



VS0142258303

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

Prejeta neposredno po pošti (navadno priporočeno)

10-07-2023 v izvedih z (s)

prilagam.

Poslana po pošti priporočeno na recept dne

št. R.

Pisanje je taksirano s EUR v kolkih

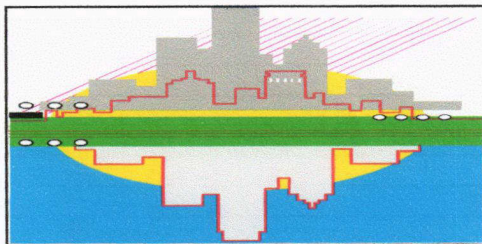
kolkov je premalo za EUR

pisanje prejeta brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

**OCENA
TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI**



**STANOVANJSKI HIŠI v Murski Soboti,
Gregorčičeva 49 in
parc. št. 1118, 1119 k.o.
Murska Sobota**

Murska Sobota; junij 2023

1. UVOD

1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičnini - stanovanjski hiši ter parceli št. 1118 in 1119 obe k.o. M. Sobota. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj.

*Tržna vrednost pravic na nepremičnini
znaša (valuta 27.06.2023):*

99.200,00 €

1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je stanovanjska hiša, ki je bila zgrajena leta 1966, na parc. št. 1118 k.o. M. Sobota. Stanovanjska hiša je etažnosti P + 2 in ima identifikacijsko št. ID – 545.

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija, TK-omrežje, plin in cesta s pločnikom, javno razsvetljavo in odvodnjo meteorne vode v kanalizacijo.

Predmet vrednotenja je tudi parcela št. 1119 k.o. M. Sobota, ki je nezazidano stavbno zemljišče.

1.2.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. VL 28252/2023 - 16, z dne 07.06.2023.

1.2.4 Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine, za potrebe omenjenega sodišča v pravnem postopku.

1.2.5 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.

1.2.6 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

1.2.7 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je na dan 27.06.2023, ko je bil opravljen tudi ogled na kraju samem, ob prisotnosti Darje Železen, ki mi je posredovala zahtevane podatke potrebne za vrednotenje.

1.2.8 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 05.07.2023.

1.2.9 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, prevzemam 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 aktualizirati ali spreminjati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki veljajo na dan ocenjevanja.

Posebni omejitveni pogoji

- Za nepremičnino ne obstaja najemna pogodba ali kakšna druga služnostna pravica.
- Tržna vrednost nepremičnine je bila ocenjena po načinu primerljivih prodaj.
- 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.

1.2.10 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 vnaprej 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.

1.2 Opis in analiza nepremičnine

1.3.1 Splošno

Stanovanjska hiša je locirana v širšem centru Murske Sobote. Lokacija velja za dobro. Komunalna infrastruktura je popolna. Dostop in povezava z ostalimi deli mesta in kraji sta ugodna.

1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe

Stanovanjska hiša ID - 545

Temelji so betonski v pasovni izvedbi. Stene pritličja in ostalih dveh etaž so zidane s skok opeko, so ometane ter prepleskane. Strop nad pritličjem in nadstropjem je rapid strop. Streha je ravna AB monolitna plošča. Okna so lesena klasična. Notranji vratni podboji in vratna krila so lesena klasična. Talne obloge so parket, topli pod in keramične ploščice. S keramičnimi ploščicami so obdelane tudi stene kopalnice in sanitarnih prostorov. Ogrevanje je z električnimi radiatorji. Fasada je klasični omet teranova.

Opaziti je nevzdrževanost in zamakanje ravne strehe, ki je zelo dotrajana.

1.3.3 Izračunana kvadratura v m²

– stanovanjska hiša: pritličje	$94,00 \text{ m}^2 \times 0,75 =$	70,50 m ²
1. nad.	$94,00 \text{ m}^2 \times 0,80 =$	75,20 m ²
2. nad.	$94,00 \text{ m}^2 \times 0,80 =$	75,20 m ²
		<hr/>
		220, 90 m²

1.3.4 Podatki o zemljišču

– stavbno zemljišče	
parcela št. 1118 k.o. M. Sobota	5 00 m²
– nezazidano stavbno zemljišče	
parcela št. 1119 k.o. M. Sobota	1 94 m²

