



**CENITVENO POROČILO**  
**O**  
**VREDNOSTI**  
**nepremičnin**  
**na naslovu**  
**Prepolje 97,**  
**2205 STARŠE**



**PRAVDNA ZADEVA:** Opr. št.: I 414/2022 pri Okrajnem sodišču v Mariboru

**V zadevi upnika:** NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.

**Dolžnika:** Andrej ARNEJČIČ, Prepolje 97, Marjeta na Dravskem polju  
Božena ARNEJČIČ, Cirkovce 64a, CIRKOVCE

**Datum ogleda:** 25. 10. 2022

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: 101.600,00 €**

---

## KAZALO

I.	LASTNIKA:.....	3
II.	NAROČNIK CENITVE: .....	3
III.	IZHODIŠČA.....	3
	Izjava cenilca: .....	4
IV.	OPIS NEPREMIČNIN.....	6
A.	SPLOŠNO: .....	6
1.	Identifikacija nepremičnin: .....	6
2.	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:.....	7
3.	Podatki o stanovanjskem objektu: .....	10
4.	Koristne površine objekta:.....	13
V.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	14
A.	IZHODIŠČA .....	14
B.	METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN.....	14
1.	PRIMERLJIVE PRODAJE STANOVANJSKIH OBJEKTOV:.....	15
C.	STROŠKOVNI PRISTOP .....	21
VI.	POVPREČNA OCENA VREDNOSTI STANOVANJSKE HIŠE .....	27
VII.	GOSPODARSKI OBJEKT: .....	27
1.	Identifikacija nepremičnin: .....	27
2.	Ocena vrednosti gospodarskega objekta po stroškovni metodi: .....	29
VIII.	KONČNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	30

#### **I. LASTNIKA:**

- **Andrej ARNEJČIČ**, Prepolje 97, Marjeta na Dravskem polju
- **Božena ARNEJČIČ**, Cirkovce 64A, Cirkovce

#### **II. NAROČNIK CENITVE:**

Okrajno sodišče v Mariboru po **okrajni sodnici–svêtnici Mateji ŽIGART**, Cafova 1, 2508 Maribor.

#### **III. IZHODIŠČA**

**Namen ocenitve:** Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila kot osnova za nadaljnja odločanja Okrajnega sodišča Maribor v upravni zadevi – Sklep, **Opr. Št.: I 414/2022** pri Okrajnem sodišču v Mariboru, v zadevi upnika **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.**

**Vrsta vrednosti:** Na podlagi sklepa naročnika ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti nepremičnin:

- ID 714 \*167 (parcela \*167 k.o. Prepolje (714) vsakega dolžnika do ½
- ID 714 1176/40 (parcela 1176/40 k.o. Prepolje (714) vsakega dolžnika do ½
- ID 714 1176/30 (parcela 1176/30 k.o. Prepolje (714) vsakega dolžnika do ½

**Identifikacija posesti:** Stanovanjska hiša in gospodarski objekti ležijo na parcelah \*167, 1176/30 in 1176/40. Nepremičnine se nahajajo na zahodnem delu vasi Prepolje. Dostop do hiše in garaže je omogočen iz dveh asfaltiranih vaških cest.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi na slikah 2, 3 in 4.

**Datum ocenjevanja:** Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan **01. 11. 2022**.

**Standard vrednosti:** Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Določitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde – z dne 31.01.2022

#### **Viri podatkov:**

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ogled posesti,
- katastrski podatki o velikosti in lastništvu parcele
- določbe SIST ISO 9836 – standard za izračun površin, prostornin zgradb
- podatki iz različnih virov in ponudbene podatke raznih agencij z nepremičninami

Uporabljene metode vrednotenja:

- Metoda neposredne primerjave prodaj (tržna):
- Stroškovna metoda

### **Analiza najboljše uporabe:**

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, finančno možna in izvedljiva, in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe predmetne lokacije razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Nepremičnina naročnika "takšna kakršna je" predstavlja izboljšave zemljišča, ki izpolnjujejo delno zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječega objekta.

### **Omejitveni pogoji:**

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

### **Izjava cenilca:**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb ki se jih ocena tiče;

- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- osebno sem opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila,
- cenilno poročilo je izdelano v PDF obliki.
- Avtorske pravice so zavarovane.

**Predstavitev zaključkov doseženih po dveh metodah:**

REKAPITULACIJA	KONČNA VREDNOST
vrednost stanovanjske hiše in parcel	94.300,00 €
vrednost gospodarskega objekta brez parcele	7.300,00 €
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE</b>	<b>101.600,00 €</b>

Končna vrednost stanovanjske hiše skupne korigirane tlorisne površine 204,56 m<sup>2</sup> in parcel \*167, 1176/30 in 1176/40, k. o. Prepolje, skupne površine 1.526,00 m<sup>2</sup>

na dan **01. 11. 2022**

znaša:

**101.600,00 EUR**

*isoč šesto EUR*



Cenilec:

**Vladimir Krajcer** dipl. inž. gradb.

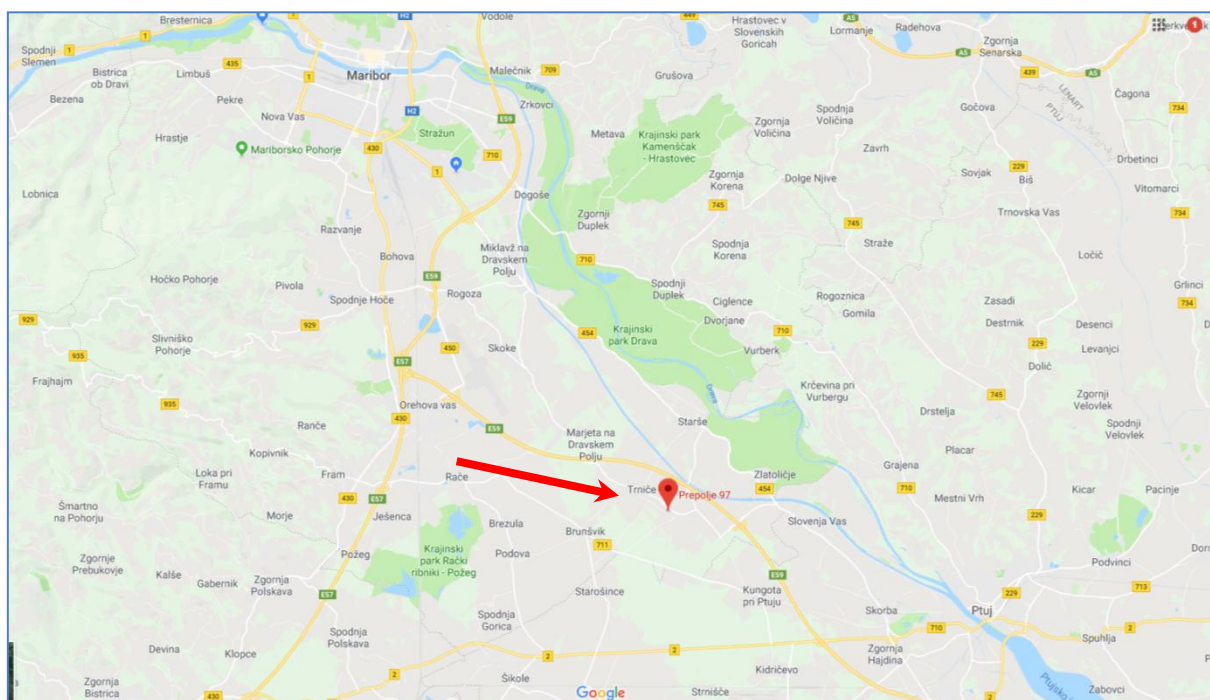


#### IV. OPIS NEPREMIČNIN

##### A. SPLOŠNO:

##### 1. Identifikacija nepremičnin:

Ocenjevana nepremičnina je stanovanjska hiša in gospodarski objekti, ki ležita na parcelah \*167, 1176/30 in 1176/40. Nepremičnine se nahajajo na zahodnem delu vasi Prepolje. Dostop do hiše in garaže je omogočen iz dveh asfaltiranih vaških cest. Lokacija je prikazana v grafični prilogi na slikah 2, 3 in 4.




