

POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI CELOTNEGA SVEŽNJA NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA NEPREMIČNINE V LASTI ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., KI OBSEGAJO:

- POSLOVNE PROSTORE V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU OSOJNIKOVA CESTA 11, PTUJ S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČA K.O. 400-PTUJ,
- ZGRADBA AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU KOLODVORSKA CESTA 2A, ORMOŽ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM K.O. 332-ORMOŽ,
- POSLOVNE PROSTORE V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 33, OPLOTNICI S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 763-OPLOTNICA,
- POSLOVNE PROSTORE V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU ORMOŠKA CESTA 3, LJUTOMER S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 259-LJUTOMER,
- POSLOVNI PROSTOR V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU MAISTROVA ULICA 13, LENART V SLOVENSKIH GORICAH

ZA NAMEN UGOTOVITVE VREDNOSTI LASTNIŠKEGA KAPITALA DRUŽBE ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

PREDMET POROČILA:

Predmet ocenitve so nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., ki obsegajo:

- poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Osojnikova cesta 11, Ptuj (ID stavbe 400-183) s pripadajočim sorazmernim delom zemljišča pod stavbo s parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj,
- zgradbo avtobusne postaje na naslovu Kolodvorska cesta 2a, Ormož (ID stavbe 332-476) in nadstrešnice (ID stavbe 332-1051) s pripadajočim zemljiščem s parc. št. 533/3, k.o. 332-Ormož,
- poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Partizanska cesta 33, Oplotnici (ID stavbe 763-1450) s pripadajočima sorazmernima deloma zemljišč s parc. št. 3136/8, 3136/7, k.o. 763-Oplotnica,
- poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu ormoška cesta 3, Ljutomer (ID dela stavbe 259-360-1) s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 2312/3, 2312/4, 2312/5 vsa k.o. 259-Ljutomer,
- poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Maistrova ulica 13, Lenart (ID dela stavbe 532-823-3).

LASTNIK NEPREMIČNINE: ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d., Meljska cesta 097, 2000 Maribor.*

(*ZK stanje določenih nepremičnin ni urejeno (Ptuj, Oplotnica), cenilno poročilo je opravljeno pod predpostavko, da so vsi ocenjevani deli v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d..)

NAROČNIK POROČILA: VALUCON, vrednotenje podjetij in poslovno svetovanje d.o.o., Ob ribniku 41, 2000 MARIBOR.

UPORABNIK POROČILA: ARRIVA DOLENJSKA IN PRIMORSKA, Kolodvorska 11, Koper.

OCENJEVALKA VREDNOSTI: mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.ing.gr.,
Ul. heroja Staneta 18,
2000 Maribor

DATUM OCENE VREDNOSTI: 31.12.2018

1 POVZETEK

VALUCON, vrednotenje podjetij in poslovno svetovanje d.o.o.
Ob ribniku 41
2000 MARIBOR

ZADEVA: **Ocena vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic za nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., ki obsegajo:**

1. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Osojnikova cesta 11, Ptuj (ID stavbe 400-183) s pripadajočim sorazmernim delom zemljišča pod stavbo s parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj,
2. zgradbo avtobusne postaje na naslovu Kolodvorska cesta 2a, Ormož (ID stavbe 332-476) in nadstrešnice (ID stavbe 332-1051) s pripadajočim zemljiščem s parc. št. 533/3, k.o. 332-Ormož,
3. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Partizanska cesta 33, Oplotnici (ID stavbe 763-1450) s sorazmernim delom zemljišč s parc. št. 3136/7, 3136/8, k.o. 763-Oplotnica,
4. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Ormoška cesta 3, Ljutomer (ID dela stavbe 259-360-1) s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 2312/3, 2312/4, 2312/5 vsa k.o. 259-Ljutomer,
5. Poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Maistrova ulica 13, Lenart (ID dela stavbe 532-823-3).

Na osnovi vašega naročila smo izvršili oceno vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic na omenjeni nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do celotnega svežnja nepremičninskih pravic na tej posesti, ki bo naročniku služila **za namen ugotovitve vrednosti lastniškega kapitala družbe ARRIVA Štajerska d.d.** Poročilo se ne sme uporabiti za namen računovodskega poročanja. Ocenjena vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Uporabljen je Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 400) – Pravice na nepremičninah.

Predmetna nepremičnina obsega **nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., ki obsegajo:**

1. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Osojnikova cesta 11, Ptuj (ID stavbe 400-183) v skupni izmeri 162,81 m² s pripadajočim sorazmernim delom zemljišča pod stavbo s parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj, **Iz zemljiško knjižnega izpiska za parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj izhaja, da je ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. lastnik zemljišča pod stavbo (parc. št. 1456/1, k.o. Ptuj) v deležu 1/1.**
Po podatkih lastnika se je večina poslovnih prostorov v stavbi z ID 400-183 in posledično pripadajočega dela zemljišča pod stavbo prodala, prodaje pa še niso zemljiško knjižno urejene. Lastnik nam je predložil podpisane izjave s katerimi novi lastniki potrjujejo lastništvo, Arriva Štajerska pa se z izjavami (kljub neurejenemu zemljiško knjižnemu stanju) strinja in jim ne oporeka –izjave se nahajajo v arhivu ocenjevalke. Sorazmerni pripadajoč del zemljišča, k ocenjevanim poslovnim prostorom je povzet po površini zavedeni v cenilnem poročilu Stojana Bohinca iz avgusta 2018.
2. Zgradbo avtobusne postaje na naslovu Kolodvorska cesta 2a, Ormož (ID stavbe 332-476) v skupni izmeri 234,90 m² in nadstrešnice (ID stavbe 332-1051) v izmeri 529,20 m² s pripadajočima zemljiščema s parc. št. 533/5, 533/6, k.o. 332-Ormož v skupni izmeri 1.614,00 m².
3. Poslovne prostore (pisarna, čakalnica in sanitarije) v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Partizanska cesta 33, Oplotnici (ID stavbe 763-1450) v skupni izmeri 29,08 m² s pripadajočimi sorazmernim delom zemljišč s parc. št. 3136/7, 3136/8, k.o. 763-Oplotnica.
Iz zemljiško knjižnega izpiska za posamezne dele stavbe 763-1450 del 1 in 2 izhaja, da je lastnik OBČINA OPLOTNICA v deležu 1/1.
Po podatkih lastnika, bi naj bili v objektu v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. prostori čakalnice s sanitarijami in pisarna namenjena prodaji kart. Iz Pogodbe št. 1-1-22/378-87 iz dne 12.10.1987, podpisane med Krajevno skupnostjo Oplotnica in Certus TOZD izhaja, da v last Certus TOZD prehaja objekt brez gostinskega lokala in pripadajočega zemljišča, ki ga Unior zreče uporablja za svojo gostinsko dejavnost.
4. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Ormoška cesta 3, Ljutomer (ID dela stavbe 259-360-1) v skupni izmeri 98,90 m² s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 2312/3, 2312/4, 2312/5 vsa k.o. 259-Ljutomer v skupni izmeri 1.511,00 m². Na zemljišču s parc. št. 2312/3 je izveden pokrit peron v izmeri 185,00 m².
5. Poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Maistrova ulica 13, Lenart (ID dela stavbe 532-823-3) v izmeri 31,30 m².

***ZK stanje določenih nepremičnin ni urejeno (Ptuj, Oplotnica), cenilno poročilo je opravljeno pod predpostavko, da so vsi ocenjevani deli v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d..**

Pri pripravi poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analizirali smo vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin in v skladu z MSOV 2017 po načinu tržnih primerjav in na donosu zasnovanem načinu.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je naše mnenje, da tržna vrednost nepremičnin na dan 31.12.2018 znaša:

Tržna vrednost nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., znaša na dan 31.12.2018 (zaokr.):

POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU OSOJNIKOVA CESTA 11, PTUJ S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČA K.O. 400-PTUJ	128.000,00	EUR
ZGRADBA AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU KOLODVORSKA CESTA 2A, ORMOŽ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM K.O. 332-ORMOŽ	89.850,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 33, OPLOTNICI S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 763-OPLOTNICA	13.825,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU ORMOŠKA CESTA 3, LJUTOMER S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 259-LJUTOMER	59.100,00	EUR
POSLOVNI PROSTOR V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU MAISTROVA ULICA 13, LENART V SLOVENSKIH GORICAH	22.300,00	EUR
VREDNOST SKUPAJ:	313.075,00	EUR

Utemeljitev za naše zaključke o navedeni tržni vrednosti so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujemo se vam za dano priložnost in upamo, da nas boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin ponovno angažirali. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana z predmetno oceno vrednosti, smo vam na razpolago.

S spoštovanjem,

Direktorica:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.grad.



Maribor, 18.06.2019

2 VSEBINA

1	POVZETEK	3
2	VSEBINA.....	7
3	IZHODIŠČA.....	8
3.1	Podatki o izvajalcih	8
3.2	Podatki o naročniku	8
3.3	Podatki o lastniku nepremičnine	8
3.4	Podatki o uporabniku poročila	8
3.5	Osnovni podatki o nepremičnini	8
3.6	Dostop	9
3.7	Upravna dovoljenja	10
3.8	Namen ocenitve nepremičnine	10
3.9	Podlaga vrednosti	10
3.10	Datum vrednosti.....	10
3.11	Datum izdelave poročila	10
3.12	Postopek dela in izbran pristop vrednotenja	10
3.13	Viri podatkov in informacije.....	13
3.14	Omejitveni pogoji	13
4	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	15
4.1	Identifikacija nepremičnine	15
4.2	Ogled nepremičnine	25
4.3	Opis ocenjevale nepremičnine	26
4.4	Površine nepremičnin	29
5	ANALIZA PODATKOV	32
5.1	Analiza soseske in lokacije ter trga nepremičnin.....	32
5.2	Urbanistični predpisi	39
5.3	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	41
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	42
6.1	Izhodišča.....	42
6.2	Ocenjevanje vrednosti po tržnih primerjav	42
6.3	Ocenjevanje vrednosti po na donosu zasnovanem načinu	69
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	92
8	LITERATURA IN VIRI	94
9	IZJAVA OCENJEVALKE	95
10	IZJAVA NAROČNIKA.....	96
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALKE	97
12	PRILOGE	98

3 IZHODIŠČA

3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo je izdelala pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr., Ul. heroja Staneta 18, Maribor.

3.2 PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik poročila je VALUCON, vrednotenje podjetij in poslovno svetovanje d.o.o., Ob ribniku 41, 2000 MARIBOR.

3.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Lastnik ocenjevanih nepremičnin je ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d., Meljska cesta 097, 2000 Maribor.

***ZK stanje določenih nepremičnin ni urejeno (Ptuj, Oplotnica), cenilno poročilo je opravljeno pod predpostavko, da so vsi ocenjevani deli v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d..**

3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Uporabnik poročila je VALUCON, vrednotenje podjetij in poslovno svetovanje d.o.o. in ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d. in ARRIVA Dolenjska in Primorska d.o.o..

3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina obsega **nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., ki obsegajo:**

1. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Osojnikova cesta 11, Ptuj (ID stavbe 400-183) v skupni izmeri 162,81 m² s pripadajočim sorazmernim delom zemljišča pod stavbo s parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj, **Iz zemljiško knjižnega izpiska za parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj izhaja, da je ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. lastnik zemljišča pod stavbo (parc. št. 1456/1, k.o. Ptuj) v deležu 1/1.**
Po podatkih lastnika se je večina poslovnih prostorov v stavbi z ID 400-183 in posledično pripadajočega dela zemljišča pod stavbo prodala, prodaje pa še niso zemljiško knjižno urejene. Lastnik nam je predložil podpisane izjave s katerimi novi lastniki potrjujejo lastništvo, Arriva Štajerska pa se z izjavami (kljub neurejenemu zemljiško knjižnemu stanju) strinja in jim ne oporeka –izjave se nahajajo v arhivu ocenjevalke. Sorazmerni pripadajoč del zemljišča, k ocenjevanim poslovnim prostorom je povzet po površini zavedeni v cenilnem poročilu Stojana Bohinca iz avgusta 2018.
2. Zgradbo avtobusne postaje na naslovu Kolodvorska cesta 2a, Ormož (ID stavbe 332-476) v skupni izmeri 234,90 m² in nadstrešnice (ID stavbe 332-1051) v izmeri 529,20 m² s pripadajočima zemljiščema s parc. št. 533/5, 533/6, k.o. 332-Ormož v skupni izmeri 1.614,00 m².

3. Poslovne prostore (pisarna, čakalnica in sanitarije) v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Partizanska cesta 33, Oplotnici (ID stavbe 763-1450) v skupni izmeri 29,08 m² s pripadajočimi sorazmernim delom zemljišč s parc. št. 3136/7, 3136/8, k.o. 763-Oplotnica.

Iz zemljiško knjižnega izpiska za posamezne dele stavbe 763-1450 del 1 in 2 izhaja, da je lastnik OBČINA OPLOTNICA v deležu 1/1.

Po podatkih lastnika, bi naj bili v objektu v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. prostori čakalnice s sanitarijami in pisarna namenjena prodaji kart. Iz Pogodbe št. 1-1-22/378-87 iz dne 12.10.1987, podpisane med Krajevno skupnostjo Oplotnica in Certus TOZD izhaja, da v last Certus TOZD prehaja objekt brez gostinskega lokala in pripadajočega zemljišča, ki ga Unior zreče uporablja za svojo gostinsko dejavnost.

4. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Ormoška cesta 3, Ljutomer (ID dela stavbe 259-360-1) v skupni izmeri 98,90 m² s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 2312/3, 2312/4, 2312/5 vsa k.o. 259-Ljutomer v skupni izmeri 1.511,00 m². Na zemljišču s parc. št. 2312/3 je izveden pokrit peron v izmeri 185,00 m².

5. Poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Maistrova ulica 13, Lenart (ID dela stavbe 532-823-3) v izmeri 31,30 m².

***ZK stanje določenih nepremičnin ni urejeno (Ptuj, Ormož, Oplotnica), cenilno poročilo je opravljeno pod predpostavko, da so vsi ocenjevani deli v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d..**

3.6 DOSTOP

Poslovni prostori, Osojnikova cesta 11, Ptuj

Dostop do zemljišča s parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj je iz zemljišča (v naravi ceste) s parc. št. 4042/1, k.o. 400-Ptuj- Družbena lastnina ceste v splošni rabi.

Poslovni prostori, Kolodvorska cesta 2a, Ormož

Dostop do zemljišča s parc. št. 533/5, k.o. 332-Ormož je iz zemljišča (v naravi ceste) s parc. št. 1321/1, k.o. 332-Ormož - zaznamba javnega dobra.

Poslovni prostori Partizanska cesta 33, Oplotnici

Dostop do zemljišč s parc. št. 3136/7, 3136/8, k.o. 763-Oplotnica je iz zemljišča (v naravi ceste) s parc. št. 3126, k.o. 763-Oplotnica - zaznamba javnega dobra.

Poslovni prostori Ormoška cesta 3, Ljutomer

Dostop do zemljišč s parc. št. 2312/3, 2312/4, 2312/5 vsa k.o. 259-Ljutomer je iz zemljišča (v naravi ceste) s parc. št. 2844/3, k.o. 259-Ljutomer - zaznamba javnega dobra.

Poslovni prostor Maistrova ulica 13, Lenart

dostop do poslovnega prostora je izveden iz zemljišča s parc. št. 287/17, k.o. 532-Lenart v Slovenskih goricah v lasti Občine Lenart -Na podlagi služnostne pogodbe št. 46404-5/2003 z dne 16.3.2004se vknjiži služnostna pravica izgradnje, uporabe ter vzdrževanja stopnic v vhod v gostinsko prodajne poslovne prostore. Navedena služnost poteka ob cesti Maistrova ulica-zelenica.

3.7 UPRAVNA DOVOLJENJA

Cenilno poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da imajo vse nepremičnine izdana upravna dovoljenja.

V zemljiški knjigi na ocenjevanih zemljiščih ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Izvedli smo preveritev v skladu s 6. točko 93. člena, ki nalaga upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava ter drugim organom, pristojnim za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, da morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona.

3.8 NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE

Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost nepremičnine, ki bo naročniku služila za **namen ugotovitve vrednosti lastniškega kapitala družbe ARRIVA Štajerska d.d.**

Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberemo vrsto (podlago) tržne vrednosti v skladu z MSOV 400: Pravice na nepremičninah.

3.9 PODLAGA VREDNOSTI

Vrsta ocenjevanega interesa je ocena tržne in likvidacijske vrednosti nepremičninskih pravic na navedeni nepremičnini. Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberemo vrsto (podlago) tržne vrednosti.

3.10 DATUM VREDNOSTI

Na zahtevo naročnika se vse podane vrednosti nanašajo na dan 31.12.2018.

3.11 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 18.06.2019.

3.12 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo izvedli naslednje aktivnosti:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki nam jih je dostavil naročnik),
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analizirali smo sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine.
- podatke o najemninah za poslovne prostore in objekte.

Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10 in 91/12), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

Prva raven:

- a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);
Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,
- b) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017);
- c) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- č) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
 - ✓ SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13);
 - ✓ SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018);
 - ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)
- d) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:

- a) Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 1: Diskontirani denarni tok
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 2: Nabavnovrednostni način za opredmetena sredstva
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 3: Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 4: Negotovost ocenjevanja vrednosti
- b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:
 - ✓ Pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom - Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013)
- c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta
 - ✓ Navodilo 1 –Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti (Ur. l. RS 18/14, 14.3.2014)
- d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.
- e) Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

a) Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

Standardi za lastnosti stavb – Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836:2018 (Urad RS za standardizacijo in meroslovje, marec 2018).

V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti:

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način

V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti:

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabila naslednja načina:

- ✓ način tržnih primerjav,
- ✓ na donosu zasnovan način.

V nadaljevanju podajam kratek opis posameznih, zgoraj navedenih načinov ocenjevanja vrednosti:

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN - stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s

postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

3.13 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

- podatki, pridobljeni s strani naročnika,
- ogled nepremičnine
- nepremičninske agencije, gradbena podjetja, strokovna literatura in ustrezne spletne strani.

3.14 OMEJITVENI POGOJI

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in posebnih predpostavkah:

- Poročilo lahko uporabnik uporablja izključno za potrebe ugotovitve vrednosti lastniškega kapitala družbe ARRIVA Štajerska d.d..
- Poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da je na dan priprave poročila nepremičnina v enakem stanju kot ob ogledu.
- Vse vrednosti v poročilu so brez davka.
- Površine so bile delno izmerjene ob ogledu, delno povzete po cenilnem poročilu Stojana Bohinca, delno povzete po podatkih GURS, delno izmerjene ob ogledu.
- Morebitne služnosti in obremenitve so razvidne iz priloženih ZK izpiskov v prilogi cenilnega poročila.
- Cenilno poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da imajo vse nepremičnine izdana upravna dovoljenja. V zemljiški knjigi na ocenjevanih zemljiščih ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.
- ZK stanje določenih nepremičnin ni urejeno (Ptuj, Oplotnica), cenilno poročilo je opravljeno pod predpostavko, da so vsi ocenjevani deli v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d..
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju, prav tako pa bi praviloma moral opraviti ogled nepremičnine. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščen ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona, še posebej, kadar gre za spremembe v konstrukciji, inštalacijskih sistemih in tehnoloških rešitvah. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 71.

členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščen ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej. Na kompleksnost postopka kaže tudi določba 69. člena zakona, ki navaja, da se uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda. Čeprav bi pooblaščen ocenjevalec vrednosti moral zaznati in poročati o očitnih zaznavah nedovoljenega objekta, ne more dati izjave, da je objekt skladen z gradbenim oziroma da se uporablja skladno z uporabnim dovoljenjem. Za ugotavljanje skladnosti objekta z gradbenim oziroma uporabnim dovoljenjem so postopki predpisani v Gradbenem zakonu, izvajajo pa jih v zakonu opredeljeni veščaki in komisije.

- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le Slovenski inštitut za revizijo.
- Uporabljeno ne sme biti za noben drug namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo z naročnikom.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom.
- Ocenjevalka nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v treh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

4 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

4.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega **nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., ki obsegajo:**

1. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Osojnikova cesta 11, Ptuj (ID stavbe 400-183) v skupni izmeri 162,81 m² s pripadajočim sorazmernim delom zemljišča pod stavbo s parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj, Iz zemljiško knjižnega izpiska za parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj izhaja, da je ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. lastnik zemljišča pod stavbo (parc. št. 1456/1, k.o. Ptuj) v deležu 1/1.
Po podatkih lastnika se je večina poslovnih prostorov v stavbi z ID 400-183 in posledično pripadajočega dela zemljišča pod stavbo prodala, prodaje pa še niso zemljiško knjižno urejene. Lastnik nam je predložil podpisane izjave s katerimi novi lastniki potrjujejo lastništvo, Arriva Štajerska pa se z izjavami (kljub neurejenemu zemljiško knjižnemu stanju) strinja in jim ne oporeka –izjave se nahajajo v arhivu ocenjevalke. Sorazmerni pripadajoč del zemljišča, k ocenjevanim poslovnim prostorom je povzet po površini zavedeni v cenilnem poročilu Stojana Bohinca iz avgusta 2018.

STAVBA

Katastrska občina 400 številka stavbe 183

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Ptuj, Osojnikova cesta 11
POVRŠINA STAVBE (M2)		1.083,9
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
400 PTUJ	1456/1	*431
ŠTEVILO ETAŽ		2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (M)		4,1
LETO IZGRADNJE STAVBE		1969
ŠTEVILO STANOVANJ		0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		7
TIP STAVBE		1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE		-
LETO OBNOVE FASADE		-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		2 - beton, železobeton
VRSTA OGREVANJA		2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Da

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

DEL STAVBE

Posameznega dela stavbe ni mogoče evidentirati, po evidencah GURS bi naj bila ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. lastnica celotnega objekta (deli stavbe 1 do 9).

ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 400 Številka parcele 1456/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	4.116	
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Pozidano zemljišče	4.116	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
osrednja območja centralnih dejavnosti	4.116	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*431	183

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
ARRIVA ŠTAJERSKA, DRUŽBA ZA PREVOZ POTNIKOV, D.D.	Maribor, Meljska cesta 97, 2000 Maribor	5263433	1/1	Lastnik

- Zgradbo avtobusne postaje na naslovu Kolodvorska cesta 2a, Ormož (ID stavbe 332-476) v skupni izmeri 234,90 m² in nadstrešnice (ID stavbe 332-1051) v izmeri 529,20 m² s pripadajočima zemljiščema s parc. št. 533/5, 533/6, k.o. 332-Ormož v skupni izmeri 1.614,00 m².

STAVBA

Katastrska občina 332 številka stavbe 476

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Ormož, Kolodvorska cesta 2A
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
332 ORMOŽ	533/6	*101
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (M)		5,3
LETO IZGRADNJE STAVBE		1980
ŠTEVILO STANOVANJ		0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		1
TIP STAVBE		1 - samostoječa

LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetonski
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da

DEL STAVBE**Katastrska občina 332 številka stavbe 476 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Ormož, Kolodvorska cesta 2A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Avtobusna postaja
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	234,9
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	234,9
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	-
PROSTORNINA	-
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	-
STENSKA OBLOGA	-
TALNE OBLOGE	-
VIŠINA ETAŽE	-

ZEMLJIŠČE**Katastrska občina 332 Številka parcele 533/6**

POVRŠINA PARCELE (M2)	439	
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Pozidano zemljišče	439	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
osrednja območja centralnih dejavnosti	439	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*101	476

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
ARRIVA ŠTAJERSKA, DRUŽBA ZA PREVOZ POTNIKOV, D.D.	Maribor, Meljska cesta 97, 2000 Maribor	5263433	1/1	Lastnik

STAVBA

Katastrska občina 332 številka stavbe 1051

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
332 ORMOŽ	533/5	*588
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (M)		5,7
LETO IZGRADNJE STAVBE		1980
ŠTEVILO STANOVANJ		0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		1
TIP STAVBE		1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE		-
LETO OBNOVE FASADE		-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		2 - beton, železobeton
VRSTA OGREVANJA		2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Da

DEL STAVBE

Katastrska občina 332 številka stavbe 1051 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Avtobusna postaja
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	529,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	529,2
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-

LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	-
PROSTORNINA	-
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	-
STENSKO OBLOGE	-
TALNE OBLOGE	-
VIŠINA ETAŽE	-

ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 332 Številka parcele 533/5

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.175
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	1.175
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja območja centralnih dejavnosti	1.175

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
ARRIVA ŠTAJERSKA, DRUŽBA ZA PREVOZ POTNIKOV, D.D.	Maribor, Meljska cesta 97, 2000 Maribor	5263433	1/1	Lastnik

3. Poslovne prostore (pisarna, čakalnica in sanitarije) v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Partizanska cesta 33, Oplotnici (ID stavbe 763-1450) v skupni izmeri 29,08 m² s pripadajočimi sorazmernim delom zemljišč s parc. št. 3136/7, 3136/8, k.o. 763-Oplotnica.

Iz zemljiško knjižnega izpiska za posamezne dele stavbe 763-1450 del 1 in 2 izhaja, da je lastnik OBČINA OPLOTNICA v deležu 1/1.

Po podatkih lastnika, bi naj bili v objektu v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. prostori čakalnice s sanitarijami in pisarna namenjena prodaji kart.

STAVBA

Katastrska občina 763 številka stavbe 1450

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Oplotnica, Partizanska cesta 33
POVRŠINA STAVBE (M2)		92,6
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
763 OPLOTNICA	3136/8	91
ŠTEVILO ETAŽ		1

Nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	4,5
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

DEL STAVBE

Katastrska občina 763 številka stavbe 1450 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Oploščica, Partizanska cesta 33
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Avtobusna postaja
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Del stavbe za potniški promet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	26,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	26,6
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	3 - ometan in opleskan strop
PROSTORNINA	67
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	3.5
STENSKA OBLOGE	2 - ometane stene in opleskane stene
TALNE OBLOGE	10 - ploščice
VIŠINA ETAŽE	2.7
Izolacija	
ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE
3	3 - brez izolacije

Katastrska občina 763 številka stavbe 1450 številka dela stavbe 2**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Oplotnica, Partizanska cesta 33
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Restavracija, gostilna
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prehrambni gostinski obrat
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	29,7
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	66,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Ne
KOPALNICA	Ne
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	1
VHOD IZ ULICE	Ne

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	22,10
prostor 99	*14,20
lokal, prodajalna	29,70

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Iz zemljiško knjižnega izpiska za posamezne dele stavbe 763-1450 del 1 in 2 izhaja, da je lastnik OBČINA OPLOTNICA v deležu 1/1.

ZEMLJIŠČE**Katastrska občina 763 Številka parcele 3136/8**

POVRŠINA PARCELE (M2)	114	
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
Pozidano zemljišče	114	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
ostale prometne površine	114	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	91	1450

Katastrska občina 763 Številka parcele 3136/7

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.321
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	1.321
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
ostale prometne površine	1.321

Lastnik zemljišč je vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 763 OPLOTNICA stavba 1450 (ID 6400003)**

4. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Ormoška cesta 3, Ljutomer (ID dela stavbe 259-360-1) v skupni izmeri 98,90 m² s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 2312/3, 2312/4, 2312/5 vsa k.o. 259-Ljutomer v skupni izmeri 1.511,00 m². Na zemljišču s parc. št. 2312/3 je izveden pokrit peron v izmeri 185,00 m².

STAVBA

Katastrska občina 259 številka stavbe 360

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Ljutomer, Ormoška cesta 3 Ljutomer, Ormoška cesta 3A
POVRŠINA STAVBE (M2)		2.313,4
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
259 LJUTOMER	2343/2	576
ŠTEVILO ETAŽ		5
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		2
VIŠINA STAVBE (M)		15,1
LETO IZGRADNJE STAVBE		1976
ŠTEVILO STANOVANJ		23
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		12
TIP STAVBE		3 - krajna
LETO OBNOVE STREHE		-
LETO OBNOVE FASADE		-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		2 - beton, železobetonski
VRSTA OGREVANJA		2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABLSKO TV		Da
VPLIVNO OBMOČJE		bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m

DEL STAVBE**Katastrska občina 259 številka stavbe 360 številka dela stavbe 1****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Ljutomer, Ormoška cesta 3
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Avtobusna postaja
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Del stavbe za potniški promet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	56,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	98,9
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	KOMUNALNO-STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER d.o.o.
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	5 - drugo
PROSTORNINA	-
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	-
STENSKA OBLOGE	2 - ometane stene in opleskane stene
TALNE OBLOGE	9 - PVC podi
VIŠINA ETAŽE	-
Izolacija	
ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE
3	3 - brez izolacije

ZEMLJIŠČE**Katastrska občina 259 Številka parcele 2312/3**

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.340
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	1.340
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja območja centralnih dejavnosti	348
osrednja območja centralnih dejavnosti - zemljišče za gradnjo stavb	992
VPLIVNO OBMOČJE	bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m

Katastrska občina 259 Številka parcele 2312/4

POVRŠINA PARCELE (M2)	122
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Pozidano zemljišče	122
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja območja centralnih dejavnosti	122

Katastrska občina 259 Številka parcele 2312/5

POVRŠINA PARCELE (M2)	49
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	49
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja območja centralnih dejavnosti - zemljišče za gradnjo stavb	37
osrednja območja centralnih dejavnosti	12
VPLIVNO OBMOČJE	bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m

5. Poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Maistrova ulica 13, Lenart (ID dela stavbe 532-823-3) v izmeri 31,30 m².

STAVBA

Katastrska občina 532 številka stavbe 823

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Lenart v Slov. goricah, Maistrova ulica 13	
POVRŠINA STAVBE (M2)		-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH	287/6	*60	
532 LENART V SLOVENSKIH GORICAH	287/7	*104	
ŠTEVILO ETAŽ		1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1	
VIŠINA STAVBE (M)		8,0	
LETO IZGRADNJE STAVBE		1980	
ŠTEVILO STANOVANJ		0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		6	
TIP STAVBE		1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE		-	
LETO OBNOVE FASADE		-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA		2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV		Ne	
VPLIVNO OBMOČJE		-	

DEL STAVBE**Katastrska občina 532 številka stavbe 823 številka dela stavbe 3****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Lenart v Slov. goricah, Maistrova ulica 13
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prodajalna
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Trgovski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	31,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	31,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
KLIMA	Da
VHOD IZ ULICE	Da
IZLOŽBENO OKNO	Ne
OBDELAVA STROPA	3 - ometan in opleskan strop
PROSTORNINA	-
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	-
STENSKE OBLOGE	2 - ometane stene in opleskane stene
TALNE OBLOGE	10 - ploščice
VIŠINA ETAŽE	-
Izolacija	
ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE
3	3 - brez izolacije

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
ARRIVA ŠTAJERSKA, DRUŽBA ZA PREVOZ POTNIKOV, D.D.	Maribor, Meljska cesta 97, 2000 Maribor	5263433	1/1	Lastn

***ZK stanje določenih nepremičnin ni urejeno (Ptuj, Ormož, Oploznica), cenilno poročilo je opravljeno pod predpostavko, da so vsi ocenjevani deli v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d..**

4.2 OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine je opravila pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin mag. Lidija Kavalarič, univ.dipl.inž.gr., dne 11.06.2019.

4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega **nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., ki obsegajo:**

1. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Osojnikova cesta 11, Ptuj (ID stavbe 400-183) v skupni izmeri 162,81 m² s pripadajočim sorazmernim delom zemljišča pod stavbo s parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj, **Iz zemljiško knjižnega izpiska za parc. št. 1456/1, k.o. 400-Ptuj izhaja, da je ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. lastnik zemljišča pod stavbo (parc. št. 1456/1, k.o. Ptuj) v deležu 1/1.**
Po podatkih lastnika se je večina poslovnih prostorov v stavbi z ID 400-183 in posledično pripadajočega dela zemljišča pod stavbo prodala, prodaje pa še niso zemljiško knjižno urejene. Lastnik nam je predložil podpisane izjave s katerimi novi lastniki potrjujejo lastništvo, Arriva Štajerska pa se z izjavami (kljub neurejenemu zemljiško knjižnemu stanju) strinja in jim ne oporeka –izjave se nahajajo v arhivu ocenjevalke. Sorazmerni pripadajoč del zemljišča, k ocenjevanim poslovnim prostorom je povzet po površini zavedeni v cenilnem poročilu Stojana Bohinca iz avgusta 2018.

Poslovna stavba je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1969, leta 1994 naj bi bila delno obnovljena okna in inštalacije . Etažnost objekta je K+P. Temelji so pasovni armirano betonski, pasovni in točkovni. Skelet zgradbe je armirano betonski, med stebri zapolnjen. Streha je položna dvokapnica armiranobetonske izvedbe, krita s sendvič pločevino. Fasada objekta je delno izolacijska, slikana, delno fasado predstavljajo izložbena okna proti peronu za potnike.

Po navedbah lastnika je predmet ocenitve prenovljena (2018) čakalnica za potnike s pisarniškim delom in neobnovljeni skladiščni prostori (sanitarije). Čakalnica dostopna iz perona ima položeno talno keramiko in slikane stene, strop je spuščen, Armstrong izvedbe z vgrajenimi svetili prezračevanjem in javljalci požara. Stavbno pohištvo je obnovljeno Alu profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. V sklopu čakalnice je izvedena tudi prodajalna vozovnic, ki je dostopna iz dvoriščne strani objekta in je povezana s pisarniškim in pomožnimi prostori. Na hodniku, v dveh pisarnah, kurilnici in v ločenih sanitarijah za moške in ženske je položena talna keramika, sanitarno opremo obsegajo umivalniki, WC-ji in pisoarji, v eni pisarni je položen parket, stene so pretežno slikane, v mokrih prostorih delno obdelane s stensko keramiko. Ogrevanje prenovljenega dela je s plinsko etažno pečjo, radiatorsko. V obnovljenem delu je vzpostavljen video nadzor in tehnično varovanje.

