



KRAJNC Anton, univ.dipl.ing.grad.
Sodni cenilec za
gradbeništvo - nepremičnine

Maribor, Bolfenška ul. 70
tel.: (02) 320 – 51 – 55
e-mail: anton.krajnc@guest.arnes.si



P O R O Č I L O

O CENITVI NEPREMIČNINE

Predmet cenitve: Stanovanje, št. dela stavbe 4

Naslov objekta: Ulica Staneta Severja 13, 2000 Maribor

Datum: 26. marec 2026

Po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr.št.: I 1896/2022 z več pristopi



POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

S sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14.01.2026, po okrajni sodnici Kseniji Damjan (Vodilna zadeva I 1896/2022, pristopi: I 1920/2024, I 1334/2024, I 2748/2023, VL 15797/2023, VL 33523/2023, 88090/2022, VL 123050/2024 in I 9031/2025) v izvršilnih zadevah več upnikov (9), zoper dolžnika: Srđan Mišić, Pri opekarni 14A, 2000 Maribor, sem bil določen, da opravim ogled in ocenim tržno vrednost nepremičnin z ID znakom:

- del stavbe 678-1760-4, last dolžnika do 1/1 celote (stanovanje na naslovu Ulica Staneta Severja 13, 2000 Maribor)

Sodišče mi je s sklepom z dne 12.03.2026 odredila, da naj stanovanje ocenim na podlagi zunanjšega ogleda in po dostopnih podatkih iz javnih evidenc.

Dolžnik oziroma lastnik se je odzval vabilu, vendar mi notranjšega ogleda ni omogočil, ker je po njegovem pojasnilu najemnik stanovanja odsoten in se je strinjal, da opravim cenitev na podlagi zunanjšega ogleda. Po njegovi izjavi je stanovanje vzdrževano in temu primernem stanju.

Zunanji ogled nepremičnine sem opravil dne 26.03.2026 brez prisotnosti dolžnika oz. lastnika nepremičnine.

Nepremičnino, ki je predmet cenitve predstavlja stanovanje v prvem nadstropju večstanovanjskega objekta, neto površine 60,50 m², od tega je 54,00 m² uporabne površine. Objekt je etažnosti K+P+7 in ima dvigalo.

Stanovanje je vpisano v kataster ter v zemljiško knjigo in NI prosto bremen.

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in ponudbe posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičnine.

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine, ki zajema stanovanje ID znak del stavbe 678-1760-4, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan cenitve 26. marec 2026

165.000,00 €.

Izhodišča za vrednotenje, izbrana metoda in ocena vrednosti je razvidna iz cenitvenega poročila. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine poročila kakršnakoli vprašanja, me obvestite.

S spoštovanjem,



Anton Krajnc, cenilec

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Anton Krajnc", written over the printed name.

VSEBINA

1.0 SPLOŠNI PODATKI	5
1.1 Izvajalec cenitve	5
1.2 Predmet cenitve	5
1.3 Naročnik cenitve	5
1.4 Lastnik nepremičnine	5
1.5 Namen cenitve	5
1.6 Vrsta vrednosti	5
1.7 Lastnik nepremičnine	5
1.8 Datum cenitve	5
1.9 Identifikacija	5
1.10 Predpostavke in omejitveni pogoji	5
1.11 Obseg del priprave ocene vrednosti in izdelava poročila	6
1.12 Viri podatkov in informacij	6
1.13 Upoštevani predpisi in standardi	6
1.14 Izjava ocenjevalca	6
2.0 PREDMET CENITVE	7
3.0 OPIS NEPREMIČNINE	7
3.1 Lokacija	7
3.2 Stanovanjski objekt in stanovanje – št. dela stavbe 20	9
3.3 Površina nepremičnine	10
4.0 METODOLOGIJA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	10
4.1 Tržna vrednost	10
4.2 Izbira metodologije vrednotenja	11
4.3 Uporabljena metodologija	11
5.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	11
6.0 IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE	12
6.1 Način tržnih primerjav	12
6.2 Izbira končne vrednosti nepremičnine	19
6.3 Rekapitulacija vrednosti	19

1.0 SPLOŠNI PODATKI:

- 1.1 IZVAJALEC CENITVE :** Anton Krajnc, univ. dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, nepremičnine
- 1.2 PREDMET CENITVE :** ID znak del stavbe 678-1760-4
- 1.3 NAROČNIK CENITVE :** Okrajno sodišče Maribor
- 1.4 LASTNIK NEPREMIČNINE :** Srđan Mišić, Pri opekarni 14A, 2000 Maribor, do 1/1 celote
- 1.5 NAMEN CENITVE :** Vrednost nepremičnine zaradi izvršbe
- 1.6 VRSTA VREDNOSTI :** Tržna vrednost nepremičnine
- 1.7 OGLED NEPREMIČNINE** 26. marec 2026
- 1.8 VALUTA CENITVE** 26. marec 2026
- 1.9 IDENTIFIKACIJA :**
- k. o. 678 – Spodnje Radvanje
 - štev. objekta 1760
 - štev. dela stavbe 4
- 1.10 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI :**
- Za točnost informacij in podatkov jamči naročnik. S strani izvajalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri. Ocena temelji na znanih informacijah v času sestavitve poročila.
 - Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja, da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost ter v zvezi s tem ne prevzema nobene odgovornosti.
 - Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače dogovorjeno.
 - Predpostavlja se, da nepremičnina ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov, saj izvajalec cenitve ni kvalificiran, da škodljive materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
 - Izvajalec cenitve ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake ali pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ni bil s strani naročnika posebej opozorjen.
 - Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti in zakonodajo, razen če iz poročila ne izhaja drugače.
 - Ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se izven te cenitve ne smejo uporabljati.
 - Posedovanje poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave celote ali njegovega dela, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga brez pisne privolitve naročnika. Poročila ni dovoljeno razmnoževati niti ga posredovati.
 - Avtorske pravice so pridržane izvajalcu. Kopiranje in razmnoževanje je dovoljeno samo s soglasjem izvajalca. Veljajo samo originalno žigosani izvodi.
 - Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni o tem dosežen poseben dogovor.
 - Cenilec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so na dan ocenjevanja, razen če je o tem dosežen dogovor.

