



nez Brunčič dipl. ing. gradb.
Cankarjeva cesta 12
9250 Gornja Radgona
94 66 55
Email: janez.bruncc@gmail.com

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeto neposredno po pošti (navadno - priporočeno)

2.7.9 - 11-2023 v prilogah, 1 izvodih z (s)

Poslana po pošti priporočeno na recept dne 27.11.23 št. RA 8148 7158 2 h

Pisanje je taksirano s EUR v kolkih

kolkov je premalo za EUR

pisanje prejeta brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

IZVEDENSKO MNENJE cenitev nepremičnin

Predmet: Cenitev vrednosti nepremičnine spis št. 0226 I 210/2023-20

ID znak parcela 38 parc. št. 2023 v deležu do celote

Naročnik: Okrajno sodišče v Murski Soboti
Slomškova 21
9000 Murska Sobota

Sodni cenilec in izvedenec:
Brunčič Janez dipl. inž. grad.



Vsebina

I. MSOV 101 – Obseg dela	3
1. Identiteta ocenjevalca vrednosti	3
2. Pridobljene odločbe in certifikati-licence	3
3. Identiteta naročnika	3
4. Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila	3
5. Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje	3
6. Valuta ocenjevanja vrednosti	3
7. Namen ocenjevanja vrednosti	3
8. Datum ocenjevanja vrednosti	3
9. Datum na katerega se vrednost nanaša	3
10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve	3
11. Prisotni pri ogledu	4
12. Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša	4
II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost	5
13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov	5
14. Opis in ustreznost komunalnih priključkov	5
15. Obstoje kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev	6
16. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti - ZK izpiski, kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev	6
III. MSOV 104 – Podlage vrednosti	7
17. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost	7
IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti	7
18. Način tržnih primerjav	7
19. Na donosu zasnovan način	7
20. Nabavno vrednostni način	8
V. MSOV 103 – Poročanje	9
21. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke	9
22. Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe	10
23. Povzetek cenitvenega poročila	10
VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije	10
VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV	15
VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (zadnja stran poročila)	15
IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)	15

I. MSOV 101 – Obseg dela

1. Identiteta ocenjevalca vrednosti

Janez Brunčič dipl. inž. gradb.

tel. 041 346 655

Email: janez.bruncic@gmail.com

2. Pridobljene odločbe in certifikati-licence

- Licenca SICGRAS št. GR 015 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine, za leta 2020-2025
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega izvedenca za strokovno področje:
 - gradbeništvo – visoke gradnje
- Odločba RS Ministrstvo za pravosodje št. 165-04-480/00 z dne 15. 1. 2004 o imenovanju sodnega cenilca za strokovno področje:
 - gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
- stroji in strojna oprema – hotelska in gostinska oprema
- Certifikat RS za cenilca nepremičnin, na osnovi potrdila ASA, z dne 20. 4. 93
- Certifikat RS za cenilca strojev in opreme, na osnovi potrdila ASA, z dne 9. Junij 1994

3. Identiteta naročnika

Okrajno sodišče, v Murski Soboti, Spis 0226 I 210/2023-20

4. Identiteta drugih predvidenih uporabnikov poročila

Uporabe cenitve je dovoljena samo za naročnika. Cenitev lahko uporabijo samo fizične ali pravne osebe, katerim cenitev preda naročnik. Javna uporaba in objava poročila ni dovoljena.

5. Sredstvo ali sredstva, katerih vrednost se ocenjuje

Nepremičnine – tržna vrednost posesti.

6. Valuta ocenjevanja vrednosti

EUR

7. Namen ocenjevanja vrednosti

Za potrebe sodišča.

8. Datum ocenjevanja vrednosti:

27. november 2023

9. Datum na katerega se vrednost nanaša

27. november 2023

10. Vrsto in obseg dela ocenjevalca vrednosti in morebitne omejitve

- Nepremičnino sem si ogledal 25. 11. 2023
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Namensko rabo zemljišč sem uskladjal z javno dostopnimi prostorskimi podatki (geoinformacijski sistem)



- Podatke, ki so nam posredovali drugi, se smatrajo zanesljivi, iz naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi, ter kot takšni prikazani in uporabljeni.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno mnenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- V poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo natančnost;
- Prikazane so analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu
- Nimamo navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnih interesov, glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za našo storitev v vez z ceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.2.4 in 2.2.5 SPS 2 – Slovensko poslovno finančnega standarda
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

11. Prisotni pri ogledu

Pri ogledu ni bilo sodelujočih.

12. Viri informacij gradiva, zakonodaja na katere se ocenjevalec vrednosti zanaša

- Podatki naročnika
- Obvestila strankam z dne 2. 11. 2023, za ogled na dan 10. 11. 2023 in na željo dolžnika prestavljeno na 24.11.2023

