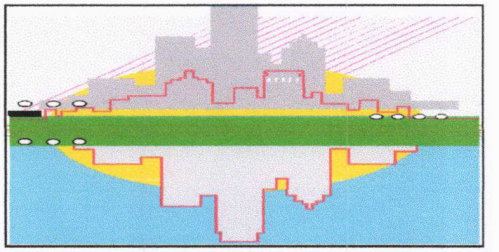
VS0169231926

Branko VERGAN, inž. grad.
Sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine
Štefana Kovača ul. št. 21
9000 Murska Sobota
GSM: 031 301 280

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI
Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)
.....v.....1.....izvodih z (s)
22-01-2025 .....prilogami.
Poslana po pošti priporočeno na recepis dne
.....št. R.....
Pisanje je taksirano s.....EUR v kolkih
kolkov je premalo za.....EUR
pisanje prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)
Podpis pristojne sodne osebe:
.....

OCENA
TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH -



STANOVANJSKI HIŠI, Večeslavci št. 30
nestanovanjskih stavbah in parcelah
v k.o. Večeslavci, Dol. Slaveči, Krašči

Murska Sobota; januar 2025

1. UVOD

1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičninah - stanovanjski hiši, gospodarskih poslopjih in parcelah v k.o. Večeslavci, Dol. Slaveči in Krašči. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi nabavnovrednostnega načina.

Tržna vrednost ocenjenih pravic na nepremičninah znaša (valuta 11.01.2025):

166.000,00 €

1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je stanovanjska hiša v Večeslavcih št. 30 in gospodarska poslopja, zgrajena na zemljišču parc. št. 1339 k.o. Večeslavci:

1. *ID – 401 stanovanjska hiša, ki je bila zgrajena leta 1969 ter v letu 1985 in 2001 obnovljena in nadzidana,*
2. *ID – 402 nestanovanjska stavba oz. gosp. poslopje, ki je bilo zgrajeno leta 1981, v letu 1995 obnovljena streha,*
3. *ID – 403 nestanovanjska stavba oz. hlev, ki je bila zgrajena leta 1974, v letu 1995 obnovljena streha,*
4. *ID – 453 nestanovanjska stavba oz. šupa, ki je bila zgrajena leta 1985*
5. *nestanovanjska stavba oz. garaža, ki je bila zgrajena leta 2003, na parceli št. 1213/2 k.o. Dol. Slaveči*

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija speljana v greznico in cesta.

1.2.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I 634/2024 -13, z dne 17.12.2024.

Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe omenjenega sodišča.

1.2.4 Standard vrednosti

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

Tržna vrednost je ocenjena v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti MSOV – 2022, Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/10), Standardom SPS 2 (Ur. list RS št. 106/13) in Standardom SIST ISO 9836.

1.2.5 Uporabljena dokumentacija in podatki

- javni vpogled v zemljiški kataster (GURS)
- javni vpogled v podatke katastra stavb (GURS)
- javni vpogled v občinske OPN-je
- podatki zbrani ob ogledu nepremičnin

1.2.6 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je na dan 11.01.2025, ko je bil opravljen tudi ogled na kraju samem, ob prisotnosti Silva Ivaniča, ki mi je posredoval vse zahtevane podatke potrebne za vrednotenje.

1.2.7 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 22.01.2025.

1.2.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine

Splošni omejitveni pogoji

- *V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani agencij za prodajo nepremičnin, geodetske uprave in občinskih skupnosti, v katerih se nahajajo ocenjevane in primerljive nepremičnine. Skladno s tem soglašam, da je material iz cenilnega poročila na razpolago za ustrezno potrditev. S tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.*
- *Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih sam pridobil prevzemam vso odgovornost.*
- *Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.*
- *Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevano vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.*
- *Lastnik tega poročila ali njegove kopije, nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca.*
- *Ocenjevalec ni dolžan aktualizirati ali spreminjati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki veljajo na dan ocenjevanja.*

Posebni omejitveni pogoji

- *Tržna vrednost nepremičnin je bila ocenjena po nabavnovrednostnem načinu.*
- *Poročilo o oceni vrednosti ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.*

1.2.9 Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

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

1.3 Opis in analiza nepremičnine

1.3.1 Splošno

Nepremičnine se nahajajo na razpršenem in hribovitem delu naselja Večeslavci - na Vratuševem bregu. Lokacija velja za manj ugodno. Komunalna infrastruktura je nepopolna. Dostop in povezava z ostalimi kraji sta zadovoljiva.

1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe

Stanovanjska hiša ID – 401

Temelji, stene kleti in plošča nad kletjo so v AB izvedbi. Stene pritličja in mansarde so zidane z opeko, so ometane in obeljene. Strop nad pritličjem je norma strop, v mansardi pa je gips strop. Streha je lesena dvokapnica s pločevinasto gerard kritino. Okna so lesena vezana s termopan zasteklitvijo. Vratni podboji in vratna krila so lesena vezana s furnirno prevleko. Talne obloge so laminat in keramične ploščice, ki so tudi po stenah kopalnice in sanitarnih prostorih. Ogrevanje je radiatorsko na lastno centralno oskrbo na drva. Izveden je toplotno izolirana fasada.

Gospodarsko poslopje ID – 402 in hlev ID - 403

Temelji so pasovni v betonski izvedbi. Stene so zidane z opeko NF in modul opeko, so ometane in obeljene. Strop je montažen z AB tlačno ploščo. Streha je lesena dvokapna konstrukcija z opečno kritino. Okna in vrata so enostavna v tesarski izvedbi. Enostavna inštalacija elektrike in vodovoda

Gospodarsko poslopje - šupa ID – 453

Temelji so pasovni v kamnitobetonski izvedbi. Stene so zidane z opeko NF in delno obite z deskami, so ometane in prepleskane. Streha je lesena dvokapnica z opečno in salonitno kritino.