1.11 OBSEG DEL PRIPRAVE OCENE VREDNOSTI IN IZDELAVA POROČILA :

- Pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino.
- Opravi sem ogled in izmere nepremičnine.
- Proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- Proučil sem razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, in predvidene spremembe v soseski.
- Obseg naloge je usklajen z naročnikom.

1.12 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJ :

- Podatki pridobljeni od naročnika/lastnika
- Podatki iz javnih evidenc
- Podatki o izvedenih transakcijah, ki so javno dostopni in podatki iz lastnih evidenc.
- Podatki o reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroških, ki so dostopni cenilcem
- Oglaševalne ponudbe nepremičninskih agencij na spletnih portalih

1.13 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STANDARDI :

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti.
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV (2025)
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS-2)

1.14 IZJAVA OCENJEVALCA:

- Podatki in informacije prikazane v poročilu so preverjene v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu
- Nimam sedanjih ali bodočih neposrednih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih cenitev tiče
- Izjavljam, da imam status sodnega cenilca (imenovan za sodnega cenilca za gradbeništvo – nepremičnine z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, štev. 165-04-861/00 z dne 25.10.2011)
- Plačilo storitev ni vezano na kakršen koli dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali tega poročila
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- Ocenjevanje vrednosti sem opravil v skladu z kodeksom etike in standardi izvedbe
- Vsi podatki pridobljeni od naročnika, so uporabljeni v dobri veri, da so verodostojni.

2.0 PREDMET CENITVE

S sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14.01.2026, po okrajni sodnici Kseniji Damjan (Vodilna zadeva I 1896/2022, pristopi: I 1920/2024, I 1334/2024, I 2748/2023, VL 15797/2023, VL 33523/2023, 88090/2022, VL 123050/2024 in I 9031/2025) v izvršilnih zadevah več upnikov (9), zoper dolžnika: Srđan Mišić, Pri opekarni 14A, 2000 Maribor, sem bil določen, da opravi ogled in ocenim tržno vrednost nepremičnin z ID znakom:

- del stavbe 678-1760-4, last dolžnika do 1/1 celote (stanovanje na naslovu Ulica Staneta Severja 13, 2000 Maribor)

Sodišče mi je s sklepom z dne 12.03.2026 odredila, da naj stanovanje ocenim na podlagi zunanjega ogleda in po dostopnih podatkih iz javnih evidenc.

Dolžnik oziroma lastnik se je odzval vabilu, vendar mi notranjega ogleda ni omogočil, ker je po njegovem pojasnilu najemnik stanovanja odsoten in se je strinjal, da opravi cenitev na podlagi zunanjega ogleda. Po njegovi izjavi je stanovanje vzdrževano in temu primernem stanju.

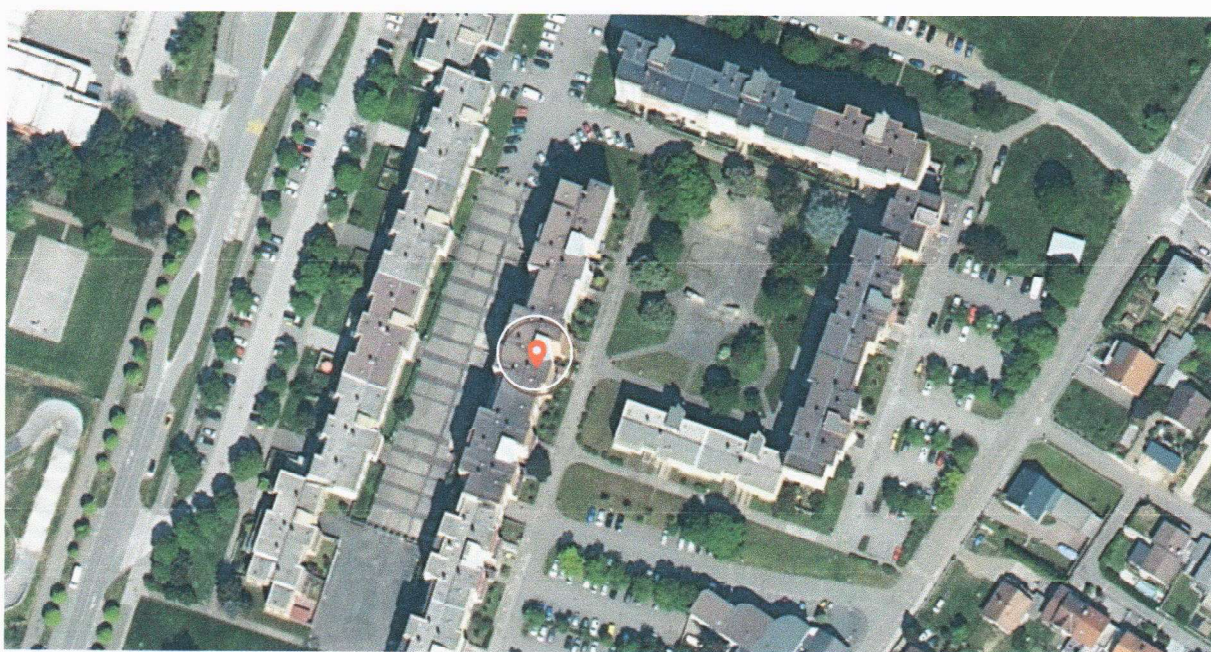
Zunanji ogled nepremičnine sem opravil dne 26.03.2026 brez prisotnosti dolžnika oz. lastnika nepremičnine.

