



Branko VERGAN, inž. grad.

POPRAVEK

Cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine

Štefana Kovača ul. št. 21
9000 Murska Sobota
GSM: 031 301 280

OKRAJNO SODISCE V MURSKI SOBOTI

Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno) **21-02-2022** izvodih z (s) prilogami.

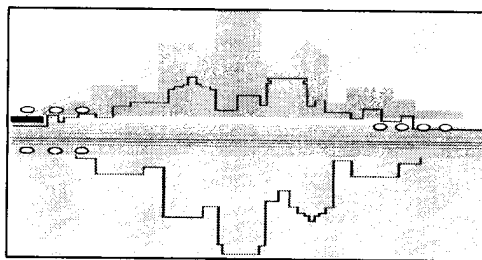
Poslana po pošti priporočeno na recepis dne.....
....., št. R

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 NEPREMIČNINI -



STANOVANJSKI HIŠI v
Mlajtincih št. 3,
gospodarskem poslopu
in parceli št. 1437/1
k.o. Mlajtinci

Murska Sobota; oktober 2021

Branko VERGAN, Štefana Kovača 21, 9000 Murska Sobota, izjavljam, da imam pri SICRGAS – Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, izdano licenco št. GR 126, za cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine.

1. UVOD

1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na stanovanjski hiši, gospodarskem poslopiju in parceli št. 1437/1 k.o. Mlajtinci. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj.

*Tržna vrednost pravic na nepremičnini
znaša (valuta 19.10.2021):*

47.500,00 €

1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje, z identifikacijsko številko ID - 16, ki sta bila zgrajena leta 1941, v letu 1977 je bil zgrajen prizidek hiše.

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija, TK-omrežje in cesta .

1.2.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I 53/2021 - 15, z dne 13.09.2021.

1.2.3 Namen vrednotenja

Namen vrednotenja 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 – 2017, Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 104/10), 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 (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 19.10.2021, ko je bil opravljen ogled. Pravilno vabljeni dolžnik Andrej Štiblar se ogleda ni udeležil. Opravil sem zunanji ogled in si zbral podatke iz javnih evidenc GURS.

1.2.7 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 07.11.2021.

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 GURS, 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.*
- *Nepremičnine so vrednotene, kot da niso obremenjene 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 najemna pogodba ali kakšna druga služnostna pravica oziroma omejitev.*
- *Tržna vrednost nepremičnine je bila ocenjena po načinu primerljivih prodaj, ki je najbolj merodajen.*
- *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 nepremičnine, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

1.3 Opis in analiza nepremičnine

1.3.1 Splošno

Nepremičnina je locirana sredi strnjene naselja Mlajtinci. Lokacija velja za dobro. Komunalna infrastruktura je popolna. Dostop in povezava z ostalimi kraji sta ugodna.

1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe

Stanovanjska hiša in gospod. poslopje ID – 16

Temelji so kamnitobetonski v pasovni izvedbi. Stene so opečne. Streha je lesena dvokapna strešna konstrukcija, ki je prekrita s salonitno in opečno kritino. Fasada na stanovanjski hiši je toplotno izolirana z zaključnim slojem bavalita.

1.3.3 Izračun kvadrature v m²

– stanovanjska hiša: $12,00 \times 10,00 = 120,00 \text{ m}^2 \times 0,80 = \mathbf{96,00 \text{ m}^2}$

– gospod. poslopje: $4,00 \times 10,00 + 12,00 \times 6,00 = 112,00 \text{ m}^2 \times 0,80 = \mathbf{89,60 \text{ m}^2}$

1.3.2 Podatki o zemljišču

parcels št. 1437/1 k.o. Mlajtinci

7 85 m²

2. OCENJEVANJE VREDNOSTI

2.2 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

2.2.1 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 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.

2.2.2 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 sem prodane nepremičnine dobro poznal, sem tako lahko na podlagi lastnih podatkov, primerjal prodane nepremičnine in vrednoteno nepremičnino.

Ocenjena vrednost ocenjevané 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 Mlajtincih št. 4, ki je bila zgrajena leta 1945, kvadratura 105,00 m², gospodarsko poslopje 204,00 m², velikost parcele 10,73 ara, prodano novembra 2017, trgoskop ID 355493;

Prodajna cena: 38.000,00 €

Primerljiva nepremičnina 2:

Stanovanjska hiša v Mlajtincih 1f, ki je bila zgrajena leta 1990 in je še nedokončana - IV gradbena faza, kvadrature 198,00 m², velikost parcele 14,70 ara, prodano avgusta 2021, trgovski ID 554089;

Prodajna cena: 43.500,00 €

Primerljiva nepremičnina 3:

Stanovanjska hiša v Ivancih 58, ki je bila zgrajena leta 1939, kvadratura hiše 99,00 m², gospodarsko poslopje 130,00 m², velikost parcele 8,03 ara, prodano julija 2021, trgovski ID 551380;

Prodajna cena: 22.000,00 €

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	Mlajtinci 4	%	Mlajtinci 1f	%	Ivanjci 58	%	Mlajtinci 3
Opremljenost	slabša	+ 5	slabša	+ 50	slabša	+ 5	
Starost	1945	+ 5	1990	- 10	1939	+ 8	1941, 1977
Velikost hiše	105,00	Ø	198,00	- 10	99,00	Ø	96,00 m ²
Gospod. poslopje	204,00	- 2	Ø	- 5	130,00	Ø	89,60 m ²
Lokacija	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Komunalna oprem.	podobna	Ø	podobna	Ø	podobna	Ø	
Velikost parcele	10,73	- 1	14,70	- 5	8,03	Ø	7,85 ara
Vzdrževanost	podobna	Ø	boljša	- 2	slabša	+ 8	
Časovna korekcija	november 2017	+ 8	avgust 2021	Ø	julij 2021	Ø	
Povp. prilagoditev		+ 15		+ 18		+ 21	
Vrednost v €	38.000,00		43.500,00		22.000,00		
Prilagojena vrednost	43.700,00		51.330,00		26.620,00		47.515,00

Po analizi vseh treh primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, opremljenost, kvadraturo objekta, velikost parcele, starost, vzdrževanost, čas prodaje in drugih faktorjev, se odločim za srednjo vrednost med prodano nepremičnino pod št. 1 in 2, z upoštevanjem zaokrožitve na **47.500,00 €**.

**Tržna vrednost pravic na nepremičnini
znaša (valuta 19.10.2021):**

47.500,00 €

z besedo: sedeminštiridesetpetsto

Murska Sobota, 07.11.2021

Branko VERGAN inž.grad.



