



VS0147433042

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)
20. 02. 2025 v izvodih z (s)

..... prilogami.
Poslana po pošti priporočeno na receptis dne

..... št. R.....

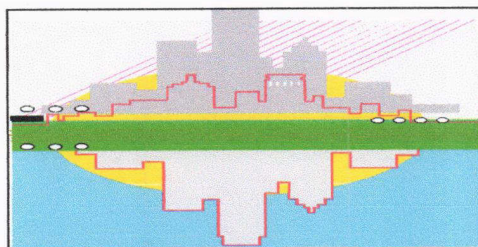
Pisanje je taksirano s..... EUR v kolkih
kolkov je premalo za..... EUR

pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

**OCENA
TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI**



**STANOVANJSKI HIŠI
v M. Soboti, Ledavsko nas. 10,
nestanovanjski stavbi in
parc. št. 45/12
k.o. M. Sobota**

Murska Sobota; februar 2025

1. UVOD

1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičnini - stanovanjski hiši, nestanovanjski stavbi in parceli št. 45/12. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj.

*Tržna vrednost pravic na nepremičnini
znaša (valuta 13.02.2025):*

149.600,00 €

1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je stanovanjska hiša, ki je bila zgrajena leta 1977. V letu 1996 se je zamenjala strešna kritina. Stanovanjska hiša je etažnosti P+1 in ima identifikacijsko št. ID – 855. V letu 1997 se je k hiši prizidala garaža – nestanovanjska stavba ID – 856.

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija, TK – omrežje in cesta z javno razsvetljavo ter odvodnjo meteorne vode v kanalizacijo.

1.2.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I 418/2024-18, z dne 08.01.2025.

1.2.4 Namen vrednotenja

Namen cenitve je določitev tržne vrednosti pravic na nepremičnini za potrebe omenjenega sodišča.

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 OPN MOMS
- podatki zbrani ob ogledu nepremičnine

1.2.7 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je na dan 13.02.2025, ko je bil opravljen tudi ogled na kraju samem, ob prisotnosti Cvetke Ulen, ki mi je omogočila vstop v vse prostore in mi posredovala zahtevane podatke potrebne za vrednotenje.

1.2.8 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 19.02.2025.

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 dolgi.
- 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 se nahaja v »Ledavskem naselju«, kjer so zgrajene individualne stanovanjske hiše. Lokacija velja za dobro. Komunalna infrastruktura je popolna. Dostop in povezava z ostalimi deli mesta in kraja sta ugodna.

1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe

Stanovanjska hiša ID - 855

Temelji so betonski v pasovni izvedbi. Stene pritličja in nadstropja so zidane z opeko, so ometane in obeljene. Strop nad pritličjem in nadstropjem je norma strop, z AB tlačno ploščo. Streha je lesena dvokapnica, ki je prekrita s tegolo, nameščenimi žlebovi in odtočnimi cevmi. Okna so lesena vezana z dvojno zasteklitvijo. Vratni podboji in vratna krila so lesena vezana s furnirno prevleko. Talne obloge so parket in keramične ploščice, ki so tudi po stenah kopalnice in sanitarnih prostorih. Ogrevanje je radiatorsko na lastno centralno oskrbo na olje. Izveden je klasični fasadni omet.

Nestanovanjska stavba - garaža ID - 856

Prizidek je etažnosti P+1. Nadstropni del ni dokončan. Temelji so betonski v pasovni izvedbi. Stene so zidane z opeko so ometane in prepleskane. Strop nad pritličjem je norma strop z AB tlačno ploščo. Garažne vrata so velika dvokrilna v leseni izvedbi.