***Garaža** (nima identifikacijske številke)*

Temelji so pasovni v betonski izvedbi. Stene so zidane z opeko. Strop je AB plošča. Streha je dvokapnica s salonitno kritino Garažna vrata so avtomatska v rolo izvedbi. Enostavna izvedba elektrike.

1.3.3 Izračun kvadrature v m²:

1. *stanovanjska hiša ID – 401/1*	***193,00 m²***
2. *gospod. poslopje ID – 402*	***79,00 m²***
3. *hlev ID – 403*	***63,00 m²***
4. *šupa ID - 453*	***72,00 m²***
5. *garaža*	***77,00 m²***

1.3.4 Podatki o zemljišču

- stavbno zemljišče

– *parcela št. 1399 k.o. Večeslavci*	***23 92 m²***
– *del parcele št. 1213/2 k.o. Dol. Slaveči*	***10 26 m²***

- nezazidano stavbno zemljišče

– *parcela št. 1213/1 k.o. Dol. Slaveči*	***9 70 m²***
– *parcela št. 320/2 k.o. Krašči*	***18 45 m²***

2. ANALIZA TRGA

2.1 Analiza nepremičninskega trga

Iz Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024 (GURS oktober 2024) je zaslediti, da po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjem letu so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10%, cene stanovanjskih hiš za 6 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa kar za 24 odstotkov.

V prvem polletju 2024 so v primerjavi z drugim polletjem 2023 cene stanovanj zrasle za 5 odstotkov, cene hiš za 4 odstotke in cene zazidljivih zemljišč za 16 odstotkov. V zadnjih petih polletjih oziroma v primerjavi z drugim polletjem 2021 so cene stanovanj zrasle za 30 odstotkov, cene hiš za 25 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč pa kar za 52 odstotkov.

Za pomursko statistično regijo se ugotavlja, da so ti podatki dosti nižji. Cene nepremičnin so najnižje v Sloveniji. Ponudba in povpraševanje obstajata, manj pa je število transakcij.

2.2 Analiza cen gradbenih stroškov

Cena novo zgrajenega objekta je odvisna od različnih dejavnikov. Največji vpliv na določitev višine cene kvadratnega metra površine imajo cene zemljišča, stroški potrebne dokumentacije in dovoljenj, gradbeni stroški, stroški marketinga, stroški kreditiranja, pričakovani dobiček ter nekateri drugi stroški. Ena izmed večjih postavk so gradbeni stroški.

Višina gradbenih stroškov je odvisna predvsem od stroškov materiala in stroškov dela. Oboji so podvrženi prostemu trgu in se gibljejo v skladu s tržnimi razmerami. Podatke o gradbenih stroških zbira in analizira Statistični urad RS (SURS). Stroški gradnje novih stanovanj so se v primerjavi z letošnjim 1. četrtletjem zvišali za 2,5 %, v primerjavi z lanskim 2. četrtletjem pa za 4,7 %. Tudi na ravni 1. polletja so bili višji kot lani in sicer za 4,6 %. Stroški dela pri gradnji novih stanovanj so bili za 5,7 % višji kot v 1. četrtletju letos. V primerjavi z 2. četrtletjem lani so se dvignili za 13,6 %, za isti odstotek pa so se zvišali tudi v primerjavi s prvo polovico prejšnjega leta. Stroški gradbenega materiala so ponovno upadli, tokrat so bili za 0,1 % nižji

kot četrtletje prej. Znižali so se tudi v primerjavi z 2. četrtletjem lani (za 3,1 %) in v primerjavi s prvo polovico lanskega leta (za 3,2 %).

2.3 Analiza gibanja cen nepremičnin

Cene nepremičnin se umirjajo, kar je pričakovano, glede na splošno stanje. Na podlagi navedenega se ocenjuje, da se bo sčasoma trg nepremičnin stabiliziral.

2.4 Analiza najgospodarnejše uporabe

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, in posledica le-te je najvišja vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno odgovoriti na naslednja vprašanja:

1. Ali je predlagana uporaba smiselna in možna?
Predlagana uporaba (kot obstoječa) je smiselna in možna.

2. Ali je uporaba zakonita in ali obstaja razumna verjetnost, da je možno dobiti pravno upravičenost do uporabe?
Predlagana uporaba je zakonita. Urbanistični pogoji za predmetno lokacijo dovoljujejo izrabo kot je.

3. Ali je premoženje fizično primerno za uporabo in ali ga je možno preurediti za uporabo?
Obravnavana nepremičnina je fizično primerna za stanovanjske prostore oz. kmetijo in jo je škoda preurejati v druge namene.

4. Ali je predlagana uporaba finančno izvedljiva?
Da. Predlagana uporaba (kot obstoječa) je finančno izvedljiva.

Razmere na trgu nepremičnin
Na tem mestu bi bilo potrebno analizirati, ali obstaja efektivno gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami. Gospodarsko povpraševanje po zemljišču, kot bi bilo prazno, je stalno. Gospodarsko povpraševanje po zemljišču skupaj s sestavinami kot so, je po oceni, na obravnavnem območju, zelo atraktivno.

5. Ali je izmed vrst uporabe, ki izpolnjuje prve štiri vprašanja, izbrana najgospodarnejša uporaba oz. najučinkovitejša uporaba zemljišča?
Da. Izbrana najgospodarnejša raba je najučinkovitejša raba.