Del poslovnih prostorov dostopnih z ločenim vhodom iz nivoja perona je neobnovljen in se na dan ogleda uporablja kot skladišče. Vrata so kovinska, tlak prostorov je delno keramika, delno AB, stene so v mokrem delu obdelane s keramiko, druge slikane, iz poslovnega prostora je na dvoriščni strani dostop do balkona z betonskim tlakom. Ne obnovljen del je v slabem stanju.

Ocenjevana nepremičnina je priključena na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko, plinsko in telekomunikacijsko omrežje.

Zemljišče, je ravno, komunalno urejeno, del zemljišča predstavlja površine pod objektom, del perone in komunikacije, ki sodijo v sklop avtobusne postaje vse površine so asfaltirane.

2. Zgradbo avtobusne postaje na naslovu Kolodvorska cesta 2a, Ormož (ID stavbe 332-476) v skupni izmeri 234,90 m² in nadstrešnice (ID stavbe 332-1051) v izmeri 529,20 m² s pripadajočima zemljiščema s parc. št. 533/5, 533/6, k.o. 332-Ormož v skupni izmeri 1.614,00 m².

Poslovna stavba z manjšim pokritim peronom nad poslovnim delom je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1980. Etažnost stavbe je K+P. Temelji so armiranobetonski pasovni in točkovni. Poslovna stavba je zidan objekt. Streha objekta je ravna, delno krita s pločevino perona. Fasado objekta predstavljajo okrasni opečni zidaki. Stavbno pohištvo je lesene profilacije, brez termoizolacijskega polnila. Kletno etažo objekta, ki je dostopna po zunanjem betonskem stopnišču, obsegajo skladiščni prostori s sanitarnim delom, tlak je keramika, stene so slikane, v sanitarnem delu obdelane s stensko keramiko, sanitarno opremo obsegajo umivalniki in WC-ji z nadometnimi kotlički.

V pritlični etaži se nahajajo prostori čakalnice s položeno talno keramiko in delno slikanim delno z okrasno opeko obdelanimi stenami ter pisarniški prostori (informacije, prodaja vozovnic). Tlak je PVC, stene so delno slikane v valit izvedbi, delno so predelne stene montažne, lesene. Prostori niso v funkciji. Ogrevanje je s plinsko etažno pečjo, ogrevala so radiatorji. Prav tako se v objektu nahajajo prostori trafike in prodajalne sladoleada. Poslovna stavba in prostori v njej so v slabšem stanju. Ocenjevana nepremičnina je priključena na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko, plinsko in telekomunikacijsko omrežje.

Pokriti peron predstavlja deloma streho nad poslovno stavbo, deloma pa je to streha na postajališču. Površina pokritega perona znaša, 180,00 m².

Veliki peron, ki služi kot postajališče za avtobuse ID stavbe 332-1051, je armiranobetonske gradnje, temelji so točkovni armirano betonski, streha je blaga dvokapnica pokrita z pločevino. Površina velikega pokritega perona znaša 585,00 m².

3. Poslovne prostore (pisarna, čakalnica in sanitarije) v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Partizanska cesta 33, Oplotnici (ID stavbe 763-1450) v skupni izmeri 29,08 m² s pripadajočimi sorazmernim delom zemljišč s parc. št. 3136/7, 3136/8, k.o. 763-Oplotnica.

Iz zemljiško knjižnega izpiska za posamezne dele stavbe 763-1450 del 1 in 2 izhaja, da je lastnik OBČINA OPLOTNICA v deležu 1/1.

Po podatkih lastnika, bi naj bili v objektu v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. prostori čakalnice s sanitarijami in pisarna namenjena prodaji kart.

Poslovna stavba je zidan objekt po podatkih GURS zgrajena leta 1987. Etažnost stavbe je P. Temelji so armiranobetonski pasovni. V stavbi se nahajajo prostori pisarne in čakalnice s sanitarijami ter gostinski lokal. Streha objekta je dvokapna, delno podaljšana v nadstrešek perona, ostrešje je leseno, kritina je tegola. Fasada objekta je slikana. Stavbno pohištvo je lesene profilacije. Po navedbah predstavnika lastnika, bi naj bila v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. manjša pisarna, prodaja vozovnic, s slikanimi stenami in položeno PVC talno oblogo, stavbno pohištvo je lesene profilacije ter prostor čakalnice in sanitarije, ki imata izveden lasten vhod, vendar sta na eni strani povezana z gostinskim lokalom. Tlak čakalnice v katerem so tudi mize za goste gostinskega lokala je kamen, stene so obdelane z leseno oblogo.

Sanitarije imajo položeno talno in stensko keramiko, sanitarno opremo predstavljajo umivalniki, WC-ji in pisoar.

Ocenjevana nepremičnina je priključena na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje.

Zunanjo ureditev predstavljajo asfaltirane in tlakovane površine parkirnega prostora

4. Poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Ormoška cesta 3, Ljutomer (ID dela stavbe 259-360-1) v skupni izmeri 98,90 m² s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 2312/3, 2312/4, 2312/5 vsa k.o. 259-Ljutomer v skupni izmeri 1.511,00 m². Na zemljišču s parc. št. 2312/3 je izveden pokrit peron v izmeri 185,00 m².

Poslovno - stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1976. Stavba je pravokotnega tlorisa z zlomljeno osjo in izzidkom na vzhodni strani. Stavba obsega 4 ogrevane etaže in klet (K+P+1+2+M). Dobra polovica stavbe je namenjena poslovni, upravni rabi, preostali del je stanovanjski. Objekt je grajen iz AB nosilnih stebrov, vmes so pozidave s klinker opeko in plastjo toplotne izolacije. Stavbno pohištvo je delno v leseni izvedbi z vezanimi okni, delno pa iz aluminijastih okvirjev z dvojno zasteklitvijo. V predelu poslovnega prostora je izvedba lesena. Strop proti neogrevanem podstrešju in poševnine v mansardi so izolirane z 10 cm toplotne izolacije. Strop in poševnine so bile toplotno izolirane z 20 cm toplotne izolacije.

Ocenjevan poslovni prostor je dostopen iz nivoja perona. Vhodna vrata so lesena polna in lesena z zasteklitvijo, dvojna. Prostorji so v faz prenove, del prostorov ima izveden spuščen strop s polnilom iz pločevine in vgrajenimi svetili, del stropov ima pripravljeno nosilno konstrukcijo, zaključna obloga ni izvedena. Tlak je delno keramika, manjši del, delno AB tlak brez zaključne obloge. Stene so slikane, delno obdelane s keramiko v prostoru točilnega pulta. Ogrevala niso nameščena.

Priprava toplote za ogrevanje stavbe se vrši v kletni etaži s standardnim kotlom na ELKO. Prostorji se ogrevajo preko stenskih radiatorjev. Sanitarna voda se ogreva preko lokalnih električnih bojlerjev. Električna energija se uporablja za hlajenje, razsvetljavo, uporabo raznih aparatov in drugih tehničnih naprav.

Pokriti peron predstavlja streho na postajališču. Temelji so točkovni armiranobetonski, streha je ravna pokrita s pločevino. Površina pokritega perona znaša. 185,00 m². Zunanjo ureditev predstavljajo asfaltirane površine parkirnega prostora, ki znaša 1.466 m².

Zemljišče, ki ga predstavljajo parcele 2312/3, 2312/4, 2312/5, k.o. 259-Ljutomer, je ravno, komunalno urejeno in dobro dostopno. Zemljišče s parc. št. 2343/2, k.o. 259-Ljutomer je zemljišče pod stavbo številka 360 in je v etažni lasti, etažnih lastnikov.

5. Poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Maistrova ulica 13, Lenart (ID dela stavbe 532-823-3) v izmeri 31,30 m².

Poslovni prostori se nahajajo v zgradbi avtobusne postaje. Zgradba je etnžnosti P, zgrajeni leta 1980. Objekt je po podatkih GURS grajen s kombinacijo različnih materialov. Fasada objekta je obdelana z okrasno opeko. Stavbno pohištvo je lesene profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. Poslovni prostor je dostopen iz nivoja perona in obsega prostor prodajalne s položenim naravnim kamnom in slikanimi

stenami, strop je spuščen, Armstrong izvedbe. Na hodniku in v pisarni je položena PVC talna obloga, stene so slikane, strop je obložen z okrasno oblogo iz stiroporja. Sanitarije imajo položeno talno in stensko keramiko do višine cca. 2 m. Sanitarno opremo obsega umivalnik in WC z nadometnim kotličkom.

Ocenjevana nepremičnina je priključena na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje.

***ZK stanje določenih nepremičnin ni urejeno (Ptuj, Oplotnica), cenilno poročilo je opravljeno pod predpostavko, da so vsi ocenjevani deli v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d..**

4.4 POVRŠINE NEPREMIČNIN

Površine so bile delno izmerjene ob ogledu, delno povzete po cenilnem poročilu Stojana Bohinca in delno povzete po podatkih GURS.

Lokacija Ptuj

Prostor	Kvadratura v m ²
Poslovni prostori v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Osojnikova cesta 11, Ptuj (ID stavbe 400-183)	
Čakalnica	21,00
Pisarna	12,70
Hodnik	11,00
Pisarna	12,50
Kurilnica	3,80
Sanitarije M	4,20
Sanitarije Ž	2,39
Pisarna	14,17
Skladišče -neobnovljeno	62,21
Balkon -neobnovljeno	18,84
NTP SKUPAJ:	162,81

Lokacija Ormož

Prostor	Kvadratura v m ²
Poslovni prostori v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Kolodvorska cesta 2a, Ormož (ID stavbe 332-476)	
Kletni prostori (hodnik, skladišče, sanitarni del)	79,70
Zunanje stopnišče	7,13
Čakalnica	32,78
Pisarniški del	33,23
Prizidek k avtobusni postaji -sladoledar	18,00
Trafika	64,06
NTP SKUPAJ:	234,90

Nadstrešnica (ID stavbe 332-1051)	
NTP SKUPAJ:	529,20

Lokacija Oplotnica

Prostor	Kvadratura v m ²
Prostori v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Partizanska cesta 33, Oplotnici (ID stavbe 763-1450)	
Čakalnica s sanitarijami	24,60
Pisarna	4,48
NTP SKUPAJ:	29,08

Lokacija Ljutomer

Prostor	Kvadratura v m ²
Poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Ormoška cesta 3, Ljutomer (ID dela stavbe 259-360-1)	
NTP SKUPAJ:	98,90
Pokrit peron (brez ID)	
NTP SKUPAJ:	185,00

Lokacija Lenart v Slovenskih goricah

Prostor	Kvadratura v m ²
Poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje na naslovu Maistrova ulica 13, Lenart (ID dela stavbe 532-823-3)	
NTP SKUPAJ:	31,30

Neto tlorisna površina prostorov je izračuna po SIST ISO 9836:2018. Pri izračunih v poročilu sem uporabila neto tlorisno površino zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin in cenami za posamezne postavke iz popisov del.

ZEMLJIŠČA

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	primarna nam.raba
1	400	PTUJ	1456/1	4116	stavbna zemljišča (100%)
				VSOTA:	4116

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	primarna nam.raba
1	332	ORMOŽ	533/5	1175	stavbna zemljišča (100%)
2	332	ORMOŽ	533/6	439	stavbna zemljišča (100%)
				VSOTA:	1614

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	primarna nam.raba
1	763	OPLOTNICA	3136/7	1321	stavbna zemljišča (100%)
2	763	OPLOTNICA	3136/8	114	stavbna zemljišča (100%)
				VSOTA:	1435

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	primarna nam.raba
1	259	LJUTOMER	2312/3	1340	stavbna zemljišča (100%)
2	259	LJUTOMER	2312/4	122	stavbna zemljišča (100%)
3	259	LJUTOMER	2312/5	49	stavbna zemljišča (100%)
				VSOTA:	1511

5 ANALIZA PODATKOV

5.1 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

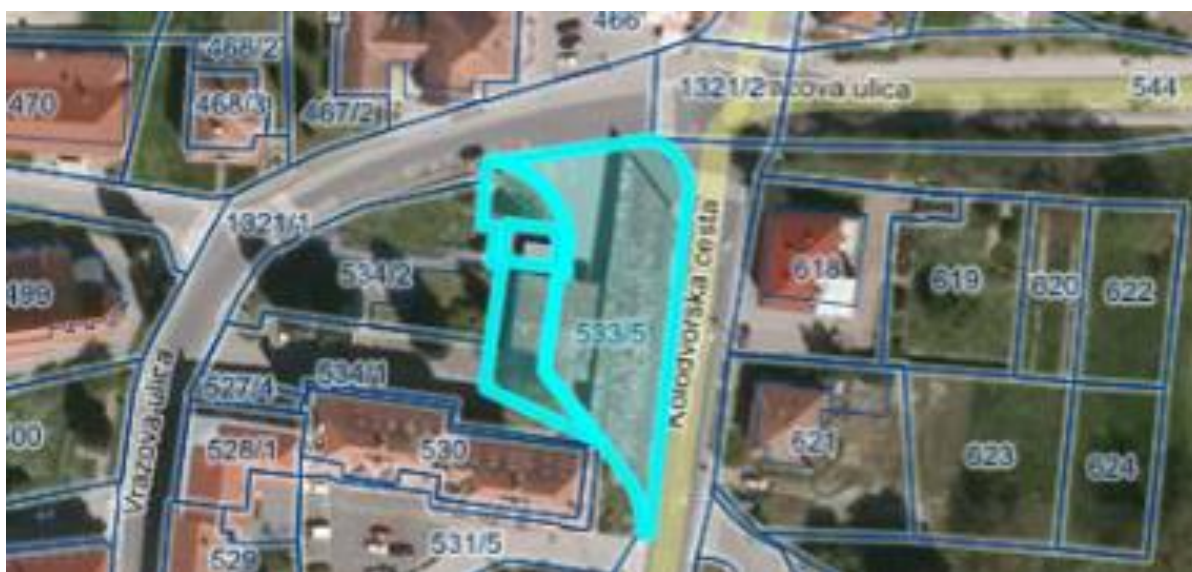
Lokacija Ptuj

Nepremičnina se nahaja na ob Osojnikovi cesti v Ptujju iz katere je tudi dostop do nepremičnine in se smatra za urejenega. Nepremičnina leži v središču mesta Ptuj, na drugi strani ceste je železniška postaja. Okolica je poseljena z večstanovanjsko gradnjo, v bližini je več poslovnih nepremičnin različne namembnosti. Na lokaciji so urejeni pločniki za pešce in javna razsvetljava. Komunalna infrastruktura območja je popolna.



Lokacija Ormož

Nepremičnina se nahaja na ob Kolodvorski cesti v Ormožu iz katere je tudi dostop in se smatra za urejenega. Nepremičnina leži v središču mesta Ormož. Okolica je poseljena z večstanovanjsko gradnjo. Na lokaciji so urejeni pločniki za pešce in javna razsvetljava. Komunalna infrastruktura območja je popolna.



Lokacija Oplotnica

Nepremičnina se nahaja na ob Partizanski cesti v Oplotnici iz katere je tudi dostop do nepremičnine in se smatra za urejenega. Okolica je poseljena z individualno gradnjo. Ob objektu se nahaja trgovina z dnevno oskrbo. Komunalna infrastruktura območja je popolna.



Lokacija Ljutomer

Nepremičnina se nahaja na ob Ormoški cesti v Ljutomeru iz katere je tudi dostop in se zato smatra za urejenega. Nepremičnina leži v središču mesta Ljutomer. Okolica je poseljena z večstanovanjsko gradnjo, v bližini je več poslovnih nepremičnin različne namembnosti. Na lokaciji so urejeni pločniki za pešce in javna razsvetljava. Komunalna infrastruktura območja je popolna.



Lokacija Lenart v Slovenskih goricah

Poslovni prostori Maistrova ulica 13, 2230 Lenart v Slovenskih goricah se nahajajo v zgradbi avtobusne postaje. Okolica je poseljena z večstanovanjsko gradnjo, v bližini je več poslovnih nepremičnin različne namembnosti. Na lokaciji so urejeni pločniki za pešce in javna razsvetljava. Komunalna infrastruktura območja je popolna.



Analiza nepremičninskega trga

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski pogoji trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ki jih na trgu dosegajo poslovni objekti na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

Analiza okolja 2017/18

V prvem polletju 2018 se je nadaljevala faza rasti slovenskega nepremičninskega trga, ki se je pričela z obratom cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami sta bila v primerjavi z rekordnimi številkami, ki so bile dosežene v prvi polovici leta 2017, sicer nekoliko manjša, a še vedno ostajata na visoki ravni.

Rahel upad trgovanja z nepremičninami v zadnjem letu je posledica zmanjševanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, to pa je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj in rasti cen. Cene stanovanjskih nepremičnin so bile v prvi polovici leta v povprečju sicer še pod rekordnimi iz leta 2008, so se jim pa po pospešeni rasti v zadnjem letu že zelo približale. Pri tem so cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ki so od obrata cen rastle nekoliko počasneje od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale močnejši trend nadaljnje rasti kot cene stanovanj. Po pričakovanjih cene stanovanjskih nepremičnin rastejo najhitreje v Ljubljani in okolici ter na Obali, kjer je povpraševanje največje. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja v prvi polovici leta že dosegla rekordno vrednost, na Obali, kjer so cene stanovanj v času krize najbolj padle, pa za rekordno vrednostjo še precej zaostaja. V Ljubljani, kjer se je z nadomestnimi gradnjami in adaptacijami starih objektov in oživljanjem v krizi zaustavljenih projektov, gradbeni cikel zagnal najprej, so se vrnil časi, ko imajo investitorji novogradnje prodane oziroma rezervirane še predno so dokončane. Vse višje cene stanovanj v gradnji pa spodbujajo tudi rast cen rabljenih stanovanj.

