



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)

.....izvodih z (s)

-2.11.2022.....priloge mi.

Poslana po pošti priporočeno na recept dne

.....št. R.....

Pisanje je taksirano s.....EUR v kolkih

kolkov je premalo za.....EUR

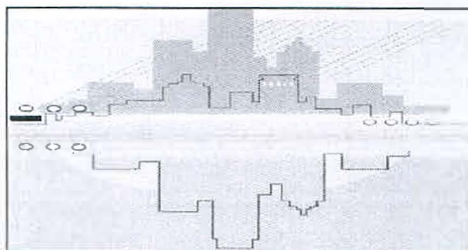
pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe

OČENA

TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI -



STANOVANJSKI HIŠI
na Tišini 18
in parceli št. 242
k.o. Tišina

Murska Sobota; oktober 2022

1. UVOD

1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičnini - stanovanjski hiši in parceli št. 242 k.o. Tišina. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi nabavnovrednostnega načina.

*Tržna vrednost ocenjenih pravic na nepremičnini
znaša (valuta 27.10.2022):*

42.000,00 €

1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je pritlična stanovanjska hiša, ki je bila zgrajena leta 1930, na parceli 242 k.o. Tišina. Leta 2008 so se zamenjala okna in uredila se je toplotna izolacija fasade ter notranja adaptacija prostorov.

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija in cesta.

1.2.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. VL 27698/2022-31, z dne 06.10.2022.

1.2.3 Namen vrednotenja

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

1.2.4 Standard vrednosti

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

Tržna vrednost je ocenjena v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti MSOV – 2022, Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 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 zemljiško knjigo
- podatki zbrani ob ogledu nepremičnine

1.2.6 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je na dan 27.10.2022 ko je bil opravljen tudi ogled na kraju samem, ob prisotnosti Jožeka Poldaufa, ki mi je posredoval vse podatke potrebne za vrednotenje.

1.2.7 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 31.10.2022.

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, geodetskega inštituta RS in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana in primerljiva nepremičnina. Skladno s tem soglašam, da je material iz cenilnega poročila na razpolago za ustrezno potrditev. S

tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.

- Za vse informacije in podatke o nepremičnini, ki sem si jih sam pridobil, prevzema vso odgovornost.
- Nepremičnina 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 spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.

Posebni omejitveni pogoji

- Za nepremičnino ne obstaja dolgoročna najemna pogodba ali kakšna druga služnostna pravica.
- Ocenitveno poročilo je izdelano 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 nepremičnini, ki je 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 unaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči;

1.3 Opis in analiza nepremičnine

1.3.1 Analiza soseske

Nepremičnina je locirana v strnjem naselju Tišina. Lokacija velja za dobro. Komunalna infrastruktura je popolna. Dostop in povezava z ostalimi kraji sta ugodna.

1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe stavbe

Stanovanjska hiša ID – 217

Temelji so pasovni v kamnitobetonski izvedbi. Stene pritličja so zidane z opeko NF, so ometane ter prepleskane. Strop nad pritličjem je lesen strop. Streha je lesena dvokapna strešna konstrukcija, ki je prekrita z opečno kritino. Okna so PVC s termopan zasteklitvijo. Notranji vratni podboji in vratna krila so lesena klasična z opleskom. Talne obloge so PVC, itison in keramične ploščice. S keramičnimi ploščicami so obdelane tudi stene kopalnice in sanitarnih prostorov. Ogrevanje je radiatorsko na lastno centralno oskrbo na pelete. Fasada je toplotno izolirana. K stanovanjski hiši so prizidani nestanovanjski prostori – klet.

1.3.3 Izračun neto kvadrature v m²

bivalni prostori	64,00
veranda - terasa	12,00
nestanovanski prostori - klet	40,00
<hr/>	
skupaj:	116,00 m²

1.3.4 Podatki o zemljišču

parcela št. 242 k.o. Tišina

10 46 m²

2. OCENJEVANJE VREDNOSTI

2.1 Nabavnovrednostni način

2.1.1 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 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.

2.1.2 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.

Cena za enoto mere posameznega objekta vključuje tako direktne kot indirektne stroške gradnje objekta.

2.1.3 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 življenjsko dobo in preostalo življenjsko 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.).

2.1.4 Vrednotenje zemljišča

Pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišča se poslužim metode 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, ko opredeljujejo namembnost na lokaciji.

Na osnovi analize transakcij komunalno neopremljenih zemljišč na področju Občine Tišina sem ugotovil, da znaša povprečna cena za 1,00 m² zemljišča 13,00 – 18,00 € (glej priložene priloge) oz. komunalno opremljeno zemljišče 20,00 – 25,00 €/m².