Najgospodarnejša uporaba
Na podlagi zgornjih navedb menim, da bi bila najgospodarnejša uporaba:

- prostega zemljišča – za gradnjo novega objekta
- koriščenje obstoječih objektov

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI

3.1 Izbira načina vrednotenja

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri načine vrednotenja in sicer:

- *način primerljivih prodaj,*
- *nabavnovrednostni način,*
- *na donosu zasnovanem načinu.*

3.1.1 Način primerljivih prodaj

Tržno primerjalni način je v danem primeru primeren, kjer je na razpolago dovolj primerljivih podatkov o dejansko izvršenih transakcijah primerljivih nepremičnin.

Po tem načinu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih nepremičnin.

V ta namen sem opravil analizo dejanskih tržnih transakcij za obdobje zadnjih nekaj mesecev na območju primerljivih naselij, po razpoložljivih podatkih podjetij, ki se ukvarjajo z nepremičninami na tem območju in lastne baze podatkov.
Primerljive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- *prodajnih cen*
- *značilnosti nepremičnine*
- *okoliščin v katerih je bila nepremičnina prodana*

- *pogojev prodaje*
- *značilnosti lokacije*
- *funkcionalnosti bodočega objekta itd.*

3.1.2 Ocena tržne vrednosti na osnovi donosa

Tržna vrednost nepremičnine je po tem pristopu enaka sedanji vrednosti donosa oz. v našem primeru sedanji vrednosti zemljiške rente:

V najosnovnejši obliki je ocenjevana vrednost nepremičnine enaka: ***V = D/r***

Pri čemer je ***D*** *povprečni čisti letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti oz. v našem primeru ocenjeni letni stanoviti dobiček iz najemnin,* ***r*** *pa je mera kapitalizacije.*

- *glede na namembnost objektov se izbere potencialna vrednost neto mesečne najemnine za objekte na m²*
- *oceni se eventualna nezasedenost in neizterljivost*
- *ocenijo in odštejejo se odhodki*
- *ocenijo in odštejejo se rezervacije za investicijsko vzdrževanje*
- *izračuna se letni donos oz. stanoviti dobiček iz nepremičnine*
- *ugotovi se stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja*

3.1.3 Nabavnovrednostni način

Ta način temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški, oz. v danem primeru njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja. Zemljišče ocenjujemo ločeno po njegovi tržni vrednosti kot bi bilo prazno. Ocenimo tudi pomožne objekte in ureditev okolice objekta na osnovi analitičnih primerjalnih vrednosti.

Ocena vrednosti zemljišča je kot bi bilo prazno. Narejena je na podlagi prodaj zemljišča na tem območju, ki so predmetni lokaciji najustreznejše in primerljive.

Nadomestitvena cena je določena z analizo iz povprečne cene gradbenih in obrtniških del za gradnjo stanovanjskih hiš ter z upoštevanjem stroškov inženiringa, na področju pomurske statistične regije. Cene so pridobljene iz

izbranih cen gradbenih izvajalcev in dejansko obračunanih vrednosti za primerljive gradnje. Vrednosti so valorizirane na dan cenitve.

Vrednost zastaranja:
Nadomestitveni strošek objekta se zmanjša za:

- *fizično poslabšanje (amortizacija)*
- *funkcionalne pomanjkljivosti objekta*
- *ekonomski vpliv*

3.1.4 Viri informacij in podatkov

- *Podatki gradbene operative*
- *Lastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin*
- *Podatki lastnika in naročnika nepremičnin*
- *Lastni podatki o nadomestitvenih stroških*
- *Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah s primerljivimi nepremičninami*
- *Trgoskop (GIRS)*
- *SLO. nep*

3.1.5 Uporaba načina

V danem primeru je najustrezneje uporabiti nabavnovrednostni način. Na donosu zasnovanega načina in načina primerljivih prodaj nisem mogel uporabiti, ker obstaja premajhen vzorec prodanih kmetij in najemnin za kmetije, ki so potrebni za vrednotenje.

3.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

3.2.1 Predstavitev načina

Ocenitev temelji na načelu, da prevdarni naložbenik za ocenjevano nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. V postopku ocenjevanja je izvedena ocenitev stroškov postavitve enakovrednih objektov in izboljšav, od katerih je odštet obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja ter prišteta vrednost zemljišča.

Nabavnovrednostni način vrednosti vključuje naslednje korake:

- *ocena tržne vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja.*

- *ocena reprodukcijskih stroškov (ali bolj pogosto – nadomestitvenih) izgradnje novega objekta.*
- *ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu zaradi različnih vzrokov – fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja ali amortizacija objekta.*

3.2.2 Vrednotenje objektov

Pridobil sem podatke gradbenih izvajalcev in proizvajalcev gradbenih izdelkov o cenah za posamezne elemente objekta in o cenah na enoto mere za posamezne tipe objektov.
Na osnovi analize strukture cene osnovnih tipov nepremičnin sem s pristopom prilagoditve določil nabavno ceno. Prilagoditev je opravljena glede na naslednje tipične lastnosti:

- *velikost objekta (površina, etažnost),*
- *konstruktivna izvedba (vrsta nosilne konstrukcije),*
- *finalna obdelava,*
- *opremljenost z inštalacijami,*
- *odstopanje od standardnih višin,*
- *druge razlike v tehnični izvedbi.*

3.2.3 Fizično poslabšanje

Zmanjšanje vrednosti posesti zaradi fizičnega stanja objekta in posameznih elementov objekta, ki je lahko ozdravljivo, če so za popravilo potrebni manjši stroški in neozdravljivo če so za popravilo potrebni večji stroški od vrednosti novega elementa. Razmerje med ekonomsko življensko dobo in preostalo življensko dobo nam daje stopnjo fizičnega zastaranja. Podroben izračun je v tabelaričnem izračunu. Pri izračunu ne upoštevam funkcionalnega zastaranja (zaradi eventuelne spremembe tržnih standardov, okusa ipd.) in ekonomskega zastaranja (zaradi spremembe zakonodaje, urbanističnih predpisov, ipd.).

