



**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)

.....**1.1.02.2025**.....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

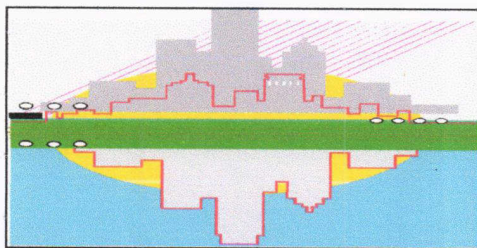
pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

.....

**OCENA**  
**TRŽNE VREDNOSTI**  
**PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**



**STANOVANJIH**  
**v večstanovanjski stavbi**  
**ID - 10732**  
**v Murski Soboti**

**Murska Sobota; februar 2025**

## **1. UVOD**

### **1.1 Povzetek poročila**

*V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičninah oz. osmih nedokončanih stanovanjih v večstanovanjski stavbi, ki ima identifikacijsko št. ID – 10732. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj, ki je za stanovanja najbolj primeren.*

*Tržna vrednost pravic na nepremičninah  
znaša (valuta 05.02.2025):*

**832.926,80,00 €**

### **1.2 Predstavitev projekta vrednotenja**

#### **1.2.1 Predmet vrednotenja**

*Predmet vrednotenja je osem nedokončanih stanovanj s kletnimi prostori, v stavbi, ki je bila zgrajena leta 2016 na parceli št. 2218/10 k.o. M. Sobota. Večstanovanjska stavba je etažnosti K+P+2 in ima identifikacijsko št. ID – 10732.*

*Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, vodovod, kanalizacija, plin, TK – omrežje in cesta s pločnikom, javno razsvetljavo in odvodnjo meteorne vode v kanalizacijo. Ob večstanovanjski stavbi so predvidena parkirna mesta.*

#### **1.2.2 Naročnik poročila**

*Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. VL 2636/2024-49, z dne 20.01.2025.*

#### **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 prostorski akt – OPN MOMS
- podatki zbrani ob ogledu nepremičnine

### **1.2.7 Datum vrednotenja**

Datum vrednotenja je na dan 05.02.2025, ko je bil opravljen tudi ogled na kraju samem, ob prisotnosti Ronnie Christopherja Horvata, ki mi je omogočil vstop v vse prostore in mi posredoval zahtevane podatke potrebne za vrednotenje.

### **1.2.8 Datum poročila**

Datum izdelave cenilnega poročila je 11.02.2025.

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

#### **Posebni omejitveni pogoji**

- Za nepremičnine ne obstaja najemna pogodba ali kakšna druga služnostna pravica.
- Tržna vrednost nepremičnin je bila ocenjena po načinu primerljivih prodaj.
- Z navedenima načinoma vrednotenja se ugotavlja vrednost stanovanj v celoti, kar pomeni, da je funkcionalno zemljišče in komunalna oprema všteta v vrednost stanovanj.
- 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 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.

## **1.2 Opis in analiza nepremičnine**

### **1.3.1 Splošno**

Nepremičnine oz. večstanovanjska stavba se nahaja v širšem centru mesta, kjer prevladujejo individualne stanovanjske hiše. Lokacija velja za dobro in mirno okolje. Komunalna infrastruktura je popolna. Dostop in povezava z ostalimi deli mesta in kraji sta ugodna.

### **1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe**

#### **Stavba ID - 10732**

Stavba je grajena kot AB skeletna konstrukcija, ki ima opečne stene ter monolitne AB plošče. Streha je ravna AB plošča. Stene in delno stropovi so ometani ter obeljeni. Okna in vsa zunanja vrata so plastificirana s termopan zasteklitvijo. Izveden je plavajoči pod oz. estrih. Izvedena so vsa inštalacijska dela (nedokonče fine inštalacije). Fasada je toplotno izolirana, znzaključnim ometnim slojem.

Vsa stanovanja so v enaki fazi nedokončanosti obrtniških del.

