



CENILKA
Danica VNUČEC, gr.ing.
Zaprisežen sodni cenilec za
gradbene zadeve
Ptujška c. 14, 2270 Ormož
GSM 041/803-856

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
PREJETO
18. 06. 2024

CENITVENO POROČILO

štev. junij 2024

PREDMET CENITVE: Ocena vrednosti stavbe in stavbnega zemljišča
Par. štev: 1261/5, 1261/6 k.o. Bratonečice (285)

LASTNIK: Danijel MAJCEN, Mala vas pri Ormožu 15, 2258 Sveti Tomaž

NAROČNIK: Okrajno sodišče Ormož, Ptujška cesta 8c 2270 Ormož

DATUM OGLEDA: 10.5.2024

**DATUM OCENE
VREDNOSTI:** 10.5.2024

**DATUM OCENJEVALNEGA
POROČILA:** 17.6.2024

NAMEN CENITVE: Ocena pravic na nepremičnini za namen podpore sodnim sporom

CENILEC: Danica VNUČEC, inž.gradb., Cenilka stvarnega premoženja nepremičnine licenca
štev. GR 070

Stalna sodna cenilka za gradbeništvo pri Temeljnem sodišču v Mariboru,
imenovana marca 1994 Su 23/92 s strokovnim izpitom štev. potrdila 165-04-
53/2003 z dne 18.7.2006.
In Združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko- cenilka
stvarnega premoženja-nepremičnine licenca štev. GR 070

2. SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA :

- 1 • Naslovna stran poročila
 - 2 • Kazalo
- 3 • Povzetek poročila – spremno pismo
- 4 • Izjava cenilca
- 5 • Izjava osebe, ki je dala podatke za cenitev:
- 6 • Opis naloge
- 7 • Izvedenske ugotovitve (opis dejanskih okoliščin pomembnih za izdelavo izvedenskega mnenja oz. cenitve
- 8 • Zapis o merebitnem ogledu oz. pregledu ali sestankih
 - datum
 - ura
 - kraj
 - čas trajanja
 - osebe, ki so bile prisotne na ogledu oz. pregledu
- 9 • Izvid in mnenje oz. cenitev
 - 9.1 izbor metode (če je več metod, je potrebno vsako posebej obrazložiti)
 - 9.2 zbrani podatki, ki so potrebni za izvedenstvo oz. cenitev
 - 9.3 ugotovitve-odgovori na postavljeno nalogo naročnika
- 10 • Omejitve in pogoji
11. Zaključek
12. Priloge
13. Uporabljeni viri in literatura

Okrajno sodišče Ptuj,
Vodnikova ulica 2
2270 Ptuj

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila- Sklep VL 83086/2023

Spoštovani !

Na osnovi vašega naročila se je ocenila vrednost nepremičnine za namen sodnim sporom za:

LASTNIK: Danijel MAJCEN, Mala vas pri Ormožu 15, 2258 Sveti Tomaž- lastnik do celote

UPNIK: Trgovina-gostilna-turizem-prenočišča Majda Ozmec, Cvetkovci 9 E, 2273 Podgorci

Ogleda, ki je bil razpisan dne 10.5.2024 se ni udeležil upnik oz. pooblaščen odvetnik. Na ogledu je bila prisotna Sodna cenilka kmetijske stroke ga. Dragica Toš Majcen. Na kraju samem smo bile s strani dolžnika oz. lastnika nepremičnine verbalno napadene in nagnane iz posestva. Podatki za izdelavo cenilnega zapisnika so povzeti iz javno dostopnih podatkov.

UGOTOVITVE:

Ocena vrednosti stavbe in stavbnega zemljišča:

-Zemljišče parcelna št. 1261/5 k.o. Bratonečice (285) ID 5833265 v izmeri 111 m2 Stavbno zemljišče 100%

-Zemljišče 1261/6 k.o. Bratonečice (285) ID 6906648 v izmeri 563 m2, od tega stavbno zemljišče 403 m2.

Na zemljišču stoji stanovanjska stavba števil. 194, zgrajena leta 1900. Število delov stavbe 1: Stanovanjska stavba. Adaptiran je le del stavbe, ostali del stavbe je zapuščen. Dogradila sta se prizidka na severnem in jugovzhodnem delu. Po poizvedbi na UE Ormož števil. 025-1/2024- 6233-17 z dne 12.6.2024 se za prizideke ni pridobilo gradbeno dovoljenje na UE Ormož. Po geografskem prikazu so prizidki zgrajeni med letom 2016. Na dvorišču stoji lopa, ki ni vpisana v kataster stavb. Je v slabem stanju in ni zajeta v cenitev.

Po namenski rabi je opredeljeno stavbno zemljišče: kot površine podeželskega naselja.

Po odloku Občinskega prostorskega načrta Sv. Tomaž se stavbno zemljišče nahaja v območju: oznaka MV2.

Lastnik ni predložil gradbenega dovoljenja. Cenitev je opravljena ob predpostavki, da ima objekt zgrajen leta 1900 gradbeno dovoljenje.

Smatra se, da imajo objekti zgrajeni pred letom 1967 gradbeno dovoljenje.

Na par. števil. 1261/6 k.o. Bratonečice (285) je vknjižena služnost za izgradnjo in vzdrževanje priključnega kablovoda ter služnost dostopa in prehoda Elektro Maribor.

Pri oceni vrednosti so bili v pomoč podatki, ki so dostopni po javno dostopnih podatkih o obravnavanih nepremičninah na portalu Prostor Geodetske uprave RS.

Kvadrature objekta so povzete iz veljavno dostopnih podatkov množičnega ovrednotenja, ki je potekal po sprejetem Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin z dne 11.5.2006. Cenitev je opravljena ob predpostavki, da prizidki zgrajeni v letu 2016 niso zajeti v množičnem ocenjevanju nepremičnin in tudi niso zajeti v oceni vrednosti z dne 17.6.2024.

Za oceno vrednosti je bila uporabljena metoda: nabavno vrednostni način in način primerljivih prodaj. Pomoč za izračun vrednosti je po MSOV.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta vseh bremen.

1/ TRŽNA VREDNOST CELOTNE NEPREMIČNINE NA DAN 10.5.2024
VREDNOST: 28.736,00 EUR

2/ DELITEV PO PARCELAH:

1. Par. štev. 1261/5 k.o. Bratonečice (285)	stavbno zemljišče	1.198,80 Eur
2. Par. štev. 1261/6 k.o. Bratonečice (285)	SZ+Hiša	<u>27.537,20 Eur</u>
		<u>28.736,00 Eur</u>

OPOMBA:

Poročilo je pripravljeno v enem izvodu.

Lep pozdrav!

Ormož, 17.6.2024



CENILKA:
Danica VNUČEC, inž. gradb.