Obseg trgovanja s poslovnimi nepremičninami je začel v zadnjem letu več ali manj stagnirati. Največ trgovanja je bilo s pisarniškimi prostori, saj so kupoprodaje rabljenih pisarniških prostorov predstavljale dve tretjini tržnih prodaj vseh poslovnih nepremičnin. Večje ponudbe novih poslovnih prostorov za trg v prvem polletju

zaenkrat še ni bilo, je bilo pa, vsaj v Ljubljani, zaznati več gradenj in razširitev lastnih poslovnih prostorov. Za razliko od stanovanjskih nepremičnin so cene poslovnih nepremičnin v zadnjih treh letih stagnirale in tudi v prvi polovici letošnjega leta še niso kazale trenda rasti. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je v prvi polovici leta kazalo znake umirjanja, cene pa nadaljnji trend rasti. Velika večina prodaj zazidljivih zemljišč je bila realizirana na račun povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji. To povpraševanje je bilo največje v Ljubljani in njeni okolici, kjer je bila prodana več kot petina zemljišč. Nakupov zemljišč za gradnjo večjih stanovanjskih ali poslovnih kompleksov je bilo malo. Tudi ti pa so bili realizirani v glavnem na območju Ljubljane in bližnje okolice, medtem ko na ostalih območjih države večjega povpraševanja še ni bilo. Ugodne gospodarske razmere, podkrepljene s splošno rastjo slovenskega nepremičninskega trga, so v zadnjih treh letih vplivale tudi na nekoliko povečan obseg trgovanja in rahlo tendenco rasti cen kmetijskih in gozdnih zemljišč.

OBSEG IN VREDNOST POSLOV

V prvem polletju 2018 je bilo evidentiranih okoli 17500 kupoprodajnih poslov z nepremičninami. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za vse vrste nepremičnin skupaj je znašala blizu 1,2 milijarde evrov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 (okoli 800 milijonov evrov), ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bila tako višja za skoraj polovico. Število sklenjenih pogodb se je medtem povečalo za skoraj petino. Skupno število prodanih delov stavb se je v enakem obdobju povečalo za skoraj 30 odstotkov, parcel pa za več kot 20 odstotkov.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine in število delov stavb in parcel, ki so bile predmet teh pogodb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	ŠTEVILO DELOV STAVB (v tisočih)	ŠTEVILO PARCEL (v tisočih)
2015_I	14,8	0,79	12,7	24,0
2015_II	15,9	0,97	15,2	24,8
2016_I	17,5	1,06	15,7	28,5
2016_II	16,7	1,21	16,2	27,8
2017_I	19,3	1,21	18,6	32,7
2017_II	17,4	1,19	16,8	30,3
2018_I	17,5	1,16	16,2	29,2

Podatki o gibanju števila in vrednosti sklenjenih pogodb ter števila prodanih delov stavb in parcel potrjujejo, da se slovenski nepremičninski trg od leta 2015 nahaja v fazi rasti, ki pa se v zadnjem letu počasi umirja.

Trend rasti skupne vrednosti nepremičninskih poslov je bil izrazito močan od prvega polletja 2015 do drugega polletja 2016, ko je polletni promet prvič presegel 1,2 milijarde evrov. Nato se je rast skupne vrednosti nepremičninskih pogodb začela postopoma zmanjševati. Hitrejšo rast skupne vrednosti poslov v primerjavi s številom sklenjenih poslov v letih 2015 in 2016 gre pripisati večjemu številu večjih, milijonskih poslov in rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Zmanjševanje vrednostnega obsega sklenjenih poslov v zadnjem letu pa gre predvsem na račun zmanjševanja števila sklenjenih poslov za stanovanjske nepremičnine.

Na postopno umirjanje rasti nepremičninskega trga kaže tudi gibanje števila delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb. Tako za kupoprodaje delov stavb kot parcel je bil od prve polovice leta 2015 do prve polovice leta 2017 značilen močan trend rasti, nato pa je njihovo število začelo upadati. Na trende na nepremičninskem trgu najbolj odločilno vplivajo posli s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji tržni segment.

PREGLEDNICA 2:Vrednost in deleži prometa po vrstah
nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2018

VRTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)	DELEŽ VREDNOSTI
Stanovanja	441	38,0%
Hiše	308	26,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	121	10,4%
Pisarne	68	5,8%
Industrijske nepremičnine	60	5,2%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	45	3,9%
Pozidana zemljišča	37	3,2%
Garaže in parkirni prostori	29	2,5%
Kmetijska zemljišča	25	2,1%
Gozdna zemljišča	11	0,9%
Ostale nepremičnine	16	1,4%

V prvem polletju letošnjega leta je bilo skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše). Sledijo poslovne nepremičnine (pisarne in trgovski, storitveni in gostinski lokali) ter industrijske nepremičnine s skupno okoli 15 odstotki ter zemljišča za gradnjo stavb z dobrimi 10 odstotki. Kmetijska in gozdna zemljišča so skupaj predstavljala 3 odstotke prometa, vse ostale nepremičnine skupaj pa le okoli 7 odstotkov. Sestava vrednostnega obsega poslov po skupinah istovrstnih nepremičnin se v obdobju rasti nepremičninskega trga od leta 2015 ni bistveno spremenila. Če upoštevamo, da je velika večina prodanih zemljišč za gradnjo stavb namenjena stanovanjski gradnji, in da je tudi večina garaž in parkirnih prostorov prodanih fizičnim osebam za »stanovanjsko« rabo, je jasno, da trende na slovenskem nepremičninskem trgu narekuje trg stanovanjskih nepremičnin.

Podravska regija je po številu prebivalcev druga največja statistična regija (na območju regije živi 16,1% slovenskega prebivalstva na 2170 km²), obsega dobro desetino slovenskega ozemlja in v svoje območje vključuje kar 34 občin. Najgostejša naseljenost je v Mariboru, okolici mesta Maribor in na Ptujju, na območju Halož in Slovenskih Goric pa je gostota prebivalstva pod slovenskim povprečjem. Gospodarstvo regije, ki je še pred dobrim desetletjem slonelo na močni industriji in gradbeništvu, sta izguba vzhodnih in južnih trgov ter nenadna upočasnitev investicijske gradnje zelo prizadela. Regija je dobila tipične lastnosti starih industrijskih regij: kapital in znanje sta se umaknila, nova pa vanjo ne priteka sama od sebe.



Slika 2: Podravska regija

ŠT. TRANSAKCIJ S STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI NEPREMIČNINAMI

V Sloveniji se je število transakcij za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta v primerjavi s prvo polovico leta 2015 precej povečalo.

Najbolj se je v tem obdobju povečalo število evidentiranih prodaj poslovnih nepremičnin (za več kot polovico), sledile so stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem (za blizu 40 odstotkov), nato pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah in garaže (za nekoliko več kot 15 odstotkov). Veliko povečanje števila transakcij za poslovne nepremičnine je predvsem posledica skoka prodaj v drugi polovici leta 2015, ko je po obratu cen stanovanjskih nepremičnin in ugodnih gospodarskih

kazalnikih resnično ponovno oživel tudi trg pisarniških prostorov, lokalov in turističnih nepremičnin.

Najmočnejši trend rasti števila transakcij s stanovanji in predvsem hišami je bil prisoten do prvega polletja 2017, ko smo za obe vrsti nepremičnin evidentirali rekordno polletno število transakcij. Število kupoprodaj stanovanj se je v primerjavi s prvo polovico leta 2015 povečalo za okoli 30 odstotkov, hiš pa celo za več kot 40 odstotkov. V drugem polletju 2017 se je število realiziranih transakcij za stanovanja in hiše zmanjšalo za 10 oziroma 3 odstotke, v prvi polovici letošnjega leta pa stagnira.

Pisarne

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.

PREGLEDNICA 11:
Povprečne cene in lastnosti prodanih
pisarn, Slovenija, 2015–2017

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

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%.

Zemljišča

SZ

Trg zemljišč spremljamo glede na vrsto nepozidanih zemljišč, in sicer na zemljišča, namenjena za gradnjo, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča, ki predstavljajo okoli 300 milijonov evrov prometa v letu 2017, kar znaša približno 13% vsega prometa z nepremičninami.

PREGLEDNICA 15:
Povprečne cene in površine prodanih
zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,
2015–2017

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	2.165	1.537.792	710	45
2016	2.857	2.286.716	800	65
2017	3.224	2.553.218	792	52

Obseg prometa zemljišč za gradnjo stavb tako kot promet s stanovanjskimi hišami v zadnjih treh letih občutno raste, kar lahko ugotovimo tudi pri velikostih vzorcev, ki jih analiziramo od 2015 do 2017. Površine povprečnih parcel za gradnjo so okoli 800 m², povprečne cene pa okoli 60 evrov/m², za območje Slovenije.

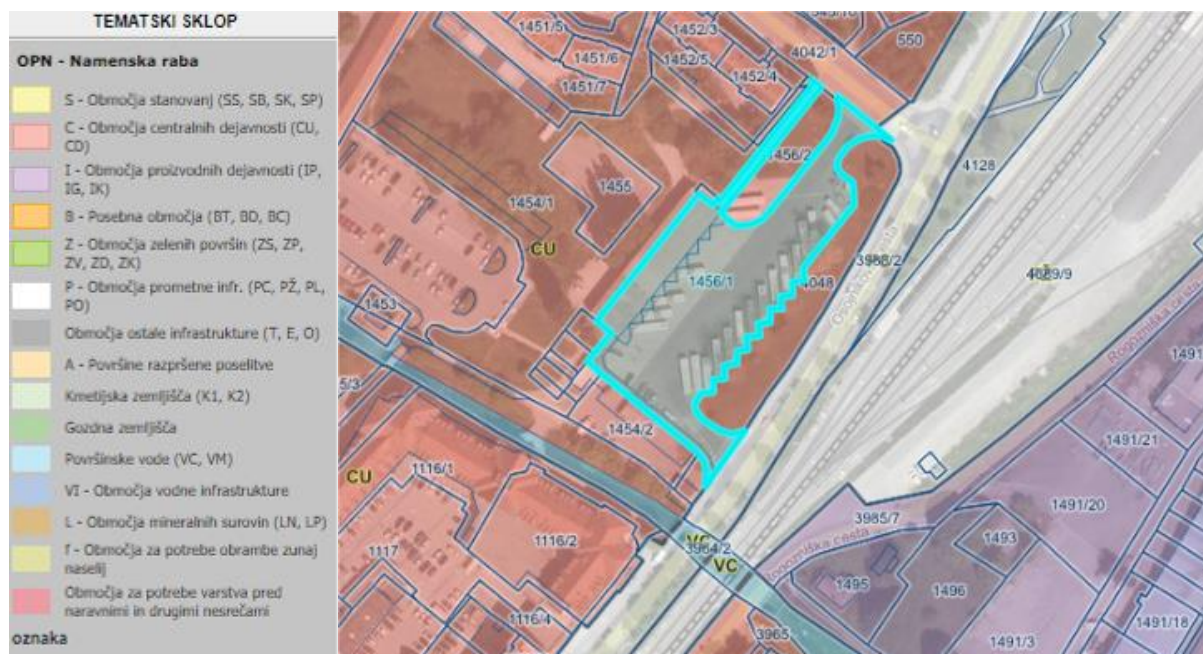
Razloge povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš je predvsem iskati v tem, da se kupci zaradi visokih cen stanovanj več odločajo po nakupu zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017 in Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018

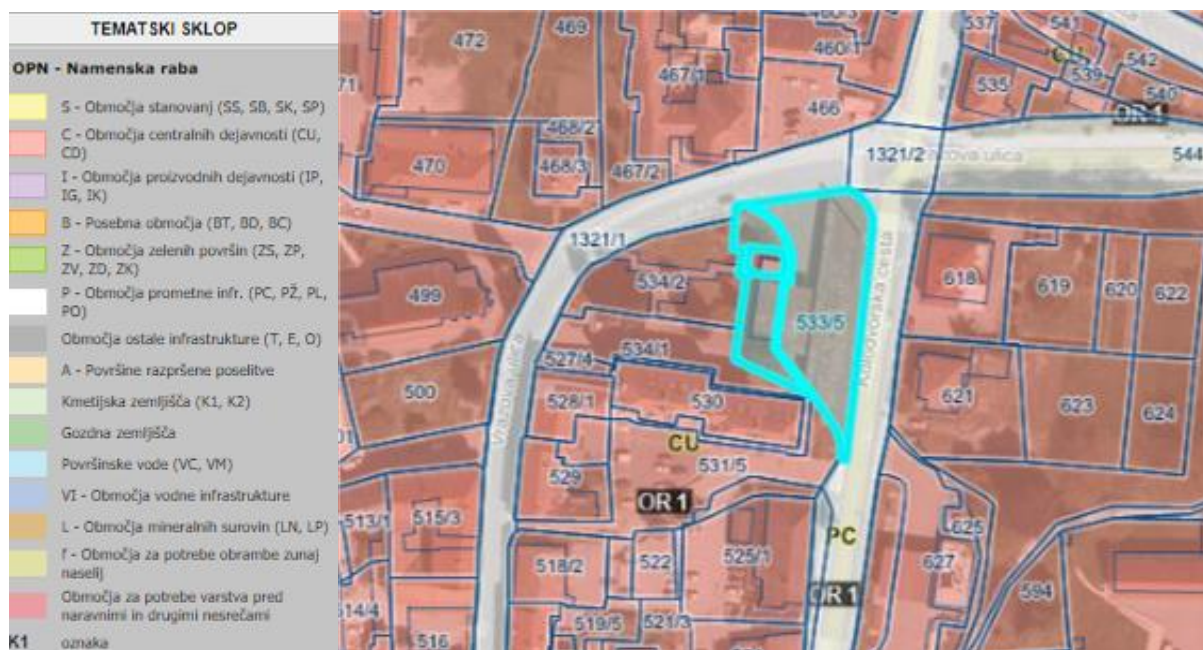
5.2 URBANISTIČNI PREDPISI

Nemembnost nepremičnin je v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi občin (vir: PISO).

Mestna občina Ptuj



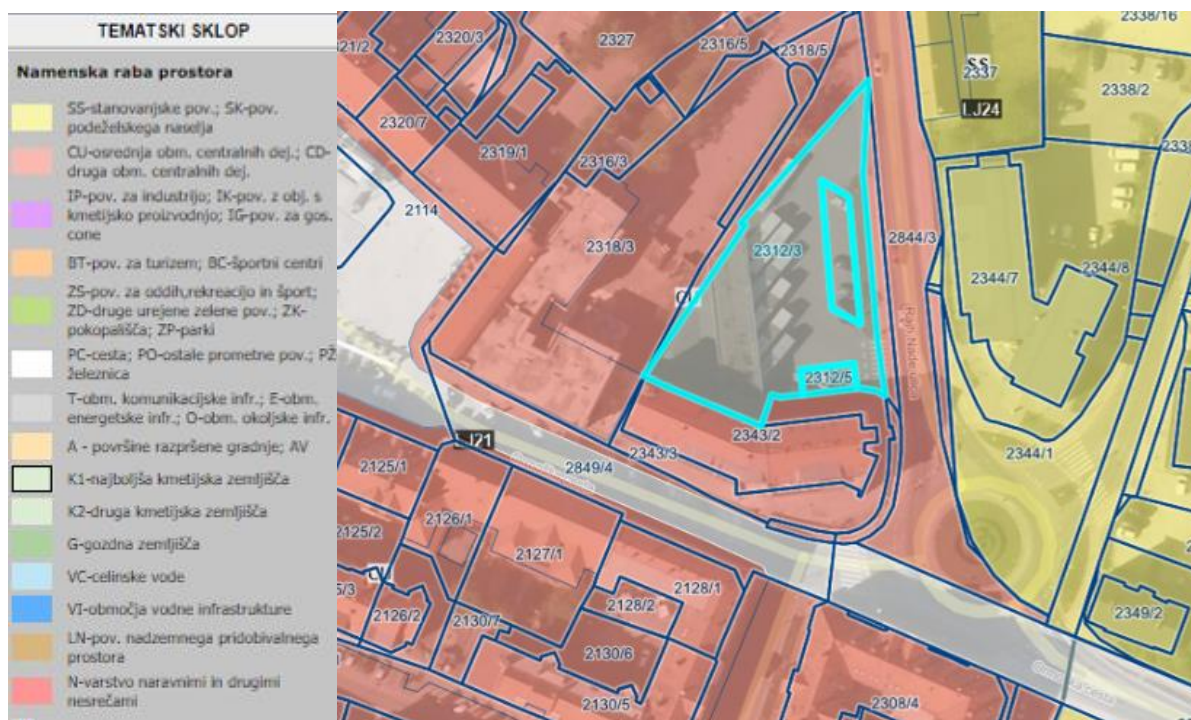
Občina Ormož



Občina Oplotnica



Občina Ljutomer



Občina Lenart v Slovenskih goricah



5.3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moram:

- preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,
- preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
- preveriti najgospodarnejšo uporabo in
- preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve predstavlja poslovne nepremičnine na različnih lokacijah, katerih predvidena namembnost je v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi, ki urejajo ureditev tega predela občine. Glede na trenutno stanje zemljišča in možnosti kratkoročne uporabe zemljišča predstavlja predvidena uporaba najvišjo vrednost zemljišča.

