



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
[www.maribor.si](http://www.maribor.si), email: [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)



GMS - 791

MARIBOR2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 47800-308/2018-1

Datum: 22.11.2018

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 31. DOPISNI SEJI MESTNEGA  
SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Predhodno soglasje k osnutku besedila pravnega posla pri prodaji upravne stavbe na naslovu Cesta proletarskih brigad 75

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za gospodarske dejavnosti, Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALEC: Uroš BRODNJAK, univ. dipl. prav., Vodja sekretariata

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi osnutek besedila pravnega posla pri prodaji upravne stavbe na naslovu Cesta proletarskih brigad 75.**

dr. Andrej Fištravec  
župan Mestne občine Maribor



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE

MARIBOR2018  
EUROPSKI OBRATNIKU SLOVENIJA

MARIBOR  
MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 47800-308/2018-1

Datum: 22.11.2018

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 39. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>Predhodno soglasje k osnutku besedila pravnega posla pri prodaji upravne stavbe na naslovu Cesta proletarskih brigad 75</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<b>1. Osnutek besedila pravnega posla 2. Poročilo o oceni vrednosti poslovnega objekta s pripadajočim zemljiščem</b>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Uroš BRODNJAK, univ. dipl. prav., Vodja sekretariata	SSZ	22.11.2018	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Uroš BRODNJAK, univ. dipl. prav. Vodja sekretariata	SSZ	22.11.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	mag. Nataša Sluga, univ. dipl. ekon., vodja p.p.	UFP	22.11.18	

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	22.11.18	
--	-----------------	------------------------------------	----------	--

Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	<b>Kabinet župana</b>	22.11.2018	
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	<b>Kabinet župana</b>		

## OBRAZLOŽITEV:

V skladu s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18), je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 evrov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla.

Mestna občina Maribor je dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine s parc. št 36/2 k.o. 678 Spodnje Radvanje, s površino 1.755,00 m<sup>2</sup>. Na parceli št. 36/2 k.o. 678 Spodnje Radvanje z naslovom Cesta proletarskih brigad 75, Maribor, stoji stavba št. 35, ki je poslovna stavba in obsega poslovne prostore ter pomožne prostore, na dvorišču stojita še zidana garaža, stavba s št. 2501 in pokrito parkirišče, stavba s št. 2789. Poslovna stavba je zasedena z najemnikom, to je Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve, ki nepremičnino (poslovne prostore, garažo in pokrito parkirišče) že uporablja za opravljanje svoje dejavnosti - Policijske postaje II Maribor. Predmetna nepremičnina zajeta v Načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2018.

Ocenjena vrednost predmetne nepremičnine, ki znaša 579.000,00 EUR, je izvedla ocenjevalka vrednosti Barbara Klugler, mag. sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, v Poročilu o oceni vrednosti poslovnega objekta s pripadajočim zemljiščem z dne 14. 11. 2018.

Predmetna nepremičnina, katere kupec je Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve, se prodaja po postopku, določenem z ZSPDSLS-1 (4. alineja 54. člena), po metodi neposredne pogodbe.

V skladu s 1. odstavkom 5. člena Zakona o davku na promet z nepremičninami (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US) je zavezanec za davek prodajalec nepremičnine, to je Mestna občina Maribor. Prav tako plača stroške overitve zemljiškoknjižnega.

Uroš Brodnjak, univ. dipl. prav.  
Vodja Sekretariata za splošne zadeve



## PRODAJNA POGODBA

ki sta jo dogovorila in sklenila:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, ki jo zastopa župan dr. Andrej Fištravec, matična številka: 5883369, davčna številka: SI12709590  
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE, Štefanova ulica 2, Ljubljana, ki ga zastopa minister Boštjan Poklukar, matična številka: 5030200, davčna številka: SI52817652  
(v nadaljevanju: kupec)

### 1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da je prodajalec dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine s parc. št 36/2 k.o. 678 Spodnje Radvanje, s površino 1.755,00 m<sup>2</sup>;
- da na parceli št. 36/2 k.o. 678 Spodnje Radvanje z naslovom Cesta proletarskih brigad 75, Maribor stoji stavba št. 35, ki je poslovna stavba in obsega poslovne prostore ter pomožne prostore, s površino stavbe 809,22 m<sup>2</sup>;
- da na parceli št. 36/2 k.o. 678 Spodnje Radvanje stojita na dvorišču še zidana garaža, stavba s št. 2501 v izmeri 29 m<sup>2</sup> in pokrito parkirišče, stavba s št. 2789 v izmeri 99 m<sup>2</sup>;
- da je poslovna stavba zasedena z najemnikom, to je Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve, ki nepremičnino (poslovne prostore, garažo in pokrito parkirišče) že uporablja za opravljanje svoje dejavnosti Policijske postaje II Maribor;
- da je za poslovno stavbo izdelana energetska izkaznica, energetskega razreda C z dne 11. 9. 2015 ,
- da stavba zadostuje pogojem iz tretjega odstavka 43. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS 11/18)
- da se predmetna nepremičnina iz tega člena prodaja po postopku , določenem z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, UL RS št. 11/2018) po metodi neposredne pogodbe;
- da je predmetna nepremičnina zajeta v Načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Maribor za leto 2018;
- da je oceno vrednosti predmetne nepremičnine izvedla ocenjevalka vrednosti Barbara Klugler, mag. sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine, v Poročilu o oceni vrednosti poslovnega objekta s pripadajočim zemljiščem z dne 14. 11. 2018, ki je osnova za oblikovanje izhodiščne cene;
- da se prenos lastninske pravice opravi po plačilu celotne kupnine.

### 2. člen

Prodajalec proda ter izroči zase in za svoje pravne naslednike, kupec pa kupi in prevzame v trajno last nepremičnino iz 1. alineje 1. člena za kupnino

## 8. člen

Nična je pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

## 9. člen

Za skrbnika te pogodbe pri prodajalcu se določi Darko Lorenčič.

Za skrbnika te pogodbe pri kupcu se določi Karmen Tanko.

## 10. člen

Vse morebitne spore, nastale iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V kolikor to ne bo možno, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

## 11. člen

Prodajalec mora v roku 15 dni od dneva sklenitve te pogodbe, le-to predložiti pristojnemu FURS zaradi plačila davka na promet z nepremičninami po tej pogodbi.

## 12. člen

Ta pogodba je veljavno sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je napisana v šestih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme po tri izvode.

Številka: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Prodajalec:

Mestna občina Maribor

dr. Andrej Fištravec  
župan

Številka:

Datum:

Kupec:

RS, Ministrstvo za notranje zadeve

Boštjan Poklucar  
minister

Št. 39/2018

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI  
POSLOVNEGA OBJEKTA S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM**



Podlaga: Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan 13.11.2018
Nepremičnina z ID znakom: 678 36/2 ... v naravi parcela št. 36/2- policijska postaja
Lokacija nepremičnine: Cesta proletarskih brigad 75, 2000 Maribor k.o. (678) SPODNJE RADVANJE

Žig:



Ocenjevalka vrednosti: Barbara Klugler, mag.  
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine  
Ulica Slave Klavore 7  
2000 Maribor

## VSEBINA

<b>1.</b>		<b>POVZETEK</b>	<b>3</b>
	1.1.	Izvajalka ocenjevanja vrednosti	3
	1.2.	Naročnik	3
	1.3.	Identifikacija premoženja	3
	1.4.	Identifikacija premoženjskih pravic	3
	1.5.	Negotovosti oziroma omejitveni pogoji	3
	1.6.	Posebne predpostavke (sprejete predpostavke)	3
	1.7.	Namen ocenjevanja vrednosti	4
	1.8.	Vrsta interesa –podlaga vrednosti	4
	1.9.	Datumi ocenjevanja vrednosti	4
	1.10.	Načini ocenjevanja vrednosti	4
	1.11.	Končna ocena vrednosti	5
<b>2.</b>		<b>PREDSTAVITEV NEPREMIČNINSKEGA TRGA</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>		<b>POROČILO O OCENI VREDNOSTI</b>	<b>10</b>
	3.1.	Predstavitev podatkov	10
	3.2.	Makrolokacija in analiza okolja	10
	3.3.	Mikrolokacija	11
	3.4.	Analiza zemljišča in opis v prostoru	12
	3.5.	Opis objekta	13
<b>4.</b>		<b>OCENA VREDNOSTI</b>	<b>14</b>
	4.1.	Analiza najgospodarnejše uporabe	14
	4.2.	Način tržnih primerjav	16
	4.3.	Nabavnovrednostni način	21
<b>5.</b>		<b>REKAPITULACIJA VREDNOSTI</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>		<b>KONČNA OCENA VREDNOSTI</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>		<b>IZJAVA OCENJEVALKE</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>		<b>PRILOGE 1</b>	<b>28</b>
	8.1.	Skladnost s standardi (Izjava)	28
	8.2.	Splošne zahteve	28
	8.3.	Postopek dela	28
	8.4.	Podlaga ocenjevanja vrednosti	28
	8.5.	Predpostavke in omejitveni pogoji (negotovosti)	29
	8.6.	Posebne predpostavke	29
<b>10.</b>		<b>FOTOGALERIJA</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>		<b>PRILOGE 2</b>	<b>32</b>

## 1. POVZETEK

### 1.1. Izvajalka ocenjevanja vrednosti

Barbara Klugler, mag. prava in managementa nepremičnin, Ulica Slave Klavore 7, 2000 Maribor.