3.0 OPIS NEPREMIČNINE

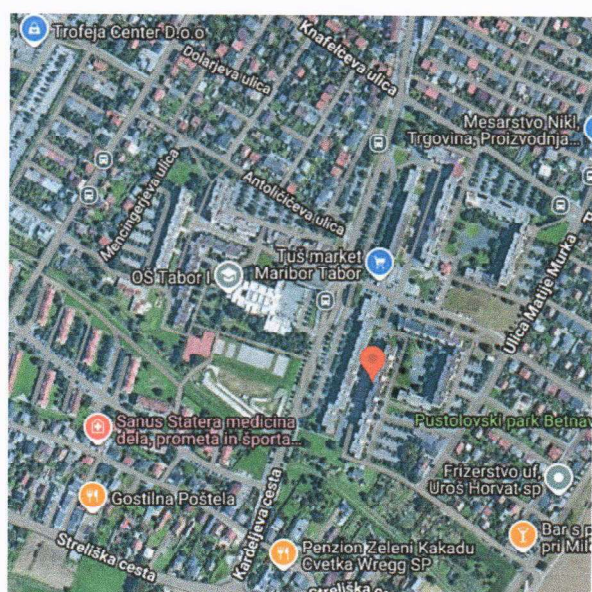
Predmet cenitve je stanovanje št. 4 v prvem nadstropju večstanovanjskega objekta v Mariboru, na naslovu Ulica Staneta Severja 13, 2000 Maribor, k.o. 678 Spodnje Radvanje, štev. objekta 1760, štev. dela stavbe 4, z ID znakom del stavbe 678-1760-4.

3.1 Lokacija

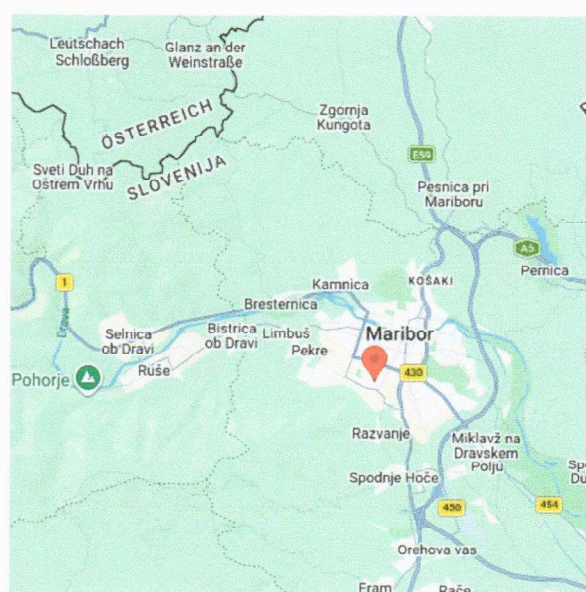
Nepremičnina se nahaja v predelu Maribor Nova vas, kjer je kombinacija blokovne in individualne stanovanjske gradnje, z bližino objektov družbenega standarda (vrtec, šola, pošta) ter ostalih trgovskih in poslovnih objektov. Ceste soseske so asfaltirane, s pločniki in imajo javno razsvetljava. Parkirišča so urejena z dvoriščnimi parkirnimi prostori. Soseska je komunalno opremljena z javnim električnim, vodovodnim, kanalizacijskim, plinskim, toplovodnim in telekomunikacijskim omrežjem. Teren je raven.