Slika 1: Lokacija nepremičnine v načrtu kraja - vir: Google



Slika 2: Katastrska karta s prikazom parcele št. \*167, 1176/30 in 1176/40, na katerih sta obravnavani nepremičnini - vir: Geodetska uprava RS

## 2. Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:

 Republika Slovenija	
Datum izdelave izpisa:	31.10.2022
<b>IZPIS PODATKOV O PARCELI</b>	
Katastrska občina:	714 PREPOLJE
Parcelna številka:	*167
Površina parcele:	345 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
pozidana zemljišča	66,1 %
pozidana zemljišča	33,9 %
tloris stavbe	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine podeželskega naselja	100,0 %

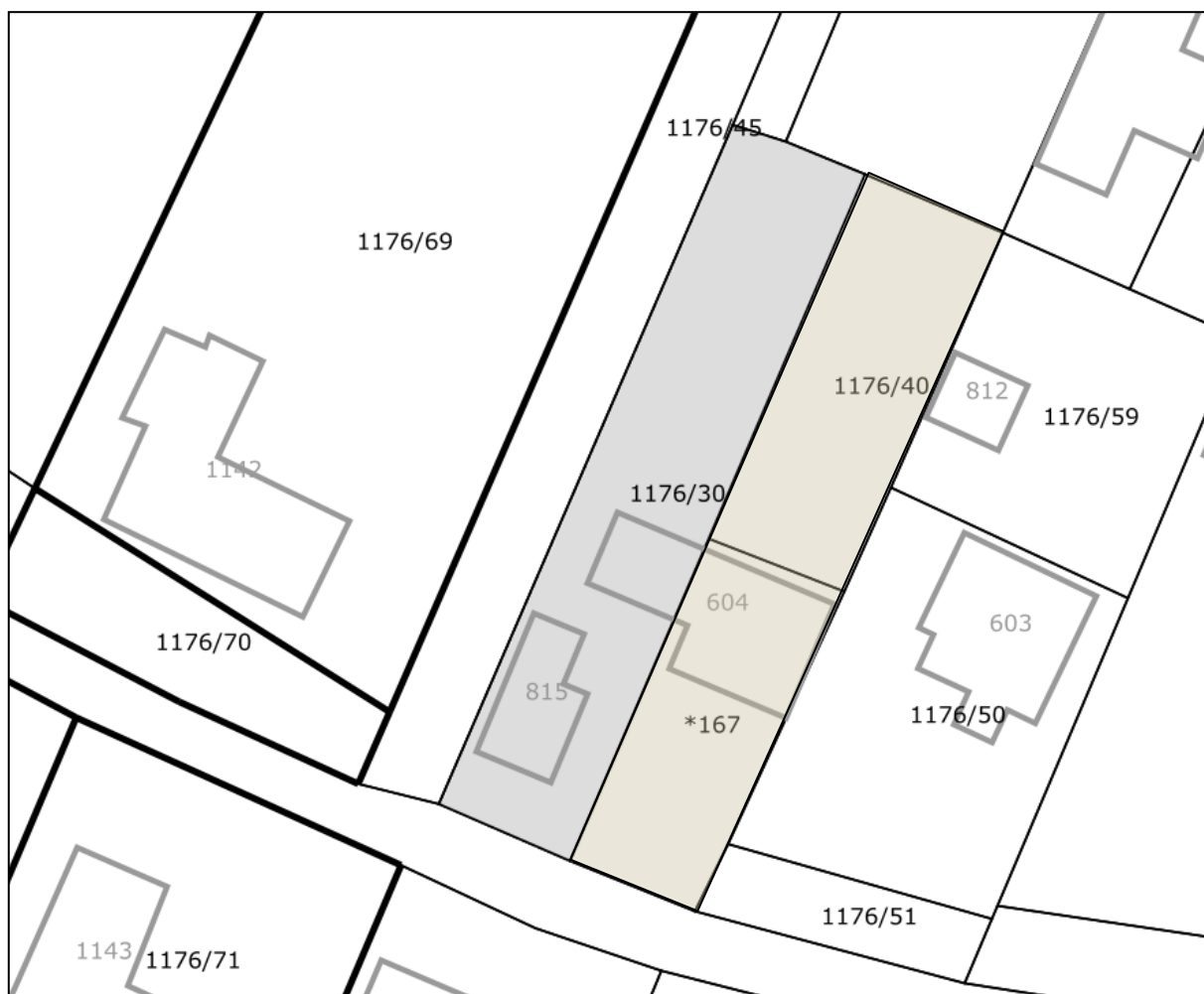
  

<b>IZPIS PODATKOV O PARCELI</b>	
Katastrska občina:	714 PREPOLJE
Parcelna številka:	1176/30
Površina parcele:	779 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
pozidana zemljišča	83,1 %
pozidana zemljišča	16,9 %
tloris stavbe	
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine podeželskega naselja	100,0 %

<b>IZPIS PODATKOV O PARCELI</b>	
Katastrska občina:	714 PREPOLJE
Parcelna številka:	1176/40
Površina parcele:	402 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>
pozidana zemljišča	100,0 %
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>
površine podeželskega naselja	100,0 %

Tabele 1, 2, 3: Podatki o površinah parcel \*167 in 1176/30 in 1176/40 na katerih sta nepremičnini, iz registra Geodetske uprave RS




**Slika 3:** Pogled katastrski načrt parcel \*167, 1176/30 in 1176/40 (obarvano sivo) vir: Geodetska uprava RS



**Slika 4:** Katastrska karta s prikazom stavbe 604 (hiša) in 815 (delavnica)- vir: Geodetska uprava RS





Republika Slovenija

Stran 1 od 3

**Datum izdelave izpisa:** 31.10.2022

**IZPIS PODATKOV O STAVBI**

**Katastrska občina:** 714 PREPOLJE  
**Številka stavbe:** 604  
**Status stavbe:** Registrski vpis  
**Bruto tlorisna površina stavbe:** /  
**Število etaž:** 2  
**Etaza, ki je pritrilje:** 1  
**Število stanovanj:** 0  
**Število poslovnih prostorov:** 0  
**Tip položaja stavbe:** samostoječa stavba  
**Najnižja višinska kota stavbe:** /  
**Najvišja višinska kota stavbe:** 251,5 m  
**Karakteristična višina stavbe:** 244,9 m  
**Leto izgradnje stavbe:** 1967  
**Material nosilne konstrukcije:** kombinacija različnih materialov  
**Leto obnove fasade:** /  
**Leto obnove strehe:** 2006  
**Priključek na električno omrežje:** Da  
**Priključek na vodovodno omrežje:** Da  
**Priključek na kanalizacijsko omrežje:** Ne  
**Priključek na omrežje plinovoda:** Ni podatka

**Parcele pod stavbo**

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
714 PREPOLJE	*167	85 m <sup>2</sup>