5	KOŠALIN ANDREJ GRAD 3 9264 GRAD	I 210/ 2023
6	PRAGNO OBVEŠČENJE KOČEVAR UL. 1A, 9010 M. SOBOTA	I 210/ 2023
		

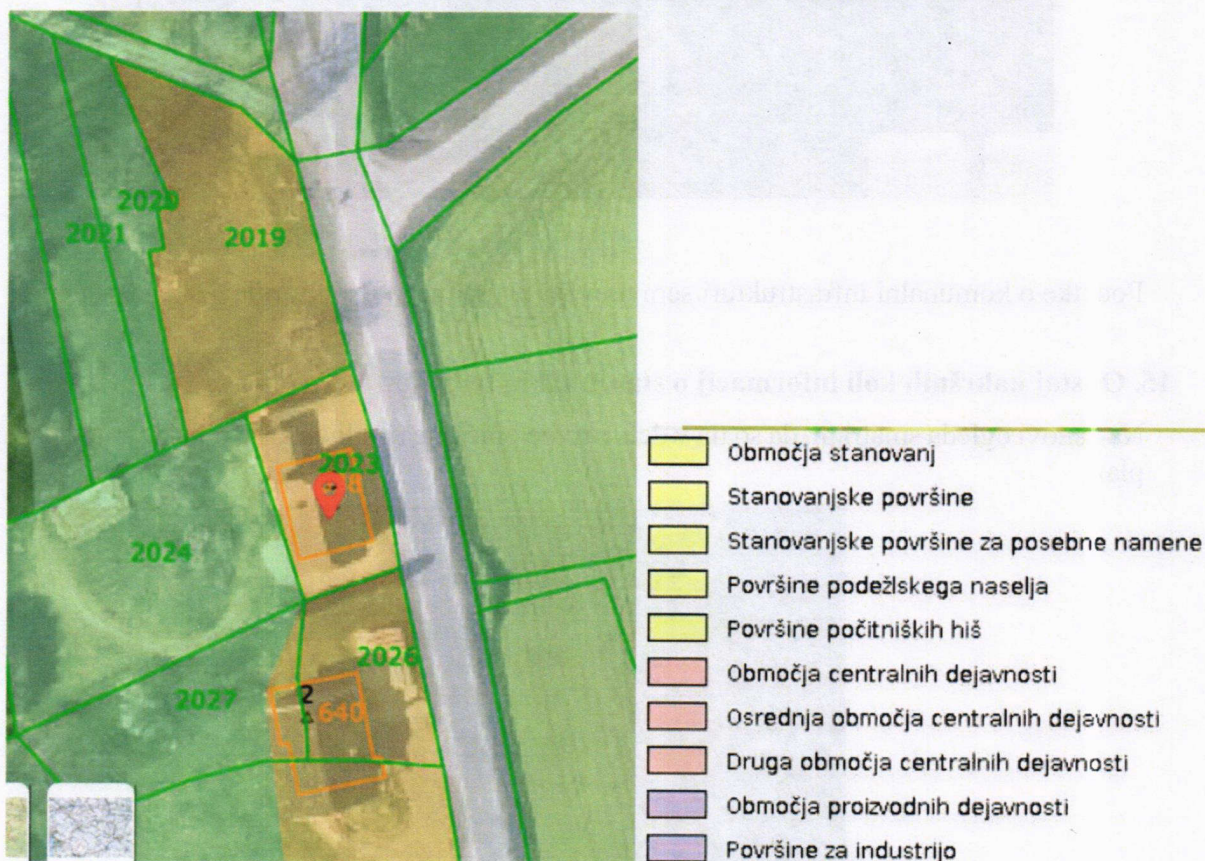
- Pravila stroke
- MSOV
- Spletna aplikacija CENILEC in TRGOSKOP s prikazom dejanskih prodaj oz. najemnin za nepremičnine
- Gradbeni portal PEG – s prikazom stroškov za gradnjo podobnih objektov po posameznih delih (nabavno vrednostni pristop)
- Finančna uprava RS – podatki in izračun inflacije
- FIABCI Slovenija, Priročnik za cenilce in izvedence, s procentualnimi prikazi vrednosti posamezne komponente stavb
- Standard ISO 9836, za izračun površin,
- Model vrednotenja GURS in uporaba in faktorja korekcije med bruto in neto površino, primeri izračuna
- Splošna pravila, ki veljajo za gradbeno stroko
- ASA standard

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT, Uradni list št. 22/2018, 4.4.2018)
- SPS 2 - Slovensko poslovno finančni standard - določbe 2.2.4 in 2.2.5 (Ur. list RS št. 56/01)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj Ur. list RS št. 20/2004
- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Ur. list št. 84/2018 in dopolnitev 148/2021.

II. MSOV 102 – Raziskave in skladnost

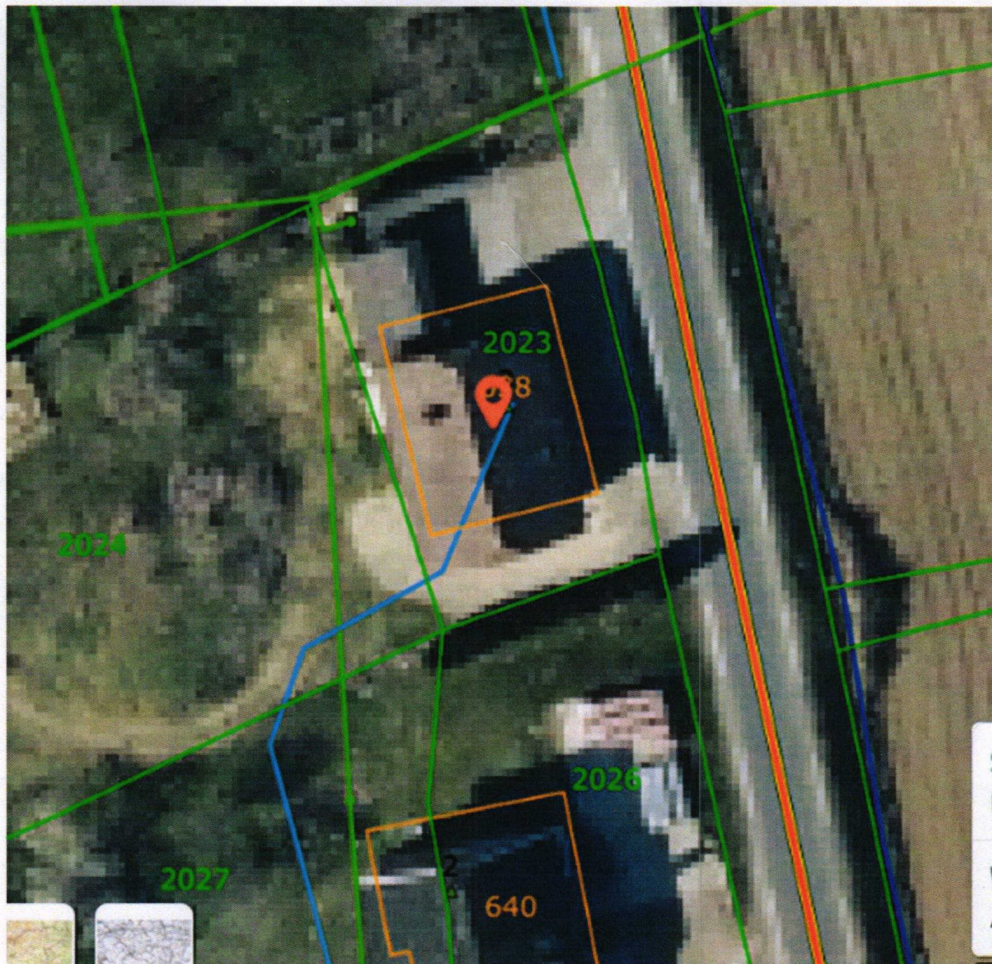
- Opravljene raziskave med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti in podlagi vrednosti.
- Pri določanju obsega potrebnih dokazov sem si nepremičnine ogledal, izvedel strokovno presojo posredovanih podatkov iz strani naročnika in ugotovil da, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjujem, da sem izvedel zadostno analizo in pridobil dovolj vhodnih podatkov, ki so potrebni za namen ocenjevanja vrednosti.