4•IZJAVA:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:

* imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (navesti je treba predmet tega poročila);

* je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;

* da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;

* so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;

* so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;

* nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;

* nisem sam oziroma z mano povezane osebe (navesti, katere) v zadnjih treh letih opravljal storitve (navesti, katere) ali transakcije (navesti, katere) s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;

* plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;

* sem osebno pregledal predmet ocenjevanja (če podpiše poročilo več oseb, mora izjava jasno opredeliti, katere osebe so opravile pregled);

* so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Ormož, 17.6.2024



CENILKA

Danica VNUČEC, inž.gradb.

5 • Izjava osebe, ki je dala podatke za cenitev:

Osnovni podatki o posesti so se pridobili od ogleda in javno dostopnih podatkov.

6• OPIS NALOGE:

Ocena vrednosti:

Ocena stavbnega zemljišča in stanovanjske stavbe na parcelni št. 1261/5, 1261/6 k.o. Bratonečice (285)

7 • Zapis o merebitnem ogledu oz. pregledu ali sestankih

DATUM OGLEDA: 10.5.2024

DATUM OCENE VREDNOSTI: 10.5.2024

DATUM OCENJEVALNEGA POROČILA: 17.6.2024

8 • Izvid in mnenje oz. cenitev

9.1 Izbor metode:

Uporabim metode:

1. Nabavno vrednostni način
2. Primerjalni pristop

9.1a Nabavno vrednostni način nadomestitvenih stroškov

Temelji na stroških izgradnje z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjena nepremičnina z upoštevanjem sodobnih materialov, veljavnih standardov, arhitektonske in funkcionalne karakteristike.

Določi se višina stroškov za nadomestite ali reprodukcijo nepremičnine, nato pa se odšteje fizična, funkcionalna in ekonomska zastaranost.

Zemljišče se oceni, kot bi bilo prosto- nepozidano.

Fizična življenjska doba je doba trajanja zgradbe do porušitve.

Ekonomska življenjska doba je krajša od fizične. To je doba, ko objekt še funkcionira-posluje.

Fizično zastaranje je posledica izrabe, poškodb in staranja. Deli se na ozdravljivo in neozdravljivo.

Neozdravljivo je takrat, ko stroški za njegovo popravilo presegajo vrednost, ki bi jo tak del vrednosti dodal vrednosti izboljšav.

Ozdravljivo pa pomeni, da so stroški popravila manjši od dodane vrednosti.

Funkcionalno zastaranje pomeni, da del objekta ali njegova celota ni primerna za uporabo. Del, ki je zastaral je lahko še uporaben, ne ustreza pa več sodobnim standardom. Lahko je ozdravljiv ali pa ne, odvisno o razmerja med stroški popravila in pričakovanimi koristi.

Ekonomsko zastaranje. Povzročitelj zastaranja zaradi okolja ali lokacije. Povzročitelji so zunaj nepremičnine.

9.1b Primerjalni pristop: metoda se upira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližji obravnavani lokaciji.

Standard vrednosti

Pomoč za izračun vrednosti je MSOV.

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti.

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

9.2 zbrani podatki, ki so potrebni za izvedenstvo oz. cenitev

9.2.1 Podatki o objektih in ureditvi okolice

- pridobljeni z ogledom obstoječega stanja ter okolice na kraju samem dne 10.5.2024, fotografiranjem trenutnega stanja in elementov zunanje ureditve in uporabo javno dostopnih podatkov o obravnavanih nepremičninah na portalu Prostor Geodetske uprave RS.

9.2.2 Podatki o zemljišču

- povzeti iz Pisa: grafični prikaz; podatki o komunalni opremljenosti zemljišč so bili pridobljeni ob terenskem ogledu.

9.2.3. Podatki o legalnosti gradnje

Na zemljišču s par. števil. 1261/6 k.o. Bratonečice (285) se nahaja: objekt števil. 194, zgrajen leta 1900. K starejšemu objektu so prizidani prizidki, leto gradnje 2016.

Lastnik ni predložil gradbenega dovoljenja. Pri iskanju gradbenega dovoljenja je pomoč nudila Upravna enota Ormož.

9.2.4 Trg nepremičnin v regiji

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

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

Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo so kljub temu v zadnjem obdobju bolj ali manj v porastu. Vsled majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različni obdobji, povprečne cene nepremičnin in njihove primerjave pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

Trend upadanja prometa na trgu stanovanjskih nepremičnin – število poslov se je lani glede na letno poročilo Geodetske uprave (Gurs) od aprila naprej v medletni primerjavi zmanjševalo, najbolj izrazito ob koncu leta – se nadaljuje tudi letos. Cene, ki so lani v prvem delu leta krepko rasle in na letni ravni dosegle nove rekordne vrednosti, se je pa njihova rast v drugi polovici leta ustavila, se niso bistveno spremenile.

Rast cen se je ustavila. Cene pa so se nekoliko znižale le pri tistih nepremičninah, ki niso najboljše v smislu, da so na slabših lokacijah, pravno niso povsem urejene, so na vrhu stavb brez dvigala in podobno. Ko povpraševanje nekoliko upade je pričakovano in logično, da se slabše nepremičnine dosti težje prodajo in je potrebna določena korekcija pri ceni.

Trg se je ob zvišanju obrestnih mer umiril in v določeni meri tudi normaliziral.

Velike pocenitve stanovanjskih nepremičnin ne pričakujejo, saj se cene kreirajo glede na razmerje med ponudbo in povpraševanjem na trgu. Glede na to, da je ponudbe nepremičnin na mnogih trgih še zmeraj premalo glede na povpraševanje, število neprodanih novogradenj ni veliko, podjetja in prebivalstvo pa niso prezadolženi, velikih sprememb cen nepremičnin v kratkem se ne pričakuje.

Ob upadu prometa zaenkrat ni znakov bistvenih sprememb nivojev cen stanovanjskih nepremičnin. "Na stanovanjskih trgih, ki nas običajno najbolj zanimajo, kot so Ljubljana, Maribor in Obala, trenutni podatki ne kažejo bistvenih sprememb cen. Cene so se spremenile za do dva odstotka, kar je v skladu s pričakovanji strokovnjakov," pravi Kaluža.

PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

9.3 Objekti

9.3.1

A/ STANOVANJSKA STAVBA:

Stavba - štev.194 je bila zgrajena 1900 leta. Stavba se je leta 2003 adaptirala. K starejšemu objektu je prizidan prizidek. Leto gradnje prizidkov je 2016. Starejša zgradba je v zelo slabem stanju in kot takšna ne predstavlja cenilne vrednosti, zato ni ocenjena.

Gradnja prizidka je masivna gradnja. Objekt ima delno urejeno fasado.

Objekt se nahaja v rurnem delu naselja, do katerega vodi asfaltna cesta, dostop zatavljen. Okolje je neurejeno.

9.3.2 KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA:

Stavbaje zidana-klasična gradnja.

Izvedba konstrukcijskih elementov:

- izvedeni so betonski temelji
- nosilna stene so opečne deb. 20 in 30 cm
- stropna konstrukcija nad pritličjem je opečno montažna.
- zidne vezi, preklade in nosilci so armiranobetonski.
- streha je dvokapnica, kritina je opečna.

