

# PRAKTIČNI PRIMER

Gradivo je last Slovenskega inštituta za revizijo in je predmet avtorske zaščite in drugih oblik zaščite intelektualne lastnine. Prepovedano je kakršnokoli reproduciranje, razen izključno za osebno uporabo in v nekomercialne namene, pri čemer se morajo ohraniti vsa opozorila o avtorskih ali drugih pravicah, zato se ne smejo prepisovati, razmnoževati ali kako drugače razširjati. Naveden mora biti tudi vir.

## PREDMET OCENJEVANJA

**Naslov: Celjska 12, Celje**

**Parcela št.: 1567/33**

**Katastrska občina: (2222) Zatrnje**

**Stavba št.: 85**

**Leto gradnje: 1989**

**GD in UD: obstaja**

**NTP: 159,80 m<sup>2</sup>**

**Zemljišče: 1015,00 m<sup>2</sup>**

**Datum ocenjevanja: 31.07.2023**

Podatki so izmišljeni za potrebe tega izobraževanja.



# Metoda tržnih primerjav

Enota  
primerjave

Lastnosti  
primerjave

Izbor  
primerljivih  
transakcij

**Enota primerjave**

**m<sup>2</sup>**

**m<sup>3</sup>**

**enota (hiša)**

**postelja/soba**

## Lastnosti primerjave

- **Tip transakcije**
- **Datum transakcije**
  
- **Lokacija**
- **Velikost nepremičnine**
- **Velikost zemljišča**
- **Starost in stanje nepremičnine**
  
- **Posebne lastnosti**

### **Iskalne lastnosti ???**

**Lokacija: Občina Celje**

**Tip: stanovanjska hiša**

**Starost : med 1980 in 2000**

**Velikost: med 100 in 200 m<sup>2</sup>**

**Čas transakcije: od 2020 naprej**

# Metoda tržnih primerjav

Enota  
primerjave

Lastnosti  
primerjave

Izbor  
primerljivih  
transakcij

## Izbor primerljivih transakcij

ID posla	Vrsta posla	Pogodbena cena	DDV	Datum sklenitve	Občina	Naselje	Leto izgradnje	Leto obnove strehe	Leto obnove fasade	Leto obnove oken	Leto obnove inštalacij	Vrsta dela stavbe	Katastrski vpis	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Prodani delež dela stavbe	Površina zemljišč	EUR/m <sup>2</sup>
1	ProTrg	164.500,00	Ne	21. 12. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1992	2022	2022	2022	2022	StanH	Da	200,00	200,00	1/1	406,00	822,50
2	ProTrg	132.000,00	Ne	29. 04. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1988	/	/	/	/	StanH	Da	159,10	110,60	1/1	369,00	829,67
3	ProTrg	280.000,00	Ne	29. 04. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1990	/	/	/	/	StanH	Ne	200,00	45,50	1/1	476,00	1.400,00
4	ProTrg	215.000,00	Ne	24. 03. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1985	2009	2009	2009	/	StanH	Da	274,60	199,30	1/1	1.443,00	782,96
					CELJE	/	2013	/	/	/	/	Gar	Da	57,80	57,80	1/1		
5	ProTrg	180.000,00	Ne	13. 01. 2022	CELJE	/	2000	/	/	/	/	StanH	Da	222,10	180,10	1/1	619,00	379,99
					CELJE	TRNOVLJE PRI CELJU	1973	/	/	/	/	Stan	Da	251,60	145,50	1/1		
6	ProTrg	230.000,00	Ne	26. 10. 2021	CELJE	LJUBEČNA	1990	/	/	/	/	StanH	Ne	200,00	45,50	1/1	476,00	1.150,00
7	ProTrg	100.000,00	Ne	15. 09. 2021	CELJE	LJUBEČNA	1995	/	/	/	/	PoslStr	Ne	11,00	11,00	1/1	491,00	398,41
										/	/							
8	ProTrg	120.000,00	Ne	21. 06. 2021	CELJE	TRNOVLJE PRI CELJU	1978	2001	/	/	/	StanH	Ne	226,20	142,30	1/1	830,00	530,50
9	ProTrg	75.000,00	Ne	04. 06. 2021	/	/	1979	/	/	/	/	StanH	Ne	388,10	0,00	1/1	25.473,00	193,25
					/	/	1938	/	/	/	/	KmetOb	Ne	45,90	45,90	1/1		
10	ProTrg	156.000,00	Ne	14. 01. 2021	CELJE	ZAČRET	1989	/	/	/	/	StanH	Da	146,40	110,30	1/1	978,00	1.065,57
										/	/							
11	ProTrg	250.000,00	Ne	20. 11. 2020	CELJE	TRNOVLJE PRI CELJU	1973	/	/	/	/	Stan	Da	251,60	145,50	1/1	619,00	527,76
					CELJE	/	2000	/	/	/	/	StanH	Da	222,10	180,10	1/1		
12	ProTrg	88.000,00	Ne	05. 10. 2020	ŠTORE	ŠTORE	1973	2000	/	/	/	StanH	Ne	212,50	66,20	1/1	517,00	414,12
13	ProTrg	89.100,00	Ne	23. 06. 2020	CELJE	LJUBEČNA	1995	/	/	/	/	PoslStr	Ne	11,00	11,00	1/1	491,00	354,98
										/	/							
14	ProTrg	145.000,00	Ne	27. 01. 2020	CELJE	ZADOBROVA	1990	/	/	/	/	StanH	Da	204,50	125,40	1/1	1.108,00	709,05