2. OCENJEVANJE NEPREMIČNINE

2.1 Način primerljivih prodaj

2.1.1 Predstavitev načina

Način primerljivih prodaj temelji na dejanskih, že opravljenih prodajah premoženja. Racionalni investitor oz. kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno posest več, kakor znašajo stroški pridobitve drugega podobnega premoženja z enako koristnostjo. Zato so bile pri ocenjevanju pregledane primerljive posesti, ki so bile v preteklosti prodane na trgu. Opravljene so bile prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi posestmi. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive posesti, kakor če bi vsaka izmed teh posesti imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

2.1.2 Ocena vrednosti

Vrednost nepremičnine je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine v okolici. Pri tem je upoštevana predvsem lokacija nepremičnine, primerljiva namembnost in pretekla vlaganja. Primerljive nepremičnine so tiste, za katere veljajo enaki pogoji ponudbe in povpraševanja kot za ocenjevano nepremičnino.

Ocenjena vrednost ocenjevane nepremičnine je določena na podlagi preseka tržnih cenah za primerljive posesti na trgu, razgrajeno po namembnosti in prodajnih cen naslednjih primerljivih nepremičnin:

Primerljiva nepremičnina 1:

Stanovanjska hiša v M. Soboti, Gregorčičeva 41, ki je bila zgrajena leta 1968, kvadrature 153,00 m², nestanovanjska stavba 15,00 m², velikost parcele 6,90 ara, prodano marca 2023, trgoskop ID 734774;

Prodajna cena: 90.000,00 €

Primerljiva nepremičnina 2:

Stanovanjska hiša v M. Soboti, Z. Velnarja 18, ki je bila zgrajena leta 1960, kvadrature 221,00 m², nestanovanjska stavba 46,00 m², velikost parcele 5,01 ara, prodano januarja 2023, trgovski ID 684247;

Prodajna cena: 120.000,00 €

Primerljiva nepremičnina 3:

Stanovanjska hiša v M. Soboti, I. Regenta 23, ki je bila zgrajena leta 1968, kvadrature 269,00 m², nestanovanjska stavba 68,00 m², velikost parcele 7,45 ara, prodano novembra 2022, trgovski ID 679213;

Prodajna cena: 120.000,00 €

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivih nepremičninah glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na podlagi odstopanj in tržnih cen primerljivih nepremičnin je ocenjena hipotetična cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti kot ocenjevana.

	Primerljiva nep. št. 1	prilagoditev	Primerljiva nep. št. 2	prilagoditev	Primerljiva nep. št. 3	prilagoditev	Primerljiva nep.
Naslov	Gregorčičeva 41 M. Sobota	%	Z. Velnarja 18 M. Sobota	%	I. Regenta 23 Severna 35	%	Gregorčičeva 49 M. Sobota
Opremljenost	podobna	Ø	boljša	-5	boljša	-5	
Starost	1968	Ø	1960	+ 1	1968	Ø	1966
Velikost hiše	153,00	+ 10	221,00	Ø	269,00	-2	220,90 m²
Nestan. stavba	15,00	+ 2	46,00	+ 4	68,00	+ 6	Ø
Lokacija	podobna	Ø	slabša	+ 1	slabša	+ 1	
Komunalna oprem.	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Velikost parcele	6,90	Ø	5,01	+ 1	7,45	-1	6,94 ara 7
Vzdrževanost	boljša	-12	boljša	-15	boljša	-15	
Časovna korekcija	marec 2023	Ø	januar 2023	Ø	november 2022	+ 2	
Povp. prilagoditev		Ø		-13		-14	
Vrednost v €	90.000,00		120.000,00		120.000,00		
Prilagojena vrednost	90.000,00		104.400,00		103.200,00		99.200,00

Po analizi vseh treh primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, komunalno opremljenost, starost, opremljenost, kvadraturo hiše, kvadraturo nestanovanjske stavbe, velikost parcele, vzdrževanost, čas prodaje in drugih faktorjev, se odločim za srednjo vrednost med vsemi tremi primerljivimi prodanimi nepremičninami na **99.200,00 €**.