Finalna obdelava površin:

- tla so finalno obdelana
- stene so ometane.
- okna in vrata so v PVC izvedbi z dvojno zasteklitvijo, notranja vrata so furnirana
- kleparski izdelki so pocinkani

Inštalacija:

- objekt je opremljen z elektro inštalacijo, vodovodno inštalacijo
- ogrevanje je centralno na drva?
- kanalizacija je speljana v graznico

Neto tlorisna površina je povzeta iz geodetskih podatkov: **68,70 m²**

STAVBNO ZEMLJIŠČE

IZ LOKACIJSKE INFORMACIJE

1. ZEMLJIŠKA PARCELA ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- šifra in ime katastrske občine: (285) Bratonečice
- štev. zemljiške parcele/parcel: 1261/5, 1261/6

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Štev. parcele	Oznaka EUP	Osnovna namenske rabe	Podrobnejša namenska raba
1261/5	MV2	Stavbno zemljišče	SK- površine podeželskega naselja
1261/6	MV2	Stavbno zemljišče(del)	SK-površine podeželskega naselja (del)
	ST3	Kmetijsko zemljišče(del)	K2-druga kmetijska zemljišča(del)

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

x -Občinski prostorski načrt občine:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž št. 4/2011, 6/2014). Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (SD OPN ST1) (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž št. 17/2020, 8/2023) in sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta občine Sveti Tomaž(Uradno glasilo občine Sveti Tomaž štev. 24/2023)

4. ZAČASNI UKREPI:/

/

5. PREDKUPNA PRAVICA:/

Občina Sveti Tomaž ugotavlja, da na podlagi odloka o predkupni pravici Občine Sveti Tomaž (Ur. glasilo občine Sveti Tomaž 7/2012) na zgoraj navedenih zemljiščih nima predkupne pravice. Občina Sveti Tomaž izjavlja, da na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 84. členu Zakona o ohranjanju narave(Ur. list RS štev. 96/04- uradno prečiščeno besedilo 61/06-ZDru-1, 8/10-ZSKZ-B, 46/14,21/18-ZNOrg in 31/18).

Občina Sveti Tomaž izjavlja, da nima na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 62. čl. Zakona o varstvu kulturne dediščine Ur. list RS štev. 16/08, 123/08, 8/11- ORZVKVD39, 90/12,111/13,32/16 in 21/18-ZNOrg).

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

8. PRAVNI REŽIMI

V točki 2 navedena zemljišča po veljavnih predpisih o zaščiti naravne dediščine v Občini Sveti Tomaž nista del zavarovanih območij naravne dediščine.

V točki 2 navedeno zemljišče oz. objekt je po veljavnih predpisih o zaščiti kulturne dediščine v občini Sveti Tomaž nista del zavarovanih območij kulturne dediščine.

-predpis oziroma akt o zavarovanju:

/

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

Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v območju razpršene gradnje z oddaljenostjo do središča mesta oz. javne in socialne infrastrukture (izobraževanje, zdravstvo, kultura ...) Ormož cca 13 km.

Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča delno hribovitem terenu, nepravilne, tlorisne geometrijske oblike.

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

Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče. Z ozirom na pozidanost soseske in naravno okolje, zemljišče služi svojemu namenu.

Komunalna urejenost

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

- individualna (električno in telekomunikacijsko omrežje, javno vodovod)
- kolektivna (možnost komunalnih storitev - odpadki ipd.)

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

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

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

Podatki za izračun vrednosti:

Na vrednost vpliva:

- komunalna opremljenost soseske
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Cenilec, portal nepremičnine.net)
- indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS
- objavljene ponudbe zemljišč

Katastrska občina	M2	Vir informacije	Leto prodaje	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m2)
1/Koračice	1415m2	Trgoskop ID746604	2023	9184,00 Eur 6,49 Eur/m2
2/ Koračice	KZ 1493 m2- 2,0 eur/m2 SZ 90 m2	Trgoskop ID751647	2023	4.200,00 Eur- 2.986,00Eur = 1.214Eur/90m2= 13,48 Eur/m2
3/ Runeč	79 m2	Trgoskop ID820899	2024	1.500,00 Eur 18,98 Eur/m2

Ponudbena cena za ocenjevano površino: Cena prodanih komunalno neopremljenih zemljišč je od 6,49 Eur/m2 - 18,98 Eur/m2

Kriterij	Primer1	Primer 2	Primer 4
Čas prodaje	2023	2023	2024
Cena	6,49 Eur/m2	13,48Eur/m2	18,98Eur/m2
Pogoji prodaje			
Lokacija			
Velikost		-20%	-20%
Fizična lastnost:popl. -oblika -dostop -kom.op.			
Seštevek	-%	-20%	-20%
Uskladitev cene	6,49 Eur/m2	10,78 Eur/m2	15,18 Eur/m2
Utež	0,30	0,40	0,30

Par. šte. 1261/6 k.o. Bratonečice (285) v izmeri 563 m2 Od tega SZ 403 m2

Par. šte. 1261/5 k.o. Bratonečice(285) v izmeri 111 m2 od tega SZ 111 m2
514 m2

Po namenski rabi:

Površine razpršene poselitve- stavbno zemljišče 100 %

6,49 Eur/m2 x 0,30+ 10,78 Eur/m2 x 0,40 + 15,18 Eur/m2 x 0,30 = 10,80 Eur/m2

OCENA: SZ : 514 m2 x 10,80 Eur/m2 = 5.551,20 Eur

9.4. STAVBE:

A/Vrednost stanovanjske stavbe

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

S stroškovnim pristopom se izračunajo stroški enakovredne nove nadomestne nepremičnine, z upoštevanjem zmanjšanja vrednosti glede zastaranja obstoječe nepremičnine (fizično, funkcionalno oz. ekonomsko zastaranje objekta in izboljšav zemljišča).