## Izbor primerljivih transakcij

**Koliko ???**

1. ?

2. ?

3. ?

5. ?

10. ?

14. ?

# Izbor primerljivih transakcij

ID posla	Vrsta posla	Pogodbena cena	DDV	Datum sklenitve	Občina	Naselje	Leto izgradnje	Leto obnove strehe	Leto obnove fasade	Leto obnove oken	Leto obnove inštalacij	Vrsta dela stavbe	Katastrski vpis	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Prodani delež dela stavbe	Površina zemljišč	EUR/m <sup>2</sup>
1	ProTrg	164.500,00	Ne	21. 12. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1992	2022	2022	2022	2022	StanH	Da	200,00	200,00	1/1	406,00	822,50
2	ProTrg	132.000,00	Ne	29. 04. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1988	/	/	/	/	StanH	Da	159,10	110,60	1/1	369,00	829,67
3	ProTrg	280.000,00	Ne	29. 04. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1990	/	/	/	/	StanH	Ne	200,00	45,50	1/1	476,00	1.400,00
4	ProTrg	215.000,00	Ne	24. 03. 2022	CELJE	LJUBEČNA	1985	2009	2009	2009	/	StanH	Da	274,60	199,30	1/1	1.443,00	782,96
					CELJE	/	2013	/	/	/	/	Gar	Da	57,80	57,80	1/1		
5	ProTrg	180.000,00	Ne	13. 01. 2022	CELJE	/	2000	/	/	/	/	StanH	Da	222,10	180,10	1/1	619,00	379,99
					CELJE	TRNOVLJE PRI CELJU	1973	/	/	/	/	Stan	Da	251,60	145,50	1/1		
6	ProTrg	230.000,00	Ne	26. 10. 2021	CELJE	LJUBEČNA	1990	/	/	/	/	StanH	Ne	200,00	45,50	1/1	476,00	1.150,00
7	ProTrg	100.000,00	Ne	15. 09. 2021	CELJE	LJUBEČNA	1995	/	/	/	/	PoslStr	Ne	11,00	11,00	1/1	491,00	398,41
												StanH	Ne	240,00	77,30	1/1		
8	ProTrg	120.000,00	Ne	21. 06. 2021	CELJE	TRNOVLJE PRI CELJU	1978	2001	/	/	/	StanH	Ne	226,20	142,30	1/1	830,00	530,50
9	ProTrg	75.000,00	Ne	04. 06. 2021	/	/	1979	/	/	/	/	StanH	Ne	388,10	0,00	1/1	25.473,00	193,25
					/	/	1938	/	/	/	/	KmetOb	Ne	45,90	45,90	1/1		
10	ProTrg	156.000,00	Ne	14. 01. 2021	CELJE	ZAČRET	1989	/	/	/	/	StanH	Da	146,40	110,30	1/1	978,00	1.065,57
												Drug	Ne	77,40	77,40	1/1		
11	ProTrg	250.000,00	Ne	20. 11. 2020	CELJE	TRNOVLJE PRI CELJU	1973	/	/	/	/	Stan	Da	251,60	145,50	1/1	619,00	527,76
					CELJE	/	2000	/	/	/	/	StanH	Da	222,10	180,10	1/1		
12	ProTrg	88.000,00	Ne	05. 10. 2020	ŠTORE	ŠTORE	1973	2000	/	/	/	StanH	Ne	212,50	66,20	1/1	517,00	414,12
13	ProTrg	89.100,00	Ne	23. 06. 2020	CELJE	LJUBEČNA	1995	/	/	/	/	PoslStr	Ne	11,00	11,00	1/1	491,00	354,98
												Stan	Ne	240,00	77,30	1/1		
14	ProTrg	145.000,00	Ne	27. 01. 2020	CELJE	ZADOBROVA	1990	/	/	/	/	StanH	Da	204,50	125,40	1/1	1.108,00	709,05