### 1.2. Naročnik

Naročnik ocenitve tržne najemnine nepremičnine je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

### 1.3. Identifikacija premoženja

Premoženje, ki je predmet ocenjevanja v naravi obsega objekt policijske postaje (policijska postaja II ) na naslovu Cesta proletarskih brigad 75, 2000 Maribor, stoječ na parceli št. 36/2, k.o. (678) Spodnje Radvanje.

### 1.4. Identifikacija premoženjskih pravic

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, je vpisana v zemljiško knjigo kot lastnica do celote (1/1).

Lastništvo je razvidno iz priloženih ZK izpiskov in po spodaj navedenih podatkih

ID znak	Št. parcele	Št. stavbe	Namenska raba zemljišča	Zemljišče (m2)
678 36/2	36/2	35 - stavba 2501 - garaža 2789 - pokrito park.	Območja centralnih dejavnosti Območja zelenih površin	1.755,00

Pri lastništvu in morebitnih omejitvah se sklicujem na ZK izpiske, ki se nahajajo v prilogah in so sestavni del tega poročila.

### 1.5. Negotovosti oziroma omejitveni pogoji

Ugotovila sem, da nepremičnina ne vključuje omejitev.

### 1.6. Posebne predpostavke (sprejete predpostavke)

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost.



**Posebne predpostavke v cenitvenem poročilu:**

Gradbeno dovoljenje za stavbo št. 35, na parceli št. 36/2 ni bilo predloženo. Glede na namensko rabo zemljišča in pozidanost okolice cenim kot, da je gradnja legalna.

**1.7. Namen ocenjevanja vrednosti**

Oceniti je potrebno tržno vrednost nepremičnine za namen prodaje.

**1.8. Vrsta interesa –podlaga vrednosti**

- Izbrana podlaga ocenjevanja vrednosti po MSOV 2017 – **Tržna vrednost**

»Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV, 2017: MSOV 104)

**1.9. Datumi ocenjevanja vrednosti**

Datum ocenjevanja vrednosti: 14.11.2018  
Datum sestave poročila: 14.11.2018  
Datum ogleda: 13.11.2018

**1.10. Načini ocenjevanja vrednosti**

Pri ocenjevanju sem uporabila dva načina izračuna vrednosti tržne vrednosti:

- način tržnih primerjav;
- nabavnovrednostni način.

### 1.11. Končna ocena vrednosti

Po proučitvi vseh razpoložljivih podatkov o ocenjevani nepremičnini, ob upoštevanju omejitvenih pogojev in po presoji vrednosti, dobljenih po obeh uporabljenih načinih, menim, da je tržna vrednost objekta policijske postaje (policijska postaja II ) na naslovu Cesta proletarskih brigad 75, 2000 Maribor, stoječega na parceli št. 36/2, k.o. (678) Spodnje Radvanje:

### TRŽNA VREDNOST

579.000,00 €

Maribor, 14.10.2018

Ocenjevalka vrednosti: Barbara Klugler, mag.  
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine  
Ulica Slave Klavore 7  
2000 Maribor



## 2. PREDSTAVITEV NEPREMIČNINSKEGA TRGA IN SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV ZA LETO 2017

### • ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA

(Povzeto po publikaciji Tekoča ekonomska gibanja, št. 3, letnik XIX, junij-julij 2018<sup>1</sup>)

Gospodarska slika Slovenije: aktualna gospodarska slika v Sloveniji je dobra, industrijska proizvodnja se povečuje za več kot 7%, izvozna gibanja so ugodna. Gospodarska rast bo zaradi večjega zaposlovanja in rasti plač vse bolj temeljila na domačem povpraševanju. To pomeni rast storitvenih dejavnosti, trgovine, rudi nepremičnin ter finančne dejavnosti, kar pomeni tudi ponovno rast cen. Že maja so bile te medletno višje za 2% k čemer so izdatno prispevale višje cene energentov in hrane. Investicije se bodo v bodoče močno povečale v naslednjih dveh letih, tako za namene industrije in storitev kot stanovanjske gradnje. Pri tem naj bi se zaradi zaključka stare perspektive pospešilo tudi črpanje evropskih sredstev.

Nepremičnine: večje povpraševanje po nepremičninah spodbuja rast gradnje stanovanj. Vrednost kazalnika zaupanja v gradbeništvu je bila junija 2018 za 1% višja kot maja 2018 in za 13% viška kot junija 2017. Od dolgoletnega povprečja je kazalnik zaupanja višji kar za 43%, kar nakazuje krepitev obsega del v naslednjem obdobju. Obseg gradbenih del pri stanovanjskih stavbah se letos ponovno krepi, a ostaja na nizki ravni. V prvih 4. mesecih letos se je vrednost gradbenih del zvišala za 16,5% v primerjavi s prvimi 4. meseci lani.

Ob večjem povpraševanju in rasti cen nepremičnin se povečuje zanimanje investitorjev za gradnjo, saj pričakujejo tudi hitro prodajo le-teh (predvsem Ljubljana). V prvih 4. mesecih letos je bila rast gradbenih del pri stanovanjskih stavbah medletno za 34% višja, pri nestanovanjskih pa za 17,9 %. Cene stanovanjskih nepremičnin se po lanski visoki rasti krepijo tudi v letošnjem letu.

*Sklep*: nadaljnjo rast cen nakazuje razlika med ponudbo in povpraševanjem na trgu nepremičnin, kot tudi ugodni pogoji financiranja.

### • ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Geodetska uprava RS je 2.8.2018 objavila letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2017<sup>2</sup>. V nadaljevanju podajamo za to ocenjevanje izbrane sklope poročila.

**Promet z nepremičninami – leto 2017**: leta 2017 smo evidentirali rekordno število kupoprodaj na slovenskem nepremičninskem trgu. Izvedenih je bilo okoli 36 tisoč kupoprodajnih poslov z različnimi vrstami nepremičnin. Tudi vrednost prometa z nepremičninami se je, predvsem zaradi rasti števila kupoprodajnih poslov in cen stanovanjskih nepremičnin izenačila z rekordno vrednostjo leta 2007, to je okoli 2,3 milijarde evrov. Za vse obravnavane vrste nepremičnin z izjemo zemljišč za gradnjo stavb smo v letu 2017 evidentirali največje število nepremičnin, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

<sup>1</sup> Vir: GZS, 2018

<sup>2</sup> Dostopno na [http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno\\_porocilo\\_2017\\_l.pdf](http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2017_l.pdf)

V letu 2017 je bilo dve tretjini vseh vrednosti prometa z nepremičninami realiziranih s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 15% s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter industrijske nepremičnine), 10% z zemljišči za gradnjo, 3% s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj in 6% z vsemi ostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Od leta 2015 do leta 2017 je bilo največje povečanje obsega prometa z zemljišči za gradnjo, in sicer okoli 36%, takoj zatem pa s stanovanjskimi hišami, in sicer okoli 33%, kar nakazuje na precejšnje povečanje interesa kupcev po stanovanjskih hišah in zemljiščih za gradnjo, ki se v večjem delu nahajajo zunaj strnjениh mestnih središč.

• **Trg poslovnih nepremičnin:**

Trg pisarniških prostorov je aktivnejši v primerjavi s trgom lokalov v povprečju za več kot 60% v zadnjih treh letih. Celoten obseg prometa pisarn je v povprečju okoli 1.400 delov stavb, namenjenih za pisarniško dejavnost, le ta se v povprečju v zadnjih treh letih bistveno ne spreminja. Velikost vzorca za pisarne je relativno majhna (20%) glede na celoten obseg prometa pisarniških prostorov v zadnjih treh letih, kar je posledica uporabe le čistih kupoprodaj pisarn, uporabe le tržnih kupoprodaj in uporabe le kakovostnih in obdelanih podatkov.