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina: (po zgornji tabeli)
- ocenjeni nabavni strošek enote mere - ONSEM

(GOI dela, komunalni priključki, prispevki, soglasja): (po zgornji tabeli)

- kvaliteta tehnične izvedbe:-
- kronološka starost stavbe: -

Iz portala PEG Enostanovanjska hiša srednji cenovni razred je vrednost GOI del za m2 neto površine 1.236,68 Eur/m2 brez DDV

Pregled prostorov oz. površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje, cena po enoti:

etaža/sklop	prostor	površina prostora	površina sklopa	cena po enoti (ONSEM)
klet		20,00 m2		618,34 Eur/m2
pritličje		48,70 m2		1.236,68 Eur/m2

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – pri 100% izgotovljenosti:

A/STANOVANJSKA STAVBA:

1/ Klet 20,00 m2 x 618,34 Eur/m2 = 12.366,80 Eur
2/ Pritličje 48,70 m2 x 1.236,68 Eur/m2 = 60.226,31 Eur

NETO TLORISNA POVR.: Skupaj: 72.593,11Eur

ZASTARANJE:

LETO GRADNJE :

2024 - 1900 = 124 let x 0,70 x 0,5 = 43,40 let
2024 - 2016 = 8 let x 30 = 2,40 let
45,80 let = 46 let

Vlaganje in adaptacija v stari del objekta 50%

Dolgotrajne komponente/ kratkotrajne komponente: DK/KK = doba 100/40 let = delež 60/40%

DK:

72.593,11 Eur x 46/100 x 0,60 = 20.035,69Eur

KK:

72.593,11 Eur x 1 x 0,40 = 29.037,24 Eur
49.072,93Eur

OCENA: 72.593,11- 49.072,93 Eur = **23.520,18 Eur**

Funkcionalno zastaranje :

Izgotovljenost stavbe :

Ekonomsko zastaranje: -

REKAPITULACIJA:

1/ STAVBNO ZEMLJIŠČE 5.551,20 Eur
2/ STANOVANJSKA HIŠA 23.520,18 Eur

SKUPAJ: 29.071,38 Eur

9.5 PRIMERJALNI PRISTOP:

• Analiza trenutnih ponudb:

Katastrska občina	Leto gradnje	M2	M2 SZ	Vir informacije	Datum prodaje	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m2)	Cena
1/Rakovci Sv. Tomaž	1850	73	SZ 306	Trgoskop ID 684011	2023	238,35Eur/m2	17.400,00 Eur
2/ Sejanci Sv. Tomaž	1880	114	SZ 1581	TrgoskopID741686	2023	210,52 Eur/m2	24.000,00 Eur

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Nepremičnina II I Trgoskop ID 684011	Nepremičnina II Trgoskop ID741686
Prodajna cena		17.400,00Eur	24.000,00Eur
Prodajna cena na m2		238,35 Eur/m2	210,52 Eur/m2
Prodaja		2023	2023
Neto površina	68,70 m2	73 m2	114 m2
Velikost zemljišča	514 m2	306 m2	*1581 m2

Dokončanje			
Parkirišče			
Material/lastnosti	Beton/opeka/les	Beton/opeka/les	Beton/opeka/les
Starost	1900	1850	1880
Kmet.objekt-nadstr.			
Dejanska starost			
Prilagoditev na starost			
Lokacija	Mala vas	Rakovci	Sejanci
		Nepremičnina I	NepremičninaII
Prodajna cena		17.400,00Eur	24.000,00Eur+ 11.523,60 Eur= 35.523,60 Eur
Prodajna cena /m2		238,35 Eur/m2	311,61Eur/m2
Neto površina	68,70	73 m2	114 m2
Datum prodaje			
Velikost zemljišča	514 m2	306 m2 +40%	*514 m2
Parkirišče			
Velikost			
Material/lastnosti			
Lokacija			
Starost +/-1%na leto	1900	+50%	+20%
Vzdrževanje			
Dokončanje			
Garaža-kmet.objekt			
Skupaj prilagoditev		+90%	+20%
Primerljiva cena/m2		452,86Eur/m2	373,93Eur/m2
Utež	Kukava	0,50	0,50

*** SZ 1581 m2 - 514 m2 = 1067 m2 x 10,80 Eur/m2 = 11.523,60 Eur**

Indikativna (prilagojena) cena poslovnih prostorov na enoto mere (m2) ob upoštevanju uteži:

452,86 Eur/m2 x 0,50 + 373,93 Eur/m2 x 0,50 = 413,39 Eur/m2

CENITEV:

STAVBA + SZ : 68,70 m2 x 413,39Eur/m2 = **28.399,89 Eur**

10. Omejitveni pogoji

- a. Uporabljeni podatki so preverjeni v skladu z možnostmi. Podatki, ki jih ni mogoče preveriti, so uporabljeni v dobri veri, da so točni.
- b. Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Ocenjevalec vrednosti za njihovo točnost in zanesljivost ne more prevzeti odgovornosti.
- c. Upoštevana je predpostavka, da so nepremičnine proste bremen, oseb in stvari, razen če je izrecno drugače navedeno.
- d. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti. Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- e. Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- f. Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Skrite okoliščine ali napake, na katere ocenjevalec ni bil izrecno opozorjen, ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- g. Dokumentacija in skladnost z zakonodajo je preverjana skladno z možnostmi. Če preveritev dokumentacije in skladnosti z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno.
- h. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je naročil pripravo poročila.
- i. Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.
- j. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Pri ocenjevanju posamezne nepremičnine so z ozirom na specifičnost nepremičnine in dostopnost podatkov uporabljeni najustreznejši tržni pristopi vrednotenja, ki jih upoštevam kot dovolj zanesljive za določitev tržne vrednosti posamezne nepremičnine.

Nepremičnine so vrednotene kot proste oseb, stvari in bremen (hipotek).

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

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

Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem oz. obrazlagati način vrednotenja nepremičnin.

KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

11.1 Uporabljene metode pri ocenjevanju

Na osnovi pridobljenih podatkov o nepremičninah sem uporabila z standardom predvidene pristop način primerljivih prodaj.

11.2 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikatorje tržne vrednosti, upoštevam za obravnavane nepremičnine izračunane vrednosti po možnem pristopu vrednotenja.

Izbrana sedanja tržna vrednost nepremičnin tako znaša:

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN /SZ+stan. hiša/ NA DAN
10.5.2024:

Način ocenjevanja	Indikacija ocenjene vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Nabavno vrednostni način	29.071,38 Eur	0,5	14.535,69
Primerjalni pristop	28.399,89 Eur	0,5	14.199,94
Na donosu zasnovan način	-	-	-
Vsota Eur	Popravek Eur	1,0	28.735,63 28.736,00

(z besedo: osemindvajsetisočsedemstošestintrideset 00/100)

12. Priloge:

- Izpisek iz zemljiške knjige
- Parcela iz evidence Geodetske uprave RS
- fotografije

13. Uporabljeni viri in literatura

- Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.list RS št.88 z dne 5.11.2010)
- Slovenski poslovno finančni standard SPS 2 in MSOV
- uveljavljene metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin (30. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42 z dne 09.05.2003)
- spletni PEG Gradbeni portal z primeri nadomestitvenih vrednosti objektov
- povprečni indeks podražitev GZS za stanovanjsko gradnjo
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.list RS št.20/04)
- Priročnik za cenilce in izvedence "Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih" (FIABCI Slovenija)
- Standard za izračun površine in prostornine objekta SIST ISO 9836
- Vestnik za sodne izvedence in cenilce – Združenje SICGRAS
- tržna poizvedovanja in podatki o realiziranih prodajah ter ponudbah primerljivih nepremičnin

Ormož, 17.6.2024



CENILKA:

Danica VNUČEC, inž. gradb.