## Metoda tržnih primerjav

	Ocenjevana	2	pril.	10	pril.	14	pril.
							
lokacija	Celjska 12, Celje	Ljubečna, Celje		Začret, Celje		Zadobrova, Celje	
cena €		132.000,00		156.000,00		145.000,00	
cena €/m <sup>2</sup>		829,67		1.065,57		709,05	
obseg nep. pravic	polna lp.	polna lp.		polna lp.		polna lp.	
obračunan davek	v sistemu DPN	v sistemu DPN		z DDV		v sistemu DPN	
prodajni pogoji	tržni	tržni		tržni		tržni	
vrsta transakcije	prodaja	prodaja		prodaja		prodaja	
datum transakcije	31.10.2023	29.4.2022		14.1.2021		27.1.2020	
<b>vmesna prilagoditev</b>		<b>829,67</b>		<b>1.065,57</b>		<b>709,05</b>	
lokacija v regiji	Celje	Celje		Celje		Celje	
lokacija v naselju	Tmovo	Ljubečna		Začret		Zadobrova	
velikost prostorov	159,80	159,10		146,40		204,50	
velikost zemljišča	1.015,00	369,00		978,00		1.108,00	
dostop	lokalna cesta	lokalna cesta		lokalna cesta		lokalna cesta	
parkiranje	garaža v hiši	garaža v hiši		garaža v hiši		na dvorišču	
tip objekta	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša		stanovanjska hiša		stanovanjska hiša	
leto gradnje	1989	1988		1989		1990	
obnove	brez	brez		brez		brez	
dodatni objekti	brez	brez		nadstrešek za avto		brez	

## Metoda tržnih primerjav

	Ocenjevana	2	pril.	10	pril.	14	pril.
							
lokacija	Celjska 12, Celje	Ljubečna, Celje		Začret, Celje		Zadobrova, Celje	
cena €		132.000,00		156.000,00		145.000,00	
cena €/m <sup>2</sup>		829,67		1.065,57		709,05	
obseg nep. pravic	polna lp.	polna lp.	0%	polna lp.	0%	polna lp.	0%
obračunan davek	v sistemu DPN	v sistemu DPN	0%	z DDV	0%	v sistemu DPN	0%
prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
datum transakcije	31.10.2023	29.4.2022	0%	14.1.2021	0%	27.1.2020	0%
<b>vmesna prilagoditev</b>		<b>829,67</b>		<b>1.065,57</b>		<b>709,05</b>	
lokacija v regiji	Celje	Celje	0%	Celje	0%	Celje	0%
lokacija v naselju	Tmovo	Ljubečna	0%	Začret	0%	Zadobrova	0%
velikost prostorov	159,80	159,10	0%	146,40	0%	204,50	0%
velikost zemljišča	1.015,00	369,00	0%	978,00	0%	1.108,00	0%
dostop	lokalna cesta	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%
parkiranje	garaža v hiši	garaža v hiši	0%	garaža v hiši	0%	na dvorišču	0%
tip objekta	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša	0%	stanovanjska hiša	0%	stanovanjska hiša	0%
leto gradnje	1989	1988	0%	1989	0%	1990	0%
obnove	brez	brez	0%	brez	0%	brez	0%
dodatni objekti	brez	brez	0%	nadstrešek za avto	0%	brez	0%