13. Podatki o namenski rabi zemljišč iz javnih geoinformacijskih sistemov



Stavbno zemljišče - območje stanovanjskih površin.

14. Opis in ustreznost komunalnih priključkov



Podatke o komunalni infrastrukturi sem prevzel iz uradnega geoinformacijskega sistema.

15. Obstoječe količine informacij o stanju tal in temeljev

Na osnovi ogleda smatram, da so tla v delu stavbe običajne nosilnosti. Za objektom je opazen plaz.



16. Zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti - ZK izpiski, kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev

Objekti se nahajajo na zemljiščih, ki so po OPPN predvidena za gradnjo.

III. MSOV 104 – Podlage vrednosti

17. Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost

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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Opredelitev pojma tržna vrednost je *treba* uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

"Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

IV. MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Upoštevat je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

18. Način tržnih primerjav

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- ugotovite, katere enote primerjave uporabljajo *udeleženci* na zadevnem trgu;
- poiščite ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- opravite dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi *sredstvi* in ocenjevanim *sredstvom*;
- naredite morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim *sredstvom* in primerljivimi *sredstvi* (glej odstavek 30.12(d));
- uporabite prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano *sredstvo*;
- če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladite kazalnike vrednosti

Ocenjevalec vrednosti naj bi izbral primerljive posle v naslednjem miselnem okviru:

- dokazi več poslov so na splošno boljši od enega samega posla ali dogodka;
- dokazi iz poslov z zelo podobnimi sredstvi (idealno bi bilo z enakimi) dajejo boljši kazalnik vrednosti kot sredstva, za katere je treba cene teh poslov pomembno prilagajati;
- posli, ki so se zgodili bližje datumu ocenjevanja vrednosti, so bolj reprezentativni za trg na ta datum, kot so po datumu starejši posli, zlasti na nestanovitnih trgih;
- za večino podlag vrednosti naj bi bili to posli, sklenjeni po tržnih načelih med nepovezanimi strankami;
- na voljo naj bi bilo dovolj informacij o poslu, da se ocenjevalec vrednosti lahko dovolj dobro seznani s primerljivim sredstvom in da lahko oceni metriko ocenjevanja vrednosti oziroma primerljive dokaze;
- informacije o primerljivih poslih *naj bi* prišle iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira;
- dejansko izpeljani posli dajejo boljše dokaze o ocenjevanju vrednosti kot samo nameravani posli

- stvarne značilnosti (starost, velikost, specifikacije itd.);
- pomembne omejitve, in sicer glede ocenjevanega sredstva ali glede primerljivih sredstev;
- geografski položaj (mesto, kjer se sredstvo nahaja ali kjer bo verjetno zamenjalo lastnika ali kjer bo uporabljeno) in s tem povezano gospodarsko in s predpisi urejeno okolje;
- dobičkonosnost sredstev ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;
- dosedanja in pričakovana rast;
- mere donosov/kuponov;
- vrste zavarovanja s premoženjem;
- neobičajni pogoji v primerljivih poslih;
- razlike v zvezi s tržnostjo in kontrolnimi značilnostmi primerljivega in ocenjevanega sredstva;
- značilnosti lastništva (npr. pravna oblika lastništva, odstotni delež lastništva).

19. Na donosu zasnovan način

40.1 Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

40.2 Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
 - b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.
- Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki pričakujejo donos od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)

Ključni koraki pri metodi DCF so:

- a) izberite najprimernejšo vrsto denarnega toka glede na vrsto ocenjevanega sredstva ter opredelitev (tj. pred obdavčenjem ali po njem, vsi denarni tokovi ali samo denarni tokovi v kapital, dejanski ali nominalni itd.);
- b) če želite, določite najprimernejše izrecno obdobje, za katero bo denarni tok napovedan;
- c) izdelajte napovedi denarnega toka za to obdobje;
- d) ugotovite, ali je končna vrednost na koncu izrecnega obdobja, če ste ga določili za ocenjevano sredstvo, primerno in nato določite ustrezno končno vrednost za to vrsto sredstva;
- e) določite primerno diskontno mero;
- f) uporabite to diskontno mero za napovedani prihodnji denarni tok, vključno z morebitno končno vrednostjo

Izbrana vrsta denarnega toka naj bi bila v skladu s stališči udeleženca trga. Denarni tokovi in diskontne mere za nepremičnine so običajno pripravljene pred obdavčenjem, denarni tokovi in diskontne mere za podjetja pa so običajno pripravljene po obdavčenju. Prilagoditev diskontnim meram pred obdavčenjem in po njem je lahko zapletena in dovzetna za napake, zato naj bi se je lotevali pazljivo.