Razdeljeno po parcelah

nezazidano stavbno zemljišče je 56,00 €/m² (glej prilogo 4)

parcela št. 1119 k.o. M. Sobota

194,00 m² x 56,00 €/m² = **10.864,00 €**

stavbno zemljišče je 56,00 €/m² (glej prilogo 4) x 1,30 = 72,80 €

parcela št. 1118 k.o. M. Sobota

500,00 m² x 72,80 €/m² = **36.400,00 €**

3. RAZDELJENO PO ID

1. **ID 105 – 1118/0-0** stanovanjska hiša ID - 545 51.936,00 €

parcela št. 1118 k.o. M. Sobota,

ki je komunalno opremljena 36.400,00 €

skupaj: 88.336,00 €

2. **ID 105 – 1119/0-0** parcela št. 1119 k.o. M. Sobota,

ki je kom. neopremljena

10.864,00 €

SKUPAJ: 1 + 2 = 99.200,00 €
=====

OPOMBA

Ocenjena vrednost nepremičnine do 1/2 ene polovice znaša

1. **ID 105 – 1118/0-0** stanovanjska hiša ID - 545 25.968,00 €

parcela št. 1118 k.o. M. Sobota,

ki je komunalno opremljena 18.200,00 €

skupaj: 44.168,00 €

2. **ID 105 – 1119/0-0** parcela št. 1119 k.o. M. Sobota,
ki je kom. neopremljena

5.432,00 €

SKUPAJ: 1 + 2 = **49.600,00 €**
=====

V stanovanjski hiši imata solastnici (brez etažnega elaborata) razdeljeni oz. ločeni dve funkcionalni stanovanjski enoti, ki predstavljata zaključeni celoti.

Murska Sobota, 05.07.2023

Branko VERGAN inž.grad.



Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel	
ID pravnega posla	734774
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	09.03.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena	
Skupna pogodbena cena	90.000 €
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



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 Stanovanjska hiša | 105-537-1

A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Naslov	Gregorčičeva ulica 41, Murska sobota
Naselje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	537
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.2.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,662373808623606, lng:16,168544845675775
Leto izgradnje stavbe	1968
Leto izgradnje dela stavbe	1968
Neto tlorisna površina dela stavbe	153,20 m²
Uporabna površina dela stavbe	81,60 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/

A. Predmet posla

A.1 Garaža | 105-538-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Naslov	/
Naselje	/
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	538
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.1.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe	Garaža
Dejanska/namenska raba dela stavbe	15 - garaža
Koordinate	lat:46,66243245285549, lng:16,168352447525898
Leto izgradnje stavbe	1968
Leto izgradnje dela stavbe	1968
Neto tlorisna površina dela stavbe	15,00 m²
Uporabna površina dela stavbe	15,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	garaža

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina	15,00 m²
Prodana uporabna površina	/

Prostori stanovanja	bivalni prostor klet odprta terasa, balkon, loža shramba, sušilnica, pralnica
---------------------	---

A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	153,00 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) | 105-1124

A.3.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka	1124
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

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:46,66235281690077, lng:16,168503531602468
Površina parcele	690,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.3.3 - Podatki o prodaji parcele	
Prodani delež parcele	1/1

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

685447
ID pravnega posla
Vrsta pravnega posla
Kupoprodajni
Prostale na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe
01.01.2023
de prodaja
Tip transakcije (CURS, zbirna ETR)

2. Pogodbena cena

20.000 €
Skupna pogodbena cena
Skupna DDV
DDV vključen
Ne
V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizirana oseba
Ni prodajalcev

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizirana oseba
Ni kupcev

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodajna površina
46,00 m²
Prodajna uporabna površina
/
Prodajna neto tlorisna površina
/
Sprejeto zemljišče parceliran
/
mešč.
Nabizstrupje dela stavbe
/
Stavba je stavčena
Da
Graščena kupa
/
Pravnomo sklenjeni trg
Pravni subjekt
1/6
Pravni subjekt
1/6

A.3 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvočrtno, dvočna pot, vrt, zelenica, stanovanjski ateljé in podobno) | 105-2742

A.3.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka
2742
Občina
MURSKA SOBOTA
105 - MURSKA SOBOTA

A.3.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča
Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe, dvočrtno, dvočna pot, vrt, zelenica, stanovanjski ateljé in podobno
Kordinate
lat:46.65380413449553, lng:16.15244236411504
Površina parcele
206,00 m²
Vrsta trajnega nasada
/
Stanovljajnega nasada
/