3.2.4 Vrednotenje zemljišča

Pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišča se poslužim pristopa direktne primerjave prodajnih cen zemljišča. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni upoštevane tako značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju. Vrednost stavbnega zemljišča je odvisna od lokacije in velikosti, ter od sprejetih prostorsko ureditvenih aktov, ki opredeljujejo namembnost na določeni lokaciji in se gibljejo od 4,00 – 10,00 €/m² (glej prilogo).

2.1.5 OCENITEV VREDNOSTI OBJEKTOV

zap. št.	objekt	koristna površina	nadomestna cena	EŽD	DS	nadomestna osnova	fizično zastaranje		nova vrednost
		m²	€/m²	leta			%	€	€
1	stanovanjska hiša ID - 401	193,00	900,00	80	42	173.000,00	52	89.960,00	83.040,00
2	gospod. poslopje ID - 402	79,00	500,00	60	41	39.500,00	68	26.860,00	12.640,00
3	hlev ID - 403	63,00	500,00	80	50	31.500,00	63	19.845,00	11.655,00
4	šupa ID - 453	72,00	300,00	45	39	21.600,00	86	18.576,00	3.024,00
5	garaža	77,00	350,00	35	21	26.950,00	60	16.170,00	10.780,00
SKUPAJ						**292.550,00**		**171.411,00**	**121.139,00**

TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

zap. št.	vrsta zemljišča	površina	ocenjena cena	vrednost zemljišča
		m²	€/m²	€
1	stavbno zem - parcela – 1399	23 92	7,00	16.744,00
2	stavb. zem. - del parcele – 1213/2	10 ~~12~~ 26	5,00	5.130,00
4	nezaz. stavb. zem. - parcela – 1213/1	9 70	5,00	4.850,00
5	nezaz. stavb. zem. - parcela – 320/2	18 45	10,00	18.450,00
SKUPAJ				**45.174,00**

REKAPITULACIJA:

1. ID 36 - 1339/0 - 0

stanovanjska hiša ID – 401	*83.040,00 €*
gospod. poslop. ID – 402	*12.640,00 €*
hlev ID – 403	*11.655,00 €*
šupa ID – 453	*3.024,00 €*
parcela št. 1339 k.o. Večeslavci	*16.744,00 €*
skupaj :	***127.103,00 €***

2. ID 37 - 1213/2 - 0

garaža	*10.780,00 €*
del parcele št. 1213/2 k.o. Dol. Slaveči	*5.130,00 €*
skupaj :	***15.910,00 €***

3. ID 37 - 1213/1 - 0

parcela št. 1213/1 k.o. Dol. Slaveči	***4.850,00 €***

4. ID 51 - 320/2 - 0

parcela št. 320/2 k.o. Krašči	***18.450,00 €***

SKUPAJ: 1+2+3+4 = 166.313,00 €
==========

Tržna vrednost pravic na nepremičninah
znaša (z zaokrožitvijo)
(valuta 11.01.2025):
166.000,00 €
z besedo: stošestinšesdesettisoč

OPOMBA

Tržne vrednosti po deležih:

1. *ID 36 - 1399/0 - 0 do* ***2/3***	*84.735,33 €*
2. *ID 37 - 1213/2 - 0 do* ***1/2***	*7.955,00 €*
4. *ID 37 - 1213/1 - 0 do* ***1/2***	*2.425,00 €*
5. *ID 51 - 320/2 - 0 do* ***1/2***	*9.225,00 €*
skupaj:	***104.340,33 €***

Murska Sobota, 22.01.2025

Branko VERGAN inž.grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
BRANKO VERGAN
Štefana Kovača 21
MURSKA SOBOTA

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	685412
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	04.10.2024
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	3.643 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

4,13 e/m²

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, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 47-539/6

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	539/6
Občina	GRAD
Katastrska občina	47 - MOTOVILCI

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,77917186490692, lng:16,06312200747026
Površina parcele	883,00 m²
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	826206
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	06.06.2024
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	19.640 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

10,00 €/m²

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, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 54-2396/1

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	2396/1
Občina	PUCONCI
Katastrska občina	54 - PEČAROVCI

A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,74818625464649, lng:16,14867682452765
Površina parcele	1.964,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