**Naslovi stavbe**

Starše, Prepolje 97

**Del stavbe**

**Številka dela stavbe:** 1  
**Naslov:** Starše, Prepolje 97  
**Št.stanovanja ali posl.prostora:** /  
**Status:** Registrski  
**Dejanska raba:** stanovanje v enostanovanjski stavbi  
**Uporabna površina:** 74,0 m<sup>2</sup>  
**Neto tlorisna površina:** 152,0 m<sup>2</sup>  
**Številka etaže:** 1  
**Številka etaže glavnega vhoda:** 1  
**Upravnik:** /  
**Status upravnika:** /  
**Dvigalo:** Ne  
**Leto obnove instalacij:** /  
**Leto obnove oken:** 2006  
**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	74,0 m <sup>2</sup>
klet	2,0 m <sup>2</sup>
nerazporejen prostor	76,0 m <sup>2</sup>

**Sestavine dela stavbe:** /  
**Upravljalci dela stavbe:** /

Vir podatkov: Javni vpogled  
 Evidenca: Kataster nepremičnin  
 Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

**Tabela 4:** Podatki o stavbi 604, letu gradnje, letu obnove in vrsti materiala iz registra Geodetske uprave RS

## PODATKI O NEPREMIČNINAH:

vir: GEODETSKA UPRAVA RS

Katastrska občina: 714 - Prepolje

parcelna številka	vrsta rabe	površina (m <sup>2</sup> )	opomba
*167	pozidano zemljišče	345,00	
1176/30	pozidano zemljišče	779,00	
1176/40	pozidano zemljišče	402,00	
		<b>1.526,00 m<sup>2</sup></b>	
površina parcel zaokroženega dvorišča		1.526,00 m <sup>2</sup>	

**Tabela 5:** Seštevek površin zemljišča

### 3. Podatki o stanovanjskem objektu:

Osnovni del stanovanjske hiše je zgrajen v letu 1967. Lasnik je pred desetimi leti pričel z obnovo in dograditvijo obstoječe hiše, ki pa ni dokončana. Hiša ima novo strešno konstrukcijo in kritino. Dograjeni del hiše ni dokončan. Zgrajeni so zidovi, in stropna betonska konstrukcija. Vstavljena so okna in zunanja vrata.



Slika 5: Pogled na hišo iz severozahodne smeri

#### a) Konstrukcija:

Menim, da so konstrukcijski elementi stanovanjskega objekta naslednji:

- Temelji so pasovni iz litega betona.
- Zunanji zidovi pritličja so iz modularnih opečnih zidakov SKOK debeline zidov 30 cm.
- Notranji predelni zidovi so iz žgane opeke normalnega formata debeline 12 - 25cm.
- Stropna konstrukcija je iz armiranega betona.
- Konstrukcija pritlične etaže starega dela je iz lesenih tramov in desk.
- Strešna konstrukcija je dvokapnica iz žaganega ali tesanega smrekovega lesa.



*Slika 6: pogled na hišo iz južne strani*

a) Fasada:

Fasada je na starem delu hiše iz grobelega ometa in zaključnega sloja malte rustikalne izdelave. Prizidek fasade nima.

b) Stavbno pohištvo:

Vhodna vrata so novejša iz PVC materiala. Notranja vrata so lesena iz mehkega lesa, lesenitnih plošč in popleskana z oljnato barvo. Okna so novejša iz PVC materiala zastekljena s termopan steklom.



*Slika 7: pogled na talne obloge v dnevni sobi ( itison)*





**Slika 8:** Kuhinja (na tleh je laminat)

a) Finalna obdelava:

Notranje stene in stropi so ometani. Na tleh sobe je položen laminat, keramika v kopalnici z WC, hodniku in kuhinji. Stropna konstrukcija nadstropja starega dela je iz lesenih tramov in zato je stropna obloga iz finega ometa na rabicirano podlago. Streha je pokrita z bitumensko škodlo in opremljena z žlebovi in odtočnimi cevmi iz pločevine.

b) Instalacije:

V objektu je položena podometna elektro napeljava za razsvetljavo in vodovodna napeljava. Odvod fekalij in odpadnih vod je speljan v greznico. Ogrevanje je urejeno centralno z radiatorji in centralno pečjo na kurilno olje.



**Sliki 9 in 10:** Hodnik in spalnica

a) Okolje:

Dvorišče je ograjeno z ograjo iz žičnega pletiva. Okolje nima drugih elementov, ki bi povečali vrednost nepremičnini.



Slika 11 : Pogled na prostore v mansardi, ki ni dokončana

#### 4. Koristne površine objekta:

izmere površin so opravljene v skladu s :

**standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836**

##### PRITLIČJE

##### NETO TLORISNE POVRŠINE

UPORABNA POVRŠINA						TEH. POVRŠINA			SKUPAJ (m <sup>2</sup> )
PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE						
dol. (m)	šir. (m)	površina (m <sup>2</sup> )	dol. (m)	šir. (m)	površina (m <sup>2</sup> )	dol. (m)	šir. (m)	koef.	
PRITLIČJE- stari del									
hodnik				7,00	1,40	9,80			
kuhinja	3,17	3,14	9,95						
dnevna soba	4,15	4,00	16,60						
otroška soba	4,09	3,00	12,27						
spalnica	4,34	3,10	13,45						
shramba				1,14	1,00	1,14			
kopalnica				2,55	3,00	7,65			
delovna soba	4,00	3,00	12,00						
veranda				3,15	3,15	9,92			
kurilnica							3,40	2,05	0,25
Skupaj pritličje			64,28	m <sup>2</sup>	28,51	m <sup>2</sup>	1,74		
94,54									

##### NEDOKONČANI PROSTORI - dograditev

##### PRITLIČJE

dnevni prostor			5,60	5,15	28,84				0,00
vhodna veža			1,60	2,50	4,00				
pokrita terasa						4,05	4,00	0,50	8,10
Skupaj klet					32,84				8,10
									40,94

##### MANSARDA

podstrešje 1							9,16	4,30	0,50	19,69
podstrešje 2							2,20	3,10	0,50	3,41
podstrešje 3							8,30	7,70	0,50	31,96
podstrešje 4							4,60	6,10	0,50	14,03
Skupaj nadstropje			0,00			0,00				69,09
										69,09

<b>SKUPANA MODIFICIRANA NETO POVRŠINA HIŠE</b>	<b>204,56</b>
--	---------------

Tabela 6: Izmere stanovanjskih površin



## **V. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE**

### **A. IZHODIŠČA**

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

#### **STROŠKOVNI PRISTOP**

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela– metoda vključuje naslednje korake:

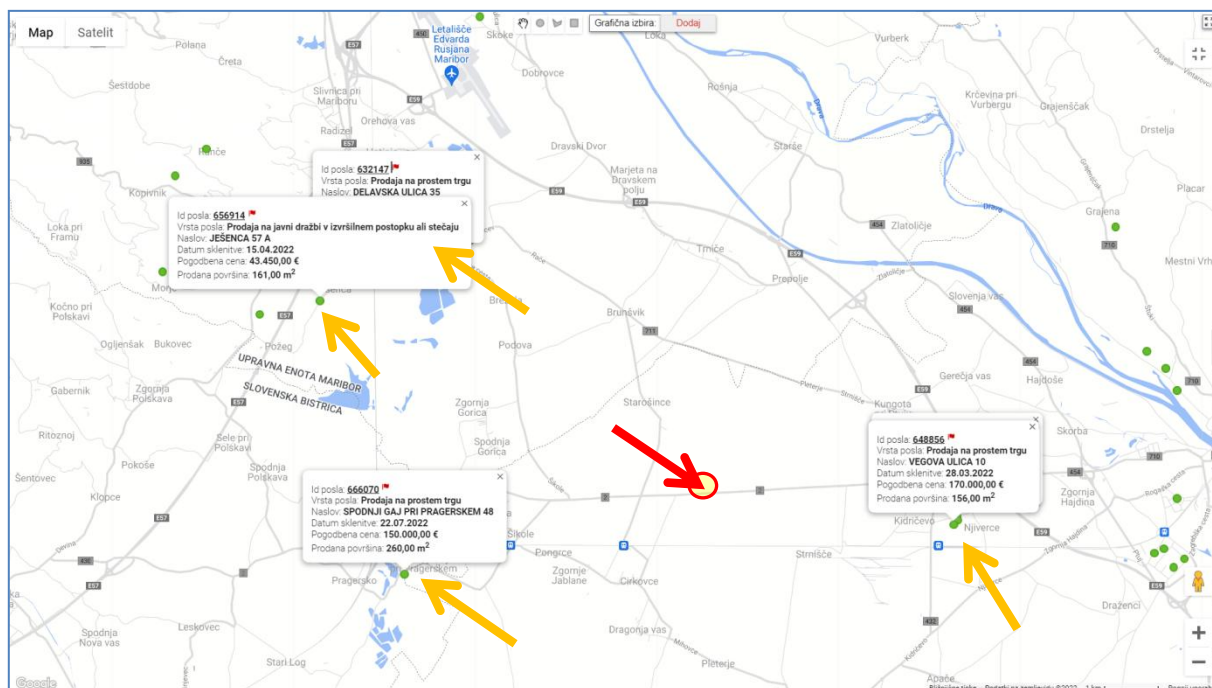
- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

### **B. METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN**

Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

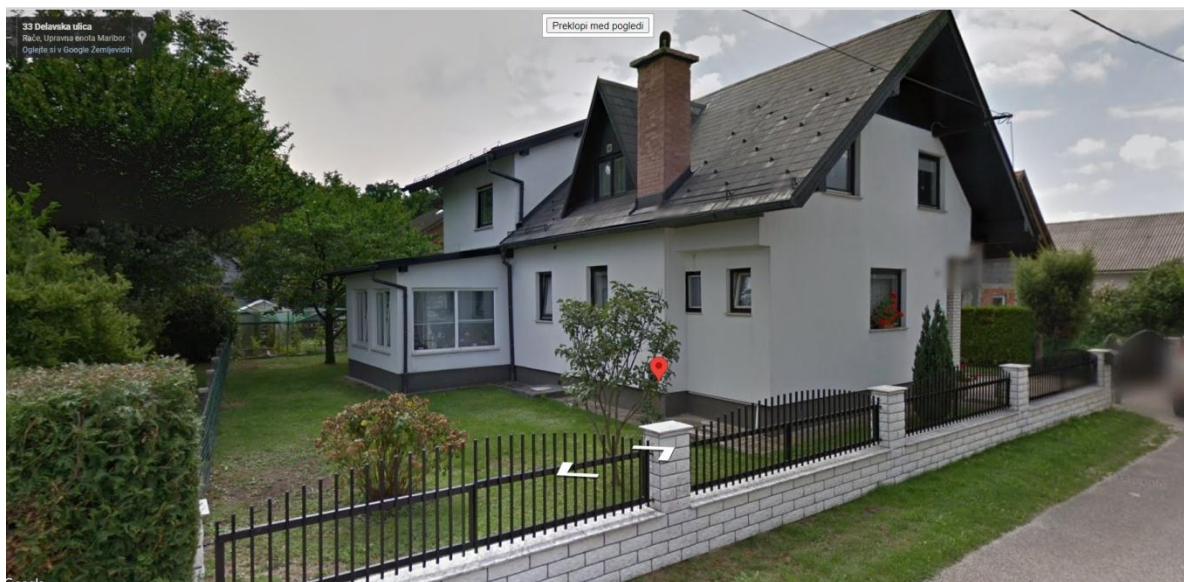
## 1. PRIMERLJIVE PRODAJE STANOVANJSKIH OBJEKTOV:



Slika 12: Primeri od 1do 3 iz evidence SICGRAS – CGSCenilci o prodanih stanovanjskih hišah v letih 2017/2018 v bližnji okolici

Legenda:

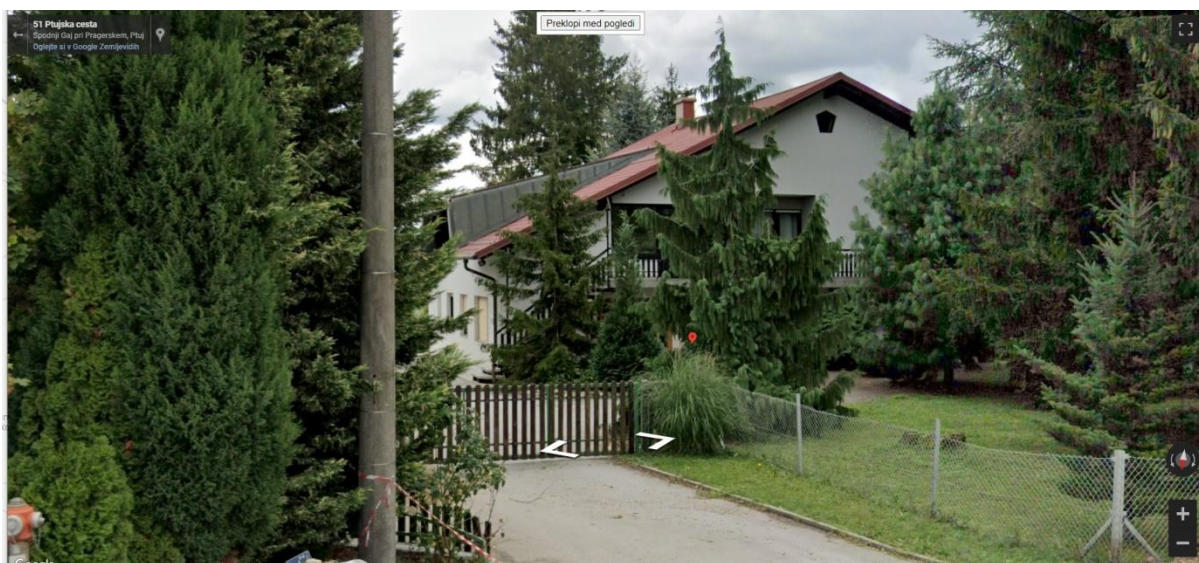
- Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin
- Lokacija ocenjevale nepremičnine



Slika 13: Primer 1: prodaje ID posla: 632.147 Delavska ulica 35 – RAČE iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	30.10.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =		145.256,49	Y =	551.821,11
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE			parc.št.	3364		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije			632.147	Datum transakcije		8.11.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo	
Tip stavbe	1 - samostojna		Raba stavbe			Število etaž		2	
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi								
Lega v stavbi	priloge	Št. etaže	1	Št.nadstropja					
Opis lokacije		Naslov: DELAVSKA ULICA						št:	35
Komunalna opremljenost zemljišča									
Komunalni vodi	voda-da	kanal-da	elektrika-da	vročevod-NP	plin-ne	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP	
Opis objekta						št. stavbe / del st.	1.382	1	
Leto gradnje objekta	1964	fasada	1990	streha	1977				
Konstrukcija - mat..	8 - drug material								
Število etaž	2	Št.pril.et	1						
Dvigalo		ne	Kvaliteta objekta						
Opis stavbe / dela stavbe									
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba			
Vlažnost zidov	suho	delno klet	klet	delno etaža	etaža				
Uporabna površina	168,90	NTP	179,00	Prodana povr.stavbe		179,00			
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m2	
Površina zemljišča		599,00							
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00	
garaža	41,00	0,00		Ocenjena GURS		52.807,40		295,01	
Etaža		#DEL/O!		Transakcijska		115.000,00		642,46	
SKUPAJ	41,00	4,37	179,00						