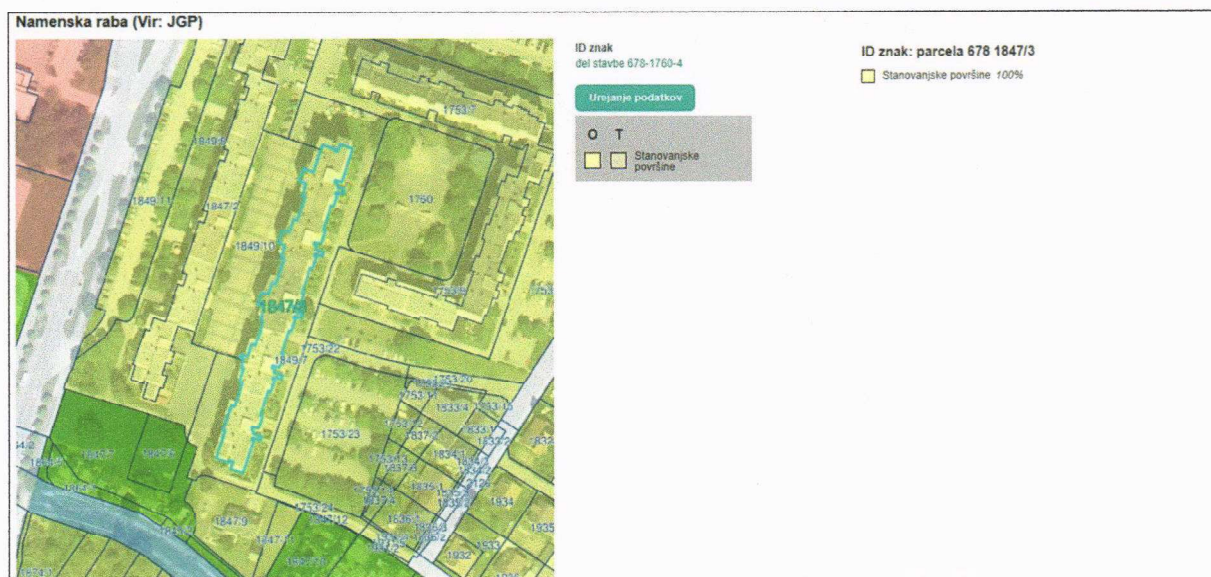
VIR: GURS 2026



Mikro lokacija



Makro lokacija



3.2 Stanovanjski objekt in stanovanje – št. dela stavbe 4

Objekt je klasične masivne gradnje, po podatkih GURS-a zgrajen leta 1981 in etažnosti K + P + 7. Leta 2006 je bila po podatkih GURS-a obnovljena streha in leta 2013 fasada, ki je toplotno izolacijska in ustreza današnjim standardom. Objekt je priključen na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko, plinsko in telekomunikacijsko omrežje. Instalacije so podometne. Ogrevanje objekta je centralno - priključek na TOM. V objektu je dvigalo. Skupni hodniki in stopnišče so vzdrževani in temu primernem stanju.

Stanovanje se nahaja v prvem nadstropju na vzhodni strani objekta. Okna so pvc izvedbe z roletami. Grelna telesa so radiatorji. Za pripravo tople sanitarne vode se uporablja električni grelnik z integriranim hranilnikom.

K stanovanju pripada kletni prostor in souporaba skupnih prostorov ter naprav v objektu in njegovi okolici. Tla kletnega dela so betonska, shrambni boksi so izvedeni iz lesenih lat.



zunanj pogled ↑





vhod ↑



stopnišče ↑



v stanovanje ↑

3.3 Površina nepremičnine

Nepremičnina je vpisana v kataster. Površine povzamem po GURS-u ter jih ob upoštevanju *Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836* uporabim kot osnovo za ocenjevanje nepremičnine.

Stanovanje (ID znak del stavbe 678-545-20):

UTP - UPORABNA POVRŠINA	54,00 m ²
NTP - NETO POVRŠINA	60,50 m ²

Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	54 m ²
klet	1,5 m ²
odprta terasa, balkon, loža	8,9 m ²
nerazporejen prostor	-3,9 m ²

4.0 METODOLOGIJA UGOTAVLJANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

4.1 TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno nepremičnine, po kateri bi bila nepremičnina prodana na obstoječem trgu nepremičnin, ob zadostni informiranosti kupca in prodajalca, pri čemer tako kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

4.2 IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA

Za ugotavljanje vrednosti nepremičnin so v uporabi tri metode vrednotenja, in sicer :

- nabavnovrednostni način
- na donosu zasnovan način
- način tržnih primerjav

Nabavnovrednostni način

Temelji na predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški oz. njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja.

Na donosu zasnovan način

Temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja z nepremičnino.

Način tržnih primerjav

Temelji na primerjavi realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki ju čim bližje obravnavani lokaciji.

4.3 UPORABLJENA METODOLOGIJA

Obravnavana nepremičnina se nahaja v mestu Maribor, kjer trenutno povpraševanje presega ponudbo. Za tovrstno ocenitev vrednosti uporabim način tržnih primerjav, saj ostala dva pristopa ne vplivata na prodajno vrednost nepremičnine. Pregledam ponudbo, ki jo imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru ter realizirane transakcije podobnih nepremičnin na širšem območju v bazi o opravljenih pravnih poslih v prometu nepremičnin, ki jih objavlja Ministrstvo za okolje in prostor.

5.0 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najboljša raba je tista uporaba ali izboljšava posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo niza dohodkov največjo sedanjo vrednost.

Najgospodarnejša uporaba sredstva je torej ta, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugo vrsto uporabe. Pri analizi

najgospodarnejše uporabe se določi možne načine uporabe za predmetno nepremičnino. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja.

Nepremičnina (stanovanje), ki je predmet cenitve, se nahaja v večstanovanjskem objektu na območju stanovanj. Glede na trenutno stanje in možnosti kratkoročne uporabe predstavlja trenutna raba najvišjo vrednost nepremičnine.