Pri ugotavljanju o gospodarskem povpraševanju po fizični in pravno dopustni uporabi obravnavane nepremičnine, ugotavljam, da ni finančno izvedljivih možnosti za drugačno vrsto investicije, zato najgospodarnejše rabe ne izvedem.

6 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

6.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe pristopov k oceni vrednosti nepremičnine. V danem primeru sta uporabljena dva načina, ki sta podrobneje obrazložena v nadaljevanju.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav nepremičnin predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo nepremičnin in izberemo nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu, in
- v značilnostih med njima

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin in
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedemo v treh korakih:

1. Raziskava tržišča
2. Verifikacija podatkov o prodanih transakcijah
3. Izvedba prilagoditve.

RAZISKAVA TRŽIŠČA:

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavani nepremičnini si pridobimo pri nepremičninskih agencijah. Za primerljive nepremičnine izberemo poslovne nepremičnine, locirane na podobnih lokacijah ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH:

Pridobljene podatke smo preverili pri nepremičninski agenciji in ugotovimo, da so bile primerljive nepremičnine prodane na odprtem trgu v normalnih okoliščinah, med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem. To pomeni, da sta bili obe pogodbeni stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter da so bile pogodbe sklenjene brez pritiskov in da je bilo plačilo financirano na podoben način (s kreditom), kot je sicer veljalo na trgu.

IZVEDBA PRILAGODITEV:

Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve opravimo na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjevane nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati sledeče: prenesene nepremičninske pravice, pogoji financiranja, prodajni pogoji, izdatki zabeleženi takoj po nakupu, tržni pogoji, lokacija, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabnost in premične sestavine pri prodaji. Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo. Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu. V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:

- absolutne prilagoditve
- odstotkovne prilagoditve
- vsesplošne prilagoditve

V danem primeru glede na značilnosti primerljivih nepremičnin izvedemo odstotkovne prilagoditve. To izvajamo na osnovi prej navedenih lastnosti, ki vplivajo na vrednost. V spodnji tabeli prikazujemo odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin.

Lokacija Ptuj

Ponudba poslovnih objektov na območju Ptuja na datum ocene vrednosti (vir nepremičnine.net – arhiv ocenjevalke):

PTUJ		Prodaja: Poslovni prostor Leto: 1924 132 m2, pisarna, zgrajena l. 1924, adaptirana l. 2007, prodamo. Cena: 100.000,00 EUR 132,00 m2 100.000,00 €
PTUJ		Prodaja: Poslovni prostor Nadstropje: P/P Leto: 1967 Zemljišče: 450 m2 241 m2, pisarna, zgrajena l. 1967, adaptirana l. 2010, 450 m2 zemljišča, P/P, Ptuj, skoraj center 241 m2, 8 pisarn v pri... 241,00 m2 850,00 €/m2
PTUJ, OSOJNIKOVA CESTA		Prodaja: Poslovni prostor Nadstropje: 4/4 Leto: 1995 247 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 1995, 4/4 nad., Na Osojnikovi ulici na prodaj ekskluzivni poslovni prostor v pos... 247,00 m2 1.100,00 €

Primerljive tržne prodaje poslovnih prostorov in objektov v obdobju 2017 - 2018 na območju Mestne občine Ptuj:

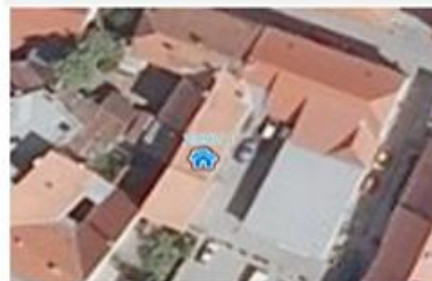
ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
322630	PPT	9.4.2017	56.500,00 €	513,64 €	Trgovski ali storilni lokal	389 - NOVA VAS PRI PTUJU (PTUJ)	1976	110,00 m2	N: 109,50 U: 109,50	/	578	1
330499	PPT	9.6.2017	17.750,00 €	845,24 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	21,00 m2	N: 21,00 U: 21,00	/	76	13
331052	PPT	31.5.2017	19.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	21,00 m2	N: 20,60 U: 20,60	/	132	14
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 584,00 U: /	1124	/	/
332253	PPT	25.5.2017	94.000,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	37,00 m2	N: 37,20 U: 37,20	/	48	1
					Stanovanjska hiša	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	222,00 m2	N: 222,20 U: 124,70	/	5079	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 361,00 U: /	1107	/	/
335543	PPT	7.7.2017	86.000,00 €	/	Pisarniški prostori	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	9,00 m2	N: 9,00 U: 9,00	/	627	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	/	/	N: 1.052,00 U: /	*162/1	/	/
					Stanovanjska hiša	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	75,00 m2	N: 75,00 U: 63,00	/	627	1
					Kmetijski objekt	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	100,00 m2	N: 100,00 U: 100,00	/	1382	1
					Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	/	/	N: 408,00 U: /	5901	/	/
342032	PPT	20.1.2017	65.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1999	341,00 m2	N: 341,00 U: 341,00	/	3474	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 508,00 U: /	984/8	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 312,00 U: /	984/7	/	/
342725	PPT	15.9.2017	45.500,00 €	1.038,81 €	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	43,80 m2	N: 43,80 U: 43,80	/	516	119
344711	PPT	8.9.2017	45.500,00 €	1.034,09 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	44,00 m2	N: 43,80 U: 43,80	/	516	119

Nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

345238	PPT	4.8.2017	65.000,00 €	/	Trgovski ali storilveni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1997	384,00 m2	N: 383,60 U: 182,80	/	4302	1
					Stanovnijska hiša	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	192,00 m2	N: 191,80 U: 170,60	/	1761	1
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 2.850,00 U: /	3592	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 813,00 U: /	3590/2	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 280,00 U: /	3591	/	/
346563	PPT	18.9.2017	105.000,00 €	/	Trgovski ali storilveni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1880	237,00 m2	N: 236,50 U: 236,50	/	2397	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 218,00 U: /	1383/1	/	/
349506	PPT	12.10.2017	70.000,00 €	958,90 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	73,00 m2	N: 73,40 U: 73,40	/	58	43
350568	PPT	20.9.2017	156.764,71 €	1.052,11 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	2000	149,00 m2	N: 148,60 U: 148,60	/	42	1
350989	PPT	29.9.2017	165.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1938	82,00 m2	N: 82,00 U: 82,00	/	1600	2
					Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1938	470,00 m2	N: 470,40 U: 470,40	/	1600	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 606,00 U: /	1038	/	/
355360	PPT	9.11.2017	260.000,00 €	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1956	132,00 m2	N: 131,90 U: 125,30	/	3191	1
					Industrijski prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1956	85,00 m2	N: 85,00 U: 85,00	/	3191	2
					Industrijski prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1970	693,00 m2	N: 693,00 U: 693,00	/	611	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 1.669,00 U: /	1553/4	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 131,00 U: /	1553/10	/	/
365325	PPT	22.12.2017	55.500,00 €	1.132,65 €	Prostori za zdravstveno dejavnost	400 - PTUJ (PTUJ)	1997	49,00 m2	N: 48,50 U: 48,50	/	3154	206
366162	PPT	30.11.2017	60.000,00 €	952,38 €	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	63,00 m2	N: 67,40 U: 67,40	/	132	15
371052	PPT	4.1.2018	20.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	22,00 m2	N: 20,90 U: 20,90	/	132	9
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 584,00 U: /	1124	/	/
386246	PPT	6.6.2018	48.500,00 €	/	Trgovski ali storilveni lokal	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	25,00 m2	N: 24,50 U: 24,50	/	806	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	41,00 m2	N: 41,40 U: 41,40	/	322	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	/	/	N: 1.149,00 U: /	485/8	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirališče	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	/	/	N: 113,00 U: /	485/10	/	/
					Stanovanje	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	118,00 m2	N: 117,50 U: 94,00	/	321	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	61,00 m2	N: 60,90 U: 60,90	/	325	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	42,00 m2	N: 41,50 U: 41,50	/	323	1
387785	PPT	18.5.2018	18.000,00 €	857,14 €	Trgovski ali storilveni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	21,00 m2	N: 21,00 U: 21,00	/	58	12

Primerljiva prodaja 1: Prodani poslovni objekt se nahaja na Jadranski ul. 22 na Ptuj. Stavba je bila zgrajena l. 1880. Stavba leži v središču mesta na Jadranski ulici 22, MO Ptuj. Okolica stavbe ima asfaltirane dohodne poti. Stavba je namenjena za poslovno dejavnost in je bila grajena leta 1880 in 1960 v dveh etažah. V letu 1995 so bila na novejši stavbi zamenjana okna, obnovila se je fasada, tlaki in kritina. Zamenjal se je tudi ogrevalni sistem, elektro inštalacije in razsvetljava. Zunanje stene starejše stavbe so grajene iz polne opeke debeline 50 cm s fasadnim ometom. Novejša stavba je grajena iz modularne opeke debeline 30 cm s fasadnim ometom. Strop je grajen kot leseni »čukatura« strop s toplotno izolacijo debeline 15 cm. Novejši del stavbe ima betonski strop s toplotno izolacijo debeline 15 cm. Na starejši stavbi so vgrajena lesena vezana okna, na novejšem delu stavbe so vgrajena lesena okna z enojno termopan zasteklitvijo. Streha stavbe je dvokapnica s opečno kritino. Ogrevanje objekta je urejeno centralno, energent je zemeljski plin.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb	Podatki o parcelah
🏠 Odkrij v iskalniku 📄 Izvozi v PDF 📍 Prikazi na zemljevidu 1 Pravni posel Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 18.9.2017 ID pravnega posla: 340963 2 Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 105.000,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: ne 3 Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: 18 prodajalcev 4 Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	📍 TRGOVSKI ALI STORITVENI OBJEKAT 23972, JADRANSKA ULICA 22, PTUJ C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 2397 Številka dela stavbe: 2 Št. stanovanj ali poslovnega prostora: / Naziv: JADRANSKA ULICA 22 Nazivje: PTUJ Občina: PTUJ Ime KO: 400 - PTUJ C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Trgovski ali storitveni lokal Opisnotehniška nota dela stavbe: 120301 - Poslovni prostor Koordinate: X:141937,84 Y:567183,58 Leto izgradnje stavbe: 1880 Leto izgradnje dela stavbe: 1880 Neto tlorisna površina dela stavbe: 235,50 m2 Uporabna površina dela stavbe: 235,50 m2 Lega dela stavbe v stavbi: prilika Število etaž: / Arhitek. stanovanje: ne Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 237,00 m2 Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Število zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: 1 Stavba je dokončana: Da Prometni ometovani trg: / Prodani vsotnišči delež: 1/1	📍 PARCELA 13831, 400 - PTUJ, PTUJ A.1 Identifikacijski podatki o parceli Parcelna številka: 13831 Katastrska občina: 400 - PTUJ Občina: PTUJ A.2 Podatki o parceli Vrsta zemljišča: Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče zemljišče pod stavbo, dvorišče, dvorana pot, vt, zelenica, stanovanjski aliq in podobni Namenska raba parcele: / Koordinate: X:141937,84 Y:567184,26 Površina parcele: 218 m2 Vrsta kmetijske parcele: / Starost trapezne parcele: / A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani vsotnišči delež parcele: 1/1



Primerljiva prodaja 2: Stavba na Potrčevi cesti 4a ima tri etaže pravokotne tlorisne zasnove. Leto izgradnje objekta je 2000. V pritličju je locirana banka, frizerski salon in zobna ambulanta. V prvem nadstropju se nahaja fitnes studio. V mansardi so locirani poslovni prostori in pisarne. Objekt leži v centru mesta. Obodne stene omenjenega objekta so iz votle opeke in armiranega betona debeline cca. 29 cm. Obodne stene so izolirane s kontaktno fasado v debelini cca. 5cm. Na objektu so vgrajena PVC okna z enojno termopan zasteklitvijo. Stavbno pohištvo je staro cca. 15 let. Strešni ovoj stavbe nad ogrevano mansardo je grajen iz mavčno kartonskih plošč na jekleni podkonstrukciji, toplotne izolacije v debelini 15 cm in strešne kritine. Ogrevanje je CK-zemeljski plin. Prodani so bili prostori banke v pritličju septembra 2017.

Nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
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: 20.9.2017 ID pravnega posla: 350568 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 156.764,71 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4. Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	PISARNIŠKI PROSTORI 42/1-1, POTRČEVA CESTA 4A, PTUJ C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 42 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 1 Naslov: POTRČEVA CESTA 4A Naselje: PTUJ Občina: PTUJ Ime KO: 400 - PTUJ C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220201 - Banka, pošta, zavarovalnica Koordinate: X:142341.97 Y:567533.24 Leto izgradnje stavbe: 2000 Leto izgradnje dela stavbe: 2000 Neto tlorisna površina dela stavbe: 148,60 m2 Uporabna površina dela stavbe: 148,60 m2 Lega dela stavbe v stavbi: pritličje Število sob: / Atrijsko stanovanje: Ne Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 149,00 m2 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

Primerljiva prodaja 3: Primerljiva nepremičnina v naravi predstavlja poslovne prostore-pisarne objekta na naslovu Raičeva ul. 6, Ptuj. Objekt je bil zgrajen l. 1938 in delno obnovljen l. 1980-fasada in instalacije ter 2002-streha. Prostori so bili prodani v skupnem pravnem poslu na prostem trgu septembra 2017.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb	Podatki o parcelah
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: 29.9.2017 ID pravnega posla: 350989 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 165.000,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4. Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	PISARNIŠKI PROSTORI 1600/2, RAIČEVA ULICA 6, PTUJ PISARNIŠKI PROSTORI 1600/1, RAIČEVA ULICA 6, PTUJ 	PARCELA 1038, 400 - PTUJ, PTUJ A.1 Identifikacijski podatki o parceli Parcelna številka: 1038 Katastrska občina: 400 - PTUJ Občina: PTUJ A.2 Podatki o parceli Vrsta zemljišča: Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) Namenska raba parcele: / Koordinate: / Površina parcele: 606 m2 Vrsta trajnega nasada: / Starost trajnega nasada: / A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani solastniški delež parcele: 1/1

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – poslovni objekt, ni enak prodanim objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine v ponudbi upoštevamo znižanje prodajne vrednosti za 10% kolikor po podatkih nepremičninskih agencij dejanska prodajna vrednost.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: prilagoditev ne izvedemo, v kolikor so bile transakcije izvedene v 2017-2018.
- Velikost objekta: prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS na obravnavanem območju.
- Leto gradnje in obnove – prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS.
- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina predstavlja poslovni objekt – primerljive nepremičnine prav tako predstavljajo poslovne objekte, zato ne izvedemo prilagoditev.
- Ocenjevan poslovni objekt se nahaja na Ptuju, primerljivi prodani objekti prav tako zato ne izvedemo prilagoditev na lokacijo.