A.3.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodajni delež posla
1/6

A.4 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvočrtno, dvočna pot, vrt, zelenica, stanovanjski ateljé in podobno) | 105-2741

A.4.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka
2741

A. Predmet posla

A.1 Stanovanjska hiša | 105-3004-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov
Ulica zemlja vrtarstva 18, Murska sobota
Občina
MURSKA SOBOTA
3004
Specifična dela stavbe
3
So, stanovanjski ateljé, prostori
/
Katastrska občina
105 - MURSKA SOBOTA

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe
1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Dopolnilna uporabna raba dela stavbe
/

Koordinate
lat:46.65374345756886, lng:16.15244236411504

Leto izgradnje stavbe
1960
Leto izgradnje dela stavbe
1960
Neto tlorisna površina dela stavbe
220,80 m²
Uporabna površina dela stavbe
173,40 m²
Legi dela stavbe v stavbi
prilike
Stavbo tlo
/

Atipična stanovanjska
Prostori stanovanja
Bivalni prostor / klet / odprta terasa, balkon, loka

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodajna površina
221,00 m²
Prodajna uporabna površina
/

MURSKA SOBOTA

105 - MURSKA SOBOTA

Občina
Katastrska občina
A.4.2 Podatki o parceli
Vrsta zemljišča
Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe, dvočrtno, dvočna pot, vrt, zelenica, stanovanjski ateljé in podobno
Kordinate
lat:46.65374163801828, lng:16.15244236411504
Površina parcele
206,00 m²
Vrsta trajnega nasada
/

A.4.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodajni delež parcele
1/6

Prodajna neto tlorisna površina
/
Sprejeto zemljišče parceliran
/
mešč.
Nabizstrupje dela stavbe
/
Stavba je stavčena
Da
Graščena kupa
/
Pravnomo sklenjeni trg
Pravni subjekt
1/6

A.2 Garaža | 105-3005-1

A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov
Ulica zemlja vrtarstva 18, Murska sobota
Občina
MURSKA SOBOTA
3005
Specifična dela stavbe
3
So, stanovanjski ateljé, prostori
/

A.2.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe
13 - Garaža
Dopolnilna uporabna raba dela stavbe
/

Koordinate
lat:46.653828072443736, lng:16.15244236411504

Leto izgradnje stavbe
1960
Leto izgradnje dela stavbe
1960
Neto tlorisna površina dela stavbe
46,30 m²
Uporabna površina dela stavbe
46,30 m²
Legi dela stavbe v stavbi
prilike
Stavbo tlo
/

Atipična stanovanjska
Prostori stanovanja
Garaža

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	679213
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	22.11.2022
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	120.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

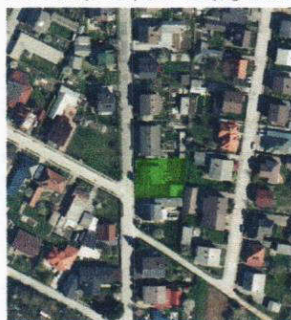
3. Pogodbene stranke - prodajalci

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

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 Stanovajska hiša | 105-2472-1

A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Ulica Ivana regenta 23, Murska sobota
Naselje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	2472
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.2.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovajska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovniški stavbi
Koordinate	lat:46,652785071691426, lng:16,164110219188494
Leto izgradnje stavbe	1968
Leto izgradnje dela stavbe	1968
Neto tlorisna površina dela stavbe	269,00 m²
Uporabna površina dela stavbe:	75,00 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor klet

A. Predmet posla

A.1 Garaža | 105-2473-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	/
Naselje	/
Občina	/
Številka stavbe	2473
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Garaža
Dejanska/namenska raba dela stavbe	15 - Garaža
Koordinate	lat:46,65283747701882, lng:16,164211946517717
Leto izgradnje stavbe	2005
Leto izgradnje dela stavbe	2005
Neto tlorisna površina dela stavbe	40,80 m²
Uporabna površina dela stavbe:	40,80 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	garaža

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	41,00 m²
Prodana uporabna površina	/

A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	269,00 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 Kmetijski objekt | 105-9981-1

