


 Del stavbe



**Parcela**

 **Kupoprodajni**  
Prodaje na prostem  
trgu

  
**Drugo**  
Klikni za izbiro

### Vrsta nepremičnine

Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno d... x

Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno op...

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno ko\_ x

Datum transakcije

1. 2. 2022

1. 2. 2024

1. 2. 2022 — 1. 2. 2024


1. 10. 2006      30. 1. 2011      2. 6. 2015      2. 10. 2019      1. 2. 2024

Velikost 

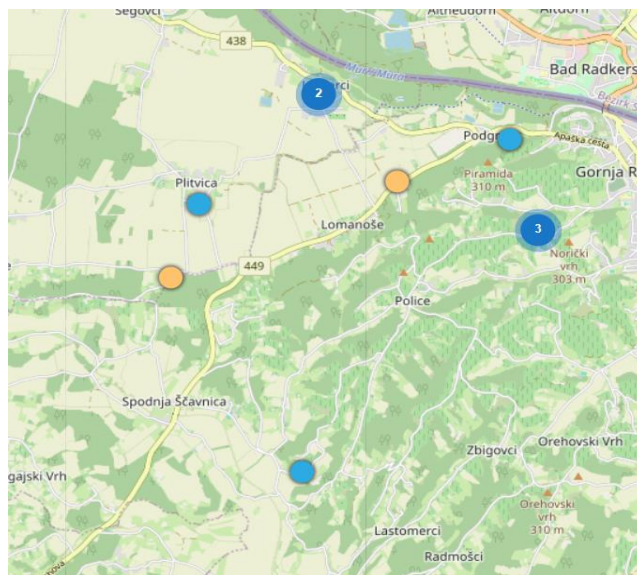
### Pogodbena vsota

### Dodatno

Vključi posle nižje kvalitete ⓘ ☐

Samo enostavni posli  ☐

Samo prečiščeni posli  ☐



ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Skupna površina zemljišč [m2]	Ime KO	Vrednostna cona - model
657751	15.03.2022	16.300,00 €	754,0	PLITVICA	STAVBNA ZEMLJIŠČA
658151	27.05.2022	9.290,00 €	929,0	LOMANOŠE	STAVBNA ZEMLJIŠČA
690701	16.02.2023	21.380,00 €	1.069,0	LUTVERCI	STAVBNA ZEMLJIŠČA
738899	14.04.2023	13.500,00 €	1.441,0	POLICE	STAVBNA ZEMLJIŠČA
Skupaj:		60.470,00 €	4.193,0		
Povprečno:		14,42 €			

Elementi	Primerljiva prodaja1	prilagoditev EUR/m2	Primerljiva prodaja2	prilagodite v EUR/m2
<b>Indikativna prodajna vrednost eur/m2</b>		<b>14,42</b>		<b>15,00</b>
<b>Pogoji prodaje, financiranje, časovni zamik</b>	normalni	0,7210828	normalni	0,75
<b>Soseska, tretji razvoj, sedanja uporaba zemljišč</b>				
Stavbišče lokacija	enako	0	enako	0
Možnost uporabe	enako	0	enako	0
<b>Fizične lastnosti</b>				
Izkoriščenost zemljišča	enako	0	enako	0
Oblika, naklon	enako	0	enako	0
Dostopi, asfalt, makadam	enako	0	enako	0
Voda, hidranti	enako	0	enako	0
Elektrika, telefon, kabelska	enako	0	enako	0
Kanalizacija	enako	0	enako	0
Zunanja razsvetljava	enako	0	enako	0
Pločniki	enako	0	enako	0
Primerljiva vrednost EUR/m2		15,14		15,75
Ponder - uteži	1	0,5 7,57		0,5 7,88

<b>Prilagojena vrednost v EUR/m2</b>	<b>15,45</b>
--------------------------------------	--------------

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka parcele: 398/2

Površina parcele: 679 m<sup>2</sup>

679

15,45 €

10.488 €

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli površine podeželskega naselja

Delež namenske rabe zemljišč na parceli 100%

Skupaj stavbišče

10.488 €

Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj

Del stavbe

Parcela

Kupoprodajni

Prodaje na prostem

trgu

Najemni

Oddaje na prostem

trgu

Drugo

Klikni za izbiro

Vrsta nepremičnine

Stanovanjska hiša

Datum transakcije

1. 2. 2020

1. 2. 2024

Velikost

100 m²

180 m²

Leto izgradnje

1955

1965

Pogodbena vsota

min

max

Vključi posle nižje kvalitete

Samo enostavni posli

Samo prečiščeni posli

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Skupna površina delov stavb	Skupna površina zemljišč	Ime KO	Leto izgradnje stavbe	Vrednostna cona - model
515526	07.10.2020	20.000 €	132,8	2.740,0	LOMANOŠE	1962	HIŠE
516512	23.10.2020	57.000 €	128,0	974,0	RADENCI	1962	HIŠE
520351	12.11.2020	41.000 €	169,0	2.059,0	MURSKI PETROVCI	1961	HIŠE
690288	01.02.2023	44.100 €	171,0	823,0	OREHOVSK I VRH	1960	HIŠE
Skupaj:		162.100 €	600,8	6.596,0	7845		
				m2/m2			
Povprečno:		269,81 €	10,98 stavbe		1961		