## Metoda tržnih primerjav

	Ocenjevana	2	pril.	10	pril.	14	pril.
							
lokacija	Celjska 12, Celje	Ljubečna, Celje		Začret, Celje		Zadobrova, Celje	
cena €		132.000,00		156.000,00		145.000,00	
cena €/m2		829,67		1.065,57		709,05	
obseg nep. pravic	polna lp.	polna lp.	0%	polna lp.	0%	polna lp.	0%
obračunan davek	v sistemu DPN	v sistemu DPN	0%	z DDV	0%	v sistemu DPN	0%
prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
datum transakcije	31.10.2023	29.4.2022	0%	14.1.2021	0%	27.1.2020	0%
vmesna prilagoditev		829,67		1.065,57		709,05	

### DDV ?

DDV je plačan ob prvi transakciji. Če je stanopvanjski objekt prodan v sistemu DPN, to pomeni, da je bil DDV že obračunan in je cena v bruto znesku.

# Čas prodaje

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>TAO CELJE</b>	<b>57</b>	<b>90.000</b>	<b>129.000</b>	<b>168.000</b>	<b>1965</b>	<b>180</b>	<b>470</b>
LAO OKOLICA CELJA	33	80.000	120.000	170.000	1965	190	530
LAO CENTER	24	99.000	130.000	150.000	1965	175	440

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Uporabna površina (mediana)
<b>TAO CELJE</b>	<b>57</b>	<b>120.000</b>	<b>165.000</b>	<b>199.000</b>	<b>1966</b>	<b>189</b>	<b>560</b>
LAO <b>CELJE</b> CENTER	29	170.000	188.000	235.000	1970	200	510
LAO OKOLICA CELJA	28	99.000	120.000	138.000	1963	170	570

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>TAO CELJE</b>	<b>62</b>	<b>119.000</b>	<b>165.000</b>	<b>200.000</b>	<b>1966</b>	<b>188</b>	<b>490</b>
LAO CELJE CENTER	28	143.000	190.000	216.000	1971	191	480
LAO OKOLICA CELJA	34	103.000	146.000	178.000	1966	188	490

	Mediana	Leto gradnje	Površina	faktor 2023/y
<b>2020</b>	120.000,00	1.965	190,00	1,27
<b>2021</b>	120.000,00	1.963	170,00	1,27
<b>2022</b>	146.000,00	1.966	188,00	1,04
<b>2023</b>	152.000,00	1.965	174,00	-

## Metoda tržnih primerjav

	Ocenjevana	2	pril.	10	pril.	14	pril.
							
Ilokacija	Celjska 12, Celje	Ljubečna, Celje		Začret, Celje		Zadobrova, Celje	
cena €		132.000,00		156.000,00		145.000,00	
cena €/m <sup>2</sup>		829,67		1.065,57		709,05	
obseg nep. pravic	polna lp.	polna lp.	0%	polna lp.	0%	polna lp.	0%
obračunan davek	v sistemu DPN	v sistemu DPN	0%	z DDV	0%	v sistemu DPN	0%
prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
datum transakcije	31.10.2023	29.4.2022	4%	14.1.2021	27%	27.1.2020	27%
vmesna prilagoditev		862,85		1.353,28		900,49	

## Metoda tržnih primerjav

	Ocenjevana	2	pril.	10	pril.	14	pril.
							