	2015	2016	2017
<b>SLOVENIJA</b>			
Velikost vzorca	281	295	351
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.120</b>	<b>1.090</b>	<b>1.230</b>
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	120	140	165

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, 2015–2017 (vir: GURS, Poročilo o slov. trgu nepremičnin za leto 2017, avgust 2018)

Podobno kot pri celotnem obsegu prodaj pisarn se tudi velikost vzorca bistveno ne spreminja v zadnjih treh letih (od 281 do 351 prodaj). Načelno lahko ugotovimo, da se trg pisarn po obsegu prometa ne spreminja, obstaja pa rahel trend rasti povprečnih cen okoli 10%, ob tem, da se povprečna starost ne spreminja, povprečna površina prodanih pisarniških prostorov pa narašča okoli 30%.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
<b>LJUBLJANA</b>			
Velikost vzorca	107	93	110
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.350</b>	<b>1.450</b>	<b>1.720</b>
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	170	200	255
<b>MARIBOR</b>			
Velikost vzorca	23	31	37
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>880</b>	<b>550</b>	<b>720</b>
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	80	180	120

<b>KOPER</b>			
Velikost vzorca	21	30	27
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.510	1.380	1.520
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	75	85	85
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>			
Velikost vzorca	8	8	15
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.520	1.320	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1986	1985	1996
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	35	130	60
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>			
Velikost vzorca	7	10	11
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.020	940	910
Leto izgradnje (mediana)	1998	1995	1982
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	90	120	115
<b>CELJE</b>			
Velikost vzorca	10	15	11
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	760	720	590
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1995
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	70	105	215
<b>KRANJ</b>			
Velikost vzorca	5	4	6
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	980	1.030	800
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	100	55	360

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017 (vir: GURS, Poročilo o slov. trgu nepremičnin za leto 2017, avgust 2018)

Velikost vzorca v Ljubljani je okoli 100, sledijo Maribor in Koper okoli 30 pisarn. V ostalih izbranih analitičnih območjih je velikost vzorca zelo majhen, in sicer od 5 do 15. Povprečne lastnosti pisarn se v zadnjih treh letih spreminjajo, enako velja med izbranimi analitičnimi območji, kar je posledica majhnega obsega prodaj pisarn kot tudi majhnih velikosti vzorcev, ki se uporabljajo v analizah. Povprečne cene leta 2017 so bile najvišje v Ljubljani okoli 1.700 evrov/m<sup>2</sup>, sledijo Koper z okoli 1.500 evrov/m<sup>2</sup> in Obala brez Kopra z okoli 1.400 evrov/m<sup>2</sup>, na drugih analitičnih območjih je velikost vzorca majhna.

Lokali so veliko bolj raznovrstna skupina vrste nepremičnine v primerjavi s pisarnami, saj je cena oziroma najemnina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen.

	2015	2016	2017
<b>SLOVENIJA</b>			
Velikost vzorca	261	271	315
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.312	996	1.236
Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1986
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	118	124	109

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015–2017 (vir: GURS, Poročilo o slov. trgu nepremičnin za leto 2017, avgust 2018)

Trg lokalov je po obsegu prometa v letih 2015 do 2017 z okoli 900 prodanimi lokali manjši v primerjavi s trgom pisarn. Obseg prometa lokalov počasi raste predvsem v letu 2017 za okoli 10%. Velikost vzorca je podoben kot pri pisarnah okoli 300 lokalov kar je predvsem posledica možnosti preveritve kakovosti podatkov kupoprodaj lokalov na terenu s strani strokovnjakov na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin pri GURS.

Povprečne cene vseh vrst lokalov (različne mikrolokacije, različne vrste prodajnih programov) se v zadnjih treh letih bistveno ne spreminjajo in znašajo okoli 1.200 evrov/m<sup>2</sup>.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
<b>LJUBLJANA</b>			
Velikost vzorca	80	66	113
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.943	1.637	2.072
Leto izgradnje (mediana)	1985	1988	1984
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	83	92	81
<b>MARIBOR</b>			
Velikost vzorca	34	18	28
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	958	662	882
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	85	152	70
<b>KOPER</b>			
Velikost vzorca	11	14	22
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.237	1.354	1.153
Leto izgradnje (mediana)	1982	1991	1991
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	102	167	122
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>			
Velikost vzorca	5	15	17
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	859	843	620
Leto izgradnje (mediana)	1994	1991	1991
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	49	139	105
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>			
Velikost vzorca	14	18	15
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.900	1.774	1.309
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	96	62	225
<b>CELJE</b>			
Velikost vzorca	9	11	12
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.428	1.664	1.237
Leto izgradnje (mediana)	1979	1930	1989
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	93	91	91
<b>KRANJ</b>			
Velikost vzorca	2	5	4
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	998	1.114	942
Leto izgradnje (mediana)	1932	1957	1925
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	186	165	148

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, 2015–2017 (vir: GURS, Poročilo o slov. trgu nepremičnin za leto 2017, avgust 2018)

Velikosti vzorcev lokalov so majhni. Tako lahko ugotovimo, da se obseg prometa lokalov v Ljubljani nekoliko povečuje, na ostalih analitičnih območjih pa ni zaznati bistvenih sprememb. Povprečne cene tako raznovrstne skupine nepremičnin na trgu, kot so lokali, so v Ljubljani v zadnjih letih okoli 2.000 evrov/m<sup>2</sup>, sledi Obala brez Kopra z okoli 1.700 evri/m<sup>2</sup> in Koper z okoli 1.400 evri/m<sup>2</sup>.

- **Trend v prihodnje:** v letu 2017 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti števila sklenjenih poslov in prometa z nepremičninami. Gonilo povpraševanja po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere.

### 3. POROČILO O OCENI VREDNOSTI TRŽNE VREDNOSTI

#### 3.1. Predstavitev podatkov

- Uporabljena dokumentacija : Zk izpisek, podatki GURS, opisni podatki o nepremičnini

#### 3.2. Makrolokacija in analiza okolja

**Podravska regija** obsega 10,7 % slovenskega ozemlja. Na njenem območju prebiva 16,07 % prebivalstva s povprečno gostoto poseljenosti 147,4 prebivalcev/m<sup>2</sup>. Večina aktivnih prebivalcev živi na območjih večjih mestnih središč. Ekonomska moč gospodarstva podravske regije, izražena s kazalcem BDP na prebivalca, negativno odstopa od slovenskega povprečja za 17,5 %. Podravska regija se sooča z najvišjo stopnjo registrirane brezposelnosti, ki za cca 50 % presega državno povprečje. Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo zaostajajo za državnim povprečjem. Te karakteristike imajo še posebej močan vpliv na trg nepremičnin za zasebne potrebe in na trgu manjših poslovnih nepremičnin, manj pa so pomembni za specifične proizvodne nepremičnine.

**Mesto Maribor** predstavlja prestolnico Štajerske regije in drugo največje mesto v državi. Razprostira se na skupno 147 km<sup>2</sup>. Po podatkih iz popisa prebivalstva leta 2002 je v Mariboru 114.349 prebivalcev. Maribor leži na 269,5 m nadmorske višine, 15° 39' 12" zemljepisne dolžine in 46° 33' 39" zemljepisne širine, vse izmerjeno na jugozahodnem vogalu grajske kapele med Grajskim trgom in Grajsko ulico. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

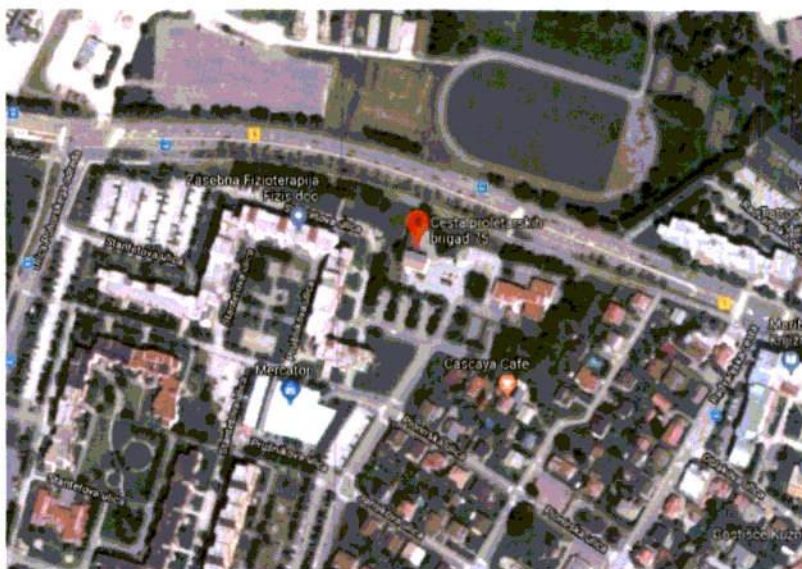
- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravni,
- Slovenske gorice, mlado terciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptujju.

