

N a r o č n i k :

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

SAMOSTOJNI PROSTOR - št. dela stavbe 4 (ID znak : 432-277-4)
SAMOSTOJNI PROSTOR- št. dela stavbe 5 (ID znak : 432-277-5)
V OBJEKTU - št. STAVBE 277 k.o. 432- Spodnje Jablane
na naslovu lokacije Cirkovce 48, 2326 Cirkovce

Datum : 23.02.2026

Tomislav Regent, inž. grad.
sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine



NASLOVNA STRAN

PREDMET OCENITVE:	Nepremičnina prostor - št. dela stavbe 4 in prostor- št. dela stavbe 5 vse v stavbi št. 277 k.o. 432 - Spodnje Jablane, občina Kidričevo, na naslovu Cirkovce 48, 2326 Cirkovce
LASTNIK NEPREMIČNINE:	Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo, do celote
NAROČNIK OCENITVE:	Lastnik nepremičnine, Občina Kidričevo
DATUM OGLEDA:	23.02.2026
PRISOTNI:	Potencialni kupec nepremičnine
DATUM OCENE VREDNOSTI:	23.02.2026
STANDARD VREDNOSTI:	Tržna vrednost
NAMEN OCENITVE:	Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine za potrebe poslovne odločitve lastnika
IZVAJAJALEC NALOGE:	Tomislav Regent, inž.grad. sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine Maistrova ulica 11, 2000 Maribor

U V O D - O P I S N A L O G E**Občina Kidričevo**

Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

Zadeva :

Ocenitev tržne vrednosti nepremičnin : samostojni prostor - št. dela stavbe št. 4 in samostojni prostor št. dela stavbe 5, vse v objektu - št. stavbe 277 v k.o. 432 Spodnje Jablane, občina Kidričevo

Na podlagi vašega naročila sem izvršil nalogo ovrednotenja omenjenih nepremičnin skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji.

Namen ovrednotenja je ocenitev tržne vrednosti teh nepremičnin

Ocenjena tržna vrednost bo služila lastniku za potrebe poslovne odločitve.

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno za obravnavane nepremičnine na dan vrednotenja.

Predmetne nepremičnine v Cirkovcah v naravi predstavljajo:

1/ samostojni prostor, št. dela stavbe 4 v v II. nadstropju večstanovanjskega objekta - št. stavbe 277 k.o. 432- Spodnje Jablane, vpisano v ZK, ID znak : 432-277-4

2/ samostojni prostor, št. dela stavbe 4 v v II. nadstropju večstanovanjskega objekta - št. stavbe 277 k.o. 432- Spodnje Jablane, vpisano v ZK, ID znak : 432-277-5

Ocenjevanim prostorom pripada sorazmerni delež skupnih prostorov in naprav v objektu ter stavbnega zemljišča - **parcela št. 448 k.o. 432-Spodnje Jablane**

Naslov lokaciji stavbe : **Cirkovce 48, 2326 Cirkovce, občina Kidričevo**

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledal predmetne nepremičnine, sosesko, primerljive prodaje nepremičnin – stanovanjskih stavb, stanovanj in samostojnih prostorov v stavbi.

Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin.

Utemeljitev za moje zaključke o tej tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim, obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjamo vašo pozornost na poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem,

Tomislav Regent, inž.grad.

sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

VSEBINA

1.1	IZVAJALEC VREDNOTENJA.....	5
1.2	NAROČNIK VREDNOTENJA.....	5
1.3	OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI.....	5
1.4	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	5
1.5	PODLAGA VREDNOSTI	5
1.6	OMEJITVENI POGOJI	5
1.7	POSEBNI OMEJITVENI POGOJI IN OKOLIŠČINE	6
1.8	DATUM OCENITVE VREDNOSTI	6
1.9	DATUM SESTAVE POROČILA.....	6
1.10	DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	6
1.11	DEFINICIJE OCENJEVANIH VREDNOSTI IN POSAMEZNIH PRISTOPOV ZA OCENJEVANJE :	7
1.12	OBSEG DELA	7
1.13	IZSLEDKI POSAMEZNIH NAČINOV	8
1.13.1	<i>Način tržnih primerjav.....</i>	8
1.13.2	<i>Na donosu zasnovan način</i>	9
1.13.3	<i>Nabavno vrednostni način</i>	9
1.13.4	<i>Končna ocena vrednosti</i>	9
2.	POROČILO	10
2.1	PREDSTAVITEV PODATKOV	10
2.1.1	<i>Identifikacija nepremičnine</i>	10
2.1.2	<i>Pregled aktualnega ZK izpiska.....</i>	10
2.2	PODATKI O PODROČJU, SOSESKI IN LOKACIJI.....	10
2.2.1	<i>Urbanistični predpisi.....</i>	10
2.3	OPIS STAVBE ŠT. 277 IN OCENJEVANIH DELOV STAVBE ŠT.4 IN ŠT.5	11
2.3.1	<i>Uporabne in neto tlorisne površine ocenjevanih prostorov.....</i>	13
2.4	VREDNOST NEPREMIČNIN	13
2.4.1	<i>Značilnosti in splošni trendi trga - povzeti podatki iz poročila GURS za leto 2024 in I. polletje 2025.....</i>	13
2.4.1.1	<i>Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin</i>	13
	<i>Analiza trga</i>	14
2.5	ANALIZA PODATKOV	16
2.6	OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH - DEL STAVBE ŠT.4 IN DEL STAVBE ŠT.5.....	16
2.6.1	<i>Način tržnih primerjav.....</i>	16
	<i>Prostor - št. dela stavbe 4</i>	18
	<i>Prostor - št. dela stavbe 5</i>	19
2.6.2	<i>KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI</i>	19
3.	IZJAVA CENILCA	20
4.	PRILOGE	21