Pri izbiri obdobja podrobne napovedi naj bi ocenjevalci vrednosti upoštevali naslednje dejavnike:

- a) dobo trajanja sredstva;
- b) razumno obdobje, za katero so na razpolago zanesljivi podatki kot podlaga za projekcije;
- c) najkrajše izrecno obdobje napovedi, ki naj bi bilo dovolj dolgo, da bi sredstvo lahko doseglo stabilizirano raven rasti in dobičkov, po kateri se lahko uporablja končna vrednost;
- d) pri ocenjevanju vrednosti cikličnih sredstev naj bi izrecno obdobje napovedi na splošno vključevalo celoten cikel, kjer je to le mogoče;
- e) za sredstva z omejeno dobo trajanja, kot je večina finančnih instrumentov, bodo denarni tokovi običajno napovedani za celotno dobo trajanja sredstva.

Preostala vrednost

Kadar se pričakuje, da bo sredstvo obstajalo tudi še po izrecnem obdobju napovedi, morajo ocenjevalci vrednosti oceniti vrednost takega sredstva po koncu tega obdobja. Preostala vrednost se nato diskontira nazaj na datum ocenjevanja vrednosti, pri čemer se običajno uporabi enaka diskontna mera, kot je bila uporabljena za napoved denarnega toka.

Diskontna mera

Mera, po kateri se diskontira denarni tok napovedi, *naj ne bi* bila samo odraz časovne vrednosti denarja, pač pa tudi tveganj, povezanih s to vrsto denarnega toka in prihodnjim delovanjem sredstva. Za pripravo diskontne mere lahko ocenjevalci vrednosti uporabijo katero koli razumno metodo. Čeprav je za pripravo ali določitev primernosti diskontne mere na voljo več metod, je nekaj običajnih navedenih na tem nepopolnem seznamu:

- e) tehtano povprečje donosa na sredstva in f) metoda dograjevanja (običajno se uporablja le, če ni vhodnih podatkov s trga).

Pri pripravi diskontne mere naj bi ocenjevalec vrednosti upošteval:

- a) tveganje, povezano z napovedmi pri uporabljenem denarnem toku;
- b) vrsto sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Diskontne mere za oceno vrednosti dolga bi bile na primer drugačne od tistih, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti nepremičnine ali podjetja;
- c) implicitne mere pri poslih na trgu;
- d) geografsko lokacijo sredstva in/ali lokacijo trgov, na katerih bi se z njim trgovalo;
- e) dobo trajanja sredstva in skladnost z vhodnimi podatki. Upoštevana netvegana mera
- f) vrsto denarnega toka, ki se uporablja (glej odstavke 50.5);
- g) podlage vrednosti, ki se uporabljajo. Za večino podlag vrednosti naj bi bila diskontna mera pripravljena s stališča tržnega udeleženca.

Primerno diskontno mero je mogoče sestaviti tudi iz značilnega "netvegane" donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in nadomestila za tveganja, značilna za določeno pravico na nepremičnini.

20. Nabavno vrednostni način:

Nabavno vrednostni 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 oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

Čprav bi okoliščine iz prejšnjega odstavka nakazovale, da naj bi uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo, pa obstajajo še dodatne okoliščine, v katerih bi lahko uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po nabavnovrednostnem načinu:

- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednost (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnili imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi);

Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo tržni udeleženec plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti sredstva, ne pa na točnih fizičnih lastnostih sredstva.

Depreciacija in/ali zastarelost

V okviru nabavnovrednostnega načina se depreciacija nanaša na prilagoditve ocenjenih stroškov za ustvarjanje sredstva enake koristnosti, tako da se pokaže vpliv vsake zastarelosti, ki učinkuje na ocenjevano sredstvo, na njegovo vrednost. Depreciacija v tem kontekstu po vsebini ni sopomenka besede amortizacija, kot jo poznamo v računovodskem poročanju ali davčnem pravu, kjer se na splošno nanaša na način sistematičnega porabljanja naložb v osnovna sredstva v času.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev lahko še naprej delimo v podkategorije:

- a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja sredstva ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;
- b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega sredstva v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;
- c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega sredstva. Ta vrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
- b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost sredstva, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se lahko izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, proizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano sredstvo;
- b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano sredstvo

Gospodarska zastarelost lahko nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo na posamezno sredstvo ali na vsa sredstva, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

V. MSOV 103 – Poročanje

21. Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke:

Na ostale posebne ali pomembne predpostavke nisem bi opozorjen. Na zahodni strani za objektom, nekaj metrov od objekta je opazen zemeljski plaz.

22. Sklepi o vrednosti in glavne razloge za vse sprejete sklepe:

Oceno vrednosti sem izdelal po treh opisanih metodah. Vsaka od metod ima podlage vezane na trg, ki niso zanemarljive. Metoda tržnih primerjav je najbolj zanesljiva v primeru cenitve zemljišč, primerljivih stanovanj, ... kjer je sorazmerno veliko primerljivih transakcij.

Primerjalno je vedno smiselno preveriti kapitalizirane vrednosti s predpostavko možnosti oddaje nepremičnine v najem.

Smiselna je tudi preverba po nabavno vrednostnem načinu, kjer imamo ločeno vrednost zemljišča- stavbišča po metodi primerljivih prodaj in odbitek depreciacije. V primeru dejanske depreciacije posameznih komponent stavbe z upoštevanje dejanskih preostalih življenjskih dob kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent, z upoštevanjem obnov, oz. pomanjkljivosti pri gradnji posameznih komponent, je možno zelo natančno določiti nadomestitvene stroške.