Maribor je bil kot drugo največje mesto v Sloveniji v sedemdesetih in osemdesetih letih eno večjih industrijskih središč z razvito tekstilno, kemično, avtomobilsko, metalurško, živilsko, in lesnopredelovalno industrijo. Zaradi takrat še zelo ohlapne okoljske zakonodaje so se v mestu pojavljali mnogi ekološki problemi. Pomembnejše obveznosti lokalnih skupnosti na področju varstva okolja izhajajo iz Zakona o varstvu

okolja, Zakona o lokalni samoupravi, Zakona o ratifikaciji evropske listine lokalne samouprave in iz pomembnejših deklaracij, ki jih je podpisala država.

### 3.3. Mikrolokacija

Ocenjevana nepremičnina je locirana v Mariboru, na naslovu Cesta proletarskih brigad 75, na parceli št. 36/2. V okolici se nahajajo večstanovanjski in individualni stanovanjski objekti, gostinski lokali, trgovski lokali, v bližini je tudi dvorana Tabor in kompleks vojašnice kot tudi trgovski center Qulandija.



Vir: google maps, 2018



Vir: Gerk, 2018

- Zemljišče

Zemljišče v naravi predstavlja parcelo št. 36/2, k.o. Sp. Radvanje. Teren je raven, zemljišče je nepravilne oblike, kot celota zaokroženo.

- Lega zemljišča:

Osončenje je v vseh letnih časih dobro.



- Dostop:  
Dostop je možen peš, z osebnim vozilom ter z lažjimi in težjimi tovornimi vozili – asfaltna cesta z ustreznim odvodnjavanjem. Dostop iz javne ceste.

- Komunalna ureditev:

Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno.

### 3.4. Opis v prostoru

- GURS podatki za parcelo 36/2, k.o. Sp. Radvanje

678 SPODNJE 36/2 1.755 DA 0,00   

[Legenda podatkov:](#) [Register nepremičnin](#) [Zemljiški kataster](#)

[Podrobni podatki o parceli](#)

[Katastrska občina 678 Številka parcele 36/2](#)

**Površina parcele (m2)** 1.755

#### **Dejanska raba**

[Pozidano zemljišče](#)

#### **Površina dejanske rabe zemljišča (m2)**

1.755

#### **Namenska raba**

[območja centralnih dejavnosti](#)

[območja zelenih površin](#)

#### **Površina namenske rabe zemljišča (m2)**

1.422

333

#### **Rabe zemljišč**

ZEMLJIŠČE POD STAVBO  
PRED 2006

ZEMLJIŠČE POD STAVBO  
PRED 2006

#### **Površina zemljišča pod stavbo (m2)**

\*33

\*189

#### **Številka stavbe, ki stoji na parceli**

2501

35

### 3.5. Opis objekta

**Objekt** je bil zgrajen leta 1980. Konstrukcija je masivna, opečna. Streha je ravna, nepohodna terasa, krita s pločevino. Leta 2015 je bila streha v neurju poškodavona in tudi sanirana. Fasada je izolativni omet, stavbno pohištvo je večinoma zamenjano (I.2013) – PVC s termopan zasteklitvijo, v hodnikih in v kletni etaži je še staro leseno z navadno zasteklitvijo.

- Etažnost: K + P + 3

V kletni etaži so garderobe – skupne, potrebno bi jih bilo ločiti, kotlovnica, skladišče in arhiv. Stene so slikane, deloma obložene s keramiko, po tleh je položen vinaz oziroma keramične ploščice.

Pritličje sestavljajo vetrolov- vhod, prostor dežurnega policista, soba za razgovore, povezovalni hodnik, sanitarije (M/Ž) ter šest pisarn. V pisarnah je na tleh laminat, stene so slikane, na hodniku je položen vinaz v sanitarijah pa keramika.

V prvem nadstropju je šest pisarn, hodnik in ločene sanitarije.

Drugo nadstropje sestavlja osem pisarn, čajna kuhinja in sanitarije. Finalizacija je podobna kot v pritličju in v prvem nadstropju- na hodniku je bil delno zamenjan vinaz, keramika v čajni kuhinji odpada.

V tretjem nadstropju so urejene pisarne (6) s sanitarijami in povezovalnim hodnikom.

<b>ZASNOVA OBJEKTA</b>	
Tip objekta	Poslovni objekt
Opis	Petetažni objekt
P	K + P + 3
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Opečne
Predelne stene	Opečne
Stropna konstrukcija	AB plošča
Streha	Ravna
Kritina	Pločevina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Ometana
Toplotna izolacija	/
<b>OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV</b>	
Stopnišče	/
Talne obloge	Keramika, laminat, vinaz
Stene	Grobo in fino ometane
Stropi	Ometan
Stavbno pohištvo:	
okna	Delno PVC termopan, delno lesena, navadna zasteklitev
vrata	Lesena
<b>KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE</b>	
Vodovod	Da
Kanalizacija	Da
Elektrika	Da

Plin	Ne
Telekomunikacije	Da
<b>OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE</b>	
Klima	Prostori so klimatizirani
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	Daljinsko (Toplarna Maribor)
<b>UREDITEV OKOLJA</b>	
Dostopi	Po lokalni cesti

Ob objektu, na S strani pred vhodom je bila leta 2016 postavljena kovinska nadstrešnica, na J strani objekta stojita dve zidani garaži, ki služita kot skladiščna prostora. Ob objektu je večje asfaltirano parkirišče.

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1980
- Adaptacija: 2013-2015 delno okna, delno sanirana streha
- Življenjska doba

Življenjska doba	let
fizična življenjska doba	80
ekonomska življenjska doba	70
Preostala doba trajanja	38

- Vzdrževanje: solidno
- Izmere (neto tlorisna površina povzeta po najemni pogodbi):

Prostor	m <sup>2</sup>
Poslovni prostori	575,37
Pomožni prostori	233,85
Skupaj:	809,22
Garaži	15,00
Nadstrešnica	90,00

#### 4. OCENA VREDNOSTI

##### 4.1. Analiza najgospodarnejše uporabe

- **Predstavitev**

Premisa vrednosti (MSOV,2017: MSOV 104, str. 23)

»Najgospodarnejša uporaba tista, ki bi za neko sredstvo ustvarila največjo vrednost. Biti mora fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost.«

Če se ANU razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost.

Najgospodarnejša uporaba sredstva je lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Najgospodarnejša uporaba sredstva, ki je ocenjeno samo zase, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva, ki je del skupine sredstev, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe.

Zasnova najgospodarnejše in najboljše uporabe zemljišča temelji na spoznanju, da, čeprav obstajajo med dvema ali več parcelami fizične podobnosti in so si med seboj sorodne, lahko obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe. Kako se premoženje lahko optimalno koristno uporabi je temelj določanja njegove tržne vrednosti.

ANU ne izvedem, uporabim pa premislek o najboljši rabi, kot ga veleva Slovenski poslovni standard 2, ki pravi naslednje:

*»Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek: (a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno; (b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljena raba prostora v skladu s prostorsko zakonodajo; (c) finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.*

Osnovna namenska raba:

Pozidana zemljišča

Podrobnejša namenska raba:

Območja centralnih dejavnosti

Območja zelenih površin

REK: Namenska raba

View as map | Export to PDF | Export to Excel | Export to Word | Export to PDF | Print

Šifra R.O.	Ime R.O.	Parcela	Delež namenske rabe v %	Šifra namenske rabe	Namenska raba
1 478	SPORNJE RAZVARNJE	362	19	10401	Območja zelenih površin
2 478	SPORNJE RAZVARNJE	362	81	10201	Območja centralnih dejavnosti



Vir: Gis Občina

**Sklep:** Trenutna raba nepremičnine predstavlja najgospodarnejšo in najverjetnejšo uporabo in je enaka uporabi v skladu z veljavnim prostorskim planom.