1. POVZETEK POROČILA IN OSNOVNA IZHODIŠČA**2. POVZETEK POROČILA****1.1 Izvajalec vrednotenja**

Tomislav Regent, inž.grad. sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine
Maistrova ulica 11, 2000 Maribor

1.2 Naročnik vrednotenja

Lastnik nepremičnine

1.3 Osnovni podatki o nepremičnini

Vrsta nepremičnine:

Dva samostojna prostora v objektu

Lastnik nepremičnine :

Občina Kidričevo, Kopališka ul.14, 2325 Kidričevo, do celote (1/1)

1.4 Namen ocenjevanja vrednosti

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti predmetnih nepremičnin za potrebe poslovne odločitve lastnika

v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.list RS št.11/2018 in 79/2018) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.list RS št.31/2018).

1.5 Podlaga vrednosti

Glede na namen in nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti je zahtevana **ocena tržne vrednosti** vrednost nadrejenih lastninskih pravic na nepremičninah. V skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) podlaga vrednosti nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu.

Definicija vrednosti :

Tržna vrednost nepremičnine je podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

1.6 Omejitveni pogoji

1/ Poročilo ocene vrednosti je avtorsko delo izdelovalca ocenitve.

2/ Avtor - izvajalec na naročnika prenaša materialne avtorske pravice za enkratno uporabo v obsegu namenu za katerega je bilo poročilo s strani naročnika naročeno in izdelano.

3/ Cenitveno poročilo, vključno z vsemi informacijami, oceno in mnenji, se nanaša le na zadevno vrednotenje nepremičnine v okviru in za namene mediacije in se ne more uporabiti za eventualne druge namene ali postopke, ki bi obravnavali to nepremičnino, razen v primeru, da se o tem dodatno dogovorimo.

4/ Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazanim ter uporabljeni v dobri veri.

5/ 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 drug namen s strani koga drugega brez privolitve naročnika in avtorja.

6/ Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi brez pisnega dovoljenja avtorja.

7/ Odgovornost za varovanje podatkov nosi naročnik.

8/ Izvajalci nismo dolžni spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.

9/ Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebne interesa ali pristranskosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.

10/ Plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.

1.7 Posebni omejitveni pogoji in okoliščine

Pravice na nepremičnini so ovrednotene v celoti brez omejitev kot proste oseb, stvari in bremen, razen tistih, ki se nanašajo na navedbe v drugi alineji te točke.

Eventualne hipoteke, ki niso izbrisane v ocenitvi niso upoštevane. Lastnik nepremičnine (kot fizične kategorije) v celoti razpolaga z nepremičninskimi pravicami (pravna kategorija), ki izhajajo iz lastništva nepremičnine.

V predloženem poročilu je zato v primeru, kadar je za posamezno lokacijo zapisano nepremičnina, te potrebno razumeti kot nepremičnina in z njo povezan sveženj vseh nepremičninskih pravic.

Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na zemljišču, nad ali pod njim.

Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine.

Pravice na nepremičnini so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali pa posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet ocenitve.

V obravnavanem primeru ocenjujemo celoten sveženj pravic na nepremičnini.

1.8 Datum ocenitve vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana na dan 23.02.2026

1.9 Datum sestave poročila

Datum izdelave poročila je 23.02.2026

1.10 Dokumentacijska podlaga

Dokumentacija, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je naslednja:

- Kopije ZK izpiskov : ID znak : 432-277-4, ID znak: 432-277-5
- Podatki iz e-portala GURS za ocenjevanje nepremičnine
- Orto foto posnetek obravnavane stavbe in območja (vir : <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?>)
- Elektronski vpogled v prostorski plan občine Kidričevo (vir: PISO <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KIDRICEVO>)
- Elektronski vpogled v portal evidence o realiziranih prodajah nepremičnin (vir : [www. Arvio trgoskop3](http://www.Arvio.trgoskop3))
- Fotografije na ogledu
- Strokovna literatura

1.11 Definicije ocenjevanih vrednosti in posameznih pristopov za ocenjevanje :

Tržna vrednost - po Mednarodnih standardih za ocenjevanje vrednosti (MSOV) : je ocenjen znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določeni dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

1. Motivacija kupca in prodajalca je podobna.
2. Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi.
3. Na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču.
4. Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom.
5. Financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih pogojih za vrsto nepremičnin na tem območju.
6. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Druge definicije

Polna lastniška pravica je absolutna lastniška pravica, neovirana s koristmi drugih, razen z oblastvenimi omejitvami (prisilna služnost, obdavčenje, zaplemba).

Stvarne pravice na nepremičnini – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Stvarne pravice na nepremičnini so pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Iz njih izhajajo koristi, ki so temelj vrednosti nepremičnin.

Zemljišče – je opredeljeno kot površina zemlje, prostor pod njo in prostor nad njo. Lastništvo zemljišča in pravice, povezane z njim, so predmet zakonodaje vsake države.