lokacija	Celjska 12, Celje	Ljubečna, Celje		Začret, Celje		Zadobrova, Celje	
cena €		132.000,00		156.000,00		145.000,00	
cena €/m <sup>2</sup>		829,67		1.065,57		709,05	
vmesna prilagoditev		862,85		1.353,28		900,49	
lokacija v regiji	Celje	Celje	0%	Celje	0%	Celje	0%
lokacija v naselju	Tmovo	Ljubečna	0%	Začret	0%	Zadobrova	0%
velikost prostorov	159,80	159,10	0%	146,40	0%	204,50	0%
velikost zemljišča	1.015,00	369,00	0%	978,00	0%	1.108,00	0%
dostop	lokalna cesta	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%
parkiranje	garaža v hiši	garaža v hiši	0%	garaža v hiši	0%	na dvorišču	0%
tip objekta	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša	0%	stanovanjska hiša	0%	stanovanjska hiša	0%
leto gradnje	1989	1988	0%	1989	0%	1990	0%
obnove	brez	brez	0%	brez	0%	brez	0%
dodatni objekti	brez	brez	0%	nadstrešek za avto	0%	brez	0%
končna prilagoditev			0%		0%		0%
indikacija vrednosti	€/m <sup>2</sup>	862,85		1.353,28		900,49	



# Lokacija v naselju

- Metoda parov
- Metodologija množičnega vrednotenja

hiša	letnik 1984 - 1990	135 - 179 m <sup>2</sup>		
	<b>Ocenjevana</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>14</b>
Vrednostna cona	12	12	13	12
izhodiščna vrednost	130.680,00	130.680,00	144.430,00	130.680,00
Prilagoditev	0%	0%	-11%	0%

Vrednostne tabele - MODEL ZA RŠE (RŠE)

**VREDNOSTNA RAVEN 12**

Velikost (m <sup>2</sup> )		Leto izgradnje																						
		1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955												
0 - 44	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Dodatni m <sup>2</sup>	776,17	1.036,01	1.218,99	1.304,94	1.436,33	1.795,19	1.880,04	2.217,04	3.376,00	1.402,37	1.438,75												
45 - 89	Osnova	33.264	47.520	59.408	67.716	73.656	86.794	89.108	99.792	166.920	106.108	106.290												
	Dodatni m <sup>2</sup>	305,50	475,20	555,61	666,05	712,88	792,54	817,65	974,77	1.202,59	1.082,26	1.082,59												
90 - 114	Osnova	49.894	68.904	85.338	97.416	105.722	118.424	129.492	143.748	153.428	156.816	158.004												
	Dodatni m <sup>2</sup>	285,12	386,58	475,55	512,79	570,24	617,55	665,38	766,32	855,56	902,88	902,88												
115 - 134	Osnova	57.824	78.408	97.416	110.484	119.968	131.888	146.134	162.754	177.812	179.388	186.576												
	Dodatni m <sup>2</sup>	237,66	297,00	356,40	415,80	474,60	534,00	594,00	653,40	712,80	772,20	831,60												
135 - 179	Osnova	61.774	84.340	104.544	118.880	130.628	143.748	156.192	177.812	192.456	196.820	197.208												
	Dodatni m <sup>2</sup>	211,23	290,35	343,23	395,96	448,68	475,20	530,88	607,34	633,36	689,03	690,06												
180 - 224	Osnova	71.288	97.416	119.980	130.620	150.876	165.132	183.328	204.316	228.968	225.728	226.908												
	Dodatni m <sup>2</sup>	184,85	184,85	237,65	237,65	261,57	295,25	216,84	343,21	385,59	355,56	385,56												
225 - 269	Osnova	79.290	105.722	130.680	147.312	162.756	179.200	194.584	219.768	237.060	243.540	244.728												
	Dodatni m <sup>2</sup>	121,95	158,26	194,85	211,23	237,66	263,57	210,35	316,84	343,21	210,35	263,55												
270 - 349	Osnova	85.534	113.880	136.986	156.816	173.448	190.080	212.852	234.836	253.644	266.172	264.360												
	Dodatni m <sup>2</sup>	89,10	102,95	119,90	132,65	150,65	148,10	161,35	178,20	227,68	212,41	262,15												
350 -	Osnova	92.664	121.176	148.500	167.588	184.148	203.960	225.720	248.292	272.852	286.248	283.932												
	Dodatni m <sup>2</sup>	61,18	83,18	95,04	109,92	126,52	118,92	129,60	162,56	154,14	166,31	170,20												