1.02.2024

Prim. prodaje objekta

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE					
Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt					
Primerljiva povprečna cena		269,81 €			
Prilagoditve					
Neto površina	155,8 m2			270 €	42.036 €
Velikost pripadajočega stavbišča	679 m2	15,45 €	-1031	-	15.933 €
Lokacija		0%		26.103 €	- €
Leto gradnje		1%		26.103 €	261 €
Dokončanje -obnove		-5%		26.364 €	- 1.318 €
Časovni zamik		20%		25.046 €	5.009 €
Ocena po metodi primerljivih prodaj					30.055 €
Skupaj metoda primerljivih prodaj					30.055 €

### ***Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu***

**Del stavbe**

**Parcela**

**Kupoprodajni**  
Prodaje na prostem  
trgu

**Najemni**  
Oddaje na prostem  
trgu

**Drugo**  
Klikni za izbiro

**Vrsta nepremičnine**

Stanovanjska hiša ✕

**Velikost** ⓘ

100 m² - 180 m²

min 50 m² 100 m² 150 m² max

**Leto izgradnje**

1955 - 1965

min 1930 1961 1991 max

**Datum transakcije**

1. 2. 2020 - 1. 2. 2024

1. 10. 2006 30. 1. 2011 2. 6. 2015 2. 10. 2019 1. 2. 2024

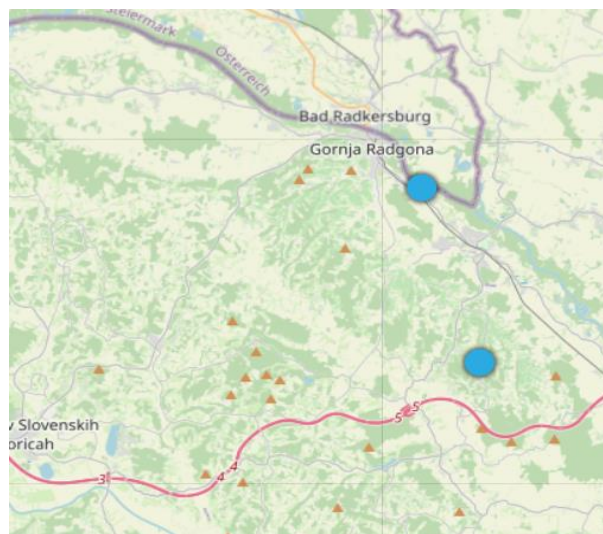
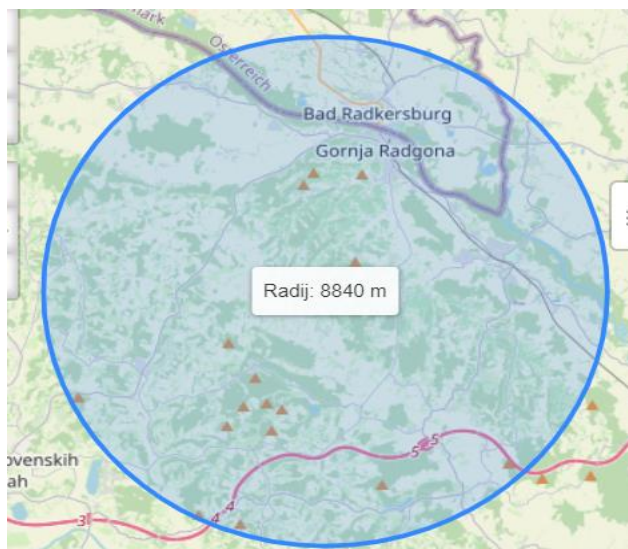
**Pogodbena vsota**

min € - max €

min 125.000 € 250.000 € 375.000 € max

**Vključi posle nižje kvalitete** ⓘ ☐

**Samo enostavni posli** ⓘ ☐



ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodben a cena	Cena na kvadratni meter [€/m2]	Skupna površina delov stavb [m2]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO
492508	10.03.2020	80	1,37	58,5	Stanovanj ska hiša	MELE
688765	01.01.2021	150	1,88	80,0	Stanovanj ska hiša	ROŽIČKI VRH

Skupaj:	230 €	138,49
Povprečno:	1,66 €	

Povprečni najemi podobnih objektov:	1,66 €
-------------------------------------	--------

## Prilagoditev najema

Odstopanja od povprečja:

- časovni zamik	10%	0,17 €
- Lokacija	-5%	- 0,08 €
- Obnove	-20%	- 0,33 €

1.02.2024

Način donosa



- Uporabne površine	0%	- €
Skupaj prilagoditev višina najema stanovanjske hiše		1,41 €

