



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). **2.8 -12- 2022** izvodih z (s)

..... prilogami.

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

....., št. R

Pisanje je taksirano s EUR v kolkih

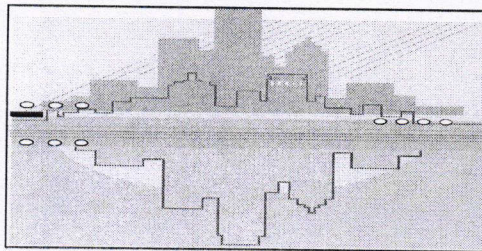
kolikov je premalo za EUR -pisanje

prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

OCENA
TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH -



ID 111 – 1320/1-0,

ID 111 – 1320/2-0

ID 111 – 1320/3-0, Ul. ob kapelici 63 in 65, Pušča

ID 111 – 1320/4-0, Ul. ob kapelici 59, Pušča

ID 111 – 1320/5-0

Murska Sobota; december 2022

1. UVOD

1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičninah – stanovanjskih hišah in parcelah v k.o. Černelavci. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi nabavnovrednostnega načina.

Tržna vrednost pravic na nepremičninah
znaša (valuta 20.12.2022):

157.460,60 €

1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja so nepremičnine, ki **se nahajajo v romskem naselju Pušča** pri M. Soboti:

1. ID 111 – 1320/1-0 – stanovanjska hiša, Ul. ob kapelici 57, ki je bila zgrajena leta 1987, na parceli št. 1320/1 k.o. Černelavci in ima identifikacijsko št. ID 739. Stanovanjska hiša je v zelo slabem stanju in jo **ne vrednotim**. Predmet vrednotenja je samo komunalno opremljena parcela.

2. ID 111 – 1320/2-0 – samo parcela

3. ID 111 – 1320/3-0 – stanovanjska hiša, Ul. ob kapelici 63 in 65, ki je bila zgrajena leta 2000, na parceli št. 1320/3 k.o. Černelavci in ima identifikacijsko št. ID – 776. V prizidku je tudi gospodarsko poslopje zgrajeno leta 2005, ki ima identifikacijsko št. ID – 683.

4. ID 111 – 1320/4-0 – stanovanjska hiša, Ul. ob kapelici 59, ki je bila zgrajena leta 2000, na parceli št. 1320/4 k.o. Černelavci in ima identifikacijsko št. ID – 680.

5. 111 – 1320/5-0 – samo parcela

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija in cesta z javno razsvetljavo.

Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I 434/2022-14, z dne 30.11.2022.

1.2.3 Namen vrednotenja

Namen cenitve je določitev tržne vrednosti pravic na nepremičninah, 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 vrednotenja (Ur. list RS št. 106/10), Standardom SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01) in Standardom SIST ISO 9836.

1.2.5 Uporabljena dokumentacija in podatki

- javni vpogled v zemljiški kataster
- javni vpogled v podatke katastra stavb
- podatki o stavbi in njenih delih
- podatki zbrani ob ogledu nepremičnine

1.2.6 Datum ogleda

Datum vrednotenja je na dan 20.12.022, ko je bil opravljen tudi ogled na kraju samem. Pravilno vabljeni dolžnik Jožef Kovač, se ogleda ni udeležil. Opravi sem zunanji ogled in si zbral podatke iz javnih evidenc GURS.

1.2.7 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 26.12.2022.

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 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 nepremičninah, ki sem si 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 samo po nabavnourednostnem 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 pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;*
- *nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči.*

1.3 Opis in analiza nepremičnine

1.3.1 Splošno

Lokacija velja za slabo. Nepremičnine so locirane v romskem naselju Pušča, kjer si romi med seboj ne kupujejo in ne prodajajo stanovanjskih hiš. Prav tako, v romskih naseljih, nepremičnin ne kupujejo kupci, ki niso romi.

Komunalna infrastruktura je popolna. Dostop in povezava z ostalimi kraji sta dobra.

1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe

ID – 776 - stanovanjska hiša, Ul. ob kapelici 63 in 65, Pušča

Temelji so pasovni v betonski izvedbi. Stene pritličja in mansarde so zidane z modul opeko. Strop nad pritličjem je norma strop z AB tlačno ploščo. Streha je dvokapnica s salonitno kritino. Okna so lesena vezana z dvojno zasteklitvijo in delno PVC s termopan zasteklitvijo. Objekt je brez fasade. V prizidku je nestanovanjska stavba, ki ima identifikacijsko št. ID – 683 in je enostavne izvedbe.

ID – 680 - stanovanjska hiša, Ul. ob kapelici 59, Pušča

Temelji so pasovni v betonski izvedbi. Stene pritličja in mansarde so zidane z modul opeko. Strop nad pritličjem je norma strop. Streha je lesena dvokapna strešna konstrukcija, ki je prekrita z valovito cementno kritino. Okna so plastificirana s termopan zasteklitvijo. Fasada je toplotno izolirana.

1.3.3 Izračun kvadrature v m²

– stanovanjska hiša ID – 776 - pritličje	14,00 x 9,00 =	126,00
mansarda	14,00 x 9,00 =	126,00
skupaj:		252,00 m²

– nestanovanjska stavba ID – 683	12,00 x 3,00 =	36,00 m²
----------------------------------	----------------	----------------------------

– stanovanjska hiša ID – 680 - pritličje	11,00 x 9,00 =	99,00
prizidek	9,00 x 2,80 =	25,20
mansarda	11,00 x 9,00 =	99,00
skupaj:		223,20 m²

1.3.4 Podatki o zemljišču

- parcela št. 1320/1 k.o. Černelavci	199,00 m²
- parcela št. 1320/2 k.o. Černelavci	212,00 m²
- parcela št. 1320/3 k.o. Černelevci	238,00 m²
- parcela št. 1320/4 k.o. Černelavci	216,00 m²
- parcela št. 1320/5 k.o. Černelavci	41,00 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 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.