Primerljive tržne prodaje poslovnih objektov:

Značilnosti	Ocenjevana nepr.	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka – ID posla	Trgoskop2,si	346563		350568		350989	
Lokacija Ptuj	Osojnikova cesta 11	Jadranska ul. 22j		Potrčeva 4a		Raičeva ul. 6	
Prodajna cena v €		105.000,00		156.764,71		165.000,00	
Prodajna cena v €/m ²		443,97		1.054,94		298,70	
		Pril.	Pril.	Pril.	Pril.	Pril.	Pril.
Obseg pravic	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Datum transakcije		18.09.2017	0%	20.09.2017	0%	29.9.2017	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev	€/m ²	443,97		1.054,94		298,70	
Lokacija v regiji	Ptuj	Ptuj	0%	Ptuj	0%	Ptuj	0%
Lokacija v naselju	Ptuj	Center Ptuja	0%	Center Ptuja	0%	Center mesta	0%
NTP objekta v m ²	162,81	236,50	5%	148,60	0%	552,40	20%
Pripadajoče zemljišče	4.116,00 m ²	218,00 CU	20%	-	30%	606,00	20%
Ogrevanje	CK plin	CK	0%	CK-plin	0%	CK ELKO	0%
Namembnost	Poslovni objekt	Poslovni objekt	0%	Poslovni objekt	0%	Poslovni prostori	0%
Leto gradnje	1969	1880, 1960	30%	2000	-30%	1938	28%
Leto obnove	1994,2018	1970 streha 1995 okna 2006 instalacije		-		1980, 2002	
Etažnost	P	P+I	0%	P	0%	K+P+II	5%
Končna prilagoditev			55%		0%		73%
INDIKACIJA VREDNOSTI		688,15		1.054,94		516,75	
PONDER		172,04	0,25	527,47	0,5	129,19	0,25
OCENA VREDNOSTI V €/m²		828,70					
SKUPNA VREDNOST v €		134.920,65 € → zaokr. 135.000,00 €					

Vir podatkov: trgoskop2,si, *NTP = neto tlorisna površina

Lokacija Ormož

Primerljive tržne prodaje poslovnih lokalov in pisarniških prostorov – objektov na območju Ormoža v letu 2017 in 2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m ²	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stav
321028	PPT	23.3.2017	12.000,00 €	142,86 €	Trgovski ali storilni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1972	84,00 m ²	N: 197,10 U: 197,10	/	475	43

Ker na obravnavanem območju ni bilo prodaj primerljivih lokalov izberem prodaje na Ptuj in jo prilagodim na lokacijo: Primerljive tržne prodaje poslovnih prostorov in objektov v obdobju 2017 - 2018 na območju Mestne občine Ptuj:

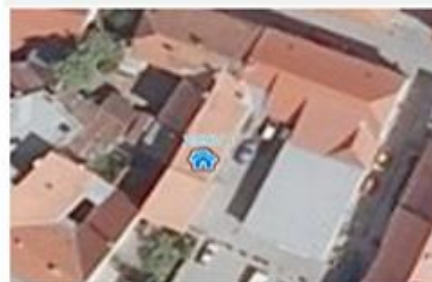
ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m ²	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stav
322630	PPT	9.4.2017	56.500,00 €	513,64 €	Trgovski ali storilni lokal	389 - NOVA VAS PRI PTUJU (PTUJ)	1976	110,00 m ²	N: 109,50 U: 109,50	/	578	1
330499	PPT	9.6.2017	17.750,00 €	845,24 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	21,00 m ²	N: 21,00 U: 21,00	/	76	13
331052	PPT	31.5.2017	19.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	21,00 m ²	N: 20,60 U: 20,60	/	132	14
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 584,00 U: /	1124	/	/
332253	PPT	25.5.2017	94.000,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	37,00 m ²	N: 37,20 U: 37,20	/	48	1
					Stanovanjska hiša	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	222,00 m ²	N: 222,20 U: 124,70	/	5079	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 361,00 U: /	1107	/	/
335543	PPT	7.7.2017	86.000,00 €	/	Pisarniški prostori	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	9,00 m ²	N: 9,00 U: 9,00	/	627	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	/	/	N: 1.052,00 U: /	*162/1	/	/
					Stanovanjska hiša	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	75,00 m ²	N: 75,00 U: 63,00	/	627	1
					Kmetijski objekt	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	100,00 m ²	N: 100,00 U: 100,00	/	1382	1
					Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	/	/	N: 408,00 U: /	590/1	/	/
342032	PPT	20.1.2017	65.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1999	341,00 m ²	N: 341,00 U: 341,00	/	3474	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 508,00 U: /	964/8	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 312,00 U: /	984/7	/	/
342725	PPT	15.9.2017	45.500,00 €	1.038,81 €	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	43,80 m ²	N: 43,80 U: 43,80	/	516	119
344711	PPT	8.9.2017	45.500,00 €	1.034,09 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	44,00 m ²	N: 43,80 U: 43,80	/	516	119
345238	PPT	4.8.2017	65.000,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1997	384,00 m ²	N: 383,60 U: 182,80	/	4302	1
					Stanovanjska hiša	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	192,00 m ²	N: 191,80 U: 170,60	/	1761	1
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 2.850,00 U: /	3582	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 813,00 U: /	3590/2	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 280,00 U: /	3591	/	/
348563	PPT	18.9.2017	105.000,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1880	237,00 m ²	N: 236,50 U: 236,50	/	2397	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 218,00 U: /	1383/1	/	/
349506	PPT	12.10.2017	70.000,00 €	958,90 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	73,00 m ²	N: 73,40 U: 73,40	/	58	43
350568	PPT	20.9.2017	156.764,71 €	1.052,11 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	2000	149,00 m ²	N: 148,60 U: 148,60	/	42	1
350989	PPT	29.9.2017	165.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1938	82,00 m ²	N: 82,00 U: 82,00	/	1600	2
					Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1938	470,00 m ²	N: 470,40 U: 470,40	/	1600	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 606,00 U: /	1038	/	/
355360	PPT	9.11.2017	260.000,00 €	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1956	132,00 m ²	N: 131,90 U: 125,30	/	3191	1
					Industrijski prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1956	85,00 m ²	N: 85,00 U: 85,00	/	3191	2
					Industrijski prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1970	693,00 m ²	N: 693,00 U: 693,00	/	611	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 1.669,00 U: /	1553/4	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovorna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 131,00 U: /	1553/10	/	/
365325	PPT	22.12.2017	55.500,00 €	1.132,65 €	Prostori za zdravstveno dejavnost	400 - PTUJ (PTUJ)	1997	49,00 m ²	N: 48,50 U: 48,50	/	3154	206
368162	PPT	30.11.2017	60.000,00 €	952,38 €	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	63,00 m ²	N: 67,40 U: 67,40	/	132	15

Nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

371052	PPT	4.1.2018	20.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	22,00 m ²	N: 20,90 U: 20,90	/	132	9
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 584,00 U: /	1124	/	/
386246	PPT	6.6.2018	48.500,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	25,00 m ²	N: 24,50 U: 24,50	/	806	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	41,00 m ²	N: 41,40 U: 41,40	/	322	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	/	/	N: 1.149,00 U: /	4858	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	/	/	N: 113,00 U: /	485/10	/	/
					Stanovanje	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	118,00 m ²	N: 117,50 U: 94,00	/	321	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	61,00 m ²	N: 60,90 U: 60,90	/	325	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	42,00 m ²	N: 41,50 U: 41,50	/	323	1
387785	PPT	18.5.2018	18.000,00 €	857,14 €	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	21,00 m ²	N: 21,00 U: 21,00	/	58	12

Primerljiva prodaja 1: Prodan poslovni objekt se nahaja na Jadranski ul. 22 na Ptuj. Stavba je bila zgrajena l. 1880. Stavba leži v središču mesta na Jadranski ulici 22, MO Ptuj. Okolica stavbe ima asfaltirane dohodne poti. Stavba je namenjena za poslovno dejavnost in je bila grajena leta 1880 in 1960 v dveh etažah. V letu 1995 so bila na novejši stavbi zamenjana okna, obnovila se je fasada, tlaki in kritina. Zamenjal se je tudi ogrevalni sistem, elektro inštalacije in razsvetljava. Zunanje stene starejše stavbe so grajene iz polne opeke debeline 50 cm s fasadnim ometom. Novejša stavba je grajena iz modularne opeke debeline 30 cm s fasadnim ometom. Strop je grajen kot leseni »čukatura« strop s toplotno izolacijo debeline 15 cm. Novejši del stavbe ima betonski strop s toplotno izolacijo debeline 15 cm. Na starejši stavbi so vgrajena lesena vezana okna, na novejšem delu stavbe so vgrajena lesena okna z enojno termopan zasteklitvijo. Streha stavbe je dvokapnica s opečno kritino. Ogrevanje objekta je urejeno centralno, energent je zemeljski plin.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb	Podatki o parcelah
Ogled v tiskani Prejmi v PDF Prikaži na zemljevidu 1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 18.9.2017 ID pravnega posla: 340963 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 185.000,00 € Skupna DDV: / DDV vključen: Ne 3. Pogodbene stranke - prodajalec Pravni organizacijski oblik: NI prodajalec 4. Pogodbene stranke - kupci Pravni organizacijski oblik: /	TRGOVSKI ALI STORILNI LOKAL 228712, JADRANSKA ULICA 22, PTUJ C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 2387 Številka dela stavbe: 2 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: JADRANSKA ULICA 22 Naziv: PTUJ Občina: PTUJ Ime KID: 400 - PTUJ C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Trgovski ali storilni lokal Dejavnost/kategorija dela stavbe: 5203011 - Poslovni prostori Koordinate: X: 141937,84 Y: 567183,58 Leto izgradnje stavbe: 1880 Leto izgradnje dela stavbe: 1880 Neto tlorisna površina dela stavbe: 236,50 m² Uporabna površina dela stavbe: 236,50 m² Legla dela stavbe v stavbi: priložje Številko vrt: / Ali ima stanovanje: Ne Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 237,00 m² Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Številko zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: 1 Stavba je dokončana: Da Priporočeni celotni trg: / Prodani vnoterbočni deli: 1/1	PARCELA 138391, 400 - PTUJ, PTUJ A.1 Identifikacijski podatki o parceli Parcelna številka: 138391 Katastrska občina: 400 - PTUJ Občina: PTUJ A.2 Podatki o parceli Vrsta zemljišča: Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) Namenska raba parcele: / Koordinate: X: 141937,84 Y: 567184,26 Površina parcele: 216 m² Vrsta trapezne nasade: / Starost trapezne nasade: / A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani vnoterbočni deli parcele: 1/1



Primerljiva prodaja 2: Stavba na Potrčevi cesti 4a ima tri etaže pravokotne tlorisne zasnove. Leto izgradnje objekta je 2000. V pritličju je locirana banka, frizerski salon in zobna ambulanta. V prvem nadstropju se nahaja fitness studio. V mansardi so locirani poslovni prostori in pisarne. Objekt leži v centru mesta. Obodne stene omenjenega objekta so iz votle opeke in armiranega betona debeline cca. 29 cm. Obodne stene so izolirane s kontaktno fasado v debelini cca. 5cm. Na objektu so vgrajena PVC okna z enojno termopan zasteklitvijo. Stavbno pohištvo je staro cca. 15 let. Strešni ovoj stavbe nad ogrevano mansardo je grajen iz mavčno kartonskih plošč na jekleni podkonstrukciji, toplotne izolacije v debelini 15 cm in strešne kritine. Ogrevanje je CK-zemeljski plin. Prodani so bili prostori banke v pritličju septembra 2017.

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:	20.9.2017
ID pravnega posla:	350568
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	156.764,71 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/



Podatki o delih stavb	
PISARNIŠKI PROSTORI 42/1-1, POTRČEVA CESTA 4A, PTUJ	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	42
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	1
Naslov:	POTRČEVA CESTA 4A
Naselje:	PTUJ
Občina:	PTUJ
Ime KO:	400 - PTUJ
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220201 - Banka, pošta, zavarovalnica
Koordinate:	X:142341.97 Y:567533.24
Leto izgradnje stavbe:	2000
Leto izgradnje dela stavbe:	2000
Neto tlorisna površina dela stavbe:	148,60 m2
Uporabna površina dela stavbe:	148,60 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	149,00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	/
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekundarni trg:	/
Prodani solastniški deleži:	1/1

Primerljiva prodaja 3: Primerljiva nepremičnina v naravi predstavlja prodajalno v pritličju stavbe na naslovu Kolodvorska cesta 2, Ormož, ki se nahaja ob avtobusni postaji. Objekt je bil zgrajen l. 1972, leta 2006 je bila obnovljena streha. Lokal v deležu 84/197 je bil prodan marca 2017.

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:	23.3.2017
ID pravnega posla:	321028
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	12.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/



Podatki o delih stavb	
TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 475/43	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	475
Številka dela stavbe:	43
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	/
Naselje:	/
Občina:	ORMOŽ
Ime KO:	332 - ORMOŽ
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230104 - Prodajalna
Koordinate:	X:141090.75 Y:588797.15
Leto izgradnje stavbe:	1972
Leto izgradnje dela stavbe:	1972
Neto tlorisna površina dela stavbe:	197,10 m2
Uporabna površina dela stavbe:	197,10 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	84,00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	/
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekundarni trg:	/
Prodani solastniški deleži:	84/197

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – poslovni objekt, ni enak prodanim objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine v ponudbi upoštevamo znižanje prodajne vrednosti za 10% kolikor po podatkih nepremičninskih agencij dejanska prodajna vrednost.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: prilagoditev ne izvedemo, v kolikor so bile transakcije izvedene v 2017-2018.
- Velikost objekta: prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS na obravnavanem območju.
- Leto gradnje in obnove – prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS.
- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina predstavlja poslovni objekt – primerljive nepremičnine prav tako predstavljajo poslovne objekte, zato ne izvedemo prilagoditev.
- Ocenjevan poslovni prostor se nahaja v Ormožu, primerljivi prodani objekti na Ptujju zato izvedemo prilagoditev na lokacijo. Ptuj leži v vrednostni ravni 9, Ormož v vrednostni ravni 8, na lokaciji, slabši za 15%.

Primerljive tržne prodaje poslovnih objektov ali delov objekta – pisarniških objektov:

Značilnosti	Ocenjevana nepr.	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka – ID posla	Trgoskop2,si	346563		350568		321028	
Lokacija	Kolodvorska c. 2a, Ormož	Jadranska ul. 22j, Ptuj		Potrčeva 4a, Ptuj		Kolodvorska 2, Ormož	
Prodajna cena v €		105.000,00		156.764,71		12.000,00	
Prodajna cena v €/m ²		443,97		1.054,94		142,86	
		Pril.	Pril.	Pril.	Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	1/1	0%	1/1	0%	84/197	25%
Datum transakcije		18.09.2017	0%	20.09.2017	0%	23.3.2017	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev	€/m ²	443,97		1.054,94		178,57	
Lokacija v regiji	Ormož	Ptuj	0%	Ptuj	0%	Ormož	0%
Lokacija v naselju	Ormož	Center Ptuja	-15%	Center Ptuja	-15%	Ormož	0%
NTP prostorov v m ²	234,90	236,50	0%	148,60	-15%	197,00 celota, prodani del 84,00	-15%
Drugi prostori	Nadstrešnica 529,20	-	20%	-	15%	-	30%
Pripadajoče zemljišče v m ²	1.614,00	218,00 CU	10%		20%	-	20%
Ogrevanje	CK plin	CK	0%	CK plin	0%	CK plin	0%
Namembnost	Pisarniški prostori, čakalnica, trafika, prodajalna sladoleda in kletni prostori	Poslovni objekt	0%	Poslovni objekt	0%	Prodajalna	0%
Leto gradnje	1980	1880, 1960	19%	2000	-40%	1972	5%
Leto obnove	-	1970 streha 1995 okna 2006 instalacije		-		2006 streha	
Etažnost	K+P	P+I	0%	P	0%	P	0%
Končna prilagoditev			34%		-35%		40%
INDIKACIJA VREDNOSTI		594,92		685,71		250,00	
PONDER		89,24	0,15	102,86	0,15	175,00	0,7
OCENA VREDNOSTI V €/m ²		367,10					
SKUPNA VREDNOST v €		86.231,79 € → zaokr. 86.200,00 €					

Vir podatkov: trgoskop2,si, *NTP = neto tlorisna površina

Lokacija Oplotnica

Na lokaciji Oplotnica ni podatkov o prodajah poslovnih nepremičnin v 2017-2018, zato izberem lokacijo Slovenska Bistrica, ki je boljša (po vrednostnih tabelah GURS-a) za 30%.