#### 4.2. Način tržnih primerjav

- **Predstavitev načina**

(MSOV, 2017: MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, str. 28)

»Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah«.

- **Opredelitev načina tržnih primerjav**

Način primerljivih prodaj upošteva prodajo podobnih vrst premoženja ali njihovih nadomestkov. Na splošno so ocenjevane vrste premoženja primerjane s prodajo podobnih vrst premoženja, do katerih je prišlo na prostem konkurenčnem trgu. Ocenjujemo s pomočjo primerjav izvedenih prodaj primerljivih nepremičninskih posesti in sicer izberemo nedavno prodane podobne nepremičnine. S tem, ko ugotovimo razlike med ocenjevano nepremičnin in primerjanimi nepremičninami, dobimo oceno vrednosti nepremičninskih pravic primerljive nepremičnine, kot bi jo imela nepremičnina, če bi imela enake značilnosti, kot jih ima ocenjevana nepremičnina.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, je morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično

analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

Obstajajo lahko razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. V okviru tega načina uporabimo metodo tržnih primerjav. Potrebno je analizirati trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje (ali ponudbe) podobnih nepremičnin, preveriti podatke ali so primerni za primerjavo z ocenjevano nepremičnino ter izvesti prilagoditve.

Na podlagi navedenih podatkov izdelamo sklep o vrednosti ocenjevane nepremičninske posesti.

- **Kriteriji za primerjavo**

V analizi so prilagoditve opravljene pretežno na osnovi opazovanja tržnih procesov. Primerljive posesti se običajno po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodki se lahko razlikujejo od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih in sestavinah predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave.

Upoštevam naslednje kriterije:

-Prilagoditev zaradi časa prodaje

Prodaje, ki sem jih povzela po portalu Trgoskop izkazujejo pravne posle na datum prodaje, torej ko je bila sklenjena pogodba o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Po potrebi izvedem ustrezno prilagoditev.

-Lokacija ocenjevane nepremičnine

Lokacija in mikrolokacija sta bistvenega pomena in ena izmed ključnih značilnosti oziroma sestavin, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Lokacijo prilagajam glede na poznavanje razmer na posameznem nepremičninskem trgu in podatkov iz pristojne geodetske uprave.

-Starost oziroma stanje izboljšav in opremljenost

Za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po okoli 80 letih ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, če bi bilo to prazno. Obdobje ocene 80 let je upoštevano na osnovi ocene, da znaša pričakovana doba trajanja dolgotrajnih komponent od 60 do 80 let, kratkotrajne komponente pa so v tem obdobju normalno vzdrževane. Uporaba razlik z upoštevanjem efektivne starosti izboljšav namesto kronološke starosti vključuje razlike v fizično ohranjenosti oziroma stanju izboljšav.

-Prilagoditev zaradi razlike v velikosti

Vrednost na enoto je odvisna od velikosti, cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti. Cene na kvadratni meter manjših bivalnih enot so opazno višje kot cene večjih bivalnih enot. V analizi je upoštevano razmerje vrednosti na enoto.

- Predstavitev primerljivih nepremičninskih posesti za podobne objekte:

## Primerjava 1

### Splošni podatki o poslu

[Dodaj v košarico](#) [Izvozi v PDF](#) [Prikaži na zemljevidu](#)

#### 1 Pravni posej

Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni posej
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	12.4.2018
ID pravnega posla	378199

#### 2 Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeno cena	77.000,00 €
Stopnja DDV	/
DDV vključen	Ne

#### 3 Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

#### 4 Pogodbene stranke - kupci



#### C 1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe	2980
Številka dela stavbe	4
Št. stanovanja ali poslovnega prostora	4
Naslov	KARDELJEVA CESTA 92
Naselje	MARIBOR
Občina	MARIBOR
Ime KO	678 - SPODNJE RADVANJE

#### C 2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1230401 - Prostori za storitvene dejavnosti
Koordinate	X 155345 24 Y 548863 8
Leto izgradnje stavbe	1996
Leto izgradnje dela stavbe	1996
Neto tlorisna površina dela stavbe	99,90 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	89,80 m <sup>2</sup>
Legra dela stavbe v stavbi	nadstropje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	Ne
Prostori stanovanja	lokal prodajalna prostor 99

#### C 3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	100,00 m <sup>2</sup>
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	1
Stavba je dokončana	Da
Primarni-sekundarni trg	/
Prodani solastniški deleži	1/1

## Primerjava 2

### Splošni podatki o poslu

[Dodaj v košarico](#) [Izvozi v PDF](#) [Prikaži na zemljevidu](#)

#### 1 Pravni posej

Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni posej
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	17.7.2017
ID pravnega posla	334741

#### 2 Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeno cena	316.000,00 €
Stopnja DDV	/
DDV vključen	Ne

#### 3 Pogodbene stranke - prodajalci



### Podatki o delih stavb

#### ^ PISARNIŠKI PROSTORI 759/7-7, PTUJSKA CESTA 95, MARIBOR

#### C 1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe	759
Številka dela stavbe	7
Št. stanovanja ali poslovnega prostora	7
Naslov	PTUJSKA CESTA 95
Naselje	MARIBOR
Občina	MARIBOR
Ime KO	680 - TEZNO

#### C 2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1220301 - Poslovni prostori
Koordinate	X 154675 85 Y 551334 54
Leto izgradnje stavbe	1993
Leto izgradnje dela stavbe	1993
Neto tlorisna površina dela stavbe	522,90 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	477,90 m <sup>2</sup>
Legra dela stavbe v stavbi	pritičje
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	Ne
Prostori stanovanja	/

#### C 3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina	523,00 m <sup>2</sup>
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	2

**Primerjava 3****Splošni podatki o poslu**

Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu

**1 Pravni posel**

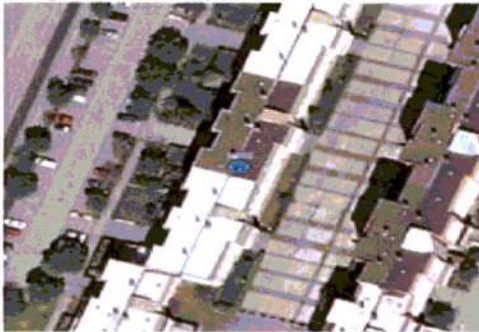
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	28.2.2018
ID pravnega posla	373643

**2 Podatki o pogodbi**

Skupna pogodbeno cena	170 000,00 €
Stopnja DDV	/
DDV vključen	Ne

**3 Pogodbene stranke - prodajalci**

Pravno organizacijska oblika **Ni prodajalcev**

**4 Pogodbene stranke - kupci**

Številka stavbe	1565
Številka dela stavbe	523
Št. stanovanja ali poslovnega prostora	11
Naslov	ULICA STANETA SEVERJA 12
Naselje	MARIBOR
Občina	MARIBOR
Ime KO	678 - SPODNJE RADVANJE

**C 2 Podatki o delu stavbe**

Vrsta dela stavbe	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1220261 - Banka pošta zavarovalnica
Koordinate	X:154824 Y:548801
Leto izgradnje stavbe	1980
Leto izgradnje dela stavbe	1980
Neto tlorisna površina dela stavbe	267,90 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	246,80 m <sup>2</sup>
Legla dela stavbe v stavbi	priloge
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	Ne
Prostori stanovanja	poslovni prostor prostor 99

**C 3 Podatki o prodaji dela stavbe**

Prodana površina	268,00 m <sup>2</sup>
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Primarni-sekundarni trg	/
Prodani solastniški delež	1/1

**C 1 Identifikacijski podatki dela stavbe**

Številka stavbe	1565
Številka dela stavbe	517
Št. stanovanja ali poslovnega prostora	14
Naslov	ULICA STANETA SEVERJA 12
Naselje	MARIBOR
Občina	MARIBOR
Ime KO	678 - SPODNJE RADVANJE

**C 2 Podatki o delu stavbe**

Vrsta dela stavbe	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1274020 - Stopnišče, hodnik
Koordinate	X:154824 Y:548801
Leto izgradnje stavbe	1980
Leto izgradnje dela stavbe	1980
Neto tlorisna površina dela stavbe	57,30 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	57,30 m <sup>2</sup>
Legla dela stavbe v stavbi	klet
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	Ne
Prostori stanovanja	skupni komunikacijski prostor