Izboljšave – zgradbe, konstrukcije ali spremembe na zemljišču stalne narave, ki vključujejo vrednost porabe dela in sredstev, in nameravajo dvigniti vrednost ali koristnost premoženja. Izboljšave imajo različne vzorce uporabe in gospodarske koristi.

Nepremičnina – je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura) (MSOV)

Neto tlorisna površina – izračunana iz neto površine ocenjevanih prostorov, pri kateri se upoštevajo razlike v obdelavi in vrednosti posameznih prostorov za namen ocenjevanja vrednosti. Neto površina prostorov je ocenjena na osnovi standarda SIST ISO 9836.

1.12 Obseg dela

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti so bile opravljene naslednje aktivnosti:

- Pregled dokumentacije in pridobitev informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino
- Ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti
- Proučitev vseh omejitev, ki se nanašajo na pravice na obravnave nepremičnine
- Preučitev vplivov, ki jih imajo veljavni predpisi in zakonodaja, razmere na trgu nepremičnin, eventualne spremembe v soseski in najboljša uporaba zemljišč, na vrednost ocenjevane nepremičnine

Zbiranje, preveritev in analiza ter uskladitev

- Ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti.
- Pred izvedbo ocene vrednosti smo prikazali opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji.

- Osredotočili smo se na trg stanovanjskih nepremičnin, ki nam je služil kot osnova za izvedbo ocene tržne vrednosti.
- Upoštevali in analizirali smo vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine.

Pri ocenjevanju vrednosti so bili upoštevani naslednji predpisi oziroma standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV)
- Mednarodni standardi ocenjevanja - MSOV
- Slovenski poslovno finančni standardi ocenjevanja (številka 2) – ocenjevanje vrednosti nepremičnin

1.13 Izsledki posameznih načinov

Za oceno vrednosti sem glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preverili možnost in primernost uporabe vseh načinov in metod za oceno vrednosti nepremičnine in sicer :

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način
- nabavno vrednostni način

1.13.1 Način tržnih primerjav

S tem načinom določimo indikativno vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta način je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Takšen način ima običajno štiri stopnje:

1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin.
2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zavitosti ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenu tržni vrednosti transakcije.
3. Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine.
4. Pregled indikativnih vrednosti in presoja o indikativni vrednosti po načinu tržnih primerjav.

Izbrana enota primerjave je prodajna cena izboljšave (objekta) v evrih na kvadratni meter neto koristne površine. V končni vrednosti je prilagojena prodajna cena zaokrožena.

Prilagoditve opravimo za glavne lastnosti, ki vplivajo na spremembo vrednosti. Prilagoditve se opravijo na prodajnih cenah primerljivih nepremičnin, in sicer se proces prilagajanja izvede s faktorji prilagoditve v odstotkih ali z absolutnimi prilagoditvami v denarnih zneskih. Prilagoditve opravimo zaradi razlik v datumih prodaj primerljivih nepremičnin in efektivnim datumom ocenjevanja vrednosti, zaradi vpliva lokacije, pogojev in okoliščin prodaj, pogojev financiranja in fizičnih ter funkcionalnih značilnosti.

V obravnavanem primeru imamo na razpolago ustrezne tržne podatke za primerjavo, tako da jih lahko uporabim za ocenitev tržne vrednosti.

1.13.2 Na donosu zasnovan način

Ta način temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pričakovanega niza donosov, ki bodo izvirali iz nepremičnine.

Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva mero kapitalizacije, diskontno mero ali pa oboje.

Ta način je primeren predvsem za poslovne nepremičnine, ki so namenjene pridobivanju dohodka, nekoliko manj za stanovanjske nepremičnine.

V obravnavanem primeru, ko gre za stanovanjsko nepremičnino, imamo na razpolago kvalitetnejše podatke o realiziranih tržnih prodajah podobnih nepremičnin na obravnavni lokaciji, zato na donosu zasnovanega načina za oceno tržne vrednosti ne uporabim.

1.13.3 Nabavno vrednostni način

Ta način temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega načina uporabljamo metodo amortiziranih reprodukcijskih stroškov. Potrebno je oceniti tekoče reprodukcijske stroške, oziroma nadomestitvene stroške novega objekta. Od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično zastaranje, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje), čemur se doda vrednost zunanje ureditve in pripadajoči delež nezazidanega stavbnega zemljišča.

Za tovrstne nepremičnine, kot je ocenjevana (stanovanje, posamezni deli stavbe), ta način ocenjevanja skoraj praviloma ne izkazuje dejanske tržne vrednosti. Ta način je ustrezen le za tiste primere, ko drugih načinov zaradi argumentiranih razlogov ne moremo uporabiti. Zato tega načina v obravnavanem primeru ne uporabim.

1.13.4 Končna ocena vrednosti

Ob upoštevanju vsebine poročila ter domnev in omejitvenih okoliščin, ocenjujem, da je ocenjena

TRŽNA VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINI na dan 23.02.2026

Ocenjena tržna vrednost prostora št.4 - št. dela stavbe 4 (z zaokrožitvijo)	5.330,00	EUR
Ocenjena tržna vrednost prostora 5 - št. dela stavbe 5 (z zaokrožitvijo)	6.782,00	EUR

Poročilo je izdelano v enem originalnem izvodu in elektronski obliki, ki ga prejme naročnik cenitve.