PRILOGE



parcels	kat. občina	površina [m2]
1261/6	285-BRATONEČICE	563
boniteta	urejena parcela	datum spr.
55	da	

lastnik (vir: GURS)	delež	tip
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen		

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		563,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	71,60
20200 druga kmetijska zemljišča	28,40
dejanska raba	delež (%)
10+30 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in poseljena zemljišča	24,70
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe	17,80
90 nedoločena raba	13,40
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	15,30
30 poseljena zemljišča	28,80

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 1261/6	pretežno stavbna zemljišča (72%)	563,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020.

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]	
13895650	ZPS:0.47,HIS:0.53	9.650,32	
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 1261/6	pretežno stavbna zemljišča (72%)	563,00	1.196,00

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, april 2024).



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 11.6.2024 - 11:03:50

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 285 1261/6
katastrska občina 285 BRATONEČICE parcela 1261/6 (ID 6906648)

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22002648
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 0708983*****
osebno ime: Danijel Majcen
naslov: Mala vas pri Ormožu 015, 2258 Sv.Tomaž

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
20672029	27.01.2020 13:27:49	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
23752679	19.01.2024 10:05:15	401 - vknjižena hipoteka
23928262	23.04.2024 15:00:57	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:

ID pravice / zaznambe 20672029
čas začetka učinkovanja 27.01.2020 13:27:49
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 285 BRATONEČICE parcela 1261/6 (ID 6906648)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št.: 78-KV-05/2020, sklenjene dne 16.01.2020, se vknjiži služnost za izgradnjo in vzdrževanje priključnega kablovoda ter služnost dostopa in prehoda.

imetnik:

1. matična številka: 5231698000
firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja: 22002648

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:



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

ID pravice / zaznambe 23752679
čas začetka učinkovanja 19.01.2024 10:05:15
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 285 BRATONEČICE parcela 1261/5 (ID 5833265)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 728,40 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 728,40 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 83086/2023 z dne 18.1.2024 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 83086/2023 z dne 2.11.2023.
imetnik:
1. EMŠO: 1707965*****
osebno ime: Majda Ozmec
naslov: Cvetkovci 009E, 2273 Podgorci
zveza - ID osnovnega položaja: 22002648
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23752680	19.01.2024 10:05:15	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 23752680
čas začetka učinkovanja 19.01.2024 10:05:15
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Ormožu
opr. št. postopka: VL 83086/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 83086/2023 z dne 18.1.2024 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 83086/2023 z dne 2.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23928262
čas začetka učinkovanja 23.04.2024 15:00:57
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 285 BRATONEČICE parcela 1261/6 (ID 6906648)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 293,81 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanju terjatve v znesku 293,81 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 32084/2024, z dne 18.03.2024.
imetnik:
1. matična številka: 5073049000
firma / naziv: KOMUNALNO PODJETJE ORMOŽ d.o.o.
naslov: Hardek 021C, 2270 Ormož
zveza - ID osnovnega položaja: 22002648
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23928263	23.04.2024 15:00:57	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 23928263



čas začetka učinkovanja	23.04.2024 15:00:57
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka	VL 32084/2024
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 32084/2024 z dne 18.03.2024.	

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	
285 BRATONEČICE	1261/6	563	DA	2,01	€	↗

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 285 Številka parcele 1261/6

POVRŠINA PARCELE (M2)	563
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	233
Pozidano zemljišče	330
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine podeželskega naselja	349
druga kmetijska zemljišča	214
BONITETNE TOČKE	41
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	233

Podatki o lastnikih in upravljavcih

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



Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	
285 BRATONEČICE	194	NE	1	€	↗

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Kataster stavb

☐ Zbirni kataster GJI

☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 285 številka stavbe 194

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Mala vas pri Ormožu 15
DEJANSKA RABA STAVBE		STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
285 BRATONEČICE	1261/6	*132
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (M)		5,3
LETO IZGRADNJE STAVBE		1900
ŠTEVILO STANOVANJ		1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0
TIP STAVBE		1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE		2003

LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
OBČINA SVETI TOMAŽ	100 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe



ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	-	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	NE		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravitelji

Katastrska občina 285 številka stavbe 194 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mala vas pri Ormožu 15
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	33,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	68,7
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Ne
STRANIŠČE	Ne
ŠTEVILO SOB	1
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
----------	------------------------

klet	20,00
nerazporejen prostor	*15,10
bivalni prostor	33,60
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	-

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljalcih

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



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 11.6.2024 - 10:57:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 285 1261/5
katastrska občina 285 BRATONEČICE **parcela** 1261/5 (ID 5833265)

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali upis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 13688635
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 0708983*****
osebno ime: Danijel Majcen
naslov: Mala vas pri Ormožu 015, 2258 Sv.Tomaž

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
23752679	19.01.2024 10:05:15	401 - vknjižena hipoteka
23928262	23.04.2024 15:00:57	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23752679
čas začetka učinkovanja 19.01.2024 10:05:15
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 285 BRATONEČICE **parcela** 1261/5 (ID 5833265)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 728,40 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis
dodatni opis: Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 728,40 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 83086/2023 z dne 18.1.2024 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 83086/2023 z dne 2.11.2023.
imetnik:
1. EMŠO: 1707965*****
osebno ime: Majda Ozmec
naslov: Cvetkovci 009E, 2273 Podgorci
zveza - ID osnovnega položaja:



13688635

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23752680	19.01.2024 10:05:15	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 23752680
čas začetka učinkovanja 19.01.2024 10:05:15
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu
opr. št. postopka VL 83086/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. VL 83086/2023 z dne 18.1.2024 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 83086/2023 z dne 2.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23928262
čas začetka učinkovanja 23.04.2024 15:00:57
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 285 BRATONEČICE parcela 1261/6 (ID 6906648)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 293,81 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanju terjatve v znesku 293,81 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 32084/2024, z dne 18.03.2024.
imetnik:
1. matična številka: 5073049000
firma / naziv: KOMUNALNO PODJETJE ORMOŽ d.o.o.
naslov: Hardek 021C, 2270 Ormož
zveza - ID osnovnega položaja: 13688635

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23928263	23.04.2024 15:00:57	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 23928263
čas začetka učinkovanja 23.04.2024 15:00:57
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 32084/2024
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 32084/2024 z dne 18.03.2024.



parcels	kat. občina	površina [m2]
1261/5	285-BRATONEČICE	111
boniteta	urejena parcela	datum spr.
-1	ne	

lastnik (vir: GURS)	delež	tip
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen		

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		111,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	100,00
dejanska raba	delež (%)
30 poseljena zemljišča	100,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 1261/5	stavbna zemljišča (100%)	111,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020.

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]	
13897332	KME:1.00	13,05	
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcels 1261/5	stavbna zemljišča (100%)	111,00	13,05

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, april 2024).