**C 3 Podatki o prodaji dela stavbe**

Prodana površina	57,00 m <sup>2</sup>
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Primarni-sekundarni trg	/
Prodani solastniški delež	1/1

Številka stavbe	1565
Številka dela stavbe	522
Št. stanovanja ali poslovnega prostora	/
Naslov	ULICA STANETA SEVERJA 12
Naselje	MARIBOR
Občina	MARIBOR
Ime KO	678 - SPODNJE RADVANJE

**C 2 Podatki o delu stavbe**

Vrsta dela stavbe	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1274003 - Klet
Koordinate	X:154824 Y:548801
Leto izgradnje stavbe	1980
Leto izgradnje dela stavbe	1980
Neto tlorisna površina dela stavbe	164,50 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	164,50 m <sup>2</sup>
Legla dela stavbe v stavbi	klet
Število sob	/
Atrijsko stanovanje	Ne
Prostori stanovanja	klet

**C 3 Podatki o prodaji dela stavbe**

Prodana površina	165,00 m <sup>2</sup>
Prodana uporabna površina	/
Prodana neto tlorisna površina	/
Število zunanjih parkirnih mest	/
Nadstropje dela stavbe	/
Stavba je dokončana	Da
Primarni-sekundarni trg	/
Prodani solastniški delež	1/1



## • Prilagoditvena tabela:

Poslovni prostor	prodaja 3378199	pril.	prodaja 334741	pril.	prodaja 373643	pril.	ocenjevana
Lokacija	Kardeljeva 92, Sp. Radvanje		Ptujska c. 95, Tezno		Ul. Staneta Severja 12, Sp. Radvanje		Cesta proletarskih brigad 75, Mb
cena (€/m <sup>2</sup> )	770,00		604,00		610,00		
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	12.4.2018	0%	17.7.2017	5%	28.2.2018	0%	
<b>vmesna prilagoditev</b>	<b>770,00</b>		<b>634,20</b>		<b>610,00</b>		
lokacija v naselju	podobna	0%	slabša	10%	podobna	0%	
velikost prostorov	100,00	-20%	523,00	-5%	278,80	0%	809,22
etaža	N	6%	P	8%	K + P	6%	K + P + N
leto gradnje/obnove	1996	-5%	1993	-5%	1980	0%	1980
stanje	podobna	0%	slabša	10%	boljše	-10%	2013/2015
namembnost	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	poslovni objekt/pisarna
dostop	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	urejen
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	ob objektu
<b>končna prilagoditev</b>		<b>-19%</b>		<b>18%</b>		<b>-4%</b>	
<b>indikacija vrednosti</b>	<b>623,70</b>		<b>748,36</b>		<b>585,60</b>		
ponder	25%		50%		25%		100%
ocena vrednosti (€/m <sup>2</sup> )	155,93		374,18		146,40		676,50
ocena vrednosti (€/m <sup>2</sup> ) - zaokroženo							677,00
ocena vrednosti (€)							548.000,00

Razlaga prilagoditev:

- Vrsta transakcije: pri dejansko izvedenih transakcijah prilagoditve ne opravimo.
- Datum transakcije: povprečne cene vseh vrst poslovnih prostorov se v zadnjih letih bistveno ne spreminjajo (GURS), zato opravimo prilagoditev pri drugi primerjavi manjšo prilagoditev.
- Velikost nepremičnine: v obravnavanem primeru smo opravili analizo vpliva velikosti nepremičnine na vrednost.
- Leto izgradnje/obnove/stanje: praviloma mlajši in obnovljeni objekti na trgu dosegajo višje cene na enoto mere (letno ca 0,5%), kar upoštevamo v prilagoditvi. Pri tem upoštevamo še interpolacijo med letom gradnje in obnove ocenjevanega objekta. Nepremičnine, ki so v slabšem fizičnem stanju so praviloma cenejše na enoto mere. Razmerje med ocenjevano in primerljivimi prodajami opravimo s pomočjo koeficienta razmerja leta gradnje in ocenjenega stanja nepremičnin.
- Ponder: Drugi transakciji pripišem največjo težo.

Vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu tržnih primerjav, ocenjujemo na **548.000,00 €**. Pri oceni vrednosti poslovnega prostora vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

### 4.3. Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.<sup>3</sup>

Ta način upošteva donos, ki ga bo nepremičnina ustvarila v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem nepremičnine.

Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so: Metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; Metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost; Različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij;<sup>4</sup>

V obravnavanem primeru smo se glede na tip nepremičnine in kvaliteto podatkov s trga nepremičnin odločili, da vrednost ocenimo s pomočjo metode kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije.

**Potencialni prihodek** obravnavane nepremičnine smo izračunali na podlagi primerne tržne neto najemnine, ki bi jo lahko dobili za ocenjevano nepremičnino. Višino primerne tržne neto najemnine smo preverili na trgu nepremičnin s pomočjo načina primerljivih transakcij. Za ocenjevano nepremičnino smo pri iskanju primerne tržne neto najemnine uporabili kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine prostorov. Na trgu nepremičnin smo poiskali podatke o oddajah podobnih nepremičnin. Pri tem smo se oprli predvsem na uradne podatke (vir: [www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si), 2018).

Na spletni strani Trgoskop (<http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/RealEstate/>, 2018) smo zasledili sledeče oddaje poslovnih prostorov v Mariboru:

<sup>3</sup> Tč. 40 MSOV 105/2017

<sup>4</sup> Tč. 60 Okvirja MSOV

30694	OPT	1.2.2017	164,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - TEZNO (MARIBOR)	1963	29,80 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	658	1
30689	OPT	25.1.2017	271,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - TEZNO (MARIBOR)	1963	41,80 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	658	1
30665	OPT	1.2.2017	318,79 €/mesec	/	Pisarniški prostori	629 - TEZNO (MARIBOR)	1963	40,20 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	659	1
30671	OPT	1.2.2017	318,79 €/mesec	/	Pisarniški prostori	629 - TEZNO (MARIBOR)	1963	40,20 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	659	1
30679	OPT	1.2.2017	374,30 €/mesec	/	Pisarniški prostori	629 - TEZNO (MARIBOR)	1963	47,20 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	658	1
30730	OPO	2.2.2017	70,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1895	15,60 m <sup>2</sup>	N 18,30 U 18,30	/	663	7
302818	OPI	1.2.2017	143,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNIC (MARIBOR)	1917	28,70 m <sup>2</sup>	N 47,00 U 47,00	/	190	6
233291	OPI	27.2.2017	144,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR GRAD (MARIBOR)	1956	24,60 m <sup>2</sup>	N 24,20 U 24,20	/	1431	15
210286	OPT	1.2.2017	167,75 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR GRAD (MARIBOR)	1984	12,50 m <sup>2</sup>	N 352,08 U 278,60	/	1332	13
233281	OPI	1.3.2017	700,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	689 - TEZNO (MARIBOR)	1997	138,00 m <sup>2</sup>	N 254,70 U 254,70	/	949	9
210622	OPI	1.2.2017	128,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - TEZNO (MARIBOR)	1963	19,80 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	659	1
210624	OPI	28.2.2017	128,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - TEZNO (MARIBOR)	1963	19,80 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	659	1
210836	OPO	24.2.2017	0,01 €/mesec	/	Pisarniški prostori	658 - KOROŠKA VRATA (MARIBOR)	1964	52,00 m <sup>2</sup>	N 52,00 U 52,00	/	1835	2
210839	OPT	11.2.2017	295,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	65,20 m <sup>2</sup>	N 3.290,30 U 2.500,00	/	158	1
210906	OPI	7.3.2017	197,30 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - TEZNO (MARIBOR)	1949	26,60 m <sup>2</sup>	N 224,60 U 153,38	/	43	3
210933	OPI	14.2.2017	170,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,60 m <sup>2</sup>	N 329,58 U 329,58	/	2907	2
212966	OPT	1.2.2017	197,20 €/mesec	/	Pisarniški prostori	658 - TEZNO (MARIBOR)	1963	29,80 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	659	1
242038	OPT	15.9.2017	1.200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	658 - KOROŠKA VRATA (MARIBOR)	1961	113,00 m <sup>2</sup>	N 449,00 U 449,00	/	1295	1
242026	OPT	4.10.2017	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR GRAD (MARIBOR)	1985	46,00 m <sup>2</sup>	N 40,00 U 40,00	/	1323	81
242039	OPT	7.11.2017	70,52 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1977	14,45 m <sup>2</sup>	N 371,50 U 300,30	/	1210	1
262361	OPI	14.11.2017	580,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1998	89,00 m <sup>2</sup>	N 499,80 U 499,80	/	5026	1
262467	OPT	26.11.2017	451,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1987	75,90 m <sup>2</sup>	N 79,80 U 79,80	/	949	16
262727	OPI	13.11.2017	160,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - STUJENCI (MARIBOR)	1978	15,90 m <sup>2</sup>	N 15,90 U 15,90	/	3401	17
262732	OPI	22.11.2017	86,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - STUJENCI (MARIBOR)	1978	8,00 m <sup>2</sup>	N 15,80 U 15,80	/	3401	7
262759	OPT	22.11.2017	86,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - STUJENCI (MARIBOR)	1978	15,90 m <sup>2</sup>	N 15,80 U 15,80	/	3401	7
262966	OPT	23.10.2017	285,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	1989	47,50 m <sup>2</sup>	N 47,60 U 47,60	/	1512	46
262967	OPT	28.11.2017	148,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	/	24,80 m <sup>2</sup>	N / / /	/	1512	41
264549	OPI	1.12.2017	180,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	647 - MARIBOR GRAD (MARIBOR)	1955	18,50 m <sup>2</sup>	N 18,50 U 18,50	/	2188	16
264609	OPO	1.9.2017	3.952,44 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1963	477,99 m <sup>2</sup>	N 522,98 U 477,98	/	758	7
264815	OPT	1.12.2017	119,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR GRAD (MARIBOR)	1963	17,10 m <sup>2</sup>	N 17,10 U 17,10	/	1389	75
264823	OPI	16.4.2017	1.700,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	114,60 m <sup>2</sup>	N 126,00 U 118,60	/	4096	1
267722	OPT	26.10.2017	128,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - TEZNO (MARIBOR)	1963	19,80 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	659	1
267912	OPT	6.11.2017	163,87 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR GRAD (MARIBOR)	1963	16,80 m <sup>2</sup>	N 16,80 U 16,80	/	1389	252
288059	OPT	1.12.2017	548,27 €/mesec	/	Pisarniški prostori	683 - TEZNO (MARIBOR)	1989	79,90 m <sup>2</sup>	N 4.398,00 U 4.398,00	/	659	1
268463	OPT	12.6.2017	110,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR GRAD (MARIBOR)	1889	20,00 m <sup>2</sup>	N 30,00 U 30,00	/	2511	11