Datum : 23.02.2026

Tomislav Regent inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine



2. POROČILO

2.1 Predstavitev podatkov

2.1.1 Identifikacija nepremičnine

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo v naselju Cirkovce v k.o. 432-Spodnje Jablane v občini Kidričevo.

Predmet ocenjevanja so posamezni deli stavbe št. 277 k.o. Sp. Jablane in sicer št. dela stavbe 4, in št. dela stavbe 5, ki ležita v II. nadstropju te stavbe.

Stavba leži na parceli št.448 k.o. 432-Spodnje Jablane

Naslov lokacije objekta je Cirkovce 48, 2326 Cirkovce.



ORTOFOTO POSNETEK STAVBE št.277 LEŽEČE NA PARCELI št.448 k.o. 432 -Sp. Jablane
(vir : <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=kidricevo>)

2.1.2 Pregled aktualnega ZK izpiska

Aktualni ZK izpiski za obe obravnavni nepremičnini ne izkazujejo nikakršnih obremenitev ali omejitev razpolaganja s temi nepremičninami.

2.2 Podatki o področju, soseski in lokaciji

Opis regije, lokacije in soseske

Predmetne nepremičnine ležijo v SV delu Slovenije na območju Podravja, v občini Kidričevo.

Lokacija obravnavanih nepremičnin je v naselju Cirkovce, cca 7 km oddaljenosti od Kidričevega.

Mikrolokacija obravnavane nepremičnine je na zahodnem obrobju naselja, ob javni prometnici Cirkovce - Pongrce.

V smislu ugodnosti lokacije in dostopa je obravnavana lokacija srednje ugodna v okviru naselja.

2.2.1 Urbanistični predpisi

Predmetna lega spada pod urbanistične predpise občine Kidričevo. Urbanistični predpisi - prostorski akti občine opredeljujejo obravnavano zemljišče - parcela št.448 k.o.432-Spodnje Jablane, na katerih leži obravnavana stavba št.277 z naslovom Cirkovce 48, kot pozidano stavbno zemljišče, po namenski rabi pa leži zemljišče v območju centralnih dejavnosti.

S tem je raba obravnavanih nepremičnin načelno opredeljena.

2.3 Opis stavbe št. 277 in ocenjevanih delov stavbe št.4 in št.5

Objekt - št. stavbe 277

Obravnavani stavba je nepodkletena večetažna zgradba s pritličjem in dvema nadstropji.

Tlorisna zasnova stavbe je pravokotnik (glejte orto foto posnetek v točki 2.1.1).

Komunikacija med etažami je po dvoramnem betonskem stopnišču.

Objekt je bil zgrajen leta 1980 po podatkih e-portala GURS. Leta 2005 je bila na objektu obnovljena streha in kleparski izdelki, ter fasada in zunanje stavbno pohištvo - okna in vrata.

V skupni lasti etažnih lastnikov je razen skupnih prostorov in naprav v objektu tudi sorazmerni delež stavbnega zemljišča - parcele št.488 k.o. 432-Spodnje Jablane, ki je stavbišče obravnavanega objekta ter druge stavbe (šola, vrtec) ter širše funkcionalno zemljišče za dostop in dovoz do objekta in parkiranje.

TEHNIČNE KARAKTERISTIKE STANOVANJSKEGA OBJEKTA IN OCENJEVANIH PROSTOROV ZASNOVA OBJEKTA

Tip objekta : večstanovanjski objekt,

Opis : večetažni nepodkleten objekt, tlorisna zasnova pravokotnik, streha je dvokapnica

Etažnost : P + 2

Dvigalo : -

Etažne višine : v ocenjevanih prostorih 2,50 m

Gabariti, izmere, uporabne in neto tlorisne površine : glejte seznam uporabnih in neto tlorisnih površin

KONSTRUKCIJA

Tip konstrukcije : masivna opečna zgradba

Temelji : betonski pasovni

Obodne in nosilne stene : opečne

Predelne stene : opečne

Medetažna konstrukcija : armiranobetonska monolitna plošča

Stopnišče : interno dvoravno betonsko stopnišče

Streha : položna dvokapnica

Strešna konstrukcija : lesena tramovna

Kritina : opečna (obnova 2005)

Kleparski izdelki : iz barvne pločevine (obnova leta 2005)

Fasada : termoizolativna (obnova 2005)

Toplotna izolacija : da

Hidroizolacija : temelji in vsi vkopani deli zgradbe

FOTO DOKUMENTACIJA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN



IZGLED ZUNANJOSTI STAVBE

Samostojni prostori - št. dela stavbe 4 in št. dela stavbe 5

Ta dva ločena ocenjevana prostora sta locirana v II. nadstropju, s skupnim vhodom iz veznega podesta-hodnika.

Funkcionalno ta dva prostora služita kot večnamenska shramba.

Razporeditev teh prostorov je takšna, da je vstop v prostor št.4 iz hodnika, obenem pa je ta prostor prehodni za dostop skozi vrata v prostor št.5. Naravno osvetlitev skozi okno ima samo prostor št.5.

Stropna konstrukcija nad prostoroma lesena. Zaradi zamakanja strehe in vdora vode v leseno stropno konstrukcijo je stopna obloga v prostoru št.5 odstopila, do nedavnega je bila podprta z dvema lesenimi sohami (sedaj je brez podpor). Podobna izvedba in stanje stropa je v prostoru 4 (glejte foto dokumentacijo).