1.3.3 Izračunana kvadratura v m²

– stanovanjska hiša:	164,90
– garaža	$75,60 \times 0,50 = 37,80$
skupaj:	<u>202,70 m²</u>

1.3.4 Podatki o zemljišču

parcela št. 45/12 k.o. M. Sobota

6 76 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 nižji. Cene nepremičnin so nižje od ostalih delov Slovenije. Ponudba in povpraševanje obstaja, manj je tudi 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. četrtnjem zvišali za 2,5 %, v primerjavi z lanskim 2. četrtnjem 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. četrtnjem letos. V primerjavi z 2. četrtnjem 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 četrtoletje prej. Znižali so se tudi v primerjavi z 2. četrtoletjem 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 predvsem gospodarstvo in posledično 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 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 obstoječega objekta**

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 način primerljivih prodaj. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina se ne pride do realne vrednosti. Na donosu zasnovanega načina pa nisem mogel uporabiti, ker obstaja premajhen vzorec zbranih primerljivih podatkov o najemninah za stanovanjske hiše, ki so potrebne za uporabo načina donosa.

3.2 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

3.2.1 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 nepremičnine, ki so bile v preteklosti prodane na trgu. Opravljene so bile prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi nepremičninami. Rezultat predstavlja ocena vsake

posamezne prodajne cene primerljive nepremičnine, kakor če bi vsaka izmed teh nepremičnin imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

3.2.2 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.

Podatke o prodanih nepremičninah sem dobil v aplikaciji TRGOSKOP, ki jih zbira in objavlja Geodetski inštitut Republike Slovenije. Ker prodane primerljive nepremičnine dobro poznam, sem tako lahko na podlagi lastnih podatkov, primerjal prodane nepremičnine in vrednoteno nepremičnino ter prišel do ustreznih rezultatov.

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

Primerljiva nepremičnina 1:

Stanovanjska hiša v M. Soboti, Prešernova 29, zgrajena leta 1974, neto kvadrature 148,20 m², velikost parcele 5,58 ara, prodano aprila 2024, trgoskop ID 820616;

Prodajna cena: 85.000,00 € oz. 574,00 €/m²

Primerljiva nepremičnina 2:

Stanovanjska hiša v M. Soboti, Vrbišče 13, zgrajena leta 1978, neto kvadrature 161,60 m², velikost parcele 7,57 ara, prodano julija 2024, trgoskop ID 831075;

Prodajna cena: 135.000,00 € oz. 835,00 €/m²

Primerljiva nepremičnina 3:

Stanovanjska hiša v M. Soboti, Prešernova 58, zgrajena leta 1971, neto kvadrature 161,50 m², velikost parcele 6,05 ara, prodano februarja 2024, trgoskop ID 889604;

Prodajna cena: 130.000,00 € oz. 805,00 €/m²

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	Prešernova 29 M. Sobota	%	Vrbišče 13 M. Sobota	%	Prešernova 58 M. Sobota	%	Ledavsko nas. 10 M.Sobota
Opremljenost	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Starost	1974	+1	1978	Ø	1971	+1	1977,1997
Velikost hiše	148,20	-2	161,60	-2	161,50	-2	202,70 m²
Lokacija	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Komunalna oprem.	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Velikost parcele	5,58	+1	7,57	-1	6,05	Ø	6,76 ara
Vzdrževanost	podobna	Ø	boljša	-3	boljša	-3	
Časovna korekcija	april 2024	Ø	julij 2024	Ø	februar 2024	Ø	
Povp. prilagoditev		Ø		-6		-4	
Vrednost v €/m²	574,00		835,00		805,00		
Prilagojena vrednost	574,00		784,90		772,80		
Ponder %	20		40		40		
Vrednost	114,80		313,96		309,12		737,88

Po analizi vseh treh primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, komunalno infrastrukturo, starost, opremljenost, kvadraturo hiše, velikost parcele, vzdrževanost, čas prodaje in drugih faktorjev, sem se odločil in dal največji ponder oz. težo prodani nepremičnini pod št. 2 in 3 (glej tabelo), ki je vrednoteni nepremičnini najbolj podobna ter dobil indukativno vrednost **738,00 €/m²**:

vrednost nepremičnine **ID 105 – 45/12 – 0**

$$202,70 \text{ m}^2 \times 738,00 \text{ €/m}^2 = 149.592,60 \text{ €}$$

Tržna vrednost pravic nepremičnine
znaša (zaokroženo)
(valuta 13.02.2025):

149.600,00 €

z besedo: stodevetinštiridesettisočšesto

ZAKLJUČEK

Ocenjena vrednost do deleža $\frac{1}{2}$ ene polovice pa znaša **74.796,30 €**.