A.3.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	/
Naselje	/
Občina	/
Številka stavbe	9981
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.3.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Kmetijski objekt
Dejanska/namenska raba dela stavbe	28 - Pomožni kmetijski del stavbe
Koordinate	lat:46,65268896387221, lng:16,16429812552396
Leto izgradnje stavbe	2005
Leto izgradnje dela stavbe	2005
Neto tlorisna površina dela stavbe	26,60 m²
Uporabna površina dela stavbe:	26,60 m²
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje

Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	kmetijski prostor

A.3.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	27,00 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.4 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 105-3054

A.4.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	3054
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.4.2 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:46,65276043129178, lng:16,164310687700787
Površina parcele	274,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.4.3 - Podatki o prodaji parcele

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

A.5 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče

zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 105-3053

A.5.1 Identifikacijski podatki o parceli

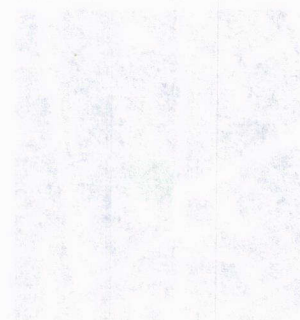
Parcelna številka	3053
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.5.2 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:46,65276141766132, lng:16,164109053736176
Površina parcele	471,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.5.3 - Podatki o prodaji parcele

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



Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	739976
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	21.04.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)

Priloga 4

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	22.400 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

$22.400 \times 3 = 56,05 \text{ €/m}^2$

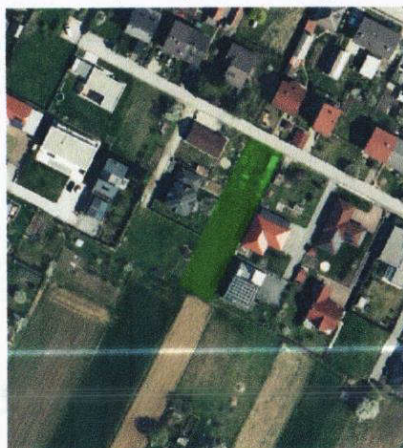
3. Pogodbene stranke - prodajalci

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 | 105-2971/1

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	2971/1
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

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:46,652519409003325, lng:16,161059150068855
Površina parcele	1.199,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/3
-----------------------	-----



Datum izdelave izpisa: 14.06.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 105 MURSKA SOBOTA
Parcelna številka: 1118
Površina parcele: 500 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
pozidana zemljišča	82,0 %
pozidana zemljišča	18,0 %
tlorisi stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljalci parcele: /
Lastništvo parcele

tip lastnika	matična številka /nepremičnina		delež
naziv	sedež		
P - pravi lastnik			1/2
Podatek ni javen	***	***	
P - pravi lastnik			1/2
Podatek ni javen	***	***	

Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
105 105 MURSKA SOBOTA	545

Naslov in prostorske enote

Občina: Murska Sobota
Naselje: Murska Sobota
Poštni okoliš: Murska Sobota
Upravna enota: Murska Sobota
Šolski okoliš: OSNOVNA ŠOLA III MURSKA SOBOTA
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Center
Statistična regija: Pomurska
Volilna enota DZ: Volilna enota Ptuj
Volilni okraj: Volilni okraj Murska Sobota 2
DZ volišče: MČ CENTER I, PIŠK M.Sobota, Zvezna ulica 10
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Center I-Pokrajinska in študijska knjižnica



katastrska občina 105 MURSKA SOBOTA, parcela 1118



Približno 20 m

Legenda oznak

Parcela 123/45 Številka parcele
Urejene meje
Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
Poligoni sestavin delov stavb

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

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

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

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



Datum izdelave izpisa: 14.06.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 105 MURSKA SOBOTA
Parcelna številka: 1119
Površina parcele: 194 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitev spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča
Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli
osrednja območja centralnih dejavnosti
Delež namenske rabe zemljišč na parceli
100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina: Murska Sobota
Naselje: Murska Sobota
Poštni okoliš: Murska Sobota
Upravna enota: Murska Sobota
Šolski okoliš: OSNOVNA ŠOLA III MURSKA SOBOTA
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Center
Statistična regija: Pomurska
Volična enota PTUJ
Volični okraj Murska Sobota 2
DZ volišče: MČ CENTER I, PIŠK M.Sobota, Zvezna ulica 10
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Center I-Pokrajinska in študijska knjižnica