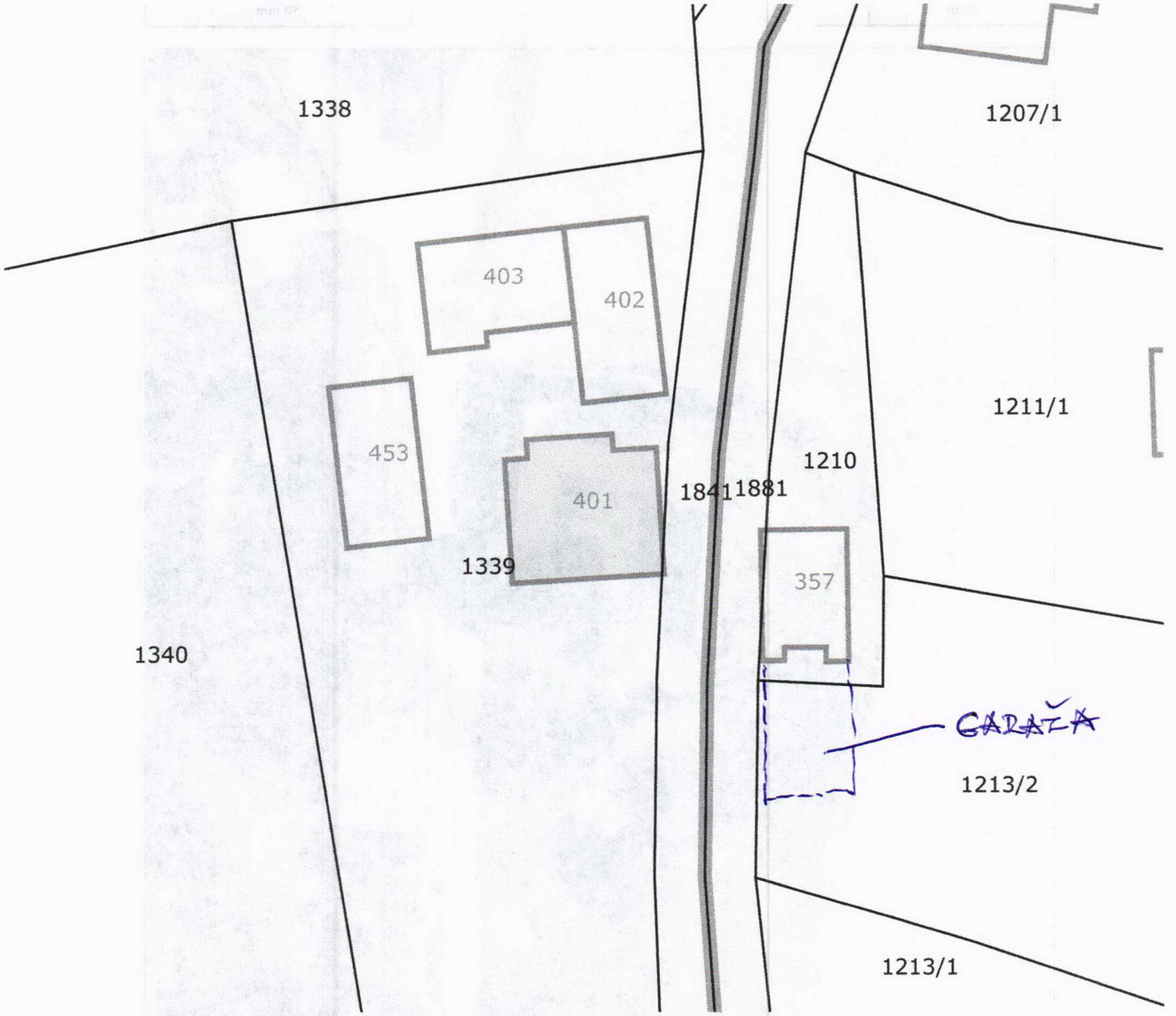
A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1

20 m 1 : 582 50 mm

Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

katastrska občina 36 VEČESLAVCI, stavba 401



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

- Parcele — 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Tlorisi stavb — 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb — 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)

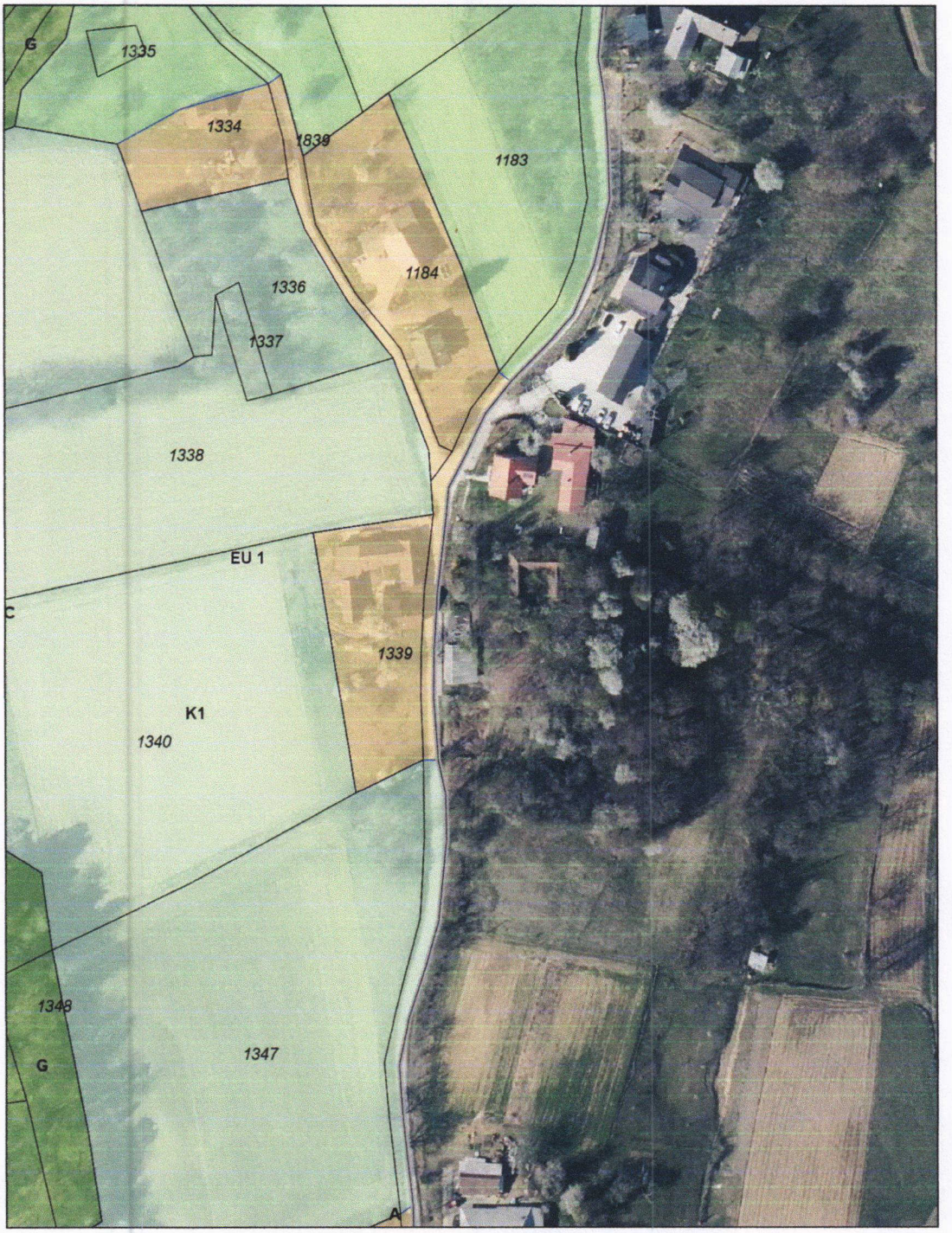
* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