Vrednost stavbnega zemljišča obsega stroške pridobitve, stroške vlaganja v pripravo in ureditev kolektivne komunalne infrastrukture.

2.1.5 OCENITEV VREDNOSTI STANOVANJSKE HIŠE

zap. št.	objekt	koristna površina	nadomestna cena	EŽD	DS	nadomestna osnova	fizično zastaranje		nova vrednost
		m ²	€/m ²	leta			%	€	€
1	bivalni prostori	64,00	800,00	90	60	51.200,00	67	34.304,00	16.896,00
2	veranda-terasa	12,00	200,00	80	60	2.400,00	75	1.800,00	600,00
3	nestan. prost. - klet	40,00	400,00	80	60	16.000,00	75	12.000,00	4.000,00
SKUPAJ						69.600,00	48.104,00		21.496,00

TRŽNA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

zap. št.	vrsta zemljišča	površina	ocenjena cena	vrednost zemljišča
		m ²	€/m ²	€
1	stavbno zemljišče - 242	10 46	20,00	20.920,00
SKUPAJ		10 46		20.920,00

REKAPITULACIJA:

- stanovanjska hiša	21.496,00 €
- parcela št. 242 k.o. Tišina	
s komunalno opremo	20.920,00 €

SKUPAJ: 42.416,00 €

**Tržna vrednost pravic na nepremičnini
znaša (z zaokrožitvijo)
(valuta 27.10.2022):**

42.000,00 €

z besedo: dvainštiridesettisoč

OPOMBA

Ocenjena tržna vrednost do deleža 1/2 ene polovice vrednosti nepremičnine pa znaša **21.208,00 €**.

Murska Sobota, 31.10.2022

Branko VERGAN inž.grad.



Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	669617
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	07.09.2022
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

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

18,26 €/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



Vir: GURS

Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 123-300/1

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	300/1
Občina	TIŠINA
Katastrska občina	123 - TROPOVCI

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:46,64903416847654, lng:16,099673738275648
Površina parcele	594,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

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

A.2 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 123-300/3

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	300/3
Občina	TIŠINA
Katastrska občina	123 - TROPOVCI

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,64883813228587, lng:16,099616745725026
Površina parcele	611,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/



UNIVERSITY OF MICHIGAN

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN
LIBRARY
ANN ARBOR, MICHIGAN

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	669473
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	05.09.2022
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	10.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

16,53 €/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



Vir: GURS

Vir: Google Maps

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 114-168/3

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	168/3
Občina	TIŠINA
Katastrska občina	114 - VANČA VAS

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:46,67166956144757, lng:16,092808728633088
Površina parcele	605,00 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	658166
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	03.06.2022
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	15.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	NI prodajalcev
------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	NI kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: GURS



Vir: Google Maps

13,08 €/m²

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 122-331/2

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	331/2
Občina	TIŠINA
Katastrska občina	122 - TIŠINA

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:46,65315114744978, lng:16,08441633695136
Površina parcele	485,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

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

A.2 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 122-330/2

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	330/2
Občina	TIŠINA
Katastrska občina	122 - TIŠINA

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,653042898206486, lng:16,084711851019748
Površina parcele	662,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/





REPUBLIKA SLOVENIJA



MINISTRSTVO OKOLJA, PROSTORA IN GRAJENARSTVA

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE



Uporabnik: BVERGAN

Sreda, 19 Oktober, 2022 7:17:37

Transakcijska številka: 1101342745434

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
122 TIŠINA	242	1046	NE	0,00	25.03.2004

Podatki o dejanski rabi parcele - veljavno stanje:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
30	poseljena zemljišča	86,3
31	poseljena zemljišča tloris stavbe	13,7

Prikaži podatke o dejanski rabi parcele - zgodovinsko stanje

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*119	217

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upravljalcih parcele:

Priimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljavcev.				
KRALJ MARTINA	Tišina 18, 9251 Tišina	1980	1/2	lastnik
POLDAUF JOŽEK	Murska Sobota, Lendavska ulica 25A, 9000 Murska Sobota	1981	1/2	lastnik



IZRIS PARCELE




Parcela: katastrska občina 122 TIŠINA številka parcele 242



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

-  Parcelna meja
-  Meja parcelnega dela
-  Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 19.10.2022

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka: 1101342745401

Izris pripravil/a: Branko Vergan

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o eviciriranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatki v omejenih parcelah ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