Vsled gornjih navedb se odločim, da je s ponderiranjem posamezne metode določim končno ocenjeno tržne vrednost.

Pregled tržnih analiz in analize okolja

Iz pregleda primerljivih prodaj stavbnega zemljišča se ugotavlja, da se stavbna zemljišča na lokaciji prodajajo za ca 10 EUR/m².

Iz pregleda primerljivih prodaj podobnih objektov je razvidno, da se podobni stanovanjski objekti prodajajo za ca 580 EUR/m² neto površine.

Iz pregleda primerljivih najemnin ugotavljam, da je to možno doseči povprečno najemnino za podoben objekt ca 1,9 EUR/m² neto površine, za pomožne objekte pa sorazmerno manj.

23. Povzetek cenitvenega poročila

Na osnovi analiz, ki so izdelane v celotnem poročilu, ocenjujem, da ocenjeni znesek predstavlja tržno vrednost.

VI. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, podatki geoinformacijskih sistemov, opisi, pregled, fotografije



SI-D96/TM (EPSG:3794)

E: 583894.80, N: 183997.49

WGS 84 (EPSG:4326)

λ: 16.098887636, φ: 46.790251039

Parcela

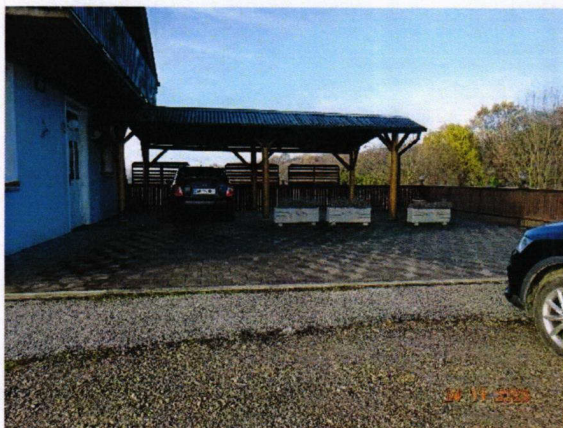
- Katastrska občina: 38 GRAD
- Številka parcele: 2023
- Površina parcele: 566 m²
- Urejena parcela: ni urejena
- Katastrski dohodek: /
- Število bonitetnih točk: /
- Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
- Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli	
poseljena zemljišča, tloris stavbe		34,7 %	
poseljena zemljišča		65,3 %	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli	
površine razpršene poselitve		100 %	
Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež	
		Ni posebnih režimov parcele.	
Odprtost zemljišča		Rastiščni koeficient	
		Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.	

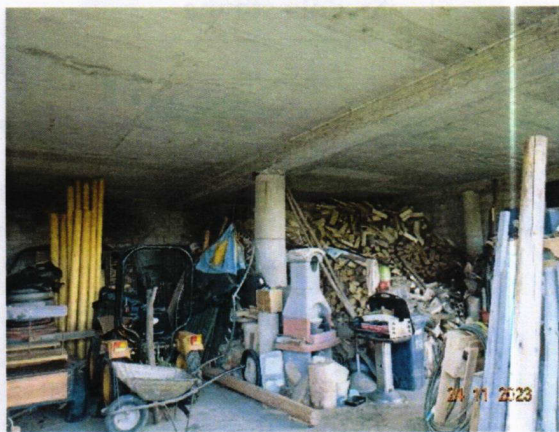
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.		Status
				Na parceli ni vpisanega upravljavca.
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina	Številka stavbe
38 GRAD	638



27. november 2023



Stavba

- Katastrska občina: 38 GRAD
- Številka stavbe: 638 – poslovno stanovanjski objekt
- Status stavbe: Registrski vpis
- Bruto tlorisna površina: /
- Število etaž: 3
- Etaža, ki je pritličje: 2
- Število stanovanj v stavbi: 1
- Število poslovnih prostorov v stavbi: 0
- Tip položaja stavbe: samostojna stavba
- Leto izgradnje stavbe: 1996
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Priključek na električno omrežje: Da
- Priključek na vodovodno omrežje: Ne
- Priključek na kanalizacijo: Ne
- Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe

Grad, Grad 3

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
38 GRAD	2023	131 m ²	131 m ²

Energetske izkaznice stavbe

Številka energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica
			Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica

Deli stavbe

Št. dela stavbe
1
2

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Grad, Grad 3, 1
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 1
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Uporabna površina dela stavbe: 52,5 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 149,7 m²
- Številka etaže: 3
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 3
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora		Površina prostora		
bivalni prostor		52,5 m ²		
garaža		28 m ²		
klet		34 m ²		
odprta terasa, balkon, loža		6 m ²		
nerazporejen prostor		29,2 m ²		
Sestavina dela stavbe		Površina sestavine dela stavbe Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.		
Naziv upravljavca	Naslov	Matična št.	Status Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.	
Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	Energetska izkaznica Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici.	
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/1

• Številka dela stavbe: 2

- Naslov dela stavbe: Grad, Grad 3, 1
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 1
- Status dela stavbe: Registrski
- Dejanska raba dela stavbe: prehrambni gostinski obrat
- Uporabna površina dela stavbe: 74 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 74 m²
- Številka etaže: 2
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 2
- Upravnik: /
- Status upravnika: /
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Ne
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora		Površina prostora	
lokal, prodajalna		74 m ²	
Sestavina dela stavbe		Po::vršina sestavine dela stavbe	
		Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.	
Naziv upravljavca		Naslov	Matična št.
			Status
			Na delu stavbe ni vpisanega upravljavca.
Št. energetske izkaznice	Datum izdaje	Datum veljavnosti	
		Energetska izkaznica	
		Za del stavbe ni podatkov o energetske izkaznici.	
Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***
			Delež
			1/1

Opis objekta številka stavbe: 638 – poslovno stanovanjski objekt:

Osnovna gradnja se je vršila leta 1996. Etažnost objekta je K+P+M. V kletnem delu se nahajajo pomožni prostori in shramba. V pritličnem delu se nahaja lokal bife in v delu pokrita terasa. V mansardi se nahaja stanovanje. Dostop do stanovanjskega dela je preko zunanega stopnišča. Objekt je klasično grajen. Temelji so betonski pasovni. Zidovi so zidani z betonskim zidakom. Plošče so masivne. Ostrešje je leseno, izolirano. Streha je dvokapnica. Kritina je betonski strešnik. Napušči so obdelani s pločevino. Fasada je izolacijska. Stavbno pohištvo je PVC, zasteklitev je termopan.

