

## PRIMER #1

Funkcionalna enota	Lamela	Šifra	Sobnost
<b>F3</b>	<b>A</b>	<b>L3F013</b>	<b>4</b>

Link <http://brdo.srs.si/stanovanja/2747>

dejanska korekcijski obračunska  
prostor kvadratura faktor \* površina

### Notranja površina

	dejanska prostor	korekcijski faktor *	obračunska površina
Vetrolov	5,76 m <sup>2</sup>	1,00	5,76 m <sup>2</sup>
Kuhinja z jedilnico	23,03 m <sup>2</sup>	1,00	23,03 m <sup>2</sup>
Dnevna soba	27,55 m <sup>2</sup>	1,00	27,55 m <sup>2</sup>
Stopnice	3,37 m <sup>2</sup>	1,00	3,37 m <sup>2</sup>
Hodnik	7,70 m <sup>2</sup>	1,00	7,70 m <sup>2</sup>
Soba	10,97 m <sup>2</sup>	1,00	10,97 m <sup>2</sup>
Soba	9,90 m <sup>2</sup>	1,00	9,90 m <sup>2</sup>
Kopalnica	5,60 m <sup>2</sup>	1,00	5,60 m <sup>2</sup>
Spalnica	11,27 m <sup>2</sup>	1,00	11,27 m <sup>2</sup>
Kopalnica	4,42 m <sup>2</sup>	1,00	4,42 m <sup>2</sup>
<b>SUM</b>			<b>109,57 m<sup>2</sup></b>

### Zunanja površina

	dejanska prostor	korekcijski faktor *	obračunska površina
Balkon	11,97 m <sup>2</sup>	0,25	2,99 m <sup>2</sup>
Shramba v kleti	8,33 m <sup>2</sup>	0,50	4,17 m <sup>2</sup>
Parkirno mesto v garaži	12,50 m <sup>2</sup>	0,50	6,25 m <sup>2</sup>
Parkirno mesto v garaži	12,50 m <sup>2</sup>	0,50	6,25 m <sup>2</sup>
<b>SUM</b>			<b>19,66 m<sup>2</sup></b>

**Skupna površina enote 129,23 m<sup>2</sup>**

**Prodajna cena 460.200,00 €**

Prodajna cena po m<sup>2</sup> z upoštevanimi korekcijskimi faktorji 3561,16 €/m<sup>2</sup>

### Izračun kredita / zakonca dvema povprečnim plačama

Lastni prispevek (20% od vrednosti nepremičnine)	92.040,00 €
Višina kredita	368.160,00 €
Odplačilna doba	30 let
Mesečni netto prihodek kreditojemalca	2.200,00 €
Maksimalni % netto dohodka, ki se nameni poplačilu anuitete**	30%
Fiksna obrestna mera	2,20%
Efektivna obrestna mera	2,23 % (6 mesečni Euribor + 2,20 %)

**!!! Kredit se ne odobri zaradi prenizkih dohodkov !!!**



Za nakup nepremičnine imamo na voljo dve opciji:

#### Opcija 1 / zvišamo osebne prihodke

• Lastna sredstva v višini 20%	92.040,00 €
• Višina kredita	368.160,00 €
• Skupni netto prihodki vsaj	3.655,00 €
• Mesečna anuiteta***	1.466,25 €

#### Opcija 2/ zvišamo lastno udeležbo

• Lastna sredstva v višini vsaj****	285.200,00 €
• Višina kredita	175.000,00 €
• Mesečni netto prihodek	2.200,00 €
• Pri čem je mesečna anuiteta***	660,00 €

#### Opombe:

\* standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7.

\*\* po prispevku v časniku Delo

(<http://www.delo.si/gospodarstvo/makromonitor/kredit-ne-stopajte-v-prevelike-cevlje.html>) banke upoštevajo do max cca 40% netto mesečnega prihodka. Ker je Euribor trenutno negativen, je bil upoštevan dodaten varnostni "margin", ki omogoča varnost odplačila kredita v obdobju 30 let.

\*\*\*Informativni izračun (<https://www.dbs.si/>) na dan 21.5.2017.

Stanovanjski kredit / Euribor + fiksni pribitek / zavarovanje s hipoteko / komitent

\*\*\*\* Kredit, katerega vrednost je manj kot polovica vrednosti nepremičnine inzavarovan s hipoteko, je precej nevaren.