2.1.2 Vrednotenje objektov

Pridobil sem podatke gradbenih proizvajalcev 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 delno komunalno neopremljenih zemljišč na področju romskega naselja Pušča sem ugotovil, da znaša povprečna cena za 1 m² zemljišča 2,00 – 5,00 € in komunalno opremljenih zemljišč 8,00 – 12,00 €

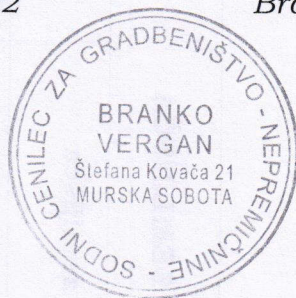
Vrednost stavbnega zemljišča obsega stroške pridobitve, stroške vlaganja v pripravo in ureditev kolektivne komunalne infrastrukture in energetske vode na zemljišču.

REKAPITULACIJA:

1. ID 111 – 1320/1-0 - parcela št. 1320/1	2.388,00 €
2. ID 111 – 1320/2-0 - parcela št. 1320/2	1.060,00 €
3. ID 111 – 1320/3-0 - stan. hiša ID - 776	62.370,00 €
nestan. stavb. ID - 683	1.620,00 €
parcela št. 1320/3	2.856,00 €
	<hr/>
	SKUPAJ: 66.846,00 €
	=====
4. ID 111 – 1320/4-0 - stan. hiša ID - 680	84.369,60 €
parcela št. 1320/4	2.592,00 €
	<hr/>
	SKUPAJ: 86.961,60 €
	=====
5. ID 111 – 1320/5-0 - parcela št. 1320/5	205,00 €
	=====
 SKUPAJ: 1+2+3+4+5 = 157.460,60 €	
	=====

Murska Sobota, 26.12.2022

Branko VERGAN inž.grad.



2.1.5 OCENITEV VREDNOSTI OBJEKTOV

zap. št.	objekt	koristna površina m ²	nadomestna cena €/m ²	EŽD leta	DS	nadomestna osnovna	fizično zastaranje		nova vrednost
							%	€	€
1	stan. hiša ID - 776	252,00	550,00	40	22	138.600,00	55	76.230,00	62.370,00
2	nestan.stavba ID - 683	36,00	300,00	20	17	10.800,00	85	9.180,00	1.620,00
3	stan. hiša ID - 680	223,20	600,00	60	22	133.920,00	37	49.550,40	84.369,60
SKUPAJ						283.320,00	134.960,40		148.359,60

TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA

zap. št.	vrsta zemljišča	površina m ²	ocenjena cena €/m ²	vrednost zemljišča €
1	stavbno zemljišče – 1320/1	1 99	12,00	2.388,00
2	stavbno zemljišče – 1320/2	2 12	5,00	1.060,00
3	stavbno zemljišče – 1320/3	2 38	12,00	2.856,00
4	stavbno zemljišče – 1320/4	2 16	12,00	2.592,00
5	stavbno zemljišče – 1320/5	41	5,00	205,00
SKUPAJ		9 06		9.101,00

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	490859
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	04.03.2020
Vir podatka	Trgskop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	300 €
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

TRILOG 1

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 111-1257

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1257
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	111 - ČERNELAVCI

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:46,65568932354935, lng:16,137522569853548

Površina parcele 298,00 m²

Vrsta trajnega nasada /

Starost trajnega nasada /

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele 1/2

Podatki o pravnem poslu

1. Pravni posel

ID pravnega posla	519736
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	26.10.2020
Vir podatka	Trgospop (GURS, zbirka ETN)

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	1.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

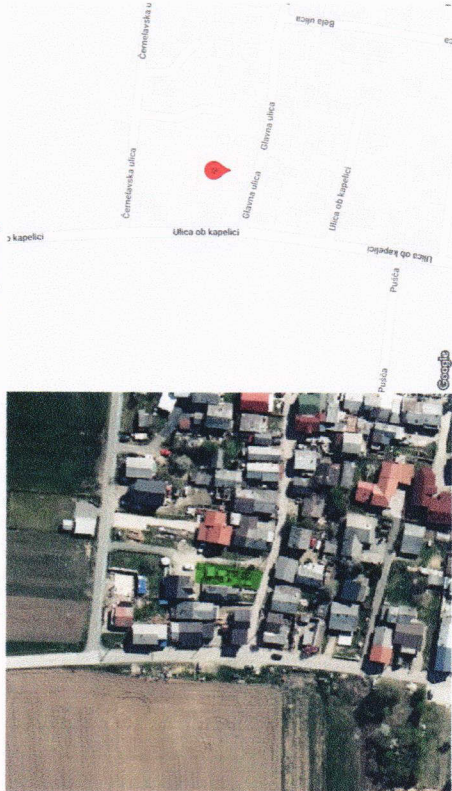
3. Pogodbene stranke - prodajalci

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

721106* 2

4,23 €/m²

A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 111-1256

A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1256
Občina	MURSKA SOBOTA
Katastrska občina	111 - ČERNELAVCI

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:46,655706609643126, lng:16,13740923506511
Površina parcele	233,00 m ²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

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



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 111 ČERNELAVCI številka parcele 1320/5



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 20.12.2022

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101351792617

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 evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije





Mestna občina Murska Sobota

IZSEK iz
- OPK Mestna občina Murska Sobota

gis.iobcina.si

20 m 1 : 1089

50 mm



26.12.2022 11:42

gis.iobcina.si

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

1 / 1