V notranjosti je objekt dokončan in normalno vzdrževan. Izvedene so vse potrebne instalacije, za potrebe stanovanja in lokala.

VII. Izračuni - vrednotenje po treh metodah (MSOV)

VIII. Prikaz vrednosti po posamezni metodi (zadnja stran poročila)

IX. Prikaz končne ponderirane vrednosti (zadnja stran poročila)

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - zemljišča

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni
Prodaje na prostem
trgu

Drugo
Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

- ☒ Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno d...
- ☒ Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno op...
- ☒ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno ko...

Datum transakcije

1. 11. 2020 25. 11. 2023

1. 10. 2006 13. 1. 2011 29. 4. 2015 12. 8. 2. 19 25. 11. 2023

Velikost

min max

min max

50 m² 100 m² 150 m² max

Pogodbena vsota

min max

min max

125.000 € 250.000 € 375.000 € max

Dodatno

Vključi posle nižje kvalitete ☐

Samo enostavni posli ☐

Samo prečiščeni posli ☐

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina zemljišč [m ²]	Ime KO	Vrednostna cona - model
541267	19.04.2021	8.500,00 €	8,48	1.002,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
541654	06.05.2021	13.000,00 €	12,78	1.017,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
638245	06.01.2022	3.480,00 €	10,00	348,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
638953	30.12.2021	2.480,00 €	10,00	248,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
639364	30.12.2021	11.640,00 €	10,00	1.164,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
640516	12.01.2022	1.660,00 €	10,00	166,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
649688	25.03.2022	23.310,00 €	10,00	2.331,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
650318	25.03.2022	11.250,00 €	10,00	1.125,0	GRAD	STAVBNA ZEMLJIŠČA
Skupaj		75.320,00 €		7.401		
Povprečno			10,18 €			

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagoditev EUR/m2
Indikativna prodajna vrednost eur/m2		10,18		10,00
Pogoji prodaje, financiranje, namen	inflacija	0,5088502	inflacija	0,5
Soseska, tredi razvoja, sedanja uporaba zemljišč				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
Fizične lastnosti				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Oblika, naklon, bližina plaza	boljše	-2	boljše	-2
Dostopi, asfalt, makadam	enako	0	enako	0
Voda, hidranti	enako	0	enako	0
Elektrika, telefon, kabelska	enako	0	enako	0
Kanalizacija	enako	0	enako	0
Zunanja razsvetljava	enako	0	enako	0
Pločniki	enako	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m2		8,69		8,50
Ponder - uteži	1	0,8		0,2
		6,95		1,70

Prilagojena vrednost v EUR/m2

8,65 €

Katastrska občina: 38 GRAD

Številka parcele: 2023

Površina parcele: 566 m²

566

8,65 €

4.895 €

Vrsta namenske rabe zemljišč na parc Delež namen: Delež namenske rabe zemljišč na parceli

površine razpršene poselitve


1%


100%


Skupaj stavbišče


4.895 €


Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj - stan. stavba s stavbiščem


Del stavbe


Parcela


Kupoprodajni
 Prodaje na prostem
trgu


Najemni
 Oddaje na prostem
trgu


Drugo
 Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Stanovanjska hiša

Datum transakcije

1. 11. 2020 - 25. 11. 2022

Velikost

220 m² - 350 m²

Leto izgradnje

1990 - 2000

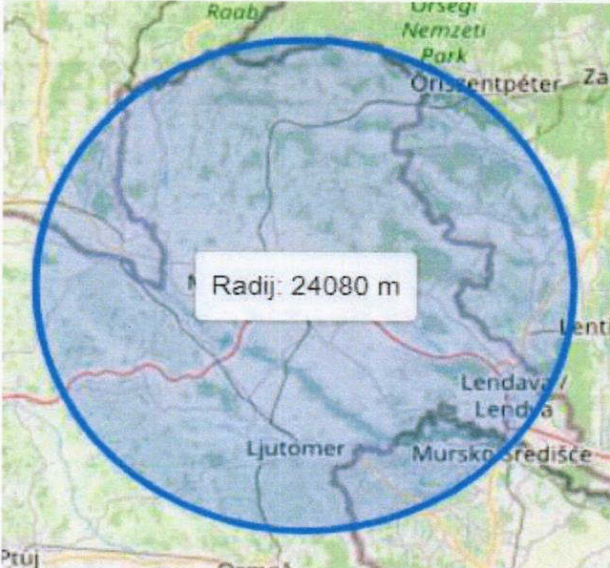
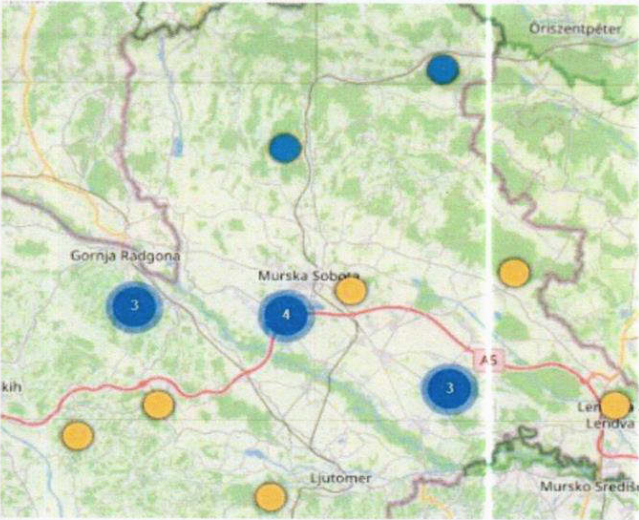
Pogodbena vsota