### **1.3.3 Izračunana kvadratura v m<sup>2</sup> (podatki GURS)**

#### **stavba ID - 10732**

- del stavbe ID - 1	1,2 (etaža)	75,40 m <sup>2</sup>
- del stavbe ID - 2	1,2 (etaža)	52,70 m <sup>2</sup>

- del stavbe ID – 3	1,2 (etaža)	59,70 m <sup>2</sup>
- del stavbe ID – 4	1,3 (etaža)	89,80 m <sup>2</sup>
- del stavbe ID – 5	1,3 (etaža)	59,00 m <sup>2</sup>
- del stavbe ID – 6	1,3 (etaža)	67,50 m <sup>2</sup>
- del stavbe ID – 8	1,4 (etaža)	63,70 m <sup>2</sup>
- del stavbe ID – 9	1,4 (etaža)	67,50 m <sup>2</sup>

**Skupaj : 535,30 m<sup>2</sup>**

## 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 najnižje v Sloveniji. Ponudba in povpraševanje obstaja, manj pa je 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. četrtletjem zvišali za 2,5 %, v primerjavi z lanskim 2. četrtletjem 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. četrtletju letos. V primerjavi z 2. četrtletjem 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 četrtletje prej. Znižali so se tudi v primerjavi z 2. četrtletjem 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 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
- **dokončati vsa dela in koristiti stanovanja**

### 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 m<sup>2</sup>
- 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)

### **3.1.5 Uporaba načina**

V danem primeru je najustreznejše uporabiti način primerljivih prodaj.

## **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 ocenjewane 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:**

Stanovanje v M. Soboti, Lendavska 4, v 3. etaži stanovanjske stavbe K+P+7, ki je bila zgrajena leta 1978, stanovanje obnovljeno leta 2019, kvadrature 73,10 m<sup>2</sup>, prodano aprila 2024, trgoskop ID 822613;

Prodajna cena: 140.000,00 € oz. 1.915,00 €/m<sup>2</sup>

#### **Primerljiva nepremičnina 2:**

Stanovanje v M. Soboti, Gregorčičeva 27a, v 3. etaži poslovno stanovanjske stavbe K+P+3, ki je bila zgrajena leta 2005, kvadrature 63,60 m<sup>2</sup>, prodano februarja 2024, trgoskop ID 817007;

Prodajna cena: 110.000,00 € oz. 1.729,56 €/m<sup>2</sup>

**Primerljiva nepremičnina 3:**

Stanovanje v M. Soboti, Vrbišče 22b, v 4. etaži stanovanjske stavbe K+P+3, ki je bila zgrajena leta 2017, kvadrature 78,80 m<sup>2</sup>, prodano februarja 2023, trgoskop ID 690899;

Prodajna cena: 142.000,00 € oz. 1.802,00 €/m<sup>2</sup>

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	Ocenjevana nep.
Naslov	M. Sobota Lendavska 4	%	M. Sobota Gregorčičeva 27a	%	M. Sobota Vrbišče 22b	%	M. Sobota ID - 10732
Dokončanost	boljša	-15	boljša	-15	boljša	-15	
Starost objekta	1978, 2019	+2	2005	+2	2017	Ø	2016
Lokacija v objektu	3.etaža	Ø	3. etaža	Ø	4. etaža	Ø	3.etaža
Lokacija v mestu	boljša	-5	boljša	-5	podobna	Ø	
Kvadratura	73,10	Ø	63,60	Ø	78,80	-3	67,50 m <sup>2</sup>
Kval.izdelave	boljša	-1	boljša	-3	boljša	-3	
Časovna korekcija	april 2024	+5	februar 2024	+ 5	februar 2023	+8	
<b>Povp. prilagoditev</b>		<b>-14</b>		<b>-16</b>		<b>-13</b>	
Vrednost v €/m <sup>2</sup>	1.915,00		1.729,56		1.802,00		
Prilagojena vrednost	1.646,90		1.452,83		1.567,74		<b>1.555,82333</b>

Po analizi vseh treh primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, dokončanost, komunalno opremljenost, starost, opremljenost, kvadraturo, velikost parcele, vzdrževanost, čas prodaje in drugih faktorjev, se odločim za srednjo vrednost med vsemi tremi primerljivimi prodanimi nepremičninami in z upoštevanjem zaokrožitve na **1.556,00 €/m<sup>2</sup>**:

ID 105 – 10732 – 1

$$75,40 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{117.322,40 \text{ €}}$$

ID 105 – 10732 – 2

$$52,70 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{82.001,20 \text{ €}}$$

ID 105 – 10732 – 3

$$59,70 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{92.893,20 \text{ €}}$$

ID 105 – 10732 – 4

$$89,80 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{139.728,80 \text{ €}}$$

ID 105 – 10732 – 5

$$59,00 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{91.804,00 \text{ €}}$$

ID 105 – 10732 – 6

$$67,50 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{105.030,00 \text{ €}}$$

ID 105 – 10732 – 8

$$63,70 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{99.117,20 \text{ €}}$$

ID 105 – 10732 – 9

$$67,50 \text{ m}^2 \times 1.556,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{105.030,00 \text{ €}}$$

---

**SKUPAJ: 832.926,80 €**

=====

Murska Sobota, 11.02.2025

Branko VERGAN inž.grad.