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
12	118.800	142

Vrednostne tabele - MODEL ZA RŠE (RŠE)

**VREDNOSTNA RAVEN 13**

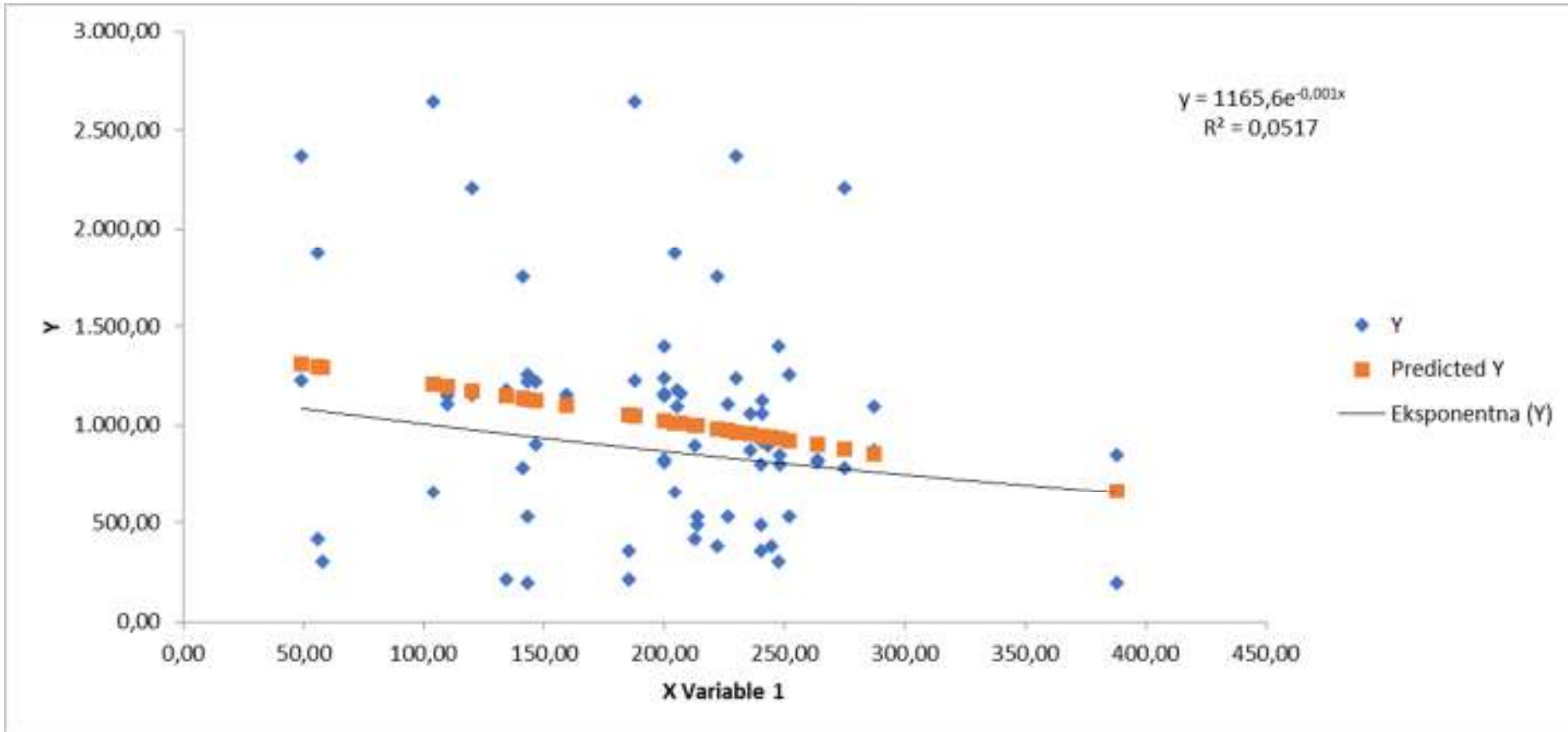
Velikost (m <sup>2</sup> )		Leto izgradnje																						
		1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955												
0 - 44	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Dodatni m <sup>2</sup>	816,95	1.137,13	1.458,87	1.803,18	1.809,65	1.894,07	2.188,38	2.450,90	2.626,60	2.855,13	2.634,30												
45 - 89	Osnova	36.704	52.528	65.650	74.841	81.406	89.284	96.475	110.292	118.170	119.481	128.796												
	Dodatni m <sup>2</sup>	458,47	525,20	641,63	726,50	787,80	871,58	952,10	1.029,98	1.194,27	1.194,27	1.194,27												
90 - 114	Osnova	50.140	76.154	94.536	107.660	116.857	128.674	143.117	158.825	173.085	173.316	174.629												
	Dodatni m <sup>2</sup>	215,52	426,18	525,20	577,72	630,24	683,76	735,28	846,82	843,36	887,88	887,88												
115 - 134	Osnova	61.824	84.356	107.666	122.189	132.613	145.743	161.499	179.861	195.637	196.263	199.576												
	Dodatni m <sup>2</sup>	262,60	328,28	383,96	438,55	490,83	536,50	622,13	787,59	833,45	919,10	886,10												