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	
285 BRATONEČICE	1261/5	111	NE	0,19	€	↗

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli**Katastrska občina 285 Številka parcele 1261/5**

POVRŠINA PARCELE (M2)	111
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	111
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Ni podatka	
BONITETNE TOČKE	7
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	111

Podatki o lastnikih in upravljavcih

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

**Stavbe**

Na izbrani parceli ni stavbe



OBČINA SVETI TOMAŽ
SVETI TOMAŽ 37
2258 SVETI TOMAŽ

Številka : 3504-0078/2024

Datum : 26.04.2024

DRAGICA TOŠ MAJCEN
GRLINCI 37
2256 JURŠINCI

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: **285-Bratonečice**
- številka zemljiške parcele / parcel: **1261/5, 1261/6**

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

št. parcele	oznaka EUP	osnovna namenska raba	podrobnejša namenska raba
1261/5	MV 2	stavbno zemljišče	SK - površine podeželskega naselja
1261/6	MV 2	stavbno zemljišče (del)	SK - površine podeželskega naselja (del)
	ST 3	kmetijsko zemljišče (del)	K2 - druga kmetijska zemljišča (del)

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

☒ Občinski prostorski načrt občine :

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 4/2011, 6/2014), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Tomaž (SD OPN ST1) (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 17/2020, 8/2023) in Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 24/2023)

4. ZAČASNI UKREPI

5. PREDKUPNA PRAVICA

Občina Sveti Tomaž ugotavlja, da na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž 7/2012) na zgoraj navedenih zemljiščih nima predkupne pravice.

Občina Sveti Tomaž izjavlja, da na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 84. členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18).

Občina Sveti Tomaž izjavlja, da na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 62. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

8. PRAVNI REŽIMI

V točki 2 navedeni zemljišči po veljavnih predpisih o zaščiti naravne dediščine v občini Ormož nista del zavarovanih območij naravne dediščine.

V točki 2 navedeni zemljišči oziroma objekta po veljavnih predpisih o zaščiti kulturne dediščine v občini Sveti Tomaž nista del zavarovanih območij kulturne dediščine.

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ kopija grafičnega dela prostorskega akta

10. PRILOGA: PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

☒ vlagatelj tega podatka ni zahteval

11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE
Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:
Lokacijska informacija je, po 23.členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), takse prosta.

Pripravil:

Boštjan Najžar univ.dipl.geog.

OBČINA ORMOŽ

Št. dok: 3504-0078/2024-4

Podpisnik: BOŠTJAN NAJŽAR

Indirizzo: Repubblica Slovenia, SIEN-CA 02

St. catrida: 076794-0000000000000000

Vol. 30, No. 1, 1995

Датум и врло: 25.04.2024 12:26 Документ је електронски потписан

Vročiti:

1. Stranka
2. Spis, tu

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE SVETI TOMAŽ
Zinka HARTMAN, univ. dipl. prav.

OBČINA SV. TOMAŽ

Št. dok. 3504-0078/2024-4

Podpisnik: ZINKA HARTMAN

Objavljeno: Republika Slovenija, SIEN-CA 37

It prints: 00AFCF96C8B8D7E75F48

Received: 12 Oct 2017

Datum in ura: 02.05.2024 08:15 Dokument je elektronsko podpisan



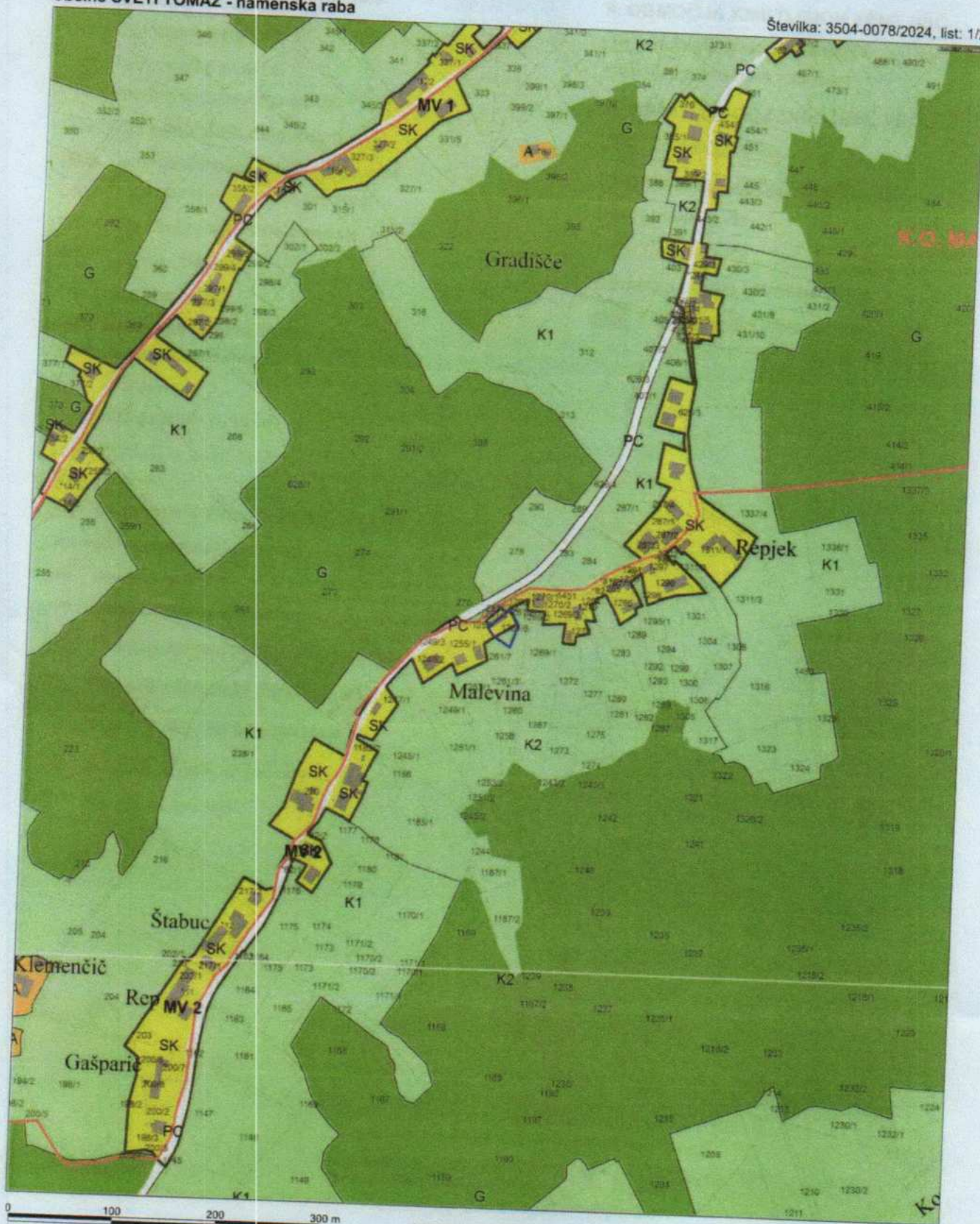
OBČINA SVETI TOMAŽ

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE SVETI TOMAŽ

(Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/2011, 6/2014, 8/2023, 17/2020, 24/2023)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta
občine SVETI TOMAŽ - namenska raba