Pri analizi smo zasledili 35 najemnin katerih povprečna površina znaša ca 50,00 m<sup>2</sup> je povprečna najemnina ca 7,00 €/m<sup>2</sup>/mesec. Vrednosti odbijem še 10 % zaradi velikosti: 6,20 €/m<sup>2</sup>.

S strani naročnika sem prejela podatek, da višina najemnine za objekt oz. lokacijo policijske postaje II – Cesta proletarskih brigad 75 v letu 2018 znaša 5.902,96 € oziroma: 7,29 €/m<sup>2</sup>.

Na podlagi podatkov s katerimi razpolagam, glede na stanje ter glede na lokacijo in velikost predmetnega objekta (skupaj z elementi zunanje ureditve – parkirišče, garaži, nadstrešnica), ocenjujem, da znaša primerna najemnina za obravnavano nepremičnino kot celoto **7,00 €/m<sup>2</sup>/mesec**:

Višina najemnine poslovnih prostorov je odvisna od lokacije poslovne stavbe, pogojev za parkiranje zaposlenih in obiskovalcev, starosti in vzdrževanosti stavbe oziroma prostorov, telekomunikacijske opremljenosti, morebitne opremljenosti prostorov in kakovosti pisarniške opreme, vključenosti tekočih stroškov v najemnino (elektrika, internet, čiščenje prostorov in podobno) in morebitnih dodatnih storitev, ki jih ponuja najemodajalec. Pomembno vlogo lahko igra tudi zasedenost poslovne stavbe, pa tudi njena prestižnost.

**Neizkoriščenost:** preverili smo zasedenost parkirnih mest v obravnavani regiji in ugotovili, da se stopnja nezasedenosti giblje med 3 in 10%. Na podlagi mikrolokacije pa ugotavljamo, da je večinoma zasedena. Pri izračunu stopnje nezasedenosti upoštevamo tako splošno kot dejansko stopnjo nezasedenosti in jo ocenjujemo na 5%.

**Neizterljivost:** neizterljivost je pri poslovnih objektih glede na trenutno stanje na trgu kar precejšnja. Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Po članku "Ko denarja ni in ni" (Svet kapitala, Košir, 16.2.2018, e-vir), je, po podatkih Gospodarske zbornice, pri opisovanju lastnega plačilnega vedenja opazna razlika med malimi in velikimi podjetji. Pri malih je 28% vprašanih odgovorilo, da vse obveznosti poravnajo pravočasno, pri velikih podjetjih pa jih je to zatrdilo le 18%. V Sloveniji so podjetja lani iz tega razloga odpisala 3,3% prihodkov, kar upoštevamo pri oceni vrednosti.

**Stroški in odhodki iz poslovanja:** običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjali smo podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujemo stroške in odhodke iz poslovanja v višini 1,45% glede na stroške izgradnje. Stroške izgradnje objektov smo preverili v strokovni literaturi BKI (2017). Nadomestitvena vrednost za poslovne objekte znaša med 682 €/m<sup>2</sup> in 979 €/m<sup>2</sup>, povprečno 772 €/m<sup>2</sup> (str. 110-117). Glede na funkcionalno zasnovo objekta nadomestitveno vrednost v obravnavanem primeru ocenjujemo na 950 €/m<sup>2</sup>.

**Mera kapitalizacije** izračunana po metodi dograjevanja<sup>5</sup> je sestavljena iz naslednjih premij:

- Netvegana donosnost. Kot netvegane naložbe v tem primeru štejemo tiste, za katere jamči država in imajo primerljiv rok zapadlosti, kakor je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Zato uporabimo donosnost do dospelja državnih obveznic z primerno ročnostjo – povprečno 20 let (vir: MTS Slovenia Daily Fixing). Ker pri oceni predpostavimo pri dinamiki najemnim neinflacijske razmere, jih moramo tudi pri meri kapitalizacije, kar izvedemo po Fisherjevi enačbi. V našem primeru analiziramo daljše časovno obdobje in v nadaljevanju za prihodnost predpostavim povprečje inflacije v Sloveniji v letu 2017 in napovedi 2018 (vir: Umar). Dobimo realno sestavino netveganih naložb:

<sup>5</sup> Vir: Določanje mere kapitalizacije, SIR\*IUS 3/2018

	SI0002103677	SI0002103552
1.10.2018	1,75%	1,91%
Datum	1.10.2018	1.10.2018
Kupon - obrestna mera	1,750%	3,125%
Datum zapadlosti	11.03.2040	7.08.2045
Cena	100,040	125,375
Zapadlost (leto)	2040	2045
Povprečna netvegana donosnost		1,83%

V spodnji tabeli prikazujem inflacijo v Sloveniji v letošnjem letu ter napoved za leto 2018:

	2017	P 2018	AVR.
<b>Inflacija:</b>			
Inflacija – koncem leta (v %)	1,50	1,50	1,50

Preglednica: Inflacija Slovenije v letu 2017 ter napoved za leto 2018 in 2019 (vir: UMAR)

Ker pri dinamiki najemnin predpostavimo neinflacijske razmere jih moramo tudi pri meri kapitalizacije, kar izvedem s pomočjo Fisherjeve enačbe. Realna netvegana donosnost znaša **0,33%**.

Povprečna netvegana donosnost	1,83%
Stopnja inflacije	1,50%
Realna netvegana donosnost	0,33%

- Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,2 in 7,5%, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR\*IUS 3/2018). V našem primeru smo glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini 6%.

Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine						
Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Norm. tveganje		Visok. tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,50	3,00	3,00	3,50	3,50	4,00
Stanovanja	2,20	2,70	2,70	3,20	3,20	3,70
Hiše	2,40	2,90	2,90	3,40	3,40	3,90
Trgovski prostori	5,00	5,50	5,50	6,00	6,00	6,50
Pisarniški prostori	5,30	5,80	5,80	6,30	6,30	6,80
Turistične neprem.**	5,40	5,90	5,90	6,40	6,40	6,90
Industrijske neprem.	6,00	6,50	6,50	7,00	7,00	7,50

\* Avtotermini, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe

\*\* Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli

- Nadomestilo za ohranitev kapitala pri neamortizljivih sredstvih (zemljišče) ne upoštevamo. Pri amortizljivih sredstvih (objekti) pa jo izračunamo na podlagi Hoskoldove metode nabranih amortizacijskih popravkov. Povprečna življenjska doba objektov je v skladu s strokovno literaturo ocenjena na 60 let (Holzner in Renner, 2005, stran 116). Predpostavimo, da nam bo uspelo sredstva oplemenititi po realni netvegani donosnosti (0,33% letno). Tako znaša premija za ohranitev kapitala **1,51%**.

$$P_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1} = 0,01509848$$

Zahtevana donosnost za naložbo v ocenjevano nepremičnino znaša:

kategorija	premija - objekt
realna netvegana donosnost	0,33%
premija za tveganje	6,80%
premija za ohranitev kapitala	1,51%
<b>zahtevana donosnost investitorja</b>	<b>8,64%</b>

Izračun vrednosti:

Na donosu zasnovan način		Cesta proletarskih brigad 75, Mb
površina (m2)		809,22
povprečna neto najemnina (€/mes/m2)		7,00
mera kapitalizacije		8,64%
potencialni letni prihodek		67.974,48 €
neizkoriščenost	5,00%	3.398,72 €
neizterljivost	3,30%	2.243,16 €
efektivni dobiček		62.332,60 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	11.147,01 €
dobiček iz rednega poslovanja		51.185,59 €
Vrednost po DZN		592.425,84 €
<b>Vrednost po DZN</b>		<b>592.000,00 €</b>

Vrednost obravnavane nepremičnine, po na donosu zasnovanem načinu, ocenjujemo na **592.000,00 €**. Pri oceni vrednosti poslovnega prostora vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

## 5. REKAPITULACIJA VREDNOSTI

Nepremičnina	Vrednost (€)
Način tržnih primerjav	548.000,00 €
Na donosu zasnovan način	592.000,00 €

## 6. KONČNA OCENA VREDNOSTI

- Način tržnih primerjav

Ta način nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanih nepremičnin z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so na voljo informacije o prodajnih cenah. Če je na voljo dovolj tržnih podatkov izvedenih prodaj, je način tržnih primerjav najprimernejši za ocenjevanje tržne vrednosti. Ocena vrednosti po tem načinu temelji na podatkih o izvedenih prodajah, realiziranih na prostem nepremičninskem trgu v obravnavanem območju ter pričakovane trende.

Med izvršenimi in oglaševanimi prodajami na prostem konkurenčnem trgu, sem izbrala 3 primerljive nepremičnine. Prilagoditve so izvedene v vseh sestavinah primerjave, za katere ocenjujem, da imajo vpliv na oceno vrednosti. V končnem obračunu temu načinu pripišem vrednost 30 %.

- Na donosu zasnovan način

Vrednost po na donosu zasnovanem načinu – njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, katere lahko poslovni prostor prinaša. Ključni element tega načina (kot so ocene tržnih najemnin, odbitek za neizkoriščenost, odbitek za neizterjavo najemnin in drugih stroškov, odbitek za tekoče poslovne odhodke in odbitek za rezervo) so ustrezno podprti še z razpoložljivimi tržnimi podatki. Ta način je osredotočen na večini pomembnih značilnosti investicij, ki investitorju prinašajo dohodek, potencialni dobiček iz rednega poslovanja. V končnem obračunu temu načinu pripišem vrednost 70 %.

Način	Vrednost (€)	Ponder (%)	Ponderirana vrednost (€)
Način tržnih primerjav	548.000,00 €	30	164.400,00 €
Nabavnovrednostni način	592.000,00 €	70	414.400,00 €
Skupaj		100	578.800,00 €

Mnenja sem, da je primerna tržna vrednost, zaokroženo:

### TRŽNA VREDNOST

**579.000,00 €**

Maribor, 14.11.2018

Ocenjevalka vrednosti: Barbara Klugler, mag.  
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine  
Ulica Slave Klavore 7



2000 Maribor

## 7. IZJAVA OCENJEVALKE

Podpisana BARBARA KLUGLER, sodna cenilka za gradbeništvo - nepremičnine, izjavljam:

- Ocenjevalka navajam, da je ocena vrednosti pripravljena v skladu z MSOV, 2017 in da sem ocenila primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov. (MSOV 101)
- da so v poročilu navedeni podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, in da so točni;
- da so uporabljene analize, ocene in zaključki omejeni s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in so nepristranski;
- da kot ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila;
- da sem osebno opravila ogled posesti, ki je predmet tega poročila;
- da plačilo za storitev v zvezi z oceno ni vezano na ocenjeno vrednost nepremičnine;
- da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in veljavnimi standardi ter v skladu s hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti.

Ocenjevalka vrednosti: Barbara Klugler, mag.  
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine  
Ulica Slave Klavore 7



## 8. PRILOGE 1

### 8.1. Skladnost s standardi (Izjava)

Spodaj podpisana Barbara Klugler po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju stroke izjavljam, da sem ocenjevanje vrednosti izvajala v skladu z MSOV, in da je ocena vrednosti izdelana v skladu z vsemi določili za ocenjevanje, ki jih je izdal MSOV 2017. Ocenila sem primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov skladno z MSOV 101.

- Skladnost z drugimi standardi

Kot je navedeno v Okviru MSOV 2017, sem upoštevala zakonske, pravne, regulativne in drugih oblastvene zahteve, ki se ne razlikujejo od zahtev v MSOV. Druge sklope zahtev (kot so na primer zahteve, ki jih napišejo strokovne organizacije ocenjevanja vrednosti in drugi strokovni organi, ali zahteve, napisane v notranjih usmeritvah in postopkih podjetij), pa sem upoštevala v primerih, ki ne predstavljajo odstopanja od MSOV.

### 8.2. Splošne zahteve

Tržna ocena vrednosti in delo, opravljeno pri njeni pripravi, ustreza namenu ocenjevanja vrednosti in kot ocenjevalka zagotavljam, da predvideni prejemnik ocene vrednosti razume, kaj je treba zagotoviti in vse omejitve pri uporabi te ocene, preden je dokončna in sporočena.

### 8.3. Postopek dela

- pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino;
- opravila sem ogled nepremičnine;
- proučila sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice nepremičnine;
- preučila sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.

### 8.4. Podlaga ocenjevanja vrednosti

#### LITERATURA:

Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Ljubljana 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);  
Vrednotenje stavbnih zemljišč, Ljubljana 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač);  
Dosedanja vrednotenja nepremičnin;  
Strokovna literatura dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar : Vrednost nepremičninskih pravic, Ljubljana, avgust 2007 ;  
Seminarji in letne konference SIR;

#### ZAKONODAJA:

Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 11/01);  
Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);

Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1 (Ur. list RS št. 110/02);  
Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 in ZGO-1A (Ur. list RS št. 110/02 in 47/04);  
Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);  
Stanovanjski zakon SZ-1 (Ur. list RS št. 69/03);  
Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. list RS št. 12/03);

**STANDARDI:**

Slovenski poslovno finančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01);  
Slovenski računovodski standardi 2001 – SRS1 (Ur. list RS št. 107/01);  
Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017;  
Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;  
Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti.

**8.5. Predpostavke in omejitveni pogoji (negotovosti)**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere kot ocenjevalka menim, da so zanesljivi. Ocenjevalka nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov;
- Informacije in podatki, ki jih je posredoval naročnik, so po njegovem zagotovitvi točni. Ocenjevalka sem jih uporabila v dobri veri;
- Javna objava tega poročila ali njegove kopije oz. dela poročila je prepovedana. Poročilo ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca;
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če to ni posebej dogovorjeno.

**8.6. Posebne predpostavke**

**Posebna predpostavka** je predpostavka, ki navaja dejstva, katera se razlikujejo od dejanskih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednosti. Ocenjevana nepremičnina **ne vključuje omejitev zaradi posebnih predpostavk.**

## 9. FOTOGALERIJA



Klet



Pritličje



Prvo nadstropje



Drugo nadstropje



Tretje nadstropje



10. PRILOGE 2

-ZK izpisek

VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 13.11.2018 - 10:38:47

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 678 36/2

katastrska občina 678 SPODNJE RADVANJE parcela 36/2 (ID 2761732)

**Plombe:***Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.***Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	8197710
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5883369000
firma / naziv:	MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov:	Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika	24.11.2003 10:00:00

**omejitve:***Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*