135 - 179	Osnova	66.276	93.223	113.544	131.360	144.430	158.873	175.943	195.637	212.706	216.643	217.928												
	Dodatni m <sup>2</sup>	233,45	316,00	379,31	437,62	496,88	525,20	641,63	671,07	700,23	729,50	729,50												
180 - 224	Osnova	76.780	107.660	132.613	150.995	164.751	182.907	204.628	225.836	244.218	249.478	250.763												
	Dodatni m <sup>2</sup>	254,20	294,20	352,60	402,90	452,75	502,90	550,18	679,22	628,47	627,62	627,62												
225 - 269	Osnova	87.871	118.852	144.430	162.812	179.681	196.930	220.584	242.905	263.800	269.185	270.478												
	Dodatni m <sup>2</sup>	195,87	179,02	204,30	231,45	262,46	291,75	320,90	390,18	379,31	408,47	408,47												
270 - 349	Osnova	94.536	124.725	153.621	173.310	191.098	210.980	233.027	258.661	279.669	287.547	289.880												
	Dodatni m <sup>2</sup>	95,48	114,88	131,30	147,71	167,71	184,13	188,54	254,05	282,80	279,01	311,84												
350 -	Osnova	102.414	133.928	164.126	185.133	203.515	222.210	249.478	274.417	300.673	309.868	313.001												
	Dodatni m <sup>2</sup>	91,91	91,91	105,04	118,17	138,17	138,17	131,20	144,43	157,56	170,69	183,82												