**Določitev mere kapitalizacije:**

Premija za ohranitev glavnice za življensko dobo	1,429%
Diskontna mera	
Premija za tveganje pri naložbah v neprem. in donosnost na netveganih naložb	2,00%
Pribitki:	
Nezasedenost, neizterjava	0,60%
Upravljanje , vodenje investicije	0,30%
<b>Mera kapitalizacije:</b>	<b>4,329%</b>

Določitev višine letnega denarnega toka in preostale življenske dobe stavbe

	Površina	Neto najem/m2/m esec	letni prihodki od najemnin	Preostala življenska doba	Severna vrednost denarnega toka
Katastrska občina: 190 LOMANOŠE					
Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt					
Neto tlorisna površina	155,80	1,41 €	2.639,23 €	30	43.871 €
<b>Skupaj ocena vrednosti na donosu zasnovanem načinu (stavbe in stavbišče)</b>					<b>43.871 €</b>

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt

Leto gradnje

**1962**

Starost konstrukcije

**61 let**

Starost kratkotrajnih komponent

**61 let**

F izvedbe

**9,50%**

1	eur/m2	življenska doba	dejanska starost komp.	odpisana vrednost eur/m2	sedanja vrednost eur/m2	nova vrednost v eur
izkopi in temelji	50,00	100,00	61	30,50	19,50	5.569
zunanje in notranje stene	140,00	100,00	61	85,40	54,60	15.593
stropovi	110,00	100,00	61	67,10	42,90	12.252
strešna konstrukcija	55,00	100,00	61	33,55	21,45	6.126
kritina, obrobe	65,00	60,00	50	54,17	10,83	7.240
notranji ometi	40,00	60,00	50	33,33	6,67	4.455
fasada	0,00	60,00	61	0,00	0,00	0
estrih	30,00	60,00	55	27,50	2,50	3.341
vrata in okna	60,00	40,00	30	45,00	15,00	6.683
notranji opleski	15,00	15,00	61	15,00	0,00	1.671
talne obloge	30,00	40,00	61	30,00	0,00	3.341
elektro instalacije	30,00	40,00	35	26,25	3,75	3.341
vodovod, sanitarna oprema	30,00	40,00	35	26,25	3,75	3.341
ogrevanje	10,00	40,00	35	8,75	1,25	1.114
zunanja ureditev	20,00	40,00	35	17,50	2,50	2.228
indirektni stroški, zunanja ureditev	15,00	100,00	61	9,15	5,85	1.671
<b>skupaj v eur:</b>	<b>685</b>			<b>500,30</b>	<b>184,70</b>	<b>eur/m2</b>
<b>ddv</b>	<b>9,50%</b>					
<b>vrednost z ddv</b>	<b>750</b>			<b>547,83</b>	<b>202,25</b>	<b>eur/m2</b>
<b>skupaj v EUR</b>	<b>750 EUR/m2</b>			<b>547,83</b>	<b>202,25</b>	<b>EUR/m2</b>

Določitev površin obravnavanega objekta:

	dolžina m1 (m2)	širina m1	F korekcije izvedbe	Neto tlorisna površina SIST ISO 9836	Površina s faktorjem m2 (neto)
<b>Površina pod stavbo</b>	<b>186</b>				
Bivalni del 2/3	124	0,7	1	86,80	86,80
Pomožni del 1/3	62	0,8	0,3	49,60	14,88
klet			0,5	19,40	9,70
Skupaj				155,80	111,38 m2
Nova nabavna vednost	111,38 m2			750 EUR/m2	83.543 EUR
Odpisana vrednost	111,38 m2			548 EUR/m2	61.017 EUR
<b>Sedanja vrednost</b>	<b>111,38 m2</b>			<b>202 EUR/m2</b>	<b>22.526 EUR</b>

**Poročanje (MSOV 103)****Vrednotenje po metodi primerljivih prodaj**

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt 30.055 €

**Vrednost posesti po metodi primerljivih prodaj 30.055 €**

Ponder 0,6

**Vrednotenje na donosu zasnovanem načinu**

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt 43.871 €

**Vrednost posesti na donosu zasnovanem načinu 43.871 €**

Ponder 0,2

**Vrednotenje po nabavno vrednostnem načinu**

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka parcele: 398/2 10.488 €

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt 22.526 €

**Vse skupaj - nabavno vrednostni pristop 33.014 €**

Ponder za stavbe in

stavbišče 0,2

Ponder skupaj 1

**Ocena tržne vrednosti****Skupaj ocena tržne vrednosti 33.410 €**

Koeficient med tržnim pristopom in nabavno vrednostnim pristopom 1,01

**Končna ocenjena vrednost**

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka parcele: 398/2 10.614 €

Katastrska občina: 190 LOMANOŠE

Številka stavbe: 36 stanovanjski objekt 22.796 €

**Ocena tržne vrednosti skupaj: 33.410 €**

**Sodni cenilec in izvedenec:**  
**Janez Brunčič dipl. inž. gradb.**