Številka: 3504-0078/2024, list: 1/2



MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

Datum: 26.04.2024

OBČINA ORMOŽ

Št. dok.: 3504-0078/2024-3

Podpisnik: BOŠTJAN NAJŽAR

(izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 02)

Št. potrditve: 3789794530000003758A19

Veljavnost: 15.02.2025

Datum in ura: 25.04.2024 12:25 Dokument je elektronsko podpisan

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	746604
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	30.05.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	9.184 €
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 | 288-259-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Koračice 46, Koračice
Naselje	KORAČICE
Občina	SVETI TOMAŽ
Številka stavbe	259
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	288 - KORAČICE

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,485701256594396, lng:16,093137842163067
Leto izgradnje stavbe	1800
Leto izgradnje dela stavbe	1800
Neto tlorisna površina dela stavbe	75,50 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	51,40 m ²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor klet

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	76,00 m ²
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 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 288-664/5

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	664/5
Občina	SVETI TOMAŽ
Katastrska občina	288 - KORAČICE

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:46,485721883689465, lng:16,093037775901095
Površina parcele	1.415,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

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



A. Predmet posla

A.1 Kmetijski objekt | 288-214-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	/
Naselje	/
Občina	SVETI TOMAŽ
Številka stavbe	214
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	288 - KORAČICE

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Kmetijski objekt
Dejanska/namenska raba dela stavbe	60 - zidanica
Koordinate	lat:46,47851018603912, lng:16,089108777593548
Leto izgradnje stavbe	1810
Leto izgradnje dela stavbe	1810
Neto tlorisna površina dela stavbe	18,00 m²
Uporabna površina dela stavbe:	18,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	kmetijski prostor

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	18,00 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 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 288-*139

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	*139
Občina	SVETI TOMAŽ
Katastrska občina	288 - KORAČICE

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:46,47849407240552, lng:16,089131435898818
Površina parcele	90,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

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

A.3 Zemljišče za kmetijsko rabo, na katerem je trajni nasad | 288-911

A.3.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	911
Občina	SVETI TOMAŽ
Katastrska občina	288 - KORAČICE

A.3.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče za kmetijsko rabo, na katerem je trajni nasad
Koordinate	lat:46,478063471248696, lng:16,08993333621416
Površina parcele	1.396,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	Vinograd

Starost trajnega nasada	30
-------------------------	----

A.3.3 - Podatki o prodaji parcele

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

A.4 Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) | 288-912

A.4.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	912
Občina	SVETI TOMAŽ
Katastrska občina	288 - KORAČICE

A.4.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
Koordinate	lat:46,477644518750296, lng:16,090714616737568
Površina parcele	97,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.4.3 - Podatki o prodaji parcele

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

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	820899
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.04.2024
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	1.500 €
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 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 292-566/1

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	566/1
Občina	ORMOŽ
Katastrska občina	292 - RUNEČ

A.1.2 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:46,46336616758312, lng:16,12942351053313
Površina parcele	79,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

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

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	684011
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	11.01.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	17.400 €
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 | 281-56-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Rakovci 27, Rakovci
Naselje	RAKOVCI
Občina	SVETI TOMAŽ
Številka stavbe	56
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	281 - RAKOVCI

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,4973945775448, lng:16,0577768755134
Leto izgradnje stavbe	1850
Leto izgradnje dela stavbe	1850
Neto tlorisna površina dela stavbe	72,60 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	26,70 m ²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor klet

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	73,00 m ²
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 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 281-*38

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	*38
Občina	SVETI TOMAŽ
Katastrska občina	281 - RAKOVCI

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:46,49737361593994, lng:16,05784344036884
Površina parcele	306,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

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

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	741686
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	18.04.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	24.000 €
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



A. Predmet posla

A.1 Stanovanjska hiša | 285-112-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Sejanci 17, Sejanci
Naselje	SEJANCI
Občina	SVETI TOMAŽ
Številka stavbe	112
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	285 - BRATONEČICE

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,45665186962478, lng:16,06890802899549
Leto izgradnje stavbe	1880
Leto izgradnje dela stavbe	1880
Neto tlorisna površina dela stavbe	114,10 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	90,70 m ²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor klet

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	114,00 m ²
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 | 285-111-1

A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	/
Naselje	/
Občina	SVETI TOMAŽ
Številka stavbe	111
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	285 - BRATONEČICE

A.2.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Kmetijski objekt
Dejanska/namenska raba dela stavbe	27 - hlev
Koordinate	lat:46,45671819166419, lng:16,069108636536633
Leto izgradnje stavbe	1880
Leto izgradnje dela stavbe	1880
Neto tlorisna površina dela stavbe	135,00 m²
Uporabna površina dela stavbe:	135,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	kmetijski prostor

A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	135,00 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) | 285-1024/1

A.3.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1024/1
Občina	SVETI TOMAŽ
Katastrska občina	285 - BRATONEČICE

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:46,456611738234855, lng:16,06906696480382
Površina parcele	1.581,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.3.3 - Podatki o prodaji parcele

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

ZGODOVINA:

V Sloveniji se je razvoj trga nepremičnin začel sredi devetdesetih let prejšnjega stoletja z lastninjenjem. Uporabniki zemljišč za 99 let so postali lastniki, družbena stanovanja pa so bila po nizkih cenah prodana najemnikom in uporabnikom. V devetdesetih letih je bil trg še v veliki meri nepregleden in špekulativen. K izboljšanju sta med drugim pripomogla Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (2004) in Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006), ki je postavil temelj ažurne večnamenske evidence podatkov o nepremičninah.

Velik korak naprej je bil narejen leta 2006 s sprejemom Zakona o množičnem vrednotenju (ZMVN). Ta je uredil sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih trga nepremičnin ter vzpostavil osnove metodologij in postopkov določanja »posplošenih tržnih vrednosti« nepremičnin. Možnost javnega dostopa do zbranih podatkov in vsakoletno objavljane poročil o trgu nepremičnin je bistveno prispevalo k boljši preglednosti trga, še dodatno pa javna objava posplošenih tržnih vrednosti, ki so bile nepremičninam prvič pripisane 26. novembra 2011, in sicer z modeli vrednotenja, ki so odražali razmere na trgu nepremičnin 1. julija 2010. Kasneje so bile te vrednosti še trikrat indeksirane, nazadnje 10. 1. 2018 na tržne razmere 31. 3. 2017.

ZMVN je bil po sedmih letih veljave predmet presoje dveh neodvisnih inštitucij. Ustavno sodišče je leta 2014 ugotovilo, da določbe ZMVN o modelih vrednotenja ne zadostijo načelu zakonitosti ter da lastniki nimajo možnosti ugovora na vrednost. Mednarodni denarni sklad je leta 2015 z revizijo množičnega vrednotenja ocenil, da so metode množičnega vrednotenja sodobne, kakovostne in večinoma mednarodno primerljive, hkrati pa je opozoril na nedorečene možnosti ugovora zoper posplošeno tržno vrednost ([poročilo Mednarodnega denarnega sklada - v angleščini](#)).