## Podatki o pravnem poslu

### 1. Pravni posel

ID pravnega posla	822613
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	25.04.2024
Vr. podatka	Trgostop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

### 2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	140.000 €
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
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški delež	1/1

### A.2 Stanovanje | 105-1961-50

#### A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Lendavska ulica 4, Murska sobota
Naselje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	1961
Številka dela stavbe	50
Št. stanovanja ali posl. prostora	20
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

#### A.2.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanje
Dejanska/namenska raba dela stavbe	2 - stanovanje
Koordinate	lat:46,56356156713029, lng:16,165589005790906
Leto izgradnje stavbe	1978
Leto izgradnje dela stavbe	1978
Neto tlorisna površina dela stavbe	70,30 m²
Uporabna površina dela stavbe	65,90 m²
Legla dela stavbe v stavbi	nadstropje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor   odprta terasa, balkon, loža

#### A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	70,30 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/

PRILOGA 1

1.915,00 €/m²

## A. Predmet posla

### A.1 Tehnični ali pomožni prostori | 105-3630-21

#### A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Slovenska ulica 7, Murska sobota
Naselje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	3630
Številka dela stavbe	21
Št. stanovanja ali posl. prostora	201
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

#### A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Tehnični ali pomožni prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe	33 - klet
Koordinate	lat:46,86347746468225, lng:16,16534008469955
Leto izgradnje stavbe	1978
Leto izgradnje dela stavbe	1978
Neto tlorisna površina dela stavbe	2,80 m²
Uporabna površina dela stavbe	2,80 m²
Legla dela stavbe v stavbi	klet
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	klet

#### A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	2,80 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/

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

## Podatki o pravnem poslu

Vr: GURS

Vr: Google Maps

## 1. Pravni posel

ID pravnega posla	817007
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	14.02.2024
Vir podatka	Trgowski (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

PRILOGA 2

## 2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	110.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

1.729,56 €/m<sup>2</sup>

## 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 Stanovanje | 105-9892-26

## A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Gregorčičeva ulica 27a, Murska sobota
Nasirje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	8892
Številka dela stavbe	26
Sl. stanovanja ali posl. prostora	26
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

## A.1.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanje
Dejanska/namenska raba dela stavbe	2 - stanovanje
Koordinate	lat:46,66108912990753, lng:16,166463267309734
Leto izgradnje stavbe	2005
Leto izgradnje dela stavbe	2005
Neto tlorisna površina dela stavbe	63,60 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	51,39 m <sup>2</sup>
Legla dela stavbe v stavbi	nadstropje
Število sob	/
Atijsko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor

## A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	63,60 m <sup>2</sup>
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



## Podatki o pravnem poslu

## 1. Pravni posel

ID pravnega posla	690839
Vrsta pravnega posla	Kupopredajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	14.02.2023
Vrsta podatka	Trgostop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

## 2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	150.000 €
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
Gradbena faza	/
Primarni-sekundarni trg	Sekundarni
Prodani solastniški deleži	1/1

## A.2 Stanovanje | 105-10463-8

## A.2.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	Vrblišče 22B, Murska sobota
Naselje	MURSKA SOBOTA
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	10463
Številka dela stavbe	8
St. stanovanja ali posl. prostora	8
Katastrska občina	105 - MURSKA SOBOTA

## A.2.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Stanovanje
Dejanska/namenska raba dela stavbe	2 - stanovanje
Koordinate	lat:48,663549153214035, lng:16,154916863701708
Leto izgradnje stavbe	2017
Leto izgradnje dela stavbe	2017
Neto tlorisna površina dela stavbe	78,80 m²
Uporabna površina dela stavbe	59,10 m²
Legla dela stavbe v stavbi	klet
Število sob	/
Arh.sko stanovanje	/
Prostori stanovanja	bivalni prostor   klet   odprta terasa, balkon, loža

## A.2.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	79,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/

## A. Predmet posla

## A.1 Garaža | 105-10463-62

## A.1.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov	/
Naselje	/
Občina	MURSKA SOBOTA
Številka stavbe	10463
Številka dela stavbe	62
St. 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	16 - garažno parkirno mesto
Koordinate	lat:48,663549153214035, lng:16,154916863701708
Leto izgradnje stavbe	2017
Leto izgradnje dela stavbe	2017
Neto tlorisna površina dela stavbe	12,50 m²
Uporabna površina dela stavbe	12,50 m²
Legla dela stavbe v stavbi	klet
Število sob	/
Arh.sko stanovanje	/
Prostori stanovanja	garažni parkirni prostor