6.0 IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

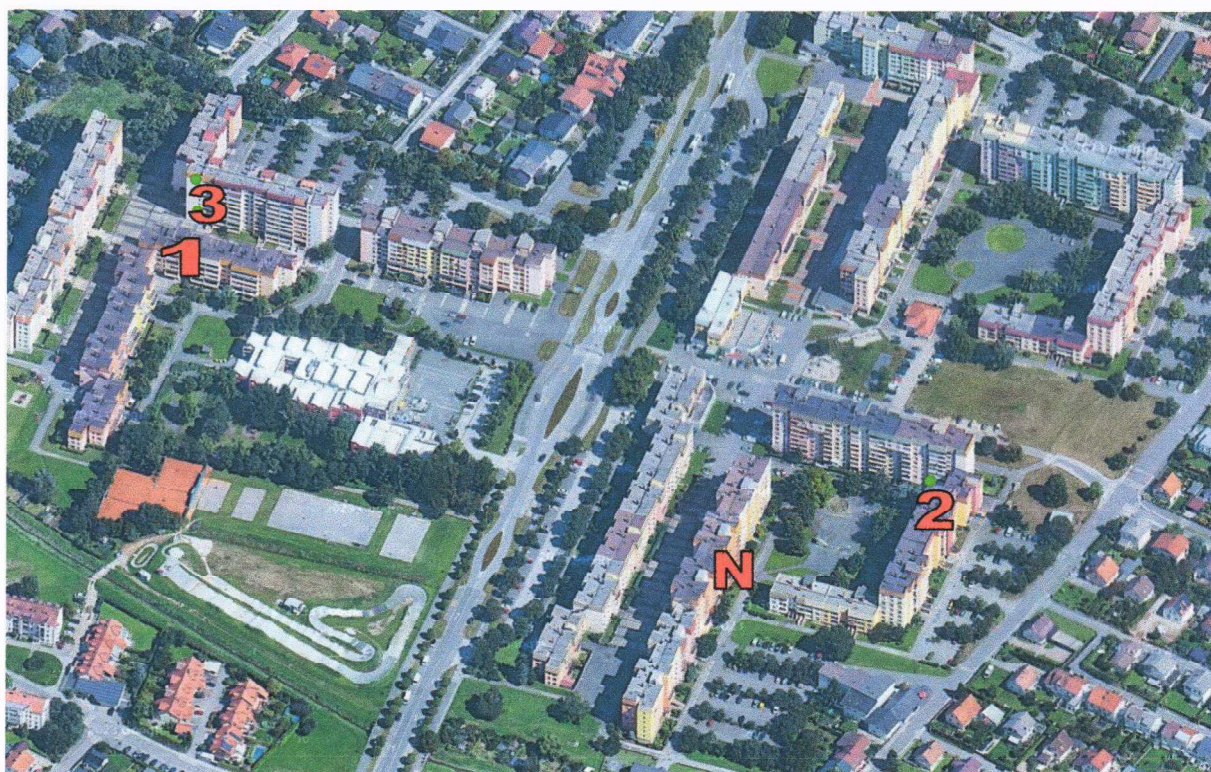
6.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za vrednotenje po tej metodi pregledam realizirane transakcije na ožjem območju predmetne lokacije, ki jih zbira Geodetska uprava RS ter jih navajam v spodnji tabeli:

Pridobljene realizirane transakcije podobnih nepremičnin na ožjem območju:

id	Vrsta posla	Datum skl	Pog / odd. cena (EUR)	Net. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Leto izgr.	Kat. občina	Št. stavbe	Št. del. stavbe	Naslov	Št. etaz.
905260	KPP - ProTrg	30.03.2025	140.000,00	62,60	50,70	62,60	1988	SPODNJE RADVANJE	12	305	MAJČIGERJEVA ULICA 7	3
905986	KPP - ProTrg	08.04.2025	125.000,00	53,20	45,00	53,20	1989	SPODNJE RADVANJE	39	329	BOROVA VAS 4	5
907930	KPP - ProTrg	11.04.2025	145.000,00	64,30	57,40	64,30	1975	SPODNJE RADVANJE	1491	35	LJUBLJANSKA ULICA 104	8
907985	KPP - ProTrg	16.04.2025	127.500,00	58,70	56,90	58,70	1980	SPODNJE RADVANJE	199	513	KARDELJEVA CESTA 77	5
908621	KPP - ProTrg	18.04.2025	145.000,00	54,80	48,40	54,80	1978	SPODNJE RADVANJE	2553	559	KARDELJEVA CESTA 57	7
956009	KPP - ProTrg	26.05.2025	144.000,00	0,00	0,06	60,50	1983	SPODNJE RADVANJE	403	328	PRUŠNIKOVA ULICA 30	7
959392	KPP - ProTrg	26.06.2025	137.000,00	59,90	54,20	59,90	1980	SPODNJE RADVANJE	199	234	KARDELJEVA CESTA 73	9
959498	KPP - ProTrg	24.06.2025	150.000,00	64,30	56,50	64,30	1975	SPODNJE RADVANJE	1322	84	LJUBLJANSKA ULICA 100	15
959737	KPP - ProTrg	30.06.2025	160.000,00	64,30	56,90	64,30	1975	SPODNJE RADVANJE	1322	79	LJUBLJANSKA ULICA 100	14
960122	KPP - ProTrg	07.07.2025	122.500,00	56,60	49,50	56,60	1988	SPODNJE RADVANJE	5	505	BOROVA VAS 31	3
960575	KPP - ProTrg	14.07.2025	178.500,00	64,30	59,80	64,30	1975	SPODNJE RADVANJE	1491	98	LJUBLJANSKA ULICA 104	17
962353	KPP - ProTrg	22.07.2025	120.000,00	58,10	56,60	58,10	1982	SPODNJE RADVANJE	1612	21	TRG DUŠANA KVEDRA 8	9
963050	KPP - ProTrg	28.05.2025	143.000,00	54,40	48,40	54,40	1978	SPODNJE RADVANJE	2553	184	KARDELJEVA CESTA 57	15
963468	KPP - ProTrg	12.08.2025	120.000,00	55,70	45,50	55,70	1990	SPODNJE RADVANJE	1487	115	BORŠTIKOVA ULICA 47	6
965532	KPP - ProTrg	11.08.2025	149.800,00	57,80	51,40	57,80	1978	SPODNJE RADVANJE	2553	154	KARDELJEVA CESTA 57	13
965885	KPP - ProTrg	22.08.2025	120.000,00	51,50	42,00	51,50	1989	SPODNJE RADVANJE	74	122	BOROVA VAS 6	6
967167	KPP - ProTrg	15.09.2025	134.000,00	53,90	47,30	53,90	1981	SPODNJE RADVANJE	1399	530	ANTOLIČEVA ULICA 18	5
972103	KPP - ProTrg	10.10.2025	153.600,00	64,30	58,00	64,30	1975	SPODNJE RADVANJE	1322	98	LJUBLJANSKA ULICA 100	17
972145	KPP - ProTrg	15.10.2025	155.000,00	56,90	54,20	56,90	1981	SPODNJE RADVANJE	1342	116	KNAFELČEVA ULICA 34	8
972209	KPP - ProTrg	13.10.2025	160.000,00	68,30	60,20	68,30	1979	SPODNJE RADVANJE	100	229	RAVANJSKA CESTA 61	8
972293	KPP - ProTrg	17.10.2025	161.000,00	60,20	56,60	60,20	1983	SPODNJE RADVANJE	744	434	PRUŠNIKOVA ULICA 44	8
973012	KPP - ProTrg	27.10.2025	125.500,00	61,00	60,00	61,00	1975	SPODNJE RADVANJE	1491	75	LJUBLJANSKA ULICA 104	13
973406	KPP - ProTrg	09.11.2025	141.500,00	52,70	47,20	52,70	1981	SPODNJE RADVANJE	1252	3	KNAFELČEVA ULICA 28	3
973735	KPP - ProTrg	05.11.2025	160.000,00	57,40	51,40	57,40	1978	SPODNJE RADVANJE	2553	121	KARDELJEVA CESTA 57	11
974001	KPP - ProTrg	18.11.2025	145.000,00	58,80	54,00	58,80	1980	SPODNJE RADVANJE	199	503	KARDELJEVA CESTA 77	3
975421	KPP - ProTrg	20.11.2025	182.000,00	64,80	58,00	64,80	1975	SPODNJE RADVANJE	1491	28	LJUBLJANSKA ULICA 104	7
975871	KPP - ProTrg	28.11.2025	175.000,00	66,70	54,20	66,70	1983	SPODNJE RADVANJE	744	404	PRUŠNIKOVA ULICA 44	2
976199	KPP - ProTrg	02.12.2025	143.000,00	65,60	55,10	65,60	1990	SPODNJE RADVANJE	1226	110	BORŠTIKOVA ULICA 17	6
976216	KPP - ProTrg	02.12.2025	157.000,00	61,30	53,60	61,30	1985	SPODNJE RADVANJE	72	120	STANTETOVA ULICA 16	4
976479	KPP - ProTrg	04.12.2025	166.300,00	59,30	54,80	59,30	1980	SPODNJE RADVANJE	1324	3	ANTOLIČEVA ULICA 10	3
979953	KPP - ProTrg	05.01.2026	135.000,00	52,50	42,60	52,50	1987	SPODNJE RADVANJE	45	201	BOROVA VAS 10	2
980391	KPP - ProTrg	14.01.2026	182.000,00	64,90	54,90	64,90	1990	SPODNJE RADVANJE	1139	109	BORŠTIKOVA ULICA 3	6
981244	KPP - ProTrg	26.01.2026	159.000,00	63,60	46,30	63,60	1980	SPODNJE RADVANJE	1658	21	TRG DUŠANA KVEDRA 10	6
982188	KPP - ProTrg	12.01.2026	155.000,00	58,50	51,20	58,50	1979	SPODNJE RADVANJE	2537	403	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 59	
982751	KPP - ProTrg	29.01.2026	177.000,00	69,90	60,60	69,90	1988	SPODNJE RADVANJE	12	519	MAJČIGERJEVA ULICA 11	
983310	KPP - ProTrg	23.01.2026	137.000,00	53,80	48,10	53,80	1980	SPODNJE RADVANJE	1355	7	ANTOLIČEVA ULICA 12	4

VIR: <https://cenilci.cgsplus.si/>



Legenda: N – predmetna nepremičnina, 1 – Id 983310, 2 – Id 981244, 3 – Id 976479

Rezultat analize navedenih transakcij:

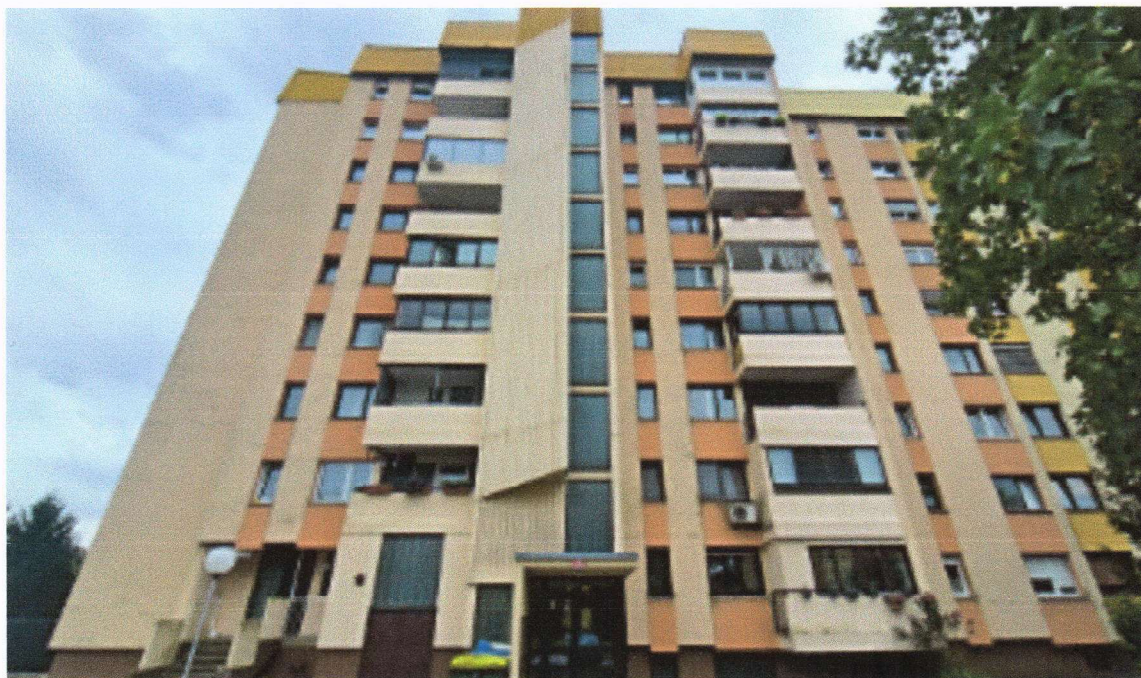
- število izvedenih poslov 3
- povprečna površina 58,90 m²
- povprečna cena 2.616,30 €/m²
- povprečna pog. cena 154.100,00 €

Podatki o primerljivih nepremičninah:

<i>Primerljiva nepremičnina št. 1</i>	
<i>vir</i>	<i>ETN, GURS</i>
<i>ID posla</i>	<i>983310</i>
<i>tip nepremičnine</i>	<i>stanovanje</i>
<i>naslov</i>	<i>Antoličičeva ul. 12</i>
<i>k.o.</i>	<i>678 – Spodnje Radvanje</i>
<i>štev. stavbe</i>	<i>1355</i>
<i>štev. dela stavbe</i>	<i>7</i>
<i>štev. nadstropja</i>	<i>II</i>
<i>etažnost</i>	<i>K + P + 8</i>
<i>prodana površina (m²)</i>	<i>53,80</i>
<i>neto površina (m²)</i>	<i>53,80</i>
<i>uporabna površina (m²)</i>	<i>48,10</i>
<i>leto izgradnje</i>	<i>1980</i>
<i>leto obnove strehe</i>	<i>2003</i>
<i>leto obnove fasade</i>	<i>obnovljena</i>
<i>leto obnove oken</i>	<i>PVC (dvoslojna)</i>
<i>pogodbena cena (€)</i>	<i>137.000,00</i>
<i>prodan delež</i>	<i>1/1</i>
<i>cena/m² (€/m²)</i>	<i>2.546,47</i>
<i>DDV</i>	<i>ne</i>
<i>datum sklenitve pogodbe</i>	<i>23.01.2026</i>
<i>druga nepremičnina</i>	<i>ne</i>



<i>Primerljiva nepremičnina št. 2</i>	
<i>vir</i>	<i>ETN, GURS</i>
<i>ID posla</i>	<i>981244</i>
<i>tip nepremičnine</i>	<i>stanovanje</i>
<i>naslov</i>	<i>Trg Dušana Kvedra 10</i>
<i>k.o.</i>	<i>678 – Spodnje Radvanje</i>
<i>štev. stavbe</i>	<i>1658</i>
<i>štev. dela stavbe</i>	<i>21</i>
<i>štev. nadstropja</i>	<i>IV</i>
<i>etažnost</i>	<i>K + P + 8</i>
<i>prodana površina (m²)</i>	<i>63,60</i>
<i>neto površina (m²)</i>	<i>63,60</i>
<i>uporabna površina (m²)</i>	<i>46,30</i>
<i>leto izgradnje</i>	<i>1980</i>
<i>leto obnove strehe</i>	<i>2008</i>
<i>leto obnove fasade</i>	<i>2012</i>
<i>leto obnove oken</i>	<i>PVC (dvoslojna)</i>
<i>pogodbena cena (€)</i>	<i>159.000,00</i>
<i>prodan delež</i>	<i>1/1</i>
<i>cena/m² (€/m²)</i>	<i>2.500,00</i>
<i>7DV</i>	<i>ne</i>
<i>datum sklenitve pogodbe</i>	<i>26.01.2026</i>
<i>druga nepremičnina</i>	<i>ne</i>



<i>Primerljiva nepremičnina št. 3</i>	
<i>vir</i>	<i>ETN, GURS</i>
<i>ID posla</i>	<i>976479</i>
<i>tip nepremičnine</i>	<i>stanovanje</i>
<i>naslov</i>	<i>Antoličičeva ul. 10</i>
<i>k.o.</i>	<i>678 – Spodnje Radvanje</i>
<i>štev. stavbe</i>	<i>1324</i>
<i>štev. dela stavbe</i>	<i>3</i>
<i>štev. nadstropja</i>	<i>I</i>
<i>etažnost</i>	<i>K + P + 6</i>
<i>prodana površina (m²)</i>	<i>59,30</i>
<i>neto površina (m²)</i>	<i>59,30</i>
<i>uporabna površina (m²)</i>	<i>54,80</i>
<i>leto izgradnje</i>	<i>1980</i>
<i>leto obnove strehe</i>	<i>obnovljena</i>
<i>leto obnove fasade</i>	<i>obnovljena</i>
<i>leto obnove oken</i>	<i>PVC (dvoslojna)</i>
<i>pogodbena cena (€)</i>	<i>166.300,00</i>
<i>prodan delež</i>	<i>1/1</i>
<i>cena/m² (€/m²)</i>	<i>2.804,38</i>
<i>DDV</i>	<i>ne</i>
<i>datum sklenitve pogodbe</i>	<i>04.12.2025</i>
<i>druga nepremičnina</i>	<i>ne</i>