Tabela 7: podatki iz registra ID posla: 632.147



Slika 14: Primer 2: prodaje ID posla: 666.070 v ŠIKOLAH iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	30.10.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	KIDRIČEVO			X =		Y =		
Z.K. podatki	K.O.	435	ŠIKOLE			parc.št.			
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		666.070	Datum transakcije		22.07.2022		
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo	
Tip stavbe			Raba stavbe			Število etaž			
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi								
Lega v stavbi	prilike	Št. etaže	1	Št.nadstropja					
Opis lokacije	Naslov:	SPODNJI GAJ PRI PRAGERSKEM						št:	47
Komunalna opremljenost zemljišča									
Komunalni vodi	voda-NP	kanal-NP	elektrika-NP	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP	
Opis objekta					št. stavbe / del st.		141	1	
Leto gradnje objekta		fasada		streha					
Opis stavbe / dela stavbe									
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadosno	zelo slaba			
Ogrevanje									
Okna	lesena	PVC	Alu prof	drugo	leto obnove				
Uporabna površina	71,70	NTP	74,70	Prodana povr.stavbe		75,00			
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m2	
Površina zemljišča		2.395,00							
parcela *101		1.180,00							
parcela 679/20		1.215,00							
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00	
stanovanje 1	75,00	0,00	0,00	Ocenjena GURS		42.538,96	163,61		
stanovanje 2	260,00	1,00	260,00	Transakcijska		150.000,00	576,92		
pomožni objekt	168,00	0,00		Izlicitirana			0,00		
SKUPAJ	503,00	0,52	260,00						

Tabela 8: podatki iz registra ID posla: 666.070



Slika 15:Primer 3: Prikaz lokacije prodajnega ID posla: 645.731 Vegova 22, KIDRIČEVO iz evidence SICGRAS



PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	30.10.2022	
Lokacija posesti		KRAJ :		KIDRIČEVO		X =		140.498,12	Y = 562.260,63
Z.K. podatki		K.O.		394	GEREČJA VAS		parc.št.	731/7	
Vrsta nepremičnine				Šifra transakcije		645.731	Datum transakcije		3.03.2022
Tip stavbe		1 - samostojna			Raba stavbe		Število etaž		3
Raba dela stavbe		1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Opis lokacije		Naslov:		VEGOVA ULICA				št:	22
Komunalna opremljenost zemljišča									
Komunalni vodi		voda-da	kanal-da	elektrika-da	vročevod-NP	plin-ne	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m-NP
Opis objekta						št. stavbe / del st.		422	1
Leto gradnje objekta		1991	fasada	2000	streha	1999			
Konstrukcija - mat..		1 - opeka							
Opis stavbe / dela stavbe									
Finalna obdelava		lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostho	zelo slaba		
Uporabna površina		177,40	NTP	300,40	Prodana povr.stavbe		300,00		
Izmere		m <sup>2</sup>			VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		682,00							
Etaža		K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
garaža		25,00	0,00		Ocenjena GURS		86.851,81	289,51	
Etaža			#DEL/O!		Transakcijska		128.000,00	426,67	
SKUPAJ		25,00	12,00	300,00					

Tabela 9: podatki iz registra ID posla: 645.731



Slika 16: Primer 4: prodaje ID posla: 648.856 Vegova 10 KIDRIČEVO iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	30.10.2022		
Lokacija posesti		KRAJ :		KIDRIČEVO		X =		140.349,08	Y = 562.201,75	
Z.K. podatki		K.O.		394	GEREČJA VAS		parc.št.	743/21		
Vrsta nepremičnine				Šifra transakcije		648.856	Datum transakcije			
Tip stavbe		1 - samostojna		Raba stavbe		11 - STANOVANJSKA		Število etaž	2	
Raba dela stavbe		1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi								
Opis lokacije		Naslov:		VEGOVA ULICA					št:	10
Opis objekta						št. stavbe / del st.		354	1	
Leto gradnje objekta		1986	fasada		streha		2002			
Število etaž		2	Št.prit.et		2					
Opis stavbe / dela stavbe										
Ogrevanje		2 - centralno ogrevanje								
Uporabna površina		72,30	NTP	155,80	Prodana povr.stavbe		156,00			
Izmere		m²			VREDNOST		v €		v €/m2	
Površina zemljišča		698,00								
Klet		#DEL/0!				Ocenjena GURS		54.248,22	347,75	
Etaža		#DEL/0!				Transakcijska		170.000,00	1.089,74	
SKUPAJ		0,00	#DEL/0!	156,00						

Tabela 10: podatki iz registra ID posla: 648.856



a) Stari del stanovanjske hiše

leto ocenjevanja: 2022

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Rače, Delavska ulica 35 vir: PROSTOR PORTAL ID 370.536	primerjava št. 2 Šikole - Sp.gaj pri Pragerskem 48 vir: PROSTOR PORTAL ID 666.070	primerjava št. 3 Kidričevo, Vegova 22 vir: PROSTOR PORTAL ID 645.731
<b>Prodajna cena</b>	iskana vrednost	115.000,00 €	150.000,00 €	128.000,00 €
<b>Prodajna cena na m<sup>2</sup></b>	iskana vrednost	642,46 € /m <sup>2</sup>	576,92 € /m <sup>2</sup>	426,67 € /m <sup>2</sup>
<b>Leto izgradnje</b>	1967	1964	1978	1991
<b>Neto površina</b>	94,54 m <sup>2</sup>	179,00 m <sup>2</sup>	260,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Površina parcele</b>	1.526,00 m <sup>2</sup>	599,00 m <sup>2</sup>	2395,00 m <sup>2</sup>	682,00 m <sup>2</sup>
<b>Material</b>	AB beton, opeka,	AB beton, opeka	AB beton, opeka	AB beton, opeka
<b>Starost hiše</b>	55 let	58 let	44 let	31 let
<b>Lokacija</b>	Prepolje 97	Rače, Delavska ulica 35	Šikole - Sp.gaj pri Pragerskem 48	Kidričevo, Vegova 22
<b>Lega</b>	vas	vas	vas	mesto

	primerjava št. 1 Rače, Delavska ulica 35	primerjava št. 2 Šikole - Sp.gaj pri Pragerskem 48	primerjava št. 3 Kidričevo, Vegova 22
Cena/m <sup>2</sup>	642,46 € /m <sup>2</sup>	576,92 € /m <sup>2</sup>	426,67 € /m <sup>2</sup>
lokacija: od -10% do +10%	-5,00%	0,00%	-5,00%
kvaliteta gradnje od -20% do +30%	-15,00%	-15,00%	-10,00%
starost stavbe	0,00%	-5,00%	-6,00%
nedokončana dela	0,00%	0,00%	0,00%
<b>SKUPAJ PRILAGODITEV</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-21,00%</b>
<b>razlika vrednosti</b>	-128,49 € /m <sup>2</sup>	-115,38 € /m <sup>2</sup>	-89,60 € /m <sup>2</sup>
<b>PRIMERLJIVA CENA / m<sup>2</sup></b>	<b>513,97 € /m<sup>2</sup></b>	<b>461,54 € /m<sup>2</sup></b>	<b>337,07 € /m<sup>2</sup></b>