## A.1.3 - Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	13,00 m²
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/

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



Datum izdelave izpisa: 23.01.2025

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 105 MURSKA SOBOTA  
Številka stavbe: 10732  
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN  
Bruto tlorisna površina stavbe: 819,3 m<sup>2</sup>  
Število etaž: 4  
Etaža, ki je pritličje: 2  
Število stanovanj: 9  
Število poslovnih prostorov: 0  
Tip položaja stavbe: samostojna stavba  
Najnižja višinska kota stavbe: 187,9 m  
Najvišja višinska kota stavbe: 200,5 m  
Karakteristična višina stavbe: 189,6 m  
Leto izgradnje stavbe: 2016  
Material nosilne konstrukcije: beton, železobetonska  
Leto obnove fasade: /  
Leto obnove strehe: /  
Priključek na električno omrežje: Ne  
Priključek na vodovodno omrežje: Ne  
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
Priključek na omrežje plinovoda: Ne

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
105 MURSKA SOBOTA	2218/10	256 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>

Naslovi stavbe: /  
Številka dela stavbe: 1  
Naslov: /  
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 1  
Status: Katastrski vpis po ZEN  
Dejanska raba: stanovanje  
Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 75,4 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1, 2  
Številka etaže glavnega vhoda: 2  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ne  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: /  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
Del stavbe v etažni lastnini: Da  
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina
klet	3,1 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	72,3 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
Upravljalci dela stavbe: /



## Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000 Murska Sobota	6262791000	1/1

Številka dela stavbe: 2  
Naslov: /  
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 2  
Status: Katastrski vpis po ZEN  
Dejanska raba: stanovanje  
Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 52,7 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1, 2  
Številka etaže glavnega vhoda: 2  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ne  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: /  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
Del stavbe v etažni lastnini: Da  
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina
klet	3,1 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	49,6 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
Upravljalci dela stavbe: /

## Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000 Murska Sobota	6262791000	1/1

Številka dela stavbe: 3  
Naslov: /  
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 3  
Status: Katastrski vpis po ZEN  
Dejanska raba: stanovanje  
Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
Neto tlorisna površina: 59,7 m<sup>2</sup>  
Številka etaže: 1, 2  
Številka etaže glavnega vhoda: 2  
Upravnik: /  
Status upravnika: /  
Dvigalo: Ne  
Leto obnove instalacij: /  
Leto obnove oken: /  
Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
Del stavbe v etažni lastnini: Da  
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe	
Vrsta prostora	Površina





klet	3,1 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	56,6 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravitelj dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000	6262791000	1/1

Številka dela stavbe: 4  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 4  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: stanovanje  
 Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 89,8 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1, 3  
 Številka etaže glavnega vhoda: 3  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Da  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
klet	3,1 m <sup>2</sup>
odprta terasa, balkon, loža	10,2 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	76,5 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravitelj dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000	6262791000	1/1

Številka dela stavbe: 5  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 5  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: stanovanje  
 Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 59,0 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1, 3  
 Številka etaže glavnega vhoda: 3  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /



Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Da  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
klet	3,1 m <sup>2</sup>
odprta terasa, balkon, loža	6,3 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	49,6 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravitelj dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000	6262791000	1/1

Številka dela stavbe: 6  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 6  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: stanovanje  
 Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 67,5 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1, 3  
 Številka etaže glavnega vhoda: 3  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Da  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
klet	3,1 m <sup>2</sup>
odprta terasa, balkon, loža	7,8 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	56,6 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravitelj dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000	6262791000	1/1

Številka dela stavbe: 8  
 Naslov: /  
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 8  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: stanovanje  
 Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 63,7 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1, 4



**Številka etaže glavnega vhoda:** 4  
**Upravnik:** /  
**Status upravnika:** /  
**Dvigalo:** Ne  
**Leto obnove instalacij:** /  
**Leto obnove oken:** /  
**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /  
**Del stavbe v etažni lastnini:** Da  
**Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:** Ne

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
klet	3,1 m <sup>2</sup>
odprta terasa, balkon, loža	8,0 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	52,6 m <sup>2</sup>

**Sestavine dela stavbe:** /

**Upravljalci dela stavbe:** /

**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000	6262791000	1/1

**Številka dela stavbe:** 9

**Naslov:** /  
**Št. stanovanja ali poslovnega prostora:** 9  
**Status:** Katastrski vpis po ZEN  
**Dejanska raba:** stanovanje  
**Uporabna površina:** 0,0 m<sup>2</sup>  
**Neto tlorisna površina:** 67,5 m<sup>2</sup>  
**Številka etaže:** 1, 4  
**Številka etaže glavnega vhoda:** 4  
**Upravnik:** /  
**Status upravnika:** /  
**Dvigalo:** Ne  
**Leto obnove instalacij:** /  
**Leto obnove oken:** /  
**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /  
**Del stavbe v etažni lastnini:** Da  
**Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:** Ne