Prilagoditve zaradi razlik – izračun primerljive vrednosti:

primerljive posesti		nepremičnina 1	nepremičnina 2	nepremičnina 3
primerjalni kriterij	ocenjevana nepremičnina			
Id prodaje		983310	981244	976479
datum prodaje		jan.26	jan.26	dec.25
neto površina (m2)	60,50	53,80	63,60	59,30
uporabna površina (m2)	54,00	48,10	46,30	54,80
cena nepremičnine		137.000,00 €	159.000,00 €	166.300,00 €
št. vključenih parkirnih prostorov	0	0	0	0
cena / m2 neto površine		2.546,47 €	2.500,00 €	2.804,38 €
leto gradnje	1980	1980	1980	1980
datum prodaje - prilagoditev		1,00	1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		2.546,47 €	2.500,00 €	2.804,38 €
namembnost /opremljenost	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		2.546,47 €	2.500,00 €	2.804,38 €
lokacija / mikrolokacija		podobna	podobna	podobna
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		2.546,47 €	2.500,00 €	2.804,38 €
velikost prostorov		manjša	večja	podobna
prilagoditev		0,97	1,01	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		2.470,07 €	2.525,00 €	2.804,38 €
nadstropje	I	II	IV	I
prilagoditev		1,03	1,05	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		2.544,18 €	2.651,25 €	2.804,38 €
posebnost	ne	ne	ne	ne
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		2.544,18 €	2.651,25 €	2.804,38 €
razmerje neto/uporabna	89%	89%	73%	92%
prilagoditev		1,00	1,08	0,99
cena/enoto s prilagoditvijo		2.544,18 €	2.863,35 €	2.776,34 €
fizične lastnosti				
vzdrževanje		1,00	1,00	1,00
komunalna opremljenost		1,00	1,00	1,00
zastarelost		1,00	1,00	1,00
funkcionalnost		1,00	1,00	1,00
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		2.544,18 €	2.863,35 €	2.776,34 €
uteži	1,00	0,33	0,33	0,33
		848,06 €	954,45 €	925,45 €
Vrednost 1m2 stanovanjske površine		2.727,96 €		

Na podlagi primerjav z navedenimi in drugimi nepremičninami v pridobljeni bazi podatkov ocenjujem, da znaša ocenjena tržna vrednost predmetnega stanovanja 2.730,00 €/m² neto površine.

Izračun vrednosti nepremičnine:

Postavka	enota	štev.enot	cena/enoto	vrednost
Stanovanje - št. dela stavbe 330	m ²	60,50	2.730,00 €	165.165,00 €
SKUPAJ	m²	60,50		165.165,00 €

6.2 IZBIRA KONČNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Za izračun vrednosti sem uporabil:

- način tržnih primerjav

Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih transakcij in ponudbenih cen.

Metoda	ocena tržne vrednosti
Nabavnovrednostni način	-
Na donosu zasnovan način	-
Način tržnih primerjav	165.165,00 €

IZBIRA VREDNOST

Na osnovi izračunanih vrednosti, namembnosti nepremičnine in lokacije ocenjujem, da znaša vrednost predmetne nepremičnine na dan ocenjevanja 26.03.2026 zaokroženo

165.000,00 €.

6.3 REKAPITULACIJA VREDNOSTI

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine, ki zajema stanovanje ID znak del stavbe 678-1760-4, glede na namen kateri bo uporabljen, na dan ceno 26. marec 2026

165.000,00 €.

Cenilec:

Anton Krajnc, univ.dipl.ing.grad



Cenilec stvarnega premoženje-nepremičnine: Anton Krajnc, univ.dipl.ing.grad.

Dohodni zaznamek



67326048

Enolična oznaka pošiljke: 67326048

Sodišče: Okrajno sodišče v Mariboru

Oddelek: I

Datum prejema: 17.04.2026

Način prejema: PRP - Priporoceno

Datum oddaje: 15.04.2026

R številka: RA945592798SI

Število izvodov: 1

Število prilog: 1

Opozorila:

Vpisnik: I

Opravična številka: I 1896/2022

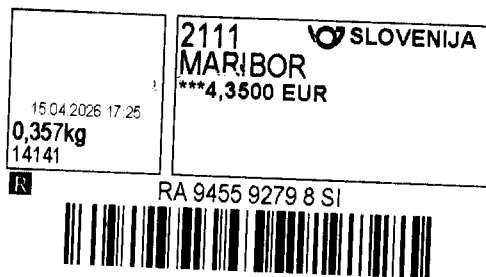
Pošiljatelj: KRAJNC ANTON

Referenca na izh. pos.:

Opis vsebine: Vloga

Zaupno: NE

Osebnost: NE



OKrajno sodišče v Mariboru
Cafova ul. 1
2000 MARIBOR