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 437,52 € /m<sup>2</sup>

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

$$94,54 \text{ m}^2 \quad 437,52 \text{ € /m}^2 = \quad \mathbf{41.361,32 \text{ €}}$$

Vrednost starega dela stanovanjske hiše ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen  
primerljivih nepremičnin,  
na dan 01. 11. 20122

znaša **41.361,32 €**

b) Nedokončan del stanovanjske hiše

leto ocenjevanja: 2022

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Rače, Delavska ulica 35	primerjava št. 2 Šikole - Sp.gaj pri Pragerskem 48	primerjava št. 3 Kidričevo, Vegova 22
		vir: PROSTOR PORTAL	vir: PROSTOR PORTAL	vir: PROSTOR PORTAL
		ID 370.536	ID 666.070	ID 645.731
<b>Prodajna cena</b>	iskana vrednost	115.000,00 €	150.000,00 €	128.000,00 €
<b>Prodajna cena na m<sup>2</sup></b>	iskana vrednost	642,46 € /m <sup>2</sup>	576,92 € /m <sup>2</sup>	426,67 € /m <sup>2</sup>
<b>Leto izgradnje</b>	2008	1964	1978	1991
<b>Neto površina</b>	110,03 m <sup>2</sup>	179,00 m <sup>2</sup>	260,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Površina parcele</b>	1.526,00 m <sup>2</sup>	599,00 m <sup>2</sup>	2395,00 m <sup>2</sup>	682,00 m <sup>2</sup>
<b>Material</b>	AB beton, opeka,	AB beton,opeka	AB beton,opeka	AB beton,opeka
<b>Starost hiše</b>	14 let	58 let	44 let	31 let
<b>Lokacija</b>	Prepolje 97	Rače, Delavska ulica 35	Šikole - Sp.gaj pri Pragerskem 48	Kidričevo, Vegova 22
<b>Lega</b>	vas	vas	vas	mesto

	primerjava št. 1 Rače, Delavska ulica 35	primerjava št. 2 Šikole - Sp.gaj pri Pragerskem 48	primerjava št. 3 Kidričevo, Vegova 22
Cena/m <sup>2</sup>	642,46 € /m <sup>2</sup>	576,92 € /m <sup>2</sup>	426,67 € /m <sup>2</sup>
lokacija: od -10% do +10%	-5,00%	0,00%	-5,00%
kvaliteta gradnje od -20% do +30%	0,00%	0,00%	0,00%
starost stavbe	0,00%	0,00%	0,00%
nedokončana dela	-35,00%	-35,00%	-35,00%
<b>SKUPAJ PRILAGODITEV</b>	<b>-40,00%</b>	<b>-35,00%</b>	<b>-40,00%</b>
razlika vrednosti	-256,98 € /m <sup>2</sup>	-201,92 € /m <sup>2</sup>	-170,67 € /m <sup>2</sup>
<b>PRIMERLJIVA CENA / m<sup>2</sup></b>	<b>385,47 € /m<sup>2</sup></b>	<b>375,00 € /m<sup>2</sup></b>	<b>256,00 € /m<sup>2</sup></b>

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 338,82 € /m<sup>2</sup>

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

$$110,03 \text{ m}^2 \quad 338,82 \text{ € /m}^2 = \quad \mathbf{37.280,57 \text{ €}}$$

Vrednost starega dela stanovanjske hiše ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin,  
na dan 01. 11. 2022

znaša **37.280,57 €**

### C. STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

**Postopek dela** – metoda vključuje naslednje korake:

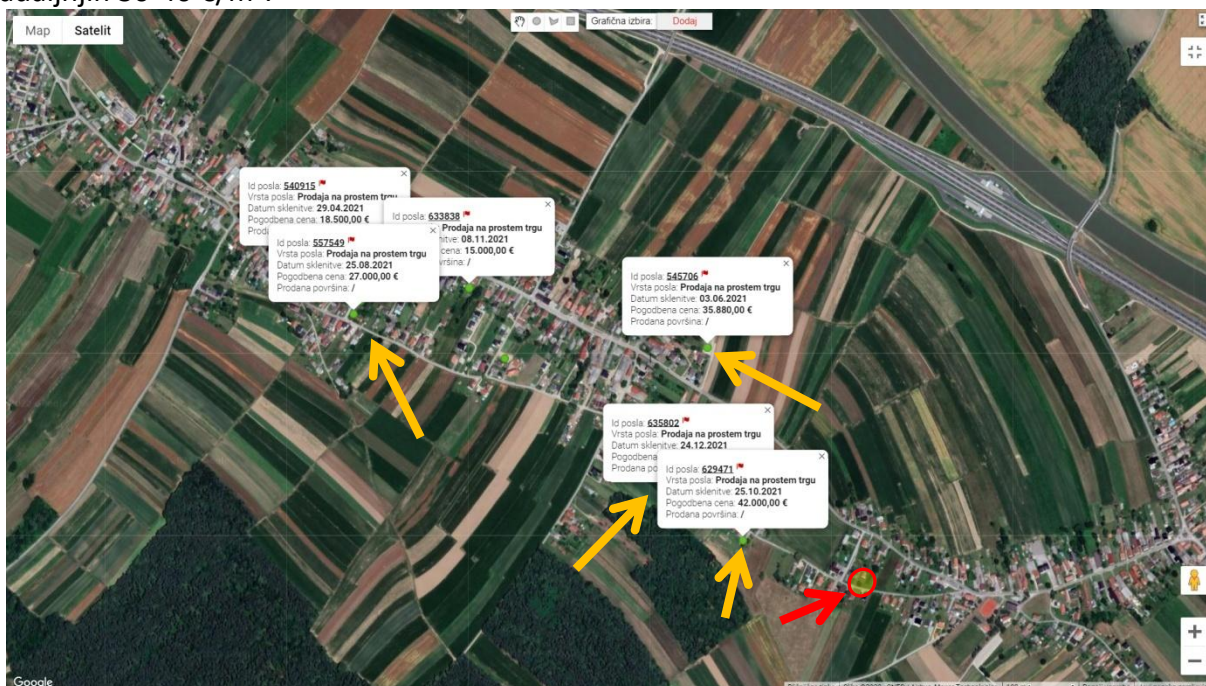
- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

### Vrednost zemljišča:

Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeni so vsi stroški izmer, izravnave, napeljave komunalnih vodov in razni drugi stroški, ki prispevajo h komunalni ureditvi zemljišča (prispevki).

V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel. Ugotavljam, da v okolici znaša vrednost praznega zemljišča 26 – 35 €/m<sup>2</sup>.

Komunalna oprema območja kjer se nahaja nepremičnina (individualna in kolektivna) znaša nadaljnjih 30-40 €/m<sup>2</sup>.