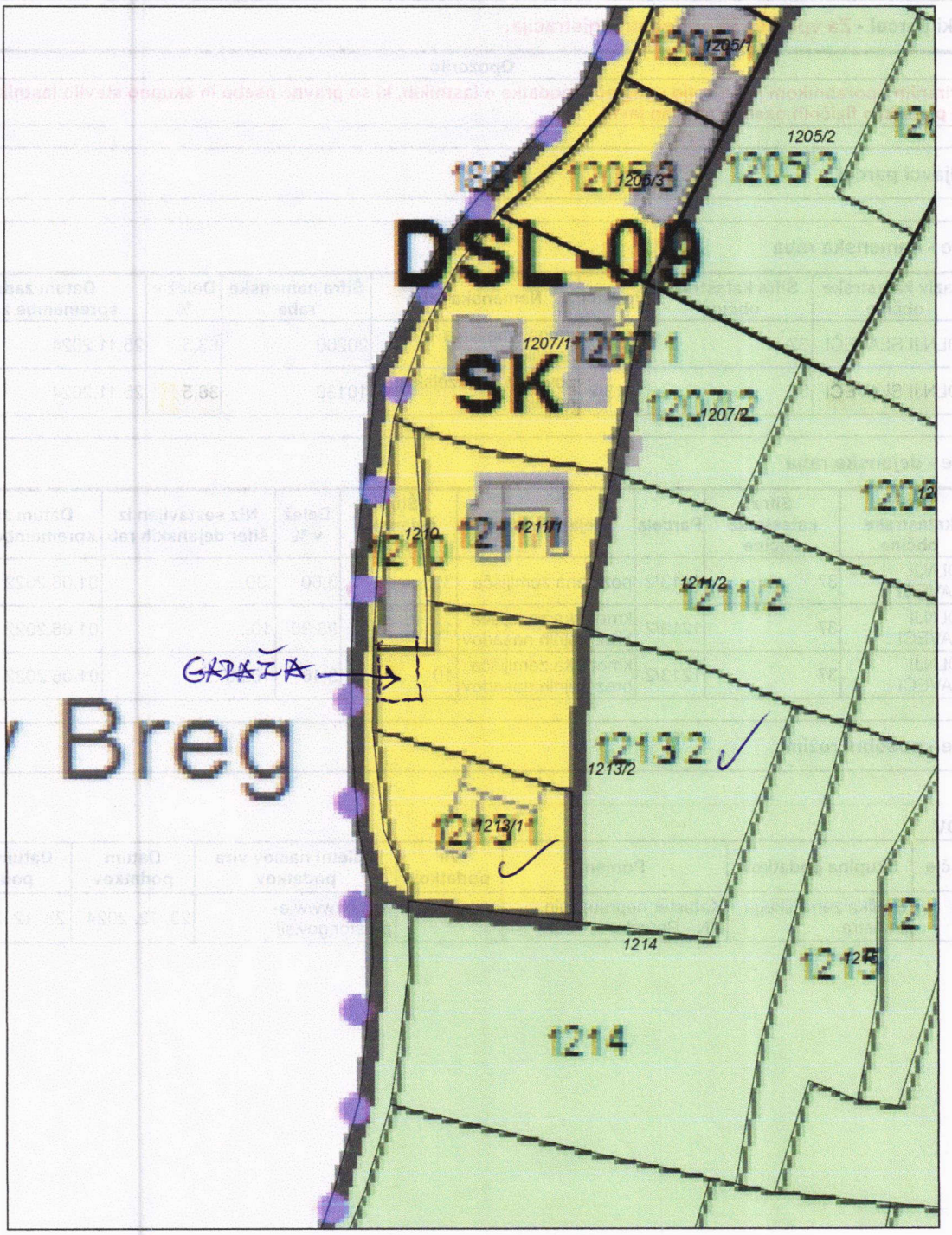
Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

50 m 1 : 1752 50 mm



Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

20 m 1 : 1045 50 mm



KN - Osnovni podatki o parceli - OPOZORILO: PODATKI SO INFORMATIVNI. URADNE PODATKE DOBITE NA GEODETSKI UPRAVI.

				eZK	MVN	Pos. izračun	Naziv katastrske občine	Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m2	Metoda določitve površine	Upravni status	Št. bonitetnih točk (1-100)	Datum zadnje spremembe zapisa
1						€	DOLNJI SLAVEČI	37	1213/2	2810		ni urejena	47	29.05.2022

KN - Lastniki parcel - Za vpogled je potrebna registracija.