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
klet	3,1 m <sup>2</sup>
odprta terasa, balkon, loža	7,8 m <sup>2</sup>
nedokončan prostor	56,6 m <sup>2</sup>

**Sestavine dela stavbe:** /

**Upravljalci dela stavbe:** /

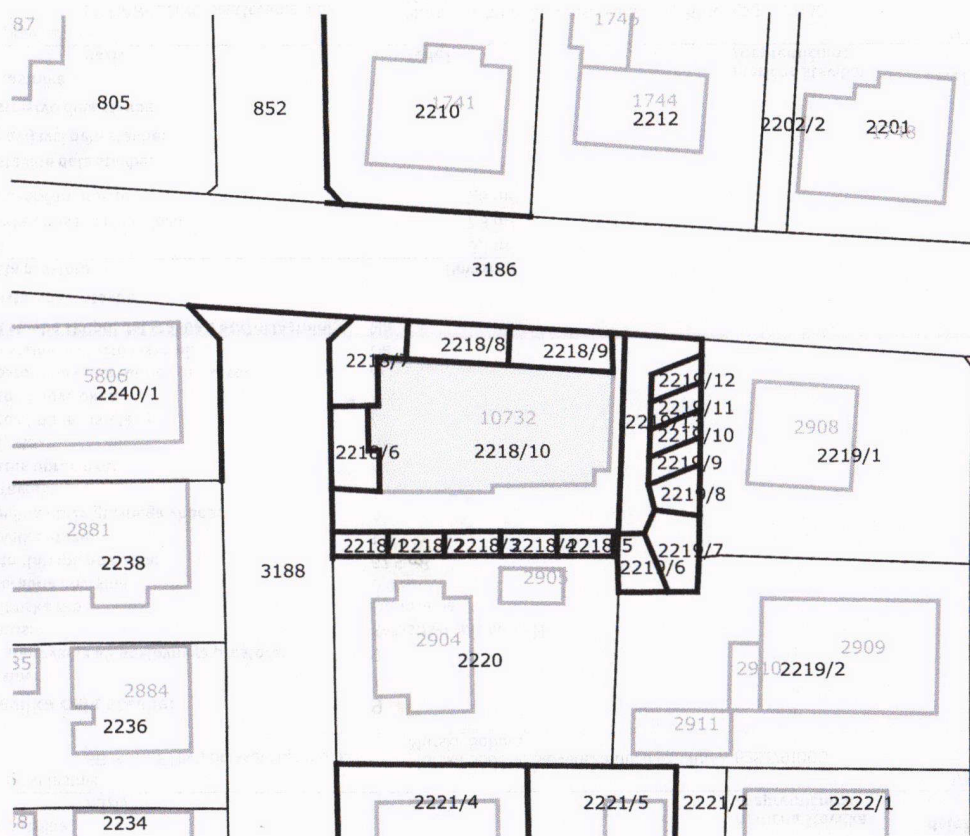
**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	SB MARKETING oglaševanje d.o.o.	Murska Sobota, Slovenska ulica 45, 9000	6262791000	1/1

**Naslov in prostorske enote**

**Občina:** Murska Sobota  
**Naselje:** Murska Sobota  
**Poštni okoliš:** Murska Sobota  
**Upravna enota:** Murska Sobota  
**Šolski okoliš:** OSNOVNA ŠOLA II MURSKA SOBOTA  
**Krajevna skupnost:** /  
**Vaška skupnost:** /  
**Četrtna skupnost:** Park  
**Statistična regija:** Pomurska  
**Volilna enota DZ:** Volilna enota Ptuj  
**Volilni okraj:** Volilni okraj Murska Sobota 2  
**DZ volišče:** MČ PARK II, OŠ I M.Sobota, Ul. Štefana Kovača 32  
**Lokalna volilna enota:** Volilna enota 2  
**Lokalno volišče:** Park II - Osnovna šola I, Ulica Štefana Kovača 32



**katastrska občina 105 MURSKA SOBOTA, stavba 10732**

Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele

— Urejene meje  
Meje katastrskih občin

	Tlorisi stavb	123	Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4	Številka dela stavbe sestavine
	Centroidi stavb (če ni obrisa)		

\* 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