Omenjene neskladnosti oziroma pomanjkljivosti ZMVN je odpravil nov Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), sprejet konec leta 2017. Novi (veljavni) modeli vrednotenja so bili oblikovani po obširnih usklajevanjih s strokovno javnostjo, občinami in lastniki in dokončno sprejeti marca 2020, odražajo pa trg nepremičnin na dan 1. 1. 2020. Po teh veljavnih modelih se od aprila 2020 vsem nepremičninam evidence vrednotenja pripisujejo posplošene vrednosti, ki pa se zaradi ukrepov proti epidemiji, do sprejetja prve naslednje Uredbe o določitvi modelov, javno ne izkazujejo.



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ORMOŽ

Ptujska cesta 6, 2270 Ormož

T: 02 741 54 00
F: 02 741 54 26
E: ue.ormoz@gov.si
www.upravneenote.gov.si/ormoz/

VNUČEC DANICA
PTUJSKA C. 6
2270 ORMOŽ

Številka: 025-1/2024-6233-17
Datum: 12. 6. 2024

Zadeva: Preverba

Spoštovani,

dne 17. 5. 2024 ste na Upravno enoto Ormož podali elektronsko vlogo, s katero na podlagi sklepa Okrajnega sodišča Ormož prosite za preverbo ali je bilo za starejši objekt s prizidkoma na zemljišču s parc. št. 1261/5 in 1261/6 k.o. Bratonečice izdano gradbeno dovoljenje ali priglasitev.

V zvezi z navedenim vas seznanjamo, da smo po pregledu kartičnega sistema evidentiranja vlog in dokumentov, ki se je takrat vodil ter drugih razpoložljivih podatkov (ročno vodene evidence), ugotovili, da na ime investitorja Danijela Majcena, Mala vas pri Ormožu 15, 2258 Sveti Tomaž ni bil izdano nobeno dovoljenje za gradnjo prizidkov.

V prilogi tega dokumenta vam posredujemo še izpise iz Piso-ta Ormož, iz katerih je razvidno, kdaj so bili prizidki zgrajeni.

V upanju, da smo vam vseeno pomagali, vas lepo pozdravljamo.

S spoštovanjem,

Nevenka Rudolf
Svetovalka I

Vročiti:
- VNUČEC DANICA, PTUJSKA C. 6, 2270 ORMOŽ - osebno

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Nevenka Rudolf
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 009F3C666000000000575
Potek veljavnosti: 19. 09. 2028
Čas podpisa: 12. 06. 2024 14:27
Št. dokumenta: 025-1/2024-6233-17

Pomožni sloji



LEGENDA:

Datumi posnetkov 2023

Datumi posnetkov 2013

Parcele



Št.

Stavbe



0 20 m 0 10 cm
referenčna linija

merilo 1: 473

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 285-BRATONEČICE, parcela: 1261/5

Pomožni sloji



LEGENDA:

Datumi posnetkov 2023

Datumi posnetkov 2014

Parcele



St.

Stavbe



0 20 m

merilo 1: 473

0 referenčna linija

10 cm

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 285-BRATONEČICE, parcela: 1261/5

Pomožni sloji



0 20 m
merilo 1: 473
referenčna linija
0 10 cm

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina: 285-BRATONEČICE, parcela: 1261/5

LEGENDA:

Datumi posnetkov 2023

Datumi posnetkov 2016

Parcele



Št.

Stavbe



Enodružinska stanovanjska hiša (K+P, 150m2), S.S. - 2024

Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho z majhnim naklonom, K+P, 150m2 stanovanjske površine, srednji cenovni razred (101025122)

Zahtevnost objekta: III

* Struktura stroškov analiziranega objekta je alternativno prilagojena novejšim objektom. Dodani so stroški klimatizacije prostorov,...

Ocena površin in prostornin:

Razširjen prikaz podatkov:	<input type="checkbox"/>
Koeficient:	<input type="text" value="1"/>
Število osnovnih enot (osnovna enota je hiša):	<input type="text" value="1"/> enot
Površina osnovne enote:	<input type="text" value="150"/> m2
<input type="button" value="Osveži"/>	

Uporabna površina:	150 m2		
Neto tlorisna površina:	297 m2		
Bruto tlorisna površina:	345 m2		
Bruto prostornina:	1001 m3		
GOI (300+400-470):	100%	367.804,50 €	
Vrednost GOI za m2 uporabne površine:	2.452,03 € /m2		
Vrednost GOI za m2 neto površine:	1.236,68 € /m2		
Vrednost GOI za m2 bruto površine:	1.066,10 € /m2		
100	ZEMLJIŠČE - PARCELA	0 %	0,00 €
200	PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA	0 %	0,00 €
310	Gradbena jama	1.8 %	6.620,48 €
320	Temeljenje in plošče nad tlemi	5 %	18.390,23 €
330	Zunanje stene	24.7 %	90.847,71 €
340	Notranje stene	15 %	55.170,68 €
350	Stropi	15.1 %	55.538,48 €
360	Streha	8.1 %	29.792,16 €
370	Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	1.9 %	6.988,29 €
390	Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	1.9 %	6.988,29 €
300	GRADBENA KONSTRUKCIJA	73.5 %	270.336,31 €
410	Kanalizacija, vodovod in plinovod	7.6 %	27.953,14 €
420	Ogrevalne naprave	11.8 %	43.400,93 €
430	Prezračevalne instalacije in klimatizacija	1.5 %	5.517,07 €
440	Elektroinstalacije	5.1 %	18.758,03 €
450	Telekomunikacijske in informacijske naprave	0.5 %	1.839,02 €

460	Transportne naprave	0 %	0,00 €
470	Posebna namenska oprema in naprave	1.1 %	4.045,85 €
480	Centralno nadzorni sistemi	0 %	0,00 €
490	Ostala dela pri instalacijskih delih	0 %	0,00 €
400	INSTALACIJE	27.6 %	101.514,04 €
500	ZUNANJA UREDITEV	8.5 %	31.263,38 €
600	OPREMA IN UMETNINE	1.9 %	6.988,29 €
710	Vrednost načrtov arhitekture	2 %	7.356,09 €
720	Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1.1 %	4.045,85 €
730	Vrednost načrtov strojnih instalacij	0.6 %	2.206,83 €
740	Vrednost načrtov električnih instalacij	0.6 %	2.206,83 €
750	Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4 %	14.712,18 €
790	Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave	7.6 %	27.953,14 €
700	DODATNI GRADBENI STROŠKI	15.9 %	58.480,92 €
VSE SKUPAJ 300 do 700:		127.4 %	468.582,93 €

(vse cene so brez DDV)

GRADBENI PORTAL REG

Narocilnica