Slika 17: Primeri od 1do 3 iz evidence SICGRAS – CGSCenilci o prodanih parcelah v letu 2021v bližnji okolici



Slika 18: Primer prodaje ID posla: 629.471 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	31.10.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	STARŠE			X =	144.839,96	Y =	558.108,19
Z.K. podatki	K.O.	714	PREPOLJE		parc.št.	933/11, 932/14		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		629.471	Datum transakcije		25.10.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišča		1.582,00						
parcele:	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
parcela 933/11	889,00	0,00		Ocenjena GURS				#VREDN!
parcela 932/14	693,00	0,00		Transakcijska		42.000,00		26,55
Etaža		#DEL/0!		Izlicitirana				0,00
SKUPAJ	1582,00	1,00	1582,00					

Tabela 11: podatki iz registra ID posla: 629.471



Slika 19: Primer prodaje ID posla: 635.802 iz evidence SICGRAS



PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	31.10.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	STARŠE			X =	144.967,97	Y =	557.995,73
Z.K. podatki	K.O.	714	PREPOLJE		parc.št.	932/13		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		635.802	Datum transakcije		24.12.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišča		1.535,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		Cena z DDV		22,00%
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		65.575,00		42,72
Etaža		#DEL/0!		Izlicitirana		cena brez DDV		35,02
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	1535,00					

Tabela 12: podatki iz registra ID posla: 653.802



Slika 20: Primer prodaje ID posla: 545.706 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	31.10.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	STARŠE			X =	145.307,27	Y =	558.037,02
Z.K. podatki	K.O.	714	PREPOLJE		parc.št.	507/7		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		545.706	Datum transakcije		03.06.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišča		1.178,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS				#VREDN!
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		35.880,00		30,46
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	1178,00					

Tabela 13: podatki iz registra ID posla: 545.706

Legenda:

- Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin
- Lokacija ocenjevalne nepremičnine



## Prilagoditev prodajnih cen primerljivih napremičnin:

Elementi		Referenčne prodaje zemljišč		
ocenjevano zemljišče		Podova ID 629.471	Podova ID 635.802	Trniče ID 545.706
vrednost nakupa DDV 22,00%		42.000,00 €	65.575,00 € z DDV 53.750,00 € brez DDV	35.880,00 €
površina		1.582,00 m <sup>2</sup>	1.535,00 m <sup>2</sup>	1.178,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena/m<sup>2</sup></b>		<b>26,55 € /m<sup>2</sup></b>	<b>35,02 € /m<sup>2</sup></b>	<b>30,46 € /m<sup>2</sup></b>
datum cenitve	01.11.2022	25.10.2021	24.12.2021	03.06.2021
časovna prilagoditev		1,02	1,01	1,03
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		27,08 € /m <sup>2</sup>	35,37 € /m <sup>2</sup>	31,37 € /m <sup>2</sup>
<b>POGOJI PRODAJE:</b>				
prilagoditev pogojev		isti	isti	isti
		1,00	1,00	1,00
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		27,08 € /m <sup>2</sup>	35,37 € /m <sup>2</sup>	31,37 € /m <sup>2</sup>
<b>LOKACIJA:</b>				
prilagoditev lokacije		enaka	enaka	enaka
		1,00	1,00	1,00
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		27,08 € /m <sup>2</sup>	35,37 € /m <sup>2</sup>	31,37 € /m <sup>2</sup>
<b>FIZIČNE ZNAČILNOSTI:</b>				
površina (m <sup>2</sup> ):	1526,00	ista	ista	večja
		1,00	1,00	1,02
oblika:	dobra	enaka	ista	ista
		1,00	1,00	1,00
dostop:		enaka	enaka	enaka
	normalen	1,00	1,00	1,00
komunalna opremljenost:		enaka	enaka	enaka
	dobra	1,00	1,00	1,00
prilagoditev za FIZIČNE ZNAČILNOSTI:		1,00	1,00	1,02
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		27,08 € /m <sup>2</sup>	35,37 € /m <sup>2</sup>	32,00 € /m <sup>2</sup>
<b>UTEŽI:</b>		<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>0,40</b>
PRILAGOJENA CENA			1,00 SEŠTEVEK UTEŽI	
izračun:		31,53 € /m <sup>2</sup>		
zaokrožena vrednost zemljišča:		<b>31,50 €</b>		
površina parcele:		<b>1.526,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>vrednost parcele:</b>		<b>48.069,00 €</b>	vrednost je brez DDV	

Vrednost stavbnega zemljišča površine 1.526 m<sup>2</sup> ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin,  
na dan 01. 11. 2022 znaša :

**48.069,00 EUR ali 31,50 €/m<sup>2</sup>**

a) Stari del stanovanjske hiše

**OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:** **stanovanjska hiša - stari del**

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI** (reprodukcijski ali nadomstitveni)

ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-20-1 **452,00 EUR/m<sup>2</sup>**

indeks rasti cen: **12,00%** 54,24 EUR/m<sup>2</sup>

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	94,54 m <sup>2</sup> x	506,24 EUR/m <sup>2</sup>	=	47.857,40 €
zastarelost objekta (ZO):	1967			
<b>fizična obrabljenost:</b>				
starost objekta:	55 let			
zmanjšanje starosti zaradi vlaganj v obnovo	20,00%			
dejanska življenska doba:	44 let			
ekonomska življenska doba:	80 let			
	44 / 80 = 0,55			
	0,55 x	47.857,40 €	=	-26.321,57 €
<b>stroški objekta (SO) :</b>				<b>21.535,83 €</b>
trenutna vrednost objekta po enoti 227,81 € /m <sup>2</sup>				

**VREDNOST ZEMLJIŠČA:**

vrednost praznega zemljišča	763,00 m <sup>2</sup>	31,50 € /m <sup>2</sup>	24.034,50 €
komunalna oprema zemljišča:	lastna analiza cenilca:	20,00 € /m <sup>2</sup>	
vodovod:	13,00%	13%	
elektrika:	8,00%	8%	
kanalizacija:	18,00%	0%	
telefon:	2,00%	2%	
kabelska priključek TV:	2,00%	2%	
plinovod:	32,00%	0%	
asfaltirana dostopna cesta:	15,00%	15%	
javna razsvetljava:	10,00%	10%	
	100,00%	50,00%	
		10,00 € /m <sup>2</sup>	7.630,00 €
upoštevana površina parcele za komunalni prispevek:			763,00 m <sup>2</sup>
<b>vrednost zemljišča:</b>			<b>31.664,50 €</b>

**SKUPNA VREDNOST OBJEKTA, OKOLJA IN DODANE VREDNOSTI:** **53.200,33 €**

**DONOS INVESTITORJA:**

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	5,00%	=	<b>2.660,02 €</b>
--------------------	------------------------------------	-------	---	-------------------

**KONCNA VREDNOST NEPREMČNINE** **55.860,35 €**

Vrednost starega dela stanovanjske hiše koristne površine 94,54 m<sup>2</sup> in polovica parcel dvorišča 1površine 763,00 m<sup>2</sup> ocenjene po **stroškovni metodi** na dan **01. 11. 2022**

znaša: **55.860,35 €**

b) Novi del stanovanjske hiše

**OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:** **stanovanjska hiša - novi del**

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI** (reprodukcijski ali nadomstitveni)

ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-20-1 **895,00 EUR/m<sup>2</sup>**

indeks rasti cen: **12,00%** 107,40 EUR/m<sup>2</sup>

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	110,03 m <sup>2</sup> x	1.002,40 EUR/m <sup>2</sup>	=	110.293,07 €
zastarelost objekta (ZO):	2008			
fizična obrabljenost:				
starost objekta:	10 let			
zmanjšanje starosti zaradi vlaganj v obnovo	0,00%			
dejanska življenska doba:	10 let			
nedokončana dela	75%			
	= 0,75			
	0,75 x	110.293,07 €	=	-82.719,80 €
<b>stroški objekta (SO) :</b>				<b>27.573,27 €</b>
trenutna vrednost objekta po enoti 250,60 € /m <sup>2</sup>				