Termoizolacija (tip Tervol) nad stropno oblogo je zaradi zamakanja praktično izgubila več kot 50% karakteristične stopnje izolativnosti.

Talna obloga v obeh prostorih je parket, ki je v prostoru št.5 v slabšem stanju, kot posledica zamakanja.

Prostora imata urejeno radiatorsko ogrevanje. Ogrevanja prostora 5 je vezano na ogrevanje stanovanja - del stavbe št.2, ki je v zasebni lasti.

Oba prostora imata elektro instalacije za razsvetljavo. Dejansko stanje teh instalacij je zaradi zamakanja potrebno preveriti.

Samostojna raba za bivalne stanovanjske namene ni možna, ker niso zagotovljeni ustrezni pogoji.



SAMOSTOJNI PROSTOR št.4



SAMOSTI PROSTOR št.5 – odstopanje stropne obloge zaradi zamakanja

2.3.1 Uporabne in neto tlorisne površine ocenjevanih prostorov

Obravnavani objekt – stavba št.277 k.o. Sp. Jablane je vpisana v kataster stavb. Izdelan je elaborat za vpis stavbe v kataster stavb z etažnimi načrti, ki je bil osnova za vpis neto tlorisnih površin, navedenih v e-portalu GURS.

Za obravnavan ločena prostora so površine povzete iz e-podatkov GURS.

Skladno s standardom SIST ISO 9836 uporabne in neto tlorisne površine znašajo :

Prostor – št. dela stavbe 4

- SAMOSTOJNI PROSTOR	2,40 m x 4,67 m = 11,21 m ²	11,20	m ²
Uporabne površine skupno		11,20	m²
Neto tlorisne površine skupno		11,20	m²

Prostor – št. dela stavbe 5

- SAMOSTOJNI PROSTOR	2,40 m x 4,76 m = 11,42 m ²	11,40	m ²
Uporabne površine skupno		11,40	m²
Neto tlorisne površine skupno		11,40	m²

2.4 Vrednost nepremičnin

Vrednost nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov njihovega okolja. V nadaljevanju je prikazanih nekaj podatkov¹ o procesih v okolju.

2.4.1 Značilnosti in splošni trendi trga - povzeti podatki iz poročila GURS za leto 2024 in I. polletje 2025

Na slovenskem nepremičninskem trgu je v letošnjem prvem polletju prišlo do obrata trenda upadanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo, trend rasti njihovih cen pa se je nadaljeval. Na ravni države se je v primerjavi z drugim polletjem 2024 število sklenjenih transakcij za stanovanja v večstanovanjskih stavbah povečalo kar za 30 odstotkov, za stanovanjske hiše pa za 20 odstotkov. Nekaj manj kot za hiše se je število sklenjenih transakcij povečalo tudi pri zazidljivih zemljiščih. Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so po prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se njihova rast zaustavlja, zadnji dve leti rasle razmeroma enakomerno, za 3 do 5 odstotkov na polletje. Tako so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici letošnjega leta skoraj povsod po državi ponovno dosegle rekordne vrednosti.

2.4.1.1 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

V prvem polletju leta 2025 so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji ponovno dosegle rekordno raven. Prav tako so, po rahlemu padcu cen v drugi polovici leta 2024, rekordno raven dosegle tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

¹ Vir Evidenca trga nepremičnin - Statistični letopisi GURS

Analiza trga

Kot osnovni kazalci cen stanovanjskih nepremičnin so predstavljene transakcijske cene na območju Slovenije in regije v kateri se nepremičnina nahaja.

Preglednica 12: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2022 (osnova) – 1. polletje 2025

VRSTA NEPREMIČNINE	2022_II -2023_I	2023_I -2023_II	2023_II -2024_I	2024_I -2024_II	2024_II -2025_I
Stanovanja	1%	5%	5%	5%	6%
Hiše	4%	2%	4%	6%	4%
Zemljišča za gradnjo	0%	7%	16%	-3%	2%

V prvem polletju 2025 so v primerjavi z drugim polletjem 2024 cene stanovanj zrasle za 6 odstotkov, cene hiš za 4 odstotke, cene zazidljivih zemljišč pa kot rečeno za 2 odstotka.

V zadnjih petih polletjih oziroma v primerjavi z drugim polletjem 2022 je bila rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnje zelo podobna. Cene stanovanj so zrasle za 24 odstotkov, cene hiš za 22 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč pa za 23 odstotkov.