Murska Sobota, 18.02.2025



Branko VERGAN inž.grad.

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	820616
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	06.04.2024
Vir podatka	Trgovski (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	85.000 €
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



Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Građbena taza	/
Priključni sekundarni	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.2 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 105-2219/4

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	2219/4
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Koordinate	lat:46,657717410584254, lng:16,15647075080455
Površina parcele	82,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	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) | 105-2219/1

A.3.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	2219/1
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:46,65772673431489, lng:16,15627138360867

A. Predmet posla

A.1 Stanovanjska hiša | 105-2908-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Prešernova ulica 29, Murska sobota
Naselje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	2908
Številka dela stavbe	1
Št. stanovanj ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska namenska raba dela stavbe	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,657743264120675, lng:16,156230800483268
Leto izgradnje stavbe	1974
Leto izgradnje dela stavbe	1974
Neto tlorisna površina dela stavbe	148,20 m²
Uporabna površina dela stavbe	107,60 m²
Legla dela stavbe v stavbi	prilike
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostor stanovanja	bivalni prostor garaža klet odprta terasa, balkon, loža

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	148,20 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parnih mest	/

Površina parcele	558,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.3.3 - Podatki o prodaji parcele

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

Podatki o pravnem poslu

1. Pralni posel

ID pravnega posla	831075
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	31.07.2024
Vir podatka	Trgospop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	135.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



A. Predmet posla

A.1 Stanovanjska hiša | 105-156-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Vrbišče 13, Murska sobota
Nasloje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	156
Številka dela stavbe	1
St. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46.66436999478912, lng:16.154779961623745
Leto izgradnje stavbe	1978
Leto izgradnje dela stavbe	1978
Neto tlorisna površina dela stavbe	161,60 m²
Uporabna površina dela stavbe	68,50 m²
Legla dela stavbe v stavbi	prtiličje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor garaža klet odprta terasa, balkon, loža

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	161,60 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/

Vr: GURS

Vr: Google Maps

PZ1 LOG 2

835,00 e/m²

Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.2 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 105-465/8

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	465/6
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Koordinate	lat:46.66440351513121, lng:16.15477349869237
Površina parcele	757,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

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

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	889604
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.02.2024
Vr podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	130.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

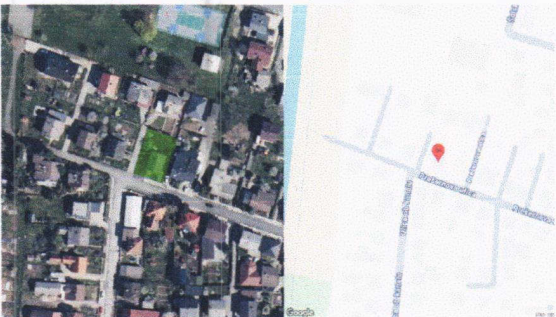
3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



A. Predmet posla

A.1 Stanovanjska hiša | 105-1076-1

A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Prešernova ulica 58, Murska sobota
Naseje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	1076
Številka dela stavbe	1
St. stanovanja ali posl. prostora	/
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša
Dejarska/namenska raba dela stavbe	1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi
Koordinate	lat:46,65878530755344, lng:16,15146327897158
Leto izgradnje stavbe	1971
Leto izgradnje dela stavbe	1971
Neto tlorisna površina dela stavbe	161,50 m²
Uporabna površina dela stavbe	109,90 m²
Legla dela stavbe v stavbi	prilifcije
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor garaža klet odprta terasa, balkon, loža shramba, sušilnica, pralnica zaprta terasa, balkon, loža

A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	161,50 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/

Vr: GURS

Vr: Google Maps

Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Gradbena faza	/
Primarni sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

A.2 Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) | 105-538

A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	538
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Koordinate	lat:46,65882131877032, lng:16,151454210229186
Površina parcele	605,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.2.3 - Podatki o prodaji parcele

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