04.2017   |                        |
| dodatni opis:   |  |                        |
| Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 17.005,30 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 29617/2017 z dne 14.11.2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 29617/2017 z dne 6.4.2017. |  |                        |
| <b>imetnik:</b>   |  |                        |
| 1. matična številka:  | 1539965000   |                        |
| firma / naziv:  | EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o.                                       |                        |
| naslov:   | Letališka cesta 033, 1000 Ljubljana  |                        |
| <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>   | 7271593  |                        |
| <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>  |  |                        |
| ID  | čas začetka učinkovanja  | vrsta                  |
| 20668004  | 20.12.2019 14:48:44  | 712 - zaznamba izvršbe |

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

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>  | 20668004                 |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>  | 20.12.2019 14:48:44      |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>   | 712 - zaznamba izvršbe   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>   |                          |
| organ, ki vodi postopek   | Okrajno sodišče v Ormožu |
| opr. št. postopka   | VL 29617/2017            |
| dodatni opis:   |                          |
| Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 29617/2017 z dne 14.11.2019 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 29617/2017 z dne 6.4.2017. |                          |

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>ID pravice / zaznambe</b>                         | 19532694                 |
| <b>čas začetka učinkovanja</b>                       | 25.07.2018 09:43:25      |
| <b>vrsta pravice / zaznambe</b>                      | 802 - zaznamba stečaja   |
| <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>          |                          |
| začetek stečaja:                                     | 24.07.2018 00:00:00      |
| organ, ki vodi postopek                              | OKROŽNO SODIŠČE NA PTUJU |
| opr. št. postopka                                    | St 2047/2018             |
| Zaznamba je vpisan pri imetniku: Stanislava Mitrović |                          |