Preglednica 13: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, kumulativno, 2. polletje 2022 (osnova) – 1. polletje 2025

VRSTA NEPREMIČNINE	2022_II -2023_I	2022_II -2023_II	2022_II -2024_I	2022_II -2024_II	2022_II -2025_I
Stanovanja	1%	6%	11%	17%	24%
Hiše	4%	6%	10%	17%	22%
Zemljišča za gradnjo	0%	7%	24%	20%	23%

Preglednica 14: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2022 – 1. polletje 2025

ANALITIČNO OBMOČJE	2022_II -2023_I	2023_I -2023_II	2023_II -2024_I	2024_I -2024_II	2024_II -2025_I
SLOVENIJA	1%	5%	5%	5%	6%
LJUBLJANA	-1%	6%	7%	4%	5%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	-3%	8%	8%	1%	11%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	-2%	9%	5%	5%	9%
MARIBOR	1%	7%	6%	2%	10%
CELJE	-2%	4%	7%	6%	5%
KRANJ Z OKOLICO	6%	0%	3%	2%	9%
OBALA	-1%	5%	7%	6%	2%

GIBANJE CEN

Preglednica 154: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024
(verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%
2022-2023	22%	8%
2023-2024	11%	10%

Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024
(kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2019-2021	15%	14%
2019-2022	26%	37%
2019-2023	54%	49%
2019-2024	71%	64%

GIBANJE CEN

Preglednica 154: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024
(verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%
2022-2023	22%	8%
2023-2024	11%	10%

Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024
(kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2019-2021	15%	14%
2019-2022	26%	37%
2019-2023	54%	49%
2019-2024	71%	64%

2.5 Analiza podatkov

Iz prikazanih povzetih podatkov je posledično možno razbrati splošne cenovne trende stanovanj na slovenskem nepremičninskem trgu. Zato jih lahko uporabim in upoštevam v primeru ocenjevanja nepremičnin, obravnavanih v tem cenitvenem poročilu.

2.6 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH - del stavbe št.4 in del stavbe št.5

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preverili možnost in primernost uporabe vseh načinov za oceno vrednosti in sicer :

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način
- nabavno vrednostni način

Analizirali sem trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot je obravnavana in primerjali podatke uporabljene v predloženem cenitvenem poročilu.

V nadaljevanju sem za ocenjevanje uporabil :

- **način tržnih primerjav**, saj je na razpolago zadostno število ustreznih vhodnih podatkov, razen tega pa je ta metoda ocenjevanja najprimernejši pokazatelj tržne vrednosti za obravnavani tip nepremičnine.

2.6.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, ki temelji na podatkih o dejansko izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin.

Za oceno tržne vrednosti je potrebno upoštevati podatke o dejansko izvršenih tržnih prodajah podobnih nepremičnin na primerljivih lokacijah.

Opomba : V obravnavanem primeru gre za ocenitev samostojnih prostorov, ki pa so v kompleksu stanovanj v II. nadstropju stavbe. Zato kot izhodišče za primerjavo uporabim oceno tržne vrednosti stanovanjskih nepremičnin na območju Cirkovce, za konkretno oceno tržne vrednosti ocenjevanih prostorov pa uporabim ustrezne parametre prilagoditev, torej tiste, ki vplivajo na spremembo vrednosti glede na primerjane nepremičnine.

Na obravnavani lokaciji - naselje Cirkovce, po uradnih virih podatkov, ki so dostopni na (e- portal Arvio) v zadnjih letih ni bilo evidentiranih realiziranih prodaj stanovanj. Zato uporabim podatke za realizirane prodaje stanovanj na širšem območju občine in sicer uradne podatke o realiziranih prodajah stanovanj na območju Kidričevega v obdobju zadnjih 1,5 leta, pri čemer časovno komponento ustrezno upoštevam.

Uporabljeni so podatki e-portala Arvio (vir: [www. Arvio trgoskop3](http://www.Arvio.trgoskop3)), ki so najbolj primerni in uporabni in sicer za 3 primerljive stanovanjske nepremičnine – stanovanja z manjšo uporabno in neto površino , ki so bila prodana v obdobju od avgusta 2024 do avgusta 2025. Za razlike med ocenjevanimi nepremičninami in primerjanimi uporabim ustrezne prilagoditve.

Tabela 1 - podatki realiziranih prodaj stanovanj na prostem trgu (vir podatkov : www.trgoskop)

Zap. št	Datum prodaje ID posla	Leto izgradnje, obnove	Lokacija	Tip in velikost uporabna in neto površ lega v stavbi	Prodajna cena (€)	Cena za 1 m ² neto površine
1	05/2025 ID posla 956403	1976 2008- okna 2011- streha	Kidričevo Kajuhova ul.7 št. stavbe 14 št. dela stavbe 16 k.o. Lovrenc na D. polju	30,50 m ² uporab. površ. 32,30 m ² neto površina IV. nadstropje	53.000,00	1.641,00 EUR/m ²
2	08/2024 ID posla 8315018	2013	Kidričevo Mladinska ul. 9 št. stavbe 1342 št. dela stavbe 4 k.o. Lovrenc na D. polju	46,10 m ² uporab. površ. 55,70 m ² neto površina 1. nadstropje	130.000,00	2.334,00 EUR/m ²

3	08/2025 ID posla 963635	2004	Kidričevo Mladinska ul. 10 št. stavbe 1291 št. dela stavbe 9 k.o. Lovrenc na D. polju	36,40 m ² uporab. površ. 51,40 m ² neto površina II. nadstropje	99.000,00	1.926 EUR/m ²
---	-------------------------------	------	---	---	-----------	--------------------------

Opravim primerjalni postopek za obravnavano stanovanje in primerljivimi stanovanji pod št.2, št.3 in št.4 navedenimi v tabeli 1, ki so od razpoložljivih podatkov najprimernejša za primerjavo. (vir podatkov : <http://www.ArvioTrgoskop3>)