	Opozorilo
1	Registriranim uporabnikom je na voljo vpogled v podatke o lastnikih, ki so pravne osebe in skupno število lastnikov. Osebni podatki o fizičnih osebah pa niso javni.

KN - Upravljavci parcel

KN - Parcele - namenska raba

				eZK	Naziv katastrske občine	Šifra katastrske občine	Parcela	Namenska raba	Šifra namenske rabe	Delež v %	Datum zadnje spremembe zapisa
1					DOLNJI SLAVEČI	37	1213/2	druga kmetijska zemljišča	20200	63,5	25.11.2024
2					DOLNJI SLAVEČI	37	1213/2	površine podeželskega naselja	10130	36,5	25.11.2024

KN - Parcele - dejanska raba

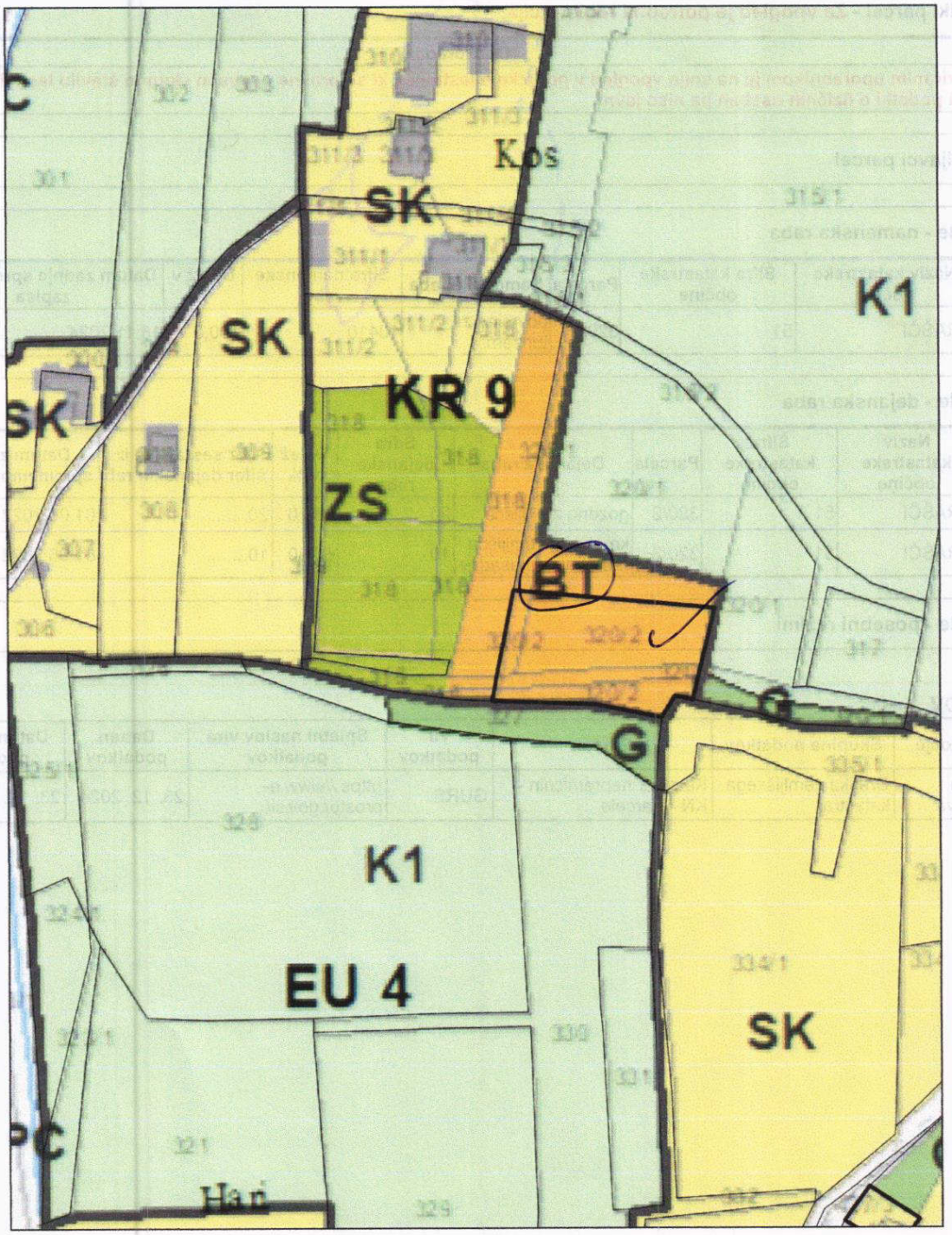
				eZK	Naziv katastrske občine	Šifra katastrske občine	Parcela	Dejanska raba	Šifra dejanske rabe	Delež v %	Niz sestavljen iz šifer dejanskih rab	Datum zadnje spremembe zapisa
1					DOLNJI SLAVEČI	37	1213/2	pozidana zemljišča	30	3,60	.30.....	01.06.2022
2					DOLNJI SLAVEČI	37	1213/2	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	93,30	10.....	01.06.2022
3					DOLNJI SLAVEČI	37	1213/2	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	3,10	10.30.....	01.06.2022