**VREDNOST ZEMLJIŠČA:**

vrednost praznega zemljišča	763,00 m <sup>2</sup>	31,50 € /m <sup>2</sup>	24.034,50 €
komunalna oprema zemljišča:	lastna analiza cenilca:	20,00 € /m <sup>2</sup>	
vodovod:	13,00%	13%	
elektrika:	8,00%	8%	
kanalizacija:	18,00%	0%	
telefon:	2,00%	2%	
kabelska priključek TV:	2,00%	2%	
plinovod:	32,00%	0%	
asfaltirana dostopna cesta:	15,00%	15%	
javna razsvetljava:	10,00%	10%	
	100,00%	50,00%	
		10,00 € /m <sup>2</sup>	0,00 €
upoštevana površina parcele za komunalni prispevek:			0,00 m <sup>2</sup>
<b>vrednost zemljišča:</b>			<b>24.034,50 €</b>

**SKUPNA VREDNOST OBJEKTA, OKOLJA IN DODANE VREDNOSTI:** **51.607,77 €**

**DONOS INVESTITORJA:**

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	5,00%	=	<b>2.580,39 €</b>
--------------------	------------------------------------	-------	---	-------------------

**KONCNA VREDNOST NEPREMICNINE** **54.188,16 €**

Vrednost starega dela stanovanjske hiše koristne površine 110,03 m<sup>2</sup> in polovica parcel dvorišča površine 763,00 m<sup>2</sup> ocenjene po **stroškovni metodi** na dan **01. 11. 2022**

znaša: **54.188,16 €**

## VI. POVPREČNA OCENA VREDNOSTI STANOVANJSKE HIŠE

Predstavitev zaključkov doseženih po dveh metodah:

REKAPITULACIJA		POVPREČNA VREDNOST
primerjava - stari del 41.361,32 €	78.641,89 €	94.345,20 €
primerjava novi del 37.280,57 €		
reprodukcija - stari del 55.860,35 €	110.048,50 €	
reprodukcija - novi del 54.188,16 €		

**ZAOKROŽENA VREDNOST**

**94.300,00 €**

*povprečna vrednost hiše po enoti*

204,56 m<sup>2</sup>  
460,98 € /m<sup>2</sup>

Povprečna vrednost stanovanjske hiše korigirane tlorisne površine 204,56 m<sup>2</sup> in parcel \*167, 1176/30 in 1176/40, k. o. Prepolje, skupne površine 1.526,00 m<sup>2</sup>

na dan **01. 11. 2022**

znaša:

**94.300,00 EUR**

## VII. GOSPODARSKI OBJEKT:

### 1. Identifikacija nepremičnin:

Jugo-zahodno od stanovanjske hiše je lociran gospodarski objekt z garažo. Objekt je zgrajen iz različnih gradbenih materialov v času gradnje hiše leta 1967.

Temelji so pasovni iz litega betona. Zidovi so delno iz betonskih zidakov iz ugaskov in delno iz žgane opeke. Ostrešje je iz žaganega smrekovega lesa in kritina je valovit salonit

izmere površin so opravljene v skladu s :

**standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836**

**NETO TLORISNE POVRŠINE**

UPORABNA POVRŠINA						TEH. POVRŠINA			SKUPAJ
PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE						
dol. (m)	šir. (m)	površina (m <sup>2</sup> )	dol. (m)	šir. (m)	površina (m <sup>2</sup> )	dol. (m)	šir. (m)	koef.	(m <sup>2</sup> )

**OBJEKTI :**

gospodarski objekt	3,55	4,20	14,91						
garaža	5,40	8,70	46,98						0,00
<b>Skupaj</b>			61,89	m <sup>2</sup>		0,00			0,00

**NETO POVRŠINE SKUPAJ: 61,89**



**Slika 21:** gospodarski objekt



**Slika 22:** Pogled katastrski načrt stavbe 815 (obarvano sivo) vir: Geodetska uprava RS



Republika Slovenija

Stran 1 od 3

**Datum izdelave Izpisa:** 31.10.2022

### IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina:	714 PREPOLJE
Številka stavbe:	815
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	1
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	250,4 m
Karakteristična višina stavbe:	244,9 m
Leto izgradnje stavbe:	1970
Material nosilne konstrukcije:	opeka
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:	Ni podatka

Parcele pod stavbo	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
katastrska občina		
714 PREPOLJE	1176/30	75 m <sup>2</sup>

**Naslovi stavbe:** /

#### Del stavbe

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	/
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Registrski
Dejanska raba:	pomožni kmetijski del stavbe
Uporabna površina:	68,4 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina:	68,4 m <sup>2</sup>
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ni podatka
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/

Prostori dela stavbe	Površina
Vrsta prostora	
kmetijski prostor	68,4 m <sup>2</sup>

**Tabela 14:** Podatki iz evidenc Geodetske uprave RS o objektu št. 815

## 2. Ocena vrednosti gospodarskega objekta po stroškovni metodi:

Zaradi nedokončanih del v objektu in še posebej zaradi izredno redkih prodaj podobnih objektov sem uporabil metodo stroškov za izgradnjo objekta.

## OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:

**gospodarski objekt**

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomstitveni)

ocena nabavnega stroška novega objekta: 6-10-2 **332,00 €/m<sup>2</sup>**

indeks rasti cen: **12,00%** 39,84 EUR/m<sup>2</sup>

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	61,89 m <sup>2</sup> x	371,84 €/m <sup>2</sup>	=	23.013,18 €
zastarelost objekta (ZO):	1967			
<b>fizična obrabljenost:</b>				
starost objekta:	49 let			
zmanjšanje starosti zaradi vlaganj v obnovo	0,00%			
dejanska življenska doba:	49 let			
ekonomska življenska doba:	80 let			
	49 / 80 = 0,61			
	61,89 m <sup>2</sup> x	0,00	=	0,00 €
<b>ekonomsko zastaranje:</b>				
	30,00 €/m <sup>2</sup>			
	61,89 m <sup>2</sup> x	30,00	=	-1.856,70 €
<b>stroški objekta (SO) :</b>				<b>7.060,91 €</b>
trenutna vrednost objekta po enoti				114,09 € /m <sup>2</sup>
<b>vrednost zemljišča:</b>				<b>0,00 €</b>

**SKUPNA VREDNOST OBJEKTA, OKOLJA IN DODANE VREDNOSTI: 7.060,91 €**

### DONOS INVESTITORJA

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	3,00%	=	<b>211,83 €</b>
--------------------	------------------------------------	-------	---	-----------------

KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE	7.272,73 €
<b>ZAOKROŽENA KONČNA VREDNOST</b>	<b>7.300,00 €</b>

Vrednost gospodarskega objekta koristne površine 61,89 m<sup>2</sup> brez parcel dvorišča ocenjene po **stroškovni metodi** na dan **01. 11. 2022**  
znaša: **7.300,00 €**

## VIII. KONČNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

Predstavitev zaključkov doseženih po dveh metodah:

REKAPITULACIJA	KONČNA VREDNOST
vrednost stanovanjske hiše in parcel	94.300,00 €
vrednost gospodarskega objekta brez parcele	7.300,00 €
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE</b>	<b>101.600,00 €</b>

Končna vrednost stanovanjske hiše skupne korigirane tlorisne površine 204,56 m<sup>2</sup> in parcel \*167, 1176/30 in 1176/40, k. o. Prepolje, skupne površine 1.526,00 m<sup>2</sup>  
na dan **01. 11. 2022**  
znaša:

**101.600,00 EUR**

sto in en tisoč šesto EUR

Maribor 02. 11. 2022



Cenilec:

**Vladimir Krajcer** dipl. inž. gradb.