Tabela 2 - izvedba prilagoditev za prostor št.4 in prostor št. 5

PARAMETRI PRILAGODITEV	Ocenjevana nepremičnina Cirkovce, Cirkovce 48 št. stavbe 277 št. dela stavbe 5 k.o.432- Sp. Jablane	Primerjana nepremičnina 1 Kidričevo, Kajuhova ul.7 št. stavbe 14 št. dela stavbe 16 k.o.425-Lovrenc na Drav. Polju	Primerjana nepremičnina 2 Kidričevo, Mladinska 9 št. stavbe 1342 št. dela stavbe 4 k.o.425-Lovrenc na Drav. Polju	Primerjana nepremičnina 3 Kidričevo, Mladinska 10 št. stavbe 1291 št. dela stavbe 9 k.o.425-Lovrenc na Drav. Polju
Datum prodaje Datum ocenitve	februar 2026	maj 2025	avgust 2024	avgust 2025
prilagoditev	-	1,03	1,06	1,02
Vrsta transakcije	ocenitev	realiz. tržna prodaja	realiz. tržna prodaja	realiz. tržna prodaja
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Lokacija, mikrolokacija in dostop	Cirkovce 48, dostop - občinska cesta	Kidričevo dostop - obč. ulica boljša lokacija	Kidričevo dostop - obč. ulica boljša lokacija	Kidričevo dostop- obč. ulica boljša lokacija
prilagoditev		0,80	0,80	0,80
Urbanist. predpisi in namenska raba	Območje centralnih dejavnosti	Stanovanjske površine	Območje centralnih dejavnosti	Osrednje območje centralnih dejavnosti
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Fizične lastnosti				
Tip objekta etažnost	stanovanjsko poslovni P + 2 + M prostor II. nadstr.	več stanovanjski K + VP + 4 III. nadstr.	več stanovanjski K + P + 2 stanovanje I. nadstr.	poslovno stanovanjski P + 2 + M stanovanje II. nadstr.
prilagoditev		1,02	1,00	1,00
Uporabne in neto tlorisne površine	11,20 m2 uporabne 11,20 m2 - neto	30,50 m2 uporabne 32,30 m2 - neto	46,10 m2 uporabne 55,70 m2 - neto	36,40 m2 uporabne 51,40 m2 - neto
prilagoditev		0,95	0,90	0,95
Tip nepremičnine	Samostojni prostor	stanovanje	stanovanje	stanovanje
prilagoditev		0,70	0,70	0,70
Leto izgradnje Leto obnove	1980 2005 - streha, fasada 2006 - okna, instalac.	1976 2008 - okna 2011 - streha	2013	2004
prilagoditev		1,02	0,82	0,86
Stanje, vzdrževanje	v slabem stanju - zamakanje stropa	boljše, v dobrem sranju	v zelo dobrem stanju	v zelo dobrem stanju
prilagoditev		0,85	0,80	0,80
Komunalna in energetska opremljenost	elektrika za razsvetljavo CK ogrevanje - iz stanovanja v lasti druge osebe	vodovod kanalizacija elektrika CK ogrevanje TK vod	vodovod kanalizacija elektrika CK ogrevanje TK vod	vodovod kanalizacija elektrika CK ogrevanje TK vod
prilagoditev		0,85	0,85	0,85
Prilagoditve skupno		0,412	0,298	0,317
Prodajna cena EUR		53000,00	130000,00	99000,00
Prodajna cena 1m2		1641,00	2334,00	1926,00
Prilagojena cena	EUR/m2	675,92	695,28	611,19
Uteži (vpliv)		1/3	1/3	1/3

Ocenjena cena €/m ²	660,80			
Indikativna vrednost	661,00			

Indikativna tržna vrednost prostorov po načinu tržnih primerjav	661,00 EUR/m²
--	---------------------------------

Obrazložitev faktorjev prilagoditev :

1/ Prilagoditev glede na datum prodaje

Ta prilagoditev izhaja iz podatkov - letnih poročil GURS o indeksih porasta povprečnih tržnih cen za obravnavani tip nepremičnin v preteklem obdobju. (glejte točko 2.4.1.1 v poročilu).

2/ Prilagoditev glede na vrsto transakcije primerjanih nepremičnin. V obravnavnem primeru gre v vseh primerih za tržno prodajo, zato ni prilagoditev (1,00)

3/ Prilagoditev glede na mikrolokacijo

Lokacija in mikrolokacija bistveno vplivata na tržno vrednost nepremičnine. Načeloma nepremičnine v bolj oddaljenih krajih od večjih središč dosegajo precej nižje cene kot v večjih naseljih. Temu ustrezni so faktorji prilagoditev.

4/ Urbanistični predpisi

Ta parameter se nanaša na primerjavo dovoljene rabe nepremičnine glede na prostorsko opredelitev obravnavane lokacije

5/ Prilagoditev glede na tip objekta in etažnost

Ta parameter uporabimo kadar gre za poseben tip zgradbe ali za stanovanjske objekte, ki po gabaritih bistveno presegajo povprečne velikosti in višinske gabarite.

V objektih brez dvigala stanovanja v višjih nadstropjih običajno dosegajo nižje cene na trgu. Temu sledijo faktorji prilagoditev v primerjavi z ocenjevano nepremičnino.

6/ Prilagoditev glede na velikost – skupno površino stanovanja ali posameznega prostora

Stanovanje, kakor tudi stanovanjske nepremičnine nasploh, so po enoti površine dražje za manjše stanove. enote kot za večje stanovanjske enote. V obravnavanem primeru pa imamo bistveno manjšo površino prostora in je zato to razmerje drugačno.