KN - Parcele - posebni režimi

STATUS PODATKOV

	Ime sloja	Območje	Skupina podatkov	Pomen	Vir podatkov	Spletni naslov vira podatkov	Datum podatkov	Datum vpisa podatka
1	KN - Parcele	Občina Grad	Grafika zemljiškega katastra	Kataster nepremicnin - KN - Parcele	GURS	https://www.e-prostor.gov.si/	23. 12. 2024	23. 12. 2024

50 m 1 : 1613 50 mm



Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

KN - Osnovni podatki o parceli - OPOZORILO: PODATKI SO INFORMATIVNI. URADNE PODATKE DOBITE NA GEODETSKI UPRAVI.

				eZK	MVN	Pos. izračun	Naziv katastrske občine	Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m2	Metoda določitve površine	Upravni status	Št. bonitetnih točk (1-100)	Datum zadnje spremembe zapisa
1						€	KRAŠČI	51	320/2	1845	Iz koordinat	urejena	48	29.05.2022

KN - Lastniki parcel - Za vpogled je potrebna registracija.

				Opozorilo
1				Registriranim uporabnikom je na voljo vpogled v podatke o lastnikih, ki so pravne osebe in skupno število lastnikov. Osebni podatki o fizičnih osebah pa niso javni.

KN - Upravljavci parcel

KN - Parcele - namenska raba

				eZK	Naziv katastrske občine	Šifra katastrske občine	Parcela	Namenska raba	Šifra namenske rabe	Delež v %	Datum zadnje spremembe zapisa
1					KRAŠČI	51	320/2	površine za turizem	10410	100,0	18.11.2024

KN - Parcele - dejanska raba

				eZK	Naziv katastrske občine	Šifra katastrske občine	Parcela	Dejanska raba	Šifra dejanske rabe	Delež v %	Niz sestavljen iz šifer dejanskih rab	Datum zadnje spremembe zapisa
1					KRAŠČI	51	320/2	gozdna zemljišča	20	33,70	20.....	01.06.2022
2					KRAŠČI	51	320/2	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	66,30	10.....	01.06.2022

KN - Parcele - posebni režimi

STATUS PODATKOV

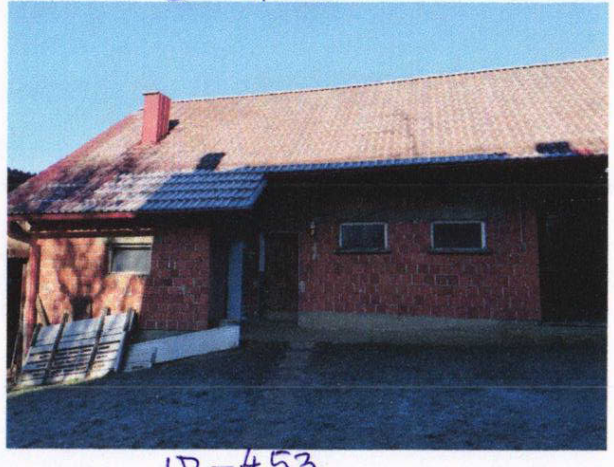
	Ime sloja	Območje	Skupina podatkov	Pomen	Vir podatkov	Spletni naslov vira podatkov	Datum podatkov	Datum vpisa podatka
1	KN - Parcele	Občina Cankova	Grafika zemljiškega katastra	Kataster nepremicnin - KN - Parcele	GURS	https://www.e-prostor.gov.si/	23. 12. 2024	23. 12. 2024

ID- 402

ID- 402

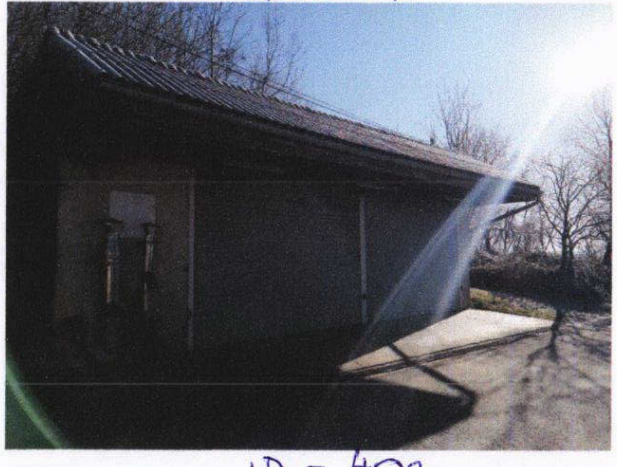
ID- 401

ID- 403

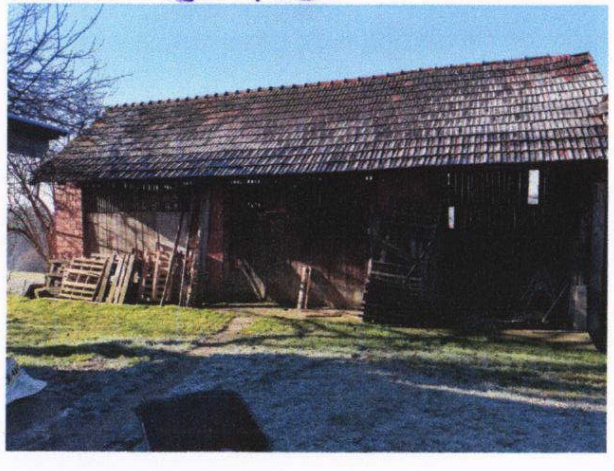


ID- 401

GARAŽA



ID-453



ID- 401

ID - 402