Pripravila: Srđan Nađ & Urška Podlogar Kos

## PRIMER #2

Funkcionalna enota	Lamela	Šifra	Sobnost
<b>F3</b>	<b>B</b>	<b>L3F016</b>	<b>2+k</b>

Link <http://brdo.srs.si/stanovanja/2750>

dejanska korekcijski obračunska  
prostor kvadratura faktor \* površina

### Notranja površina

	dejanska prostor	korekcijski faktor *	obračunska površina
Vetrolov	4,96 m <sup>2</sup>	1,00	4,96 m <sup>2</sup>
Kuhinja	8,71 m <sup>2</sup>	1,00	8,71 m <sup>2</sup>
Bivalni del	26,10 m <sup>2</sup>	1,00	26,10 m <sup>2</sup>
Stopnice	3,38 m <sup>2</sup>	1,00	3,38 m <sup>2</sup>
Hodnik	7,60 m <sup>2</sup>	1,00	7,60 m <sup>2</sup>
Spalnica	12,63 m <sup>2</sup>	1,00	12,63 m <sup>2</sup>
Kopalnica	4,63 m <sup>2</sup>	1,00	4,63 m <sup>2</sup>
WC	1,45 m <sup>2</sup>	1,00	1,45 m <sup>2</sup>
Soba (A+B)	15,85 m <sup>2</sup>	1,00	15,85 m <sup>2</sup>
<b>SUM</b>			<b>85,31 m<sup>2</sup></b>

### Zunanja površina

	dejanska prostor	korekcijski faktor *	obračunska površina
Zaprta terasa	5,76 m <sup>2</sup>	0,50	2,88 m <sup>2</sup>
Shramba na terasi	2,24 m <sup>2</sup>	0,50	1,12 m <sup>2</sup>
Balkon	5,76 m <sup>2</sup>	0,50	2,88 m <sup>2</sup>
Shramba na balkonu	2,24 m <sup>2</sup>	0,50	1,12 m <sup>2</sup>
Shramba v kleti	9,21 m <sup>2</sup>	0,50	4,61 m <sup>2</sup>
Parkirno mesto v garaži	12,50 m <sup>2</sup>	0,50	6,25 m <sup>2</sup>
Parkirno mesto v garaži	12,50 m <sup>2</sup>	0,50	6,25 m <sup>2</sup>
<b>SUM</b>			<b>25,11 m<sup>2</sup></b>

**Skupna površina enote 110,42 m<sup>2</sup>**

**Prodajna cena 306.600,00 €**

Prodajna cena po m<sup>2</sup> z upoštevanimi korekcijskimi faktorji 2776,80 €/m<sup>2</sup>

### Izračun kredita / zakonca dvema povprečnim plačama

Lastni prispevek (20% od vrednosti nepremičnine)	61.320,00 €
Višina kredita	245.280,00 €
Odplačilna doba	30 let
Mesečni netto prihodek kreditojemalca	2.200,00 €
Maksimalni % netto dohodka, ki se nameni poplačilu anuitete**	30%
Fiksna obrestna mera	2,20%
Efektivna obrestna mera	2,23 % (6 mesečni Euribor + 2,20 %)

**!!! Kredit se ne odobri zaradi prenizkih dohodkov !!!**



Za nakup nepremičnine imamo na voljo dve opciji:

#### Opcija 1 / zvišamo osebne prihodke

• Lastna sredstva v višini 20%	92.040,00 €
• Višina kredita	214.560,00 €
• Skupni netto prihodki vsaj	3.103,00 €
• Mesečna anuiteta***	1.466,25 €

#### Opcija 2/ zvišamo lastno udeležbo

• Lastna sredstva v višini vsaj	131.600,00 €
• Višina kredita	175.000,00 €
• Mesečni netto prihodek	2.200,00 €
• Pri čem je mesečna anuiteta***	660,00 €

#### Opombe:

\* standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7.

\*\* po prispevku v časniku Delo

(<http://www.delo.si/gospodarstvo/makromonitor/kredit-ne-stopajte-v-prevelike-cevlje.html>) banke upoštevajo do max cca 40% netto mesečnega prihodka. Ker je Euribor trenutno negativen, je bil upoštevan dodaten varnostni "margin", ki omogoča varnost odplačila kredita v obdobju 30 let.

\*\*\*Informativni izračun (<https://www.dbs.si/>) na dan 21.5.2017.

Stanovanjski kredit / Euribor + fiksni pribitek / zavarovanje s hipoteko / komitent