125.000 € - 375.100 €

Vključi posle nižje kvalitete ☐

Samo enostavni posli ☐

Samo prečiščeni posli ☐

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]	Vrednostna cena - model
537991	12.04.2021	195.000 €	2.878,0	RADENCI	1993	258,0	HIŠE
542546	07.05.2021	220.000 €	690,0	RAKIČAN	1999	284,7	HIŠE
550136	04.07.2021	170.000 €	789,0	MURSKA SOBOTA	1991	335,0	HIŠE
582053	27.09.2021	150.000 €	583,0	ČRENŠOV CI	1994	326,4	HIŠE
584323	06.10.2021	180.000 €	1.000,0	STARA CESTA	1993	288,6	HIŠE
635440	18.12.2021	120.000 €	1.557,0	JAMNA	1992	239,8	HIŠE
638636	14.01.2022	106.000 €	1.394,0	LENDAVA	1998	259,7	HIŠE
661354	21.06.2022	108.500 €	1.000,0	DOBROVN IK	2000	244,0	HIŠE
661367	26.05.2022	210.000 €	1.244,0	POLICE	2000	252,0	HIŠE

737429	28.03.2023	199.000 €	3.354,0	MURSKI ČRNCI	1998	284,6	HIŠE
748876	29.06.2023	100.000 €	1.081,0	JANŽEV VRH	1997	229,6	HIŠE
Skupaj		1.758.500 €	15.570,0		21955	3.002,4	
			m2/m2				
Povprečno		586 €	5,19 stavbe		1996		

Katastrska občina: 38 GRAD**Številka stavbe: 638 – poslovno stanovanjski objekt**

Primerljiva povprečna cena	585,70 €				
Prilagoditve					
Neto površina	347,7 m2			586 €	203.647 €
Velikost pripadajočega stavbišča	566 m2	8,65 €	-1237	-	10.699 €
Lokacija dostop		0%		192.948 €	- €
Časovni zamik		5%		192.948 €	9.647 €
Dokončanje -izvedba, kvaliteta obnove, bližina plaza		-15%		192.948 €	- 28.942 €
Zunanja ureditev		-3%		173.653 €	- 5.210 €

Ocena po metodi primerljivih prodaj	168.443 €
--	------------------

Skupaj metoda primerljivih prodaj	168.443 €
--	------------------

Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni
Prodaje na prostem trgu

Najemni
Oddaje na prostem trgu

Drugo
Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Stanovanjska hiša

Vrsta posla

Kupoprodajni

Vrsta posla (podrobno)

-- vse --

Velikost

min m² max m²

50 m² 100 m² 150 m² max

Datum transakcije

1. 11. 2020 25. 11. 2023

1. 10. 2006 13. 1. 2011 29. 4. 2015 12. 8. 2019 25. 11. 2023

Leto izgradnje

min max

1930 1961 1991 max

Pogodbena vsota

min € max €

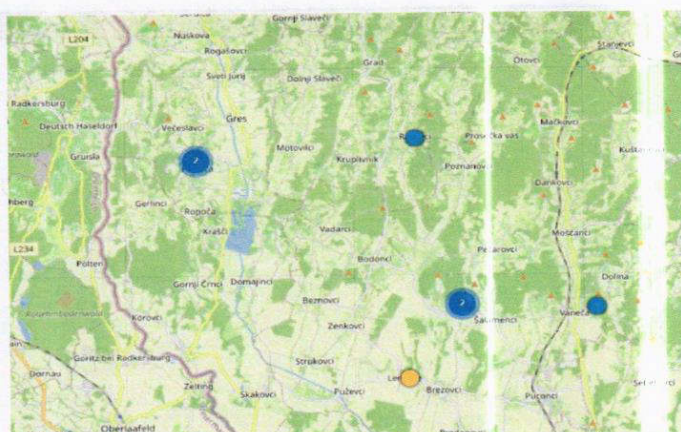
125.000 € 250.000 € 375.000 € max

Dodatno +

Vključi posle nižje kvalitete ☐

Samo enostavni posli ☒

Samo prečiščeni posli ☐



Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina delov stavb [m ²]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Vrednostn a cona - model
691984	28.05.2021	280	1,83	153,0	Stanovanjska hiša	PERTOČA	1985	HIŠE
691985	04.06.2021	200	2,00	100,0	Stanovanjska hiša	PERTOČA	2017	HIŠE
699026	01.01.2021	250	2,60	96,0	Stanovanjska hiša	ŠALAMENCI	1965	HIŠE
701494	01.04.2021	300	3,00	100,0	Stanovanjska hiša	LEMERJE	2006	HIŠE
731636	01.01.2021	250	1,67	150,0	Stanovanjska hiša	ŠALAMENCI	1939	HIŠE
Skupaj		1.280 €		599,00				
Povprečno			2,137 €					

Povprečni najemi podobnih objektov:			2,14 €
Prilagoditev najema			
Odstopanja od povprečja:			
- časovni zamik	5%		0,11 €
- Lokacija	-5%	-	0,11 €
- Bližina plaza	-10%	-	0,21 €
Skupaj prilagoditev višina najema			1,92 €

Določitev mere kapitalizacije:	
Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo	1,429%
Diskontna mera	
Premija za tveganje pri naložbah v neprem. in donosnost na netveganih naložb	2,00%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	0,60%
Upravljanje, vodenje investicije	0,30%
Mera kapitalizacije:	4,329%