katastrska občina 105 MURSKA SOBOTA, parcela 1119

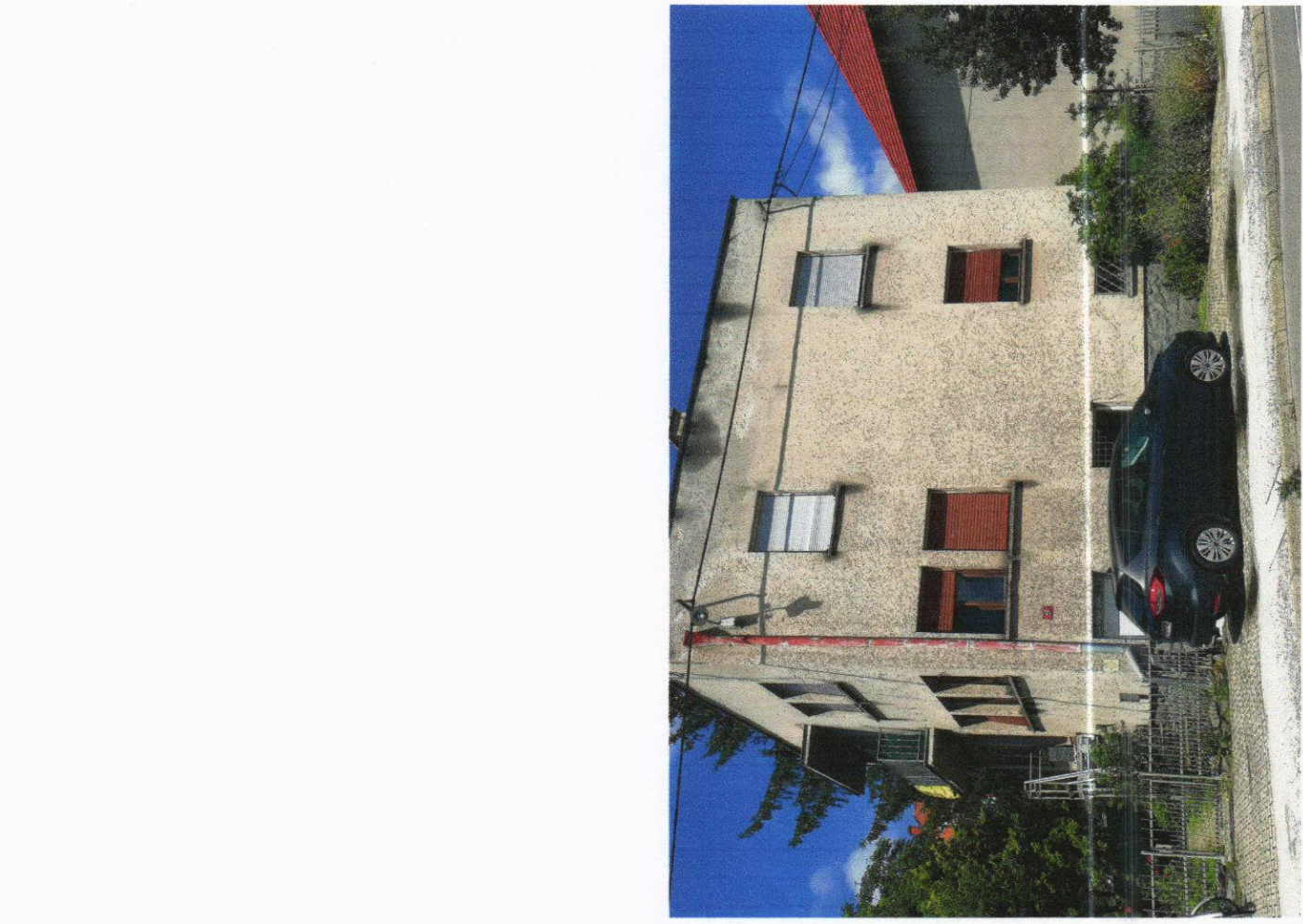