7/ Prilagoditev glede na tip ocenjevale nepremičnine – samostojni prostor.

Prilagoditev $f = 0,70$ izhaja iz Pravilnika za točkovanje stanovanjskih prostorov.

8/ Prilagoditev zaradi starosti nepremičnine in obnov

Nepremičnina, ki je bila zgrajena prej je po tem parametru načeloma cenejša, kot tista, ki je zgrajena kasneje kar posledično zahteva večje stroške vzdrževanja. V faktorjih prilagoditve so upoštevane tudi vse obnove, ki temeljijo na analitičnem pristopu in strukturnih deležih, ki veljajo za posamezne faze in vrste del.

9/ Prilagoditev zaradi stanja in vzdrževanja nepremičnine.

Prilagoditev upošteva dejansko stanje skupnega objekta, kakor tudi vzdrževanje ocenjevale nepremičnine v primerjavi s primerjanimi stanovanji.

10/ Komunalna in energetska opremljenost

Prilagoditev glede na komunalno opremljenost ocenjevale nepremičnine z ozirom na primerjane izhaja iz razlik v komunalnih in energetskih priključkih za ocenjevano nepremičnino, ki razen razvoda elektrike za razsvetljavo nima lastnih priključkov.

11/ Ponderji vpliva na oceno vrednosti

Primerjane nepremičnine so parametrih različno primerljive z obravnavano, v skupnem pa v povprečju podobno primerljive z ocenjevano, zato njihov vpliv na indikativno tržno vrednost upoštevam v enaki meri – vsako z 1/3

Dodatne prilagoditve po posameznem prostoru - Prostor - št. dela stavbe 4

Za oceno tržne vrednosti tega prostora kot izhodišče upoštevam ocenjeno indikativno tržno vrednost po enoti površine. Pri tem pa dodatno ocenim še razliko med prostorom št.4 in št. 5. Upoštevati je potrebno, da je ta prostor prehoden, torej mora biti zagotovljen prost koridor za dostop do prostora št. 5,

(koridor širine cca 0,50 – 0,60 m). Razen tega prostor nima naravne osvetlitve. Vse navedeno v prilagoditvi ustrezno ovrednotim.

V obravnavanem primeru upoštevam :

1/Prilagoditev zaradi prehodnosti tega prostora, faktor $f = 0,80$

2/Prilagoditev ker ni naravne osvetlitve, $f = 0,90$

Indikativna tržna vrednost št. dela stavbe 4 : $661,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,80 \times 0,90 =$	475,92	EUR/m ²
Ocenjena tržna vrednost dela stavbe št. 4 : $475,92 \text{ EUR/m}^2 \times 11,20 \text{ m}^2 =$	5.330,00	EUR

Opomba : v kolikor se prostor št. 4 in št. 5 prodajata skupno, faktor prilagoditve $f = 0,90$ zaradi zagotavljanja prehodnosti ni potrebno upoštevati.

Dodatne prilagoditve po posameznem prostoru - Prostor - št. dela stavbe 5

Za oceno tržne vrednosti tega prostora kot izhodišče upoštevam ocenjeno indikativno tržno vrednost po enoti površine.

V obravnavanem primeru dodano upoštevam :

1/Prilagoditev zaradi dostopa skozi prostor št.4, $f = 0,90$

Indikativna tržna vrednost št. dela stavbe 5 : $661,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 =$	594,90	EUR/m ²
Ocenjena tržna vrednost dela stavbe št. 5 : $594,90 \text{ EUR/m}^2 \times 11,40 \text{ m}^2 =$	6.782,00	EUR

2.6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti ocenjevanih nepremičnin sem uporabili način tržnih primerjav za oceno tržne vrednosti, s katerim smo dobili indikativno vrednost za obravnavano nepremičnino.

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav

Podlaga za oceno vrednosti po tem pristopu, oziroma načinu tržnih primerjav, so bili podatki o realiziranih prodajah primerljivih stanovanjskih nepremičnin. Glede na specifičnost ocenjevanih prostorov pa so uporabljene ustrezne prilagoditve.

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega, ter glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje ocenjujem, da je ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav ustrezen pokazatelj tržne vrednosti, tako da le - ta znaša :

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN na dan 23.02.2026

Ocenjena tržna vrednost prostora št.4 - št. dela stavbe 4 (z zaokrožitvijo)	5.548,00	EUR
Ocenjena tržna vrednost prostora 5 - št. dela stavbe 5 (z zaokrožitvijo)	7.059,00	EUR

Tomislav Regent inž.grad.

sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine



3. IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- imam kot sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine potrebno znanje in izkušnje za izdelavo cenitvenega poročila o predmetu ocenjevanja .
- je cenitveno poročilo objektivno in nepristransko ;
- so v izvedenskem poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer 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 navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede zadeve, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih ocena tiče;
- izid zadeve ali doseganje dogovorjenega rezultata strokovnega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem osebno opravil pregled predmeta cenitvenega poročila, v mejah možnega in dopuščenega;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanja vrednosti ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;

Tomislav Regent, inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine



4. PRILOGE

- Kopija ZK izpiska ID znak : 432-277 - 4
- Kopija ZK izpiska ID znak : 432-277 - 5