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Sevanja vrednost denarnega toka
Katastrska občina: 38 GRAD					
Številka stavbe: 638 – poslovno stanovanjski objekt					
Neto tlorisna površina	347,70	1,92 €	8.024,38 €	50	163.102 €

Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)	163.102 €
--	-----------

Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu

Katastrska občina: 38 GRAD

Številka stavbe: 638 – poslovno stanovanjski objekt

Leto gradnje **1996**Starost konstrukcije **27 let**Starost kratkotrajnih komponent **27 let**

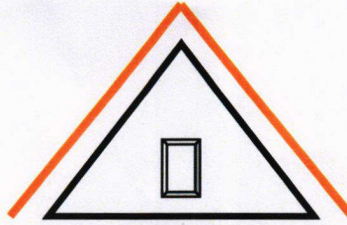
F izvedbe	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	9,50%		
				odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednos t v eur
1,3						
izkopi in temelji	45,00	100,00	27	12,15	32,85	15.647
zunanje in notranje stene	140,00	100,00	27	37,80	102,20	48.678
stropovi	110,00	100,00	27	29,70	80,30	38.247
strešna konstrukcija	45,00	100,00	27	12,15	32,85	15.647
kritina, obrobe	60,00	60,00	35	35,00	25,00	20.862
notranji ometi	30,00	80,00	27	10,13	19,88	10.431
fasada	80,00	60,00	27	36,00	44,00	27.816
estrih	30,00	80,00	27	10,13	19,88	10.431
vrata in okna	70,00	60,00	20	23,33	46,67	24.339
notranji opleski	15,00	15,00	10	10,00	5,00	5.216
talne obloge	40,00	40,00	20	20,00	20,00	13.908
665,00						
elektro instalacije	60,00	40,00	20	30,00	30,00	20.862
vodovod, sanitarna oprema	80,00	40,00	20	40,00	40,00	27.816
ogrevanje	60,00	40,00	20	30,00	30,00	20.862
60,00						
Zunanja ureditev	80,00	40,00	35	70,00	10,00	27.816
indirektni stroški	60,00	100,00	27	16,20	43,80	20.862

skupaj v eur:	1.005	422,58	582,42 eur/m2
ddv	9,50%		
vrednost z ddv	1.100	462,73	637,75 eur/m2
skupaj v EUR	1.100 EUR/m2	462,73	637,75 EUR/m2

Določitev površin obravnavanega objekta:

Vrsta prostora	Površina prostora	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
bivalni prostor	52,5	1	1	1	52,50	52,50
garaža	28	1	0,5	0,5	28,00	14,00
klet	34	1	0,5	0,5	34,00	17,00
odprta terasa, balkon, lož	6	1	0,25	0,25	6,00	1,50
nerazporejen prostor	29,2	1	1	1	29,20	29,20

Vrsta prostora	Površina prostora				
lokal, prodajalna	74	1	1	74,00	74,00
odprta klet pod teraso	9,2	10	0,5	92,00	46,00
pokrita terasa, v pritličju 4		8	0,35	32,00	11,20
Skupaj m2				347,70	245,40 m2
Nova nabavna vrednost	245,40 m2		1.100 EUR/m2		270.057 EUR
Odpisana vrednost	245,40 m2		463 EUR/m2		113.554 EUR
Odloženo vzdrževanje - bližina plaza					-5.000 EUR
Sedanja vrednost	245,40 m2		638 EUR/m2		151.503 EUR



Janez Brunčič dipl. ing. gradb.
Cankarjeva cesta 12
9250 Gornja Radgona
Mobitel: 041 34 66 55
janez.bruncic@gmail.com

Državno odvetništvo RS
Kocljeva ul. 1A
9000 Murska Sobota

OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št.
0226 I 210/2023-20

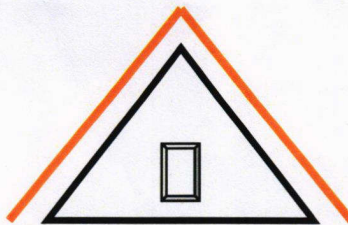
Upnik: Državno odvetništvo
Dolžnik: Košalin Andrej

ogledal dne, 10. 11. 2023 ob 14:00, na lokaciji predmeta cenitve
stavbišča.

Lastnika (solastnika) prosim, da mi v skladu s Sklepom omogoči
ogled nepremičnin in na dan ogleda pripravi dokumentacijo s
katero razpolaga za stavbe (uporabno, gradbeno dovoljenje, seznam
večjih vlaganj, površine stavb,...).

*Sodni cenilec in
izvedenec:
Brunčič Janez dipl. ing. gradb.*





Janez Brunčič dipl. ing. gradb.
Cankarjeva cesta 12
9250 Gornja Radgona
Mobitel: 041 34 66 55
janez.bruncic@gmail.com

Košalin Andrej
Grad 3
9264 Grad

OBVESTILO

Obveščam vas, da si bom nepremičnine po Sklepu sodišča št.
0226 I 210/2023-20

Upnik: Državno odvetništvo
Dolžnik: Košalin Andrej

24.11.2023 900
ogledal dne, ~~10. 11. 2023~~ ob ~~14:00~~, na lokaciji predmeta cenitve
stavbišča.

Lastnika (solastnika) prosim, da mi v skladu s Sklepom omogoči
ogled nepremičnin in na dan ogleda pripravi dokumentacijo s
katero razpolaga za stavbe (uporabno, gradbeno dovoljenje, seznam
večjih vlaganj, površine stavb,...).

Dogovor
se preslavi
7 ARNO BOLEŽNI
071 277 737

Sodni cenilec in
izvedenec:
Brunčič Janez dipl. ing. gradb.