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
13	131.300	170

- Metoda parov
- Regresijska funkcija
  - Čim več primerljivih podatkov:
    - Stanovanjska hiša
    - Savinjska regija
    - Leto gradnje med 1970 in 2000
    - Prodaja med 2020 in 2023
  - N = 74
  - Razlika samo v ceni in velikosti objekta!

# Regresijska funkcija



x	Y
204,5	950,0278072
159,8	993,457472
<b>Prilagoditev</b>	<b>5%</b>

## Velikost zemljišča

- Metoda parov
- Regresijska funkcija

Dom žale	Etažnost	NTP (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Razlika	cena z DDV (€)	Razlika	
P7059	P+1+PO	129,00	906,00	-48%	465.000,00	6%	
P7064	P+1+PO	129,00	469,00		440.000,00		
Celje	Etažnost	NTP (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Razlika	cena z DDV (€)	Razlika	
PO55	P+1	164,50	869,00	-63%	287.300,00	8%	
PO59	P+1	164,50	318,00		265.000,00		
Miklavž	Etažnost	NTP (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Razlika	cena z DDV (€)	Razlika	
P455	P+1+M	154,50	867,00	-53%	299.000,00	7%	
P456	P+1+M	154,40	406,00		279.000,00		

# Garaža

- Strošek postavitve garaže
- Sedanje stanje – fizično zastarano
- Sedanje stanje – ekonomsko zastarano ?
- Vir: nadstreški.si : 12.500 €+ DDV
- Staro 12 let, EŽD 30 let

Miklavž	cena	DDV	Nova	FiZ	Sedanja vrednost
Nadstrešek	12.500,00	9,5%	13.687,50	40%	8.212,50
	€	€/m <sup>2</sup>	NTP		Prilagoditev
št. 10	156.000,00	1.353,28	146,40		56,10
					4%
	€	€/m <sup>2</sup>	NTP		Prilagoditev
št. 14	145.000,00	900,49	204,50		40,16
					4%

# Primerjalna tabela

	Ocenjevana	2	pril.	10	pril.	14	pril.
							
lokacija	Celjska 12, Celje	Ljubečna, Celje		Začret, Celje		Zadobrova, Celje	
cena €		132.000,00		156.000,00		145.000,00	
cena €/m <sup>2</sup>		829,67		1.065,57		709,05	
obseg nep. pravic	polna lp.	polna lp.	0%	polna lp.	0%	polna lp.	0%
obračunan davek	v sistemu DPN	v sistemu DPN	0%	z DDV	0%	v sistemu DPN	0%
prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
datum transakcije	31.10.2023	29.4.2022	4%	14.1.2021	27%	27.1.2020	27%
<b>vmesna prilagoditev</b>		<b>862,85</b>		<b>1.353,28</b>		<b>900,49</b>	
lokacija v regiji	Celje	Celje	0%	Celje	0%	Celje	0%
lokacija v naselju	Trnovo	Ljubečna	0%	Začret	-11%	Zadobrova	0%
cona MNV (hiše)	13	13		12		12	
velikost prostorov	159,80	159,10	0%	146,40	0%	204,50	5%
velikost zemljišča	1.015,00	369,00	7%	978,00	0%	1.108,00	0%
dostop	lokalna cesta	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%	lokalna cesta	0%
parkiranje	garaža v hiši	garaža v hiši	0%	garaža v hiši	0%	na dvorišču	4%
tip objekta	stanovanjska hiša	stanovanjska hiša	0%	stanovanjska hiša	0%	stanovanjska hiša	0%
leto gradnje	1989	1988	0%	1989	0%	1990	0%
obnove	brez	brez	0%	brez	0%	brez	0%
dodatni objekti	brez	brez	0%	nadstrešek za avto	-4%	brez	0%
<b>končna prilagoditev</b>			<b>7%</b>		<b>-15%</b>		<b>9%</b>
<b>indikacija vrednosti</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>923,25</b>		<b>1.150,29</b>		<b>981,53</b>	

## Kako zaključiti?

- ~~1. Povprečje ?~~
2. Rangiranje ?
3. AHP metoda ?
4. Izbor najbolj primerljive ?

# Sklepanje o vrednosti

Ocenjevana	2	pril.	10	pril.	14	pril.	
							
Ilokacija	Celjska 12, Celje	Ljubečna, Celje	Začret, Celje		Zadobrova, Celje		
cena €		132.000,00	156.000,00		145.000,00		
cena €/m <sup>2</sup>		829,67	1.065,57		709,05		
vmesna prilagoditev		862,85	4%	1.353,28	27%	900,49	27%
končna prilagoditev			7%		-15%		9%
indikacija vrednosti	€/m <sup>2</sup>	923,25		1.150,29		981,53	
<b>Povprečje</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>1.018,36</b>					
<b>Izbor najbolj primerljive</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>923,25</b>					
Rang		1,00		3,00		2,00	
Točke		3,00		1,00		2,00	
Ponder		50%		17%		33%	
<b>Vrednost po rangiranju</b>		<b>980,52</b>					
AHP		1		2		3	
	1			0		0	
	2	1				0	
	3	1		1			
	SUM	2		1		0	
ponder		0,67		0,33		0,00	
<b>Vrednost po AHP metodi</b>		<b>998,93</b>					