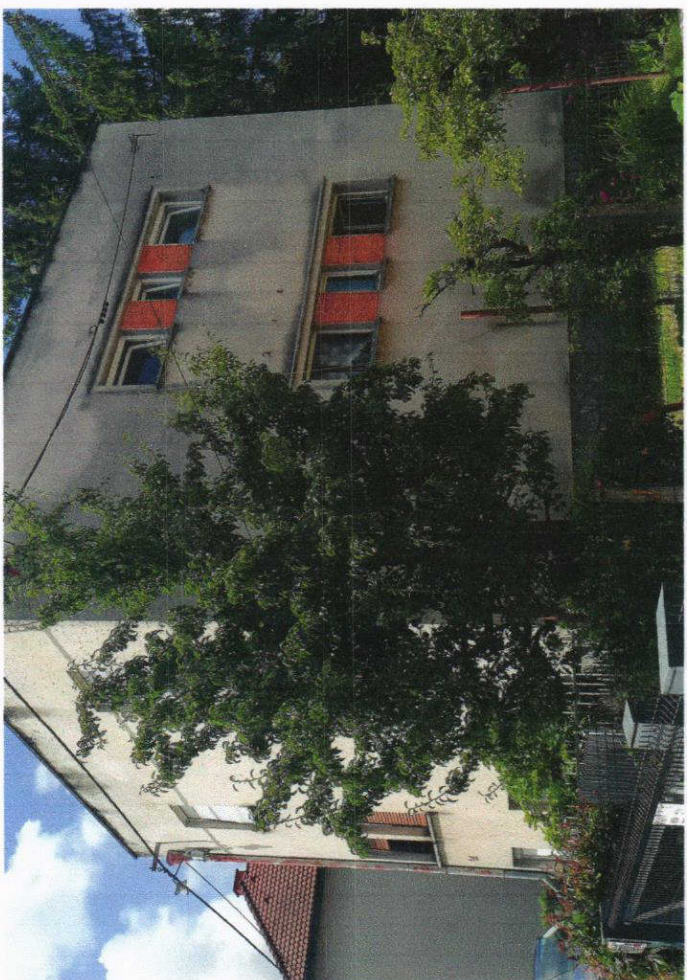
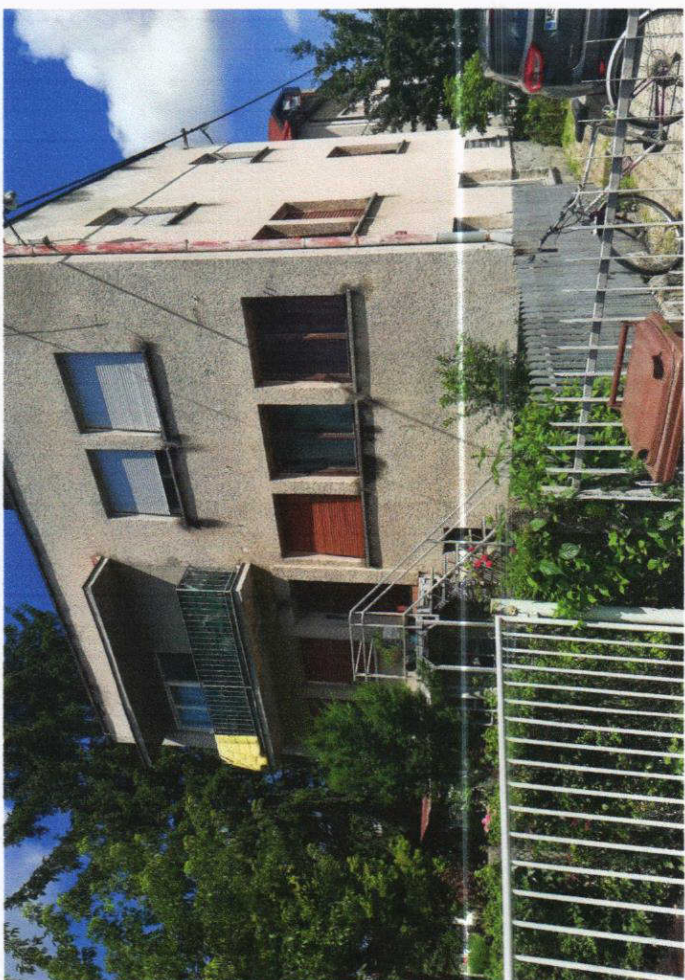
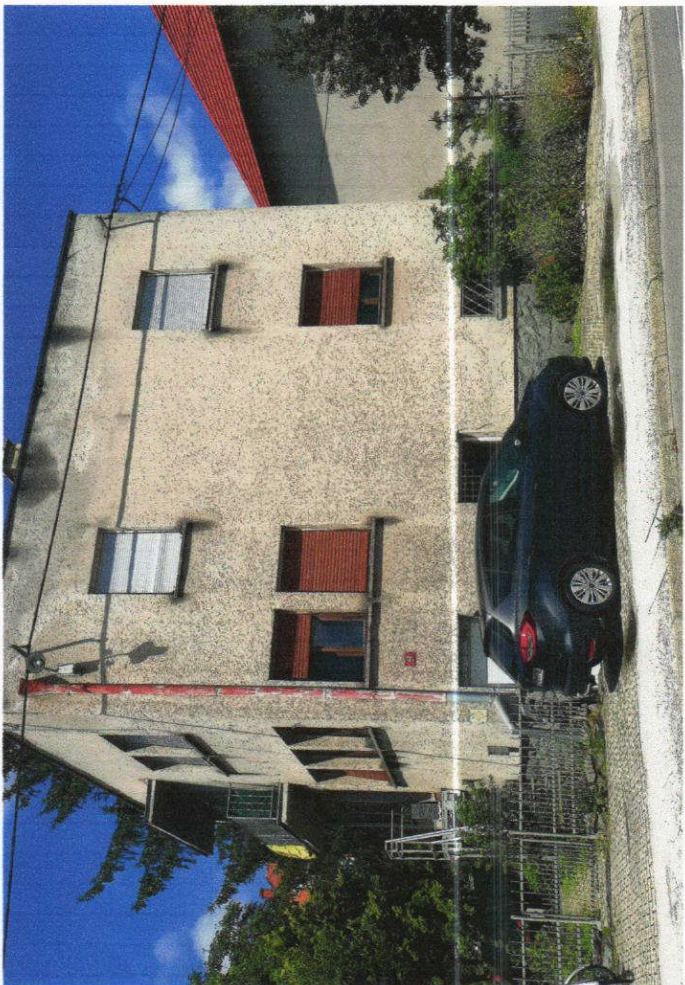


* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

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

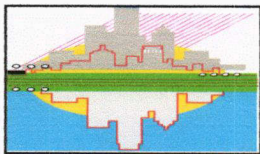
Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

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



Branko VERGAN, inž. grad.
Sodni cenilec za gradbeništvo
-nepremičnine

Štefana Kovača ul. št. 21
9000 Murska Sobota



Datum: 17.06.2023

Darja ŽELEZEN

Gregorčičeva 49
9000 Murska Sobota

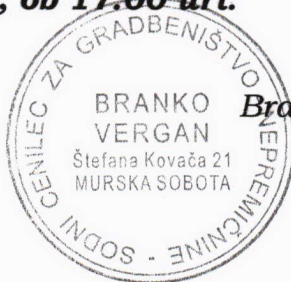
ZADEVA: OGLED

Obveščam vas, da me je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. VL 28252/2023 - 16, z dne 07.06.2023, določilo za cenilca nepremičnine in sicer:

- stanovanjske hiše v Murski Soboti, Gregorčičeva 49 in parc. št. 1118 in 1119 obe k.o. Murska Sobota,

V primeru, da se ogleda ne morete udeležiti osebno, naprošam, da je lahko prisoten vaš pooblaščenec. V kolikor se vabilu ne boste odzvali, oziroma zagotovili udeležbo pooblaščenca, bo ocenitev opravljena na osnovi videnega oz. na podlagi podatkov iz uradnih evidenc.

Ogled bo v torek 27.06.2023, ob 17.00-uri.



Branko VERGAN inž. grad.



Potrdilo o oddaji pošiljke

Naslovnik

ŽILJEK DŽDŽA

GRIGORIČEVA 49

9000

(poštna št.)

M. Soloto

(naziv pošte)

Storitve

Osebna vročitev

Povratnica

Prednostno

Odkupnina _____ EUR

Vrednost _____ EUR

19.06.2023 17:20
0,009kg
19586

9101 SLOVENIJA
MURSKA SOBOTA
***2,3000 EUR

**Potrdilo* RA 7848 8632 5 SI



Poslujemo v skladu s splošnimi pogoji.