Tabela realiziranih prodaj poslovnih prostorov na območju Slovenske Bistrice, prodanih v letu 2018 (vir Trgospop2.net):

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površine	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stav
365894	PPT	10.1.2018	64.000,00 €	581,82 €	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1905	110,00 m2	N: 109,50 U: 109,50	/	1319	8
369216	PPT	14.2.2018	702.000,00 €	/	Trgovski ali storitveni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1995	1.080,00 m2	N: 1.080,80 U: 837,00	/	1799	1
					Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 830,00 U: /	1878/2	/	/
					Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 501,00 U: /	1723/12	/	/
					Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 752,00 U: /	1723/3	/	/
					Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 363,00 U: /	1723/4	/	/
					Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 320,00 U: /	1723/5	/	/
369218	PPT	14.2.2018	48.000,00 €	/	Trgovski ali storitveni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1980	196,00 m2	N: 196,00 U: 196,00	/	1798	3
					Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti)	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 189,00 U: /	1876/3	/	/
370733	PPT	25.1.2018	100.000,00 €	/	Prostori za poslovanje s strankami	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1969	83,00 m2	N: 82,90 U: 60,40	/	2121	11
					Prostori za poslovanje s strankami	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1969	503,00 m2	N: 503,40 U: 503,40	/	2121	6
370968	PPT	19.1.2018	69.000,00 €	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	70,00 m2	N: 69,60 U: 69,60	/	3077	6
					Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	44,00 m2	N: 44,00 U: 44,00	/	3077	1
					Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	43,00 m2	N: 42,50 U: 41,50	/	3077	2
					Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	67,00 m2	N: 67,30 U: 67,30	/	3077	5
372984	PPT	6.3.2018	235.984,60 €	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1987	90,00 m2	N: 89,80 U: 42,80	/	2380	2
					Prostori za poslovanje s strankami	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1987	355,00 m2	N: 124,90 U: 99,90	/	2379	1
					Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 707,00 U: /	1649/2	/	/
377129	PPT	28.3.2018	101.870,00 €	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1999	121,00 m2	N: 121,00 U: 121,00	/	1319	15
					Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1999	39,70 m2	N: 39,70 U: 39,70	/	1319	17
					Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1999	23,90 m2	N: 23,90 U: 23,90	/	1319	18
					Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1999	74,80 m2	N: 74,80 U: 74,80	/	1319	20
380295	PPT	21.2.2018	100.000,00 €	390,63 €	Trgovski ali storitveni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	256,00 m2	N: 256,00 U: 240,00	/	3077	3
381666	PPT	11.5.2018	175.000,00 €	/	Prostori za poslovanje s strankami	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	67,00 m2	N: 67,30 U: 67,30	/	3077	5
					Prostori za poslovanje s strankami	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	70,00 m2	N: 69,60 U: 69,60	/	3077	6
					Stanovanje	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	43,00 m2	N: 42,50 U: 41,50	/	3077	2
					Stanovanje	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	44,00 m2	N: 44,00 U: 44,00	/	3077	1
384309	PPT	3.4.2018	100.000,00 €	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1942	39,00 m2	N: 38,60 U: 38,60	/	1388	2
					Industrijski prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1942	13,00 m2	N: 13,30 U: 13,30	/	1388	14
					Industrijski prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1942	56,00 m2	N: 56,20 U: 56,20	/	1388	17
406101	PPT	19.11.2018	302.000,00 €	/	Prostori za poslovanje s strankami	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1980	167,00 m2	N: 166,70 U: 166,70	/	1798	11
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atij in podobno)	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	/	/	N: 189,00 U: /	1876/3	/	/

Primerljiva prodaja 1: Poslovna stavba je bila zgrajena leta 1992 in se nahaja na naslovu Kolodvorska ulica 23, Slovenska Bistrica. Obravnavani poslovni prostori se nahajajo v II. nadstropju. Nosilna konstrukcija je AB, ogrevanje CK – zemeljski plin. Prostori so bili prodani septembra 2018.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
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: 7.9.2018 ID pravnega posla: 397844 2.Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 25.000,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3.Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4.Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: / 	^ PISARNIŠKI PROSTORI 1589/9-9, KOLODVORSKA ULICA 23, SLOVENSKA BISTRICA  C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 1589 Številka dela stavbe: 9 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 9 Naslov: KOLODVORSKA ULICA 23 Naselje: SLOVENSKA BISTRICA Občina: SLOVENSKA BISTRICA Ime KO: 753 - SLOVENSKA BISTRICA C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:138819.6 Y:544737.9 Leto izgradnje stavbe: 1992 Leto izgradnje dela stavbe: 1992 Neto tlorisna površina dela stavbe: 39,30 m² Uporabna površina dela stavbe: 39,30 m² Lega dela stavbe v stavbi: pritličje Število sob: / Atrijsko stanovanje: Ne Prostori stanovanja: poslovni prostor C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 39,00 m² Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Število zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: 2 Stavba je dokončana: Da Primarni-sekundarni trg: / Prodani solastniški deleži: 1/1

Primerljiva prodaja 2: Poslovna stavba je bila zgrajena leta 1905 in sanirana l. 1994 (streha, fasada), prostori leta 1995 – okna, instalacije in se nahaja na naslovu Trg svobode 26, Slovenska Bistrica. Obravnavani poslovni prostori se nahajajo v drugem nadstropju - mansardi. Zunanji zid je opečne izvedbe brez dodatne toplotne izolacije ter je zaključen s fasadnim ometom. Prostori namenjeni pisarnam so bili prodani marca 2018.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
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: 28.3.2018 ID pravnega posla: 377129 2.Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 101.870,00 € Stopnja DDV: 22,0% DDV vključen: Da 3.Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4.Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	▼ PISARNIŠKI PROSTORI 1319/15-15, TRG SVOBODE 26, SLOVENSKA BISTRICA  ▼ PISARNIŠKI PROSTORI 1319/17-17, TRG SVOBODE 26, SLOVENSKA BISTRICA  ▼ PISARNIŠKI PROSTORI 1319/18-18, TRG SVOBODE 26, SLOVENSKA BISTRICA  ▼ PISARNIŠKI PROSTORI 1319/20-20, TRG SVOBODE 26, SLOVENSKA BISTRICA  

Primerljiva prodaja 3: Poslovni prostori se nahajajo na naslovu Žolgarjeva ulica 4a v Slovenski Bistrici, in sicer v pritličju tri etažnega objekta zgrajenega leta 1997. V prostorih se trenutno nahaja vadbeni studio s prodajalno in pomožnimi prostori. Konstrukcija objekta je armiranobetonska s polnili iz votle opeke. Medetažna konstrukcija klasična armiranobetonska. Zunanje stene objekta so obložene s plastjo toplotne izolacije. Okna imajo PVC okvirje in dvoslojno zasteklitev, vrata na vhodu v prostore so enake izvedbe kot okna, pomožna vrata so v celoti iz PVC-ja. Za ogrevanje objekta in pripravo tople sanitarne vode je vgrajen stenski plinski kotel. Rezervoar za utekočinjen naftni plin se nahaja za objektom. Prenos toplote se vrši preko radiatorjev. Lokal ima vgrajeno napravo za hlajenje zraka s stropnimi kasetami. Prodani so bili februarja 2018.

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:	21.2.2018
ID pravnega posla:	380295
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	100.000,00 €
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/



Podatki o delih stavb	
TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 3077/3-3, ŽOLGARJEVA ULICA 4A, SLOVENSKA BISTRICA	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	3077
Številka dela stavbe:	3
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	3
Naslov:	ŽOLGARJEVA ULICA 4A
Naselje:	SLOVENSKA BISTRICA
Občina:	SLOVENSKA BISTRICA
Ime KO:	753 - SLOVENSKA BISTRICA
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230101 - Nakupovalni center
Koordinate:	X:138262.31 Y:544202.89
Leto izgradnje stavbe:	1997
Leto izgradnje dela stavbe:	1997
Neto tlorisna površina dela stavbe:	256,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	240,00 m2
Legi dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	/
Atrjsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	lokal, prodajalna, prostor 99
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	256,00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	/
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekundarni trg:	Prodaja na primarnem trgu
Prodani solastniški deleži:	100/100

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnina – poslovni lokal ni enak prodanim lokalom, izvedem na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedem kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve sem izvedla na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodim, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena.
- Prodajni pogoji: izvedem prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedem prilagoditev.
- Pogoji financiranja: izvedem prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na

splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.

- Časovna korekcija: Vse primerljive transakcije so bile izvedene v obdobju februar-september 2018.
- Prilagoditev na velikost in leto gradnje: upoštevali smo vrednostne tabele GURS-a:
- Lokacija – ocenjevani lokal se nahaja v vrednostni ravni 6, prodani lokali v vrednostni ravni 8, zato izvedemo prilagoditev za lokacijo v višini 30%.

Izvedba prilagoditev za poslovni lokal v Oplotnici:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka: ID posla - Trgoskop2,		397844		377129		380295	
Lokacija Slovenska Bistrica	Partizanska c. 33, Oplotnica	Kolodvorska 23		Trg Svobode 26		Žolgarjeva 4a	
Prodajna cena v €	Brez DDV	25.000,00 €		83.500,00 €		81.967,21 €	
Cena v €/m ² na NTP* lokala		636,13 €/m ²		321,90 €/m ²		320,18 €/m ²	
			Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Datum transakcije		7.9.2018	0%	28.3.2018	0%	21.2.2018	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev		636,13 €/m ²		321,90 €/m ²		320,18 €/m ²	
Lokacija v regiji	Oplotnica	Slovenska Bistrica	0%	Slovenska Bistrica	0%	Slovenska Bistrica	0%
Lokacija v naselju	Oplotnica	Slovenska Bistrica - 8	-30%	Slovenska Bistrica - 8	-30%	Slovenska Bistrica - 8	-30%
Velikost NTP v m ²	29,08	39,30	0%	259,40	25%	256,00	25%
Nadstropje	P	II	4%	II - M	4%	P	0%
Ogrevanje	Ne	CK	-5%	CK	-5%	CK	-5%
Material	AB	AB	0%	opeka	0%	opeka	0%
Vrsta	Pisarniški prostor, čakalnica in sanitarije	Poslovni prostor – pisarne	0%	Poslovni prostori – pisarne	0%	Poslovni prostori	0%
Leto gradnje Obnova	1987	1992	-5%	1905 1994 – streha fasada 1995 okna, instalacije	25%	1997	-10%
Pripadajoče zemljišče	1.435,00	V sorazmernem deležu	20%	V sorazmernem deležu	20%	V sorazmernem deležu	20%
Vzdrževanje na dan ocene vrednosti ali prodaje	Solidno	Dobro	0%	Dobro	0%	dobro	0%
Končna prilagoditev			-16%		39%		0%
INDIKACIJA VREDNOSTI		534,35		447,44		320,18	
PONDER		267,17		111,86		80,05	
OCENA VREDNOSTI V €/m ²				459,07			
VREDNOST V €				13.349,89 €			
VREDNOST V € zaokr.				13.350,00 €			

*NTP = neto tlorisna površina:

Nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

Lokacija Ljutomer

Primerljive tržne prodaje poslovnih prostorov – objektov na območju Ljutomer v letu 2017 in 2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površina	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
311529	PPT	31.1.2017	60.000,00 €	119,52 €	Prostori za poslovanje s strankami	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1988	502,00 m2	N: 501,60 U: 501,60	/	1292	1
338801	PPT	11.5.2017	16.265,00 €	/	Gostinski lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1980	24,00 m2	N: 23,80 U: 23,80	/	1273	1
					Gostinski lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1980	58,00 m2	N: 58,20 U: 27,20	/	1274	1
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 2.029,00 U: /	3144	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 5.412,00 U: /	3147/1	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	/	/	N: 6.688,00 U: /	1/136	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 10.742,00 U: /	3143	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 872,00 U: /	3139	/	/
					Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	273 - PRISTAVA (LJUTOMER)	/	/	N: 307,00 U: /	239/178	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	273 - PRISTAVA (LJUTOMER)	/	/	N: 3.322,00 U: /	239/120	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 1.125,00 U: /	3141	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 981,00 U: /	3140	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 3.420,00 U: /	3142	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	/	/	N: 5.740,00 U: /	1/160	/	/
					Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	273 - PRISTAVA (LJUTOMER)	/	/	N: 7.375,00 U: /	239/79	/	/
					Kmetijski objekt	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1980	43,00 m2	N: 43,00 U: 43,00	/	1275	1
337123	PPT	27.6.2017	80.000,00 €	/	Stanovanjska hiša	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1961	187,00 m2	N: 187,00 U: 187,00	/	1099	5
					Prostori za poslovanje s strankami	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1961	187,00 m2	N: 187,00 U: 187,00	/	1099	5
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 1.433,00 U: /	1638/1	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 9,00 U: /	1637/54	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 98,00 U: /	1637/9	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 198,00 U: /	1637/31	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 8,00 U: /	1636/3	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 11,00 U: /	1637/33	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 32,00 U: /	1637/32	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 1.066,00 U: /	1637/5	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 8,00 U: /	1637/34	/	/
338802	PPT	17.8.2017	16.000,00 €	/	Trgovski ali storitveni lokal	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	1870	209,00 m2	N: 209,00 U: 150,00	/	494	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	/	/	N: 19,00 U: /	173/15	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	/	/	N: 210,00 U: /	173/6	/	/
338802	PPT	17.8.2017	16.000,00 €	/	Trgovski ali storitveni lokal	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	1870	209,00 m2	N: 209,00 U: 150,00	/	494	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	/	/	N: 19,00 U: /	173/15	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	272 - STROČJA VAS (LJUTOMER)	/	/	N: 210,00 U: /	173/6	/	/
373488	PPT	8.3.2018	105.000,00 €	/	Gostinski lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1960	1.061,00 m2	N: 1.061,10 U: 693,00	/	521	2
					Gostinski lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1960	358,00 m2	N: 358,00 U: 159,80	/	521	1
					Tehnični ali pomožni prostori	259 - LJUTOMER	1965	48,00 m2	N: 47,70 U: 47,70	/	520	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 63,00 U: /	1962/2	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	/	/	N: 816,00 U: /	1963	/	/
398926	PPT	22.8.2018	25.000,00 €	892,86 €	Trgovski ali storitveni lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1987	28,00 m2	N: 28,40 U: 28,40	/	842	301

Primerljiva prodaja 1: Poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Ulica Ante Trstenjaka 3, Ljutomer obsega dva dela stavbe – skladišče v pritličju in stanovanje v nadstropju. Zgrajena je bila leta 1988. V pritlični etaži so poslovni prostori - skladišče. Nosilna konstrukcija je opečna, fasada je obložena s klinker opeko. Ogrevanje je CK.

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:	31.1.2017
ID pravnega posla:	311529
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	60.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalec
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/



Podatki o delih stavb	
PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 1292/1-1, ULICA ANTE TRSTENJAKA 3, LJUTOMER	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	1292
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	1
Naslov:	ULICA ANTE TRSTENJAKA 3
Naselje:	LJUTOMER
Občina:	LJUTOMER
Ime KO:	259 - LJUTOMER
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Prostori za poslovanje s strankami
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1252002 - Skladišča
Koordinate:	X: 152785.34 Y: 593119.25
Leto izgradnje stavbe:	1988
Leto izgradnje dela stavbe:	1988
Neto tlorisna površina dela stavbe:	501,60 m2
Uporabna površina dela stavbe:	501,60 m2
Legla dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	502,00 m2
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

Primerljiva prodaja 2: Poslovna stavba se nahaja na naslovu Stročja vas 62a, Stročja vas je bila zgrajena l. 1870. Stavba ima obnovljene notranje stene, talno ploščo in ploščo proti neogrevanemu podstrešju. Zunanje stene so toplotno neizolirane, okna so kovinska z enojno zasteklitvijo. V stavbi ni vgrajenega ogrevalnega sistema, kurilne naprave, prezračevalnih naprav in električne napeljav. Po podatkih Trgoskop so prostori namenjeni poslovni dejavnosti.

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:	17.8.2017
ID pravnega posla:	339802
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	16.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalec
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/



Podatki o delih stavb	
TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 494/1, STROČJA VAS 62A, STROČJA VAS	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	494
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	STROČJA VAS 62A
Naselje:	STROČJA VAS
Občina:	LJUTOMER
Ime KO:	272 - STROČJA VAS
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230401 - Prostori za storitvene dejavnosti
Koordinate:	X: 152621 Y: 594972
Leto izgradnje stavbe:	1870
Leto izgradnje dela stavbe:	1870
Neto tlorisna površina dela stavbe:	209,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	150,00 m2
Legla dela stavbe v stavbi:	/
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	209,00 m2
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

Podatki o parcelah	
PARCELA 173/15, 272 - STROČJA VAS, LJUTOMER	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	173/15
Katastrska občina:	272 - STROČJA VAS
Občina:	LJUTOMER
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovoljna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X: 152614.15 Y: 594978.31
Površina parcele:	19 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1
PARCELA 173/6, 272 - STROČJA VAS, LJUTOMER	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	173/6
Katastrska občina:	272 - STROČJA VAS
Občina:	LJUTOMER
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovoljna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X: 152620.99 Y: 594968.89
Površina parcele:	210 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

Primerljiva prodaja 3: Poslovno-stanovanjska stavba na naslovu Ormoška cesta 10, Ljutomer je bila grajena v treh fazah in dokončana leta 1987. Stavba je U tlorisne oblike s štirimi etažami (P+1+2+M). V pritlični etaži so poslovni prostori in manjši del neogrevanih prostorov za shrambe. Stavba je zidana iz AB nosilnih jeder in mrežastih opečnih zidakov. Obdana je s toplotno izolacijo in obzidana s fasadno klinker opeko. Fasade objekta so precej razgibane z različnimi previsi, zamiki ter podhodi. Okna so PVC izvedbe s kvalitetno zasteklitvijo. Stavba se ogreva v skupni kotlovnici sosednje stavbe na ELKO.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 842/301-301, ORMOŠKA CESTA 10, LJUTOMER	
1. Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel	Številka stavbe:	842
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu	Številka dela stavbe:	301
Datum sklenitve pogodbe:	22.8.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	301
ID pravnega posla:	398926	Naslov:	ORMOŠKA CESTA 10
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	LJUTOMER
Skupna pogodbeni cena:	25.000,00 €	Občina:	LJUTOMER
Stopnja DDV:	/	Ime KO:	259 - LJUTOMER
DDV vključen:	Ne	C.2 Podatki o delu stavbe	
3. Pogodbene stranke - prodajalci		Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230104 - Prodajalna
4. Pogodbene stranke - kupci		Koordinate:	X:153301.04 Y:592285.92
Pravno organizacijska oblika:	/	Leto izgradnje stavbe:	1987
		Leto izgradnje dela stavbe:	1987
		Neto tlorisna površina dela stavbe:	28,40 m ²
		Uporabna površina dela stavbe:	28,40 m ²
		Legi dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	Ne
		Prostori stanovanja:	lokal, prodajalna
		C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
		Prodana površina:	28,00 m ²
		Prodana uporabna površina:	/
		Prodana neto tlorisna površina:	/
		Število zunanjih parkirnih mest:	/
		Nadstropje dela stavbe:	/
		Stavba je dokončana:	Da
		Primarni-sekundarni trg:	/
		Prodani solastniški deleži:	1/1

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnina – poslovni lokal ni enak prodanim poslovnim prostorom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev.

- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: prilagoditev ne izvedemo, v kolikor so bile transakcije izvedene v letu 2017-2018.
- Leto gradnje in obnove – prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vlaganj v objekte in stopnje amortiziranosti objektov. Pomagamo si tudi z vrednostnimi tabelami GURS-a.
- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina je namenjena poslovni dejavnosti, prodane nepremičnine prav tako zato prilagoditev ne izvedemo.
- Velikost objekta: površine primerljivih nepremičnin so bile povzete po podatkih iz realiziranih prodaj, podatkov GURS in iz energetskih izkaznic. Prilagoditev glede površine izvedemo s pomočjo vrednostnih tabel GURS-a.
- Dodatni prostori: pri primerljivi prodaji 1 in 3 so bila ob poslovnih prostorih prodana.
- Lokacija v regiji in naselju: ocenjevana nepremičnina - poslovni objekt se nahaja v vrednostni ravni 7, prodani poslovni prostori oz objekti 1 in 3 prav tako zato za lokacijo ne izvedemo prilagoditev. Poslovni objekt 2 se nahaja v vrednostni ravni 5, ki je slabša za 30%.

Primerljive tržne prodaje poslovnih objektov ali delov objekta:

Značilnosti		Ocenjevana nepremičnina		Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka – ID posla		Trgoskop2		311529		339802		398926	
Lokacija		Ormoška cesta 3, Ljutomer		Ul. Ante Trstenjaka 3, Ljutomer		Stročja vas 62a		Ormoška cesta 10, Ljutomer	
Prodajna cena v €		Brez davka		60.000,00		16.000,00		25.000,00	
Prodajna cena v €/m²/NTP				119,62		76,19		880,28	
		Pril		Pril.		Pril.		Pril.	
Obseg pravic		1/1		1/1		1/1		1/1	
Datum transakcije				0%		17.8.2017		22.8.2018	
Vrsta transakcije				tržna		tržna		tržna	
Prodajni pogoji				tržni		tržni		tržni	
Vmesna prilagoditev		€/m²/NTP		119,62		76,19		880,28	
Lokacija v regiji		Ljutomer		Ljutomer		Ljutomer		Ljutomer	
Lokacija v naselju		Ljutomer		Ljutomer		Stročja vas		Ljutomer	
NTP prostorov v m²		98,90		501,60		-21%		-16%	
Drugi prostori		Pokrit peron 185,00		-		-		-	
Pripadajoče zemljišče v m²		1.511,00		Sorazmerni del - 320,00		210,00		Sorazmerni del	
Namembnost		Ulični lokal (nekdanja čakalnica)		Skladišče		Poslovni prostori		prodajalna	
Konstrukcija		AB		Opeka-AB		opeka		AB	
Leto gradnje		1976		1988		1870		1987	
Leto obnove		1994 instalacije in okna				V obnovi		-	
Vzdrževanje		V fazi delne prenove		dobro		V fazi prenove		dobro	
Etažnost, nadstropje		P		P		K+P		P	
Ogrevanje/hlajenje		CK		CK		-		daljinsko	
Končna prilagoditev						152%		-5%	
INDIKACIJA VREDNOSTI				191,39		192,00		836,27	
PONDER				38,28		0,2		501,76	
OCENA VREDNOSTI V €/m² zaokr.				578,00					
SKUPNA VREDNOST v €				57.164,20 zaokr. 57.200,00					

*NTP=neto tlorisna površina

Lokacija Lenart v Slovenskih goricah

Primerljive tržne prodaje poslovnih prostorov – objektov na območju Lenarta v letu 2017 in 2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
340292	PPT	10.8.2017	26.200,00 €	/	Trgovski ali storitveni lokal	523 - ZGORNJI ŽERJAVCI (LENART)	1969	20,00 m2	N: 20,00 U: 20,00	/	329	1
					Stanovanjska hiša	523 - ZGORNJI ŽERJAVCI (LENART)	1969	32,00 m2	N: 32,00 U: 20,00	/	328	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	523 - ZGORNJI ŽERJAVCI (LENART)	/	/	N: 491,00 U: /	200/3	/	/
405976	PPT	22.11.2018	186.740,00 €	/	Trgovski ali storitveni lokal	2666 - SELCE (LENART)	1993	339,00 m2	N: 339,10 U: 247,90	/	615	2
					Trgovski ali storitveni lokal	2666 - SELCE (LENART)	1993	169,00 m2	N: 169,10 U: 169,10	/	615	3
					Trgovski ali storitveni lokal	2666 - SELCE (LENART)	1993	217,00 m2	N: 217,00 U: 217,00	/	615	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2666 - SELCE (LENART)	/	/	N: 177,00 U: /	50/17	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2666 - SELCE (LENART)	/	/	N: 3.531,00 U: /	50/16	/	/

Ker na obravnavanem območju ni bilo prodaj primerljivih lokalov izberem prodaje na Ptuj in jo prilagodim na lokacijo: Primerljive tržne prodaje poslovnih prostorov in objektov v obdobju 2017 - 2018 na območju Mestne občine Ptuj:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
322630	PPT	9.4.2017	56.500,00 €	513,64 €	Trgovski ali storitveni lokal	389 - NOVA VAS PRI PTUJU (PTUJ)	1976	110,00 m2	N: 109,50 U: 109,50	/	578	1
330499	PPT	9.6.2017	17.750,00 €	845,24 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	21,00 m2	N: 21,00 U: 21,00	/	76	13
331052	PPT	31.5.2017	19.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	21,00 m2	N: 20,60 U: 20,60	/	132	14
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 584,00 U: /	1124	/	/
332253	PPT	25.5.2017	94.000,00 €	/	Trgovski ali storitveni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	37,00 m2	N: 37,20 U: 37,20	/	48	1
					Stanovanjska hiša	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	222,00 m2	N: 222,20 U: 124,70	/	5079	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 361,00 U: /	1107	/	/
335543	PPT	7.7.2017	86.000,00 €	/	Pisarniški prostori	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	9,00 m2	N: 9,00 U: 9,00	/	627	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	/	/	N: 1.052,00 U: /	*162/1	/	/
					Stanovanjska hiša	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	75,00 m2	N: 75,00 U: 63,00	/	627	1
					Kmetijski objekt	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1936	100,00 m2	N: 100,00 U: 100,00	/	1382	1
					Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	/	/	N: 408,00 U: /	590/1	/	/
342032	PPT	20.1.2017	65.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1999	341,00 m2	N: 341,00 U: 341,00	/	3474	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 508,00 U: /	984/8	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 312,00 U: /	984/7	/	/
342725	PPT	15.9.2017	45.500,00 €	1.038,81 €	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	43,80 m2	N: 43,80 U: 43,80	/	516	119
344711	PPT	8.9.2017	45.500,00 €	1.034,09 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	44,00 m2	N: 43,80 U: 43,80	/	516	119

Nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

345238	PPT	4.8.2017	65.000,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1997	384,00 m2	N: 383,60 U: 182,80	/	4302	1
					Stanovanjska hiša	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	192,00 m2	N: 191,80 U: 170,60	/	1761	1
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 2.850,00 U: /	3592	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 813,00 U: /	3590/2	/	/
					Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 280,00 U: /	3591	/	/
346563	PPT	18.9.2017	105.000,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1880	237,00 m2	N: 236,50 U: 236,50	/	2397	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 218,00 U: /	1383/1	/	/
349506	PPT	12.10.2017	70.000,00 €	958,90 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	73,00 m2	N: 73,40 U: 73,40	/	58	43
350568	PPT	20.9.2017	156.764,71 €	1.052,11 €	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	2000	149,00 m2	N: 148,60 U: 148,60	/	42	1
350989	PPT	29.9.2017	165.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1938	82,00 m2	N: 82,00 U: 82,00	/	1600	2
					Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1938	470,00 m2	N: 470,40 U: 470,40	/	1600	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 606,00 U: /	1038	/	/
355360	PPT	9.11.2017	260.000,00 €	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1956	132,00 m2	N: 131,90 U: 125,30	/	3191	1
					Industrijski prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1956	85,00 m2	N: 85,00 U: 85,00	/	3191	2
					Industrijski prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1970	693,00 m2	N: 693,00 U: 693,00	/	611	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 1.669,00 U: /	1553/4	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 131,00 U: /	1553/10	/	/
365325	PPT	22.12.2017	55.500,00 €	1.132,65 €	Prostori za zdravstveno dejavnost	400 - PTUJ (PTUJ)	1997	49,00 m2	N: 48,50 U: 48,50	/	3154	206
366162	PPT	30.11.2017	60.000,00 €	952,38 €	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	63,00 m2	N: 67,40 U: 67,40	/	132	15
371052	PPT	4.1.2018	20.000,00 €	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	22,00 m2	N: 20,90 U: 20,90	/	132	9
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 584,00 U: /	1124	/	/
386246	PPT	6.6.2018	48.500,00 €	/	Trgovski ali storilni lokal	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	25,00 m2	N: 24,50 U: 24,50	/	806	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	41,00 m2	N: 41,40 U: 41,40	/	322	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	/	/	N: 1.149,00 U: /	485/8	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	/	/	N: 113,00 U: /	485/10	/	/
					Stanovanje	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	118,00 m2	N: 117,50 U: 94,00	/	321	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	61,00 m2	N: 60,90 U: 60,90	/	325	1
					Tehnični ali pomožni prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	1965	42,00 m2	N: 41,50 U: 41,50	/	323	1
387785	PPT	18.5.2018	18.000,00 €	857,14 €	Trgovski ali storilni lokal	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	21,00 m2	N: 21,00 U: 21,00	/	58	12

Primerljiva prodaja 1: Primerljiva nepremičnina v naravi predstavlja poslovne prostore-za storitveno dejavnost v kletni (iz smeri parkirišča pritlični) etaži objekta na naslovu Trstenjakova ul. 5a, Ptuj. Objekt je bil zgrajen l. 1996. Nepremičnina je bila prodana na prostem trgu z maja 2018.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 58/12-12, TRSTENJAKOVA ULICA 5, PTUJ	
1.Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel	Številka stavbe:	58
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu	Številka dela stavbe:	12
Datum sklenitve pogodbe:	18.5.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	12
ID pravnega posla:	387785	Naslov:	TRSTENJAKOVA ULICA 5
2.Podatki o pogodbi		Naselje:	PTUJ
Skupna pogodbeni cena:	18.000,00 €	Občina:	PTUJ
Stopnja DDV:	/	Ime KO:	400 - PTUJ
DDV vključen:	Ne	C.2 Podatki o delu stavbe	
3.Pogodbene stranke - prodajalci		Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230401 - Prostor za storitvene dejavnosti
4.Pogodbene stranke - kupci		Koordinate:	X:142268.96 Y:567547.95
Pravno organizacijska oblika:	/	Leto izgradnje stavbe:	1996
		Leto izgradnje dela stavbe:	1996
		Neto tlorisna površina dela stavbe:	21,00 m2
		Uporabna površina dela stavbe:	21,00 m2
		Lega dela stavbe v stavbi:	klet
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	Ne
		Prostori stanovanja:	lokal, prodajalna
		C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
		Prodana površina:	21,00 m2
		Prodana uporabna površina:	/
		Prodana neto tlorisna površina:	/
		Število zunanjih parkirnih mest:	/
		Nadstropje dela stavbe:	/
		Stavba je dokončana:	Da
		Primarni-sekundarni trg:	/
		Prodani solastniški deleži:	1/1

Primerljiva prodaja 2: Primerljiva nepremičnina v naravi predstavlja poslovne prostore na naslovu Osojnikova c.3, Ptuj. Stavba je namenjena storitveni dejavnosti, predvsem pisarniški. Objekt je bil zgrajen l. 1995. Zunanji ovoj stavbe predstavlja od znotraj navzven omet, opečni zid 29 cm, Demit fasadni sistem 8 cm. Okna so lesena, termopan steklo, $k = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ogrevanje je daljinsko. Prostor je bil prodan na prostem trgu novembra 2017.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 132/15-15, OSOJNIKOVA CESTA 3, PTUJ	
1.Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel	Številka stavbe:	132
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu	Številka dela stavbe:	15
Datum sklenitve pogodbe:	30.11.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	15
ID pravnega posla:	366162	Naslov:	OSOJNIKOVA CESTA 3
2.Podatki o pogodbi		Naselje:	PTUJ
Skupna pogodbeni cena:	60.000,00 €	Občina:	PTUJ
Stopnja DDV:	/	Ime KO:	400 - PTUJ
DDV vključen:	Ne	C.2 Podatki o delu stavbe	
3.Pogodbene stranke - prodajalci		Vrsta dela stavbe:	Prostori za poslovanje s strankami
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
4.Pogodbene stranke - kupci		Koordinate:	X:142120.33 Y:567652.45
Pravno organizacijska oblika:	/	Leto izgradnje stavbe:	1995
		Leto izgradnje dela stavbe:	1995
		Neto tlorisna površina dela stavbe:	67,40 m2
		Uporabna površina dela stavbe:	67,40 m2
		Lega dela stavbe v stavbi:	nadstropje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	Ne
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
		Prodana površina:	63,00 m2
		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

Primerljiva prodaja 3: Primerljiva nepremičnina v naravi predstavlja poslovni prostor-prodajalno na naslovu Osojnikova cesta 22, Ptuj. Poslovno-stanovanjski objekt je sestavljen iz dveh lamel A in B in sta simetrično enaki. V pritličju so poslovni prostori, lamela A ima 6 poslovnih prostorov lamela B ima 3 poslovne prostore. Objekt, zgrajen l. 1995 je grajen z različni materialov. Okna so iz lesenih profilov z termopan izolativnim steklom, ogrevanje je CK, energent zemeljski plin. Prostor je bil prodan na prostem trgu septembra 2017.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
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: 15.9.2017 ID pravnega posla: 342725 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 45.500,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4. Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 516/119-119, OSOJNIKOVA CESTA 22, PTUJ C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 516 Številka dela stavbe: 119 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 119 Naslov: OSOJNIKOVA CESTA 22 Naselje: PTUJ Občina: PTUJ Ime KO: 400 - PTUJ C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Prostor za poslovanje s strankami Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:142833 Y:568090 Leto izgradnje stavbe: 1995 Leto izgradnje dela stavbe: 1995 Neto tlorisna površina dela stavbe: 43,80 m2 Uporabna površina dela stavbe: 43,80 m2 Lega dela stavbe v stavbi: pritličje Število sob: / Atrijsko stanovanje: Ne Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 43,80 m2 Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Število zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: 2 Stavba je dokončana: Da Primarni-sekundarni trg: / Prodani solastniški delež: 1



Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – poslovni prostor, ni enak prodanim prostorom ali objektom, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev. Za nepremičnine v ponudbi upoštevamo znižanje prodajne vrednosti za 10% kolikor po podatkih nepremičninskih agencij dejanska prodajna vrednost.

- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: prilagoditev ne izvedemo, v kolikor so bile transakcije izvedene v 2017-2018.
- Velikost objekta: prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS na obravnavanem območju.
- Leto gradnje in obnove – prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS.
- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina predstavlja poslovni objekt – primerljive nepremičnine prav tako predstavljajo poslovne objekte, zato ne izvedemo prilagoditev.
- Ocenjevan poslovni prostor se nahaja v Lenartu, primerljivi prodani objekti na Ptujtu zato izvedemo prilagoditev na lokacijo. Ptuj leži v vrednostni ravni 9, Lenart v vrednostni ravni 8, na lokaciji, slabši za 15%.

Primerljive tržne prodaje poslovnih prostorov (ID dela stavbe 400-1772-3):

Značilnosti	Ocenjevana nepr.	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka – ID posla	Trgoskop2,si	387785		366162		342725	
Lokacija	Maistrova ulica 13, Lenart	Trstenjakova ulica 5, Ptuj		Osojnikova c. 3, Ptuj		Osojnikova c. 22, Ptuj	
Prodajna cena v €	Brez davka	18.000,00		60.000,00		45.500,00	
Prodajna cena v €/m ²		857,14		890,21		1.038,81	
		Pril.	Pril.	Pril.	Pril.	Pril.	Pril.
Obseg pravic	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Datum transakcije		18.5.2018	0%	30.11.2017	0%	15.9.2017	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev	€/m ²	857,14		890,21		1.038,81	
Lokacija v regiji	Lenart	Ptuj	0%	Ptuj	0%	Ptuj	0%
Lokacija v naselju	Lenart	Center Ptuj	-15%	Center Ptuj	-15%	Center Ptuj	-12%
Velikost poslovnega prostora v m ²	31,30	21,00	0%	67,40	10%	43,80	5%
Pripadajoče zemljišče	-	-	0%	-	0%	-	0%
Ogrevanje	-	CK plin	-5%	daljinsko	-5%	CK plin	-5%
Namembnost	Ulični lokal	Poslovni lokal	0%	Poslovni lokal	0%	Poslovni lokal	0%
Leto gradnje	1980	1996	-17%	1995	-15%	1995	-16%
Leto obnove	-	2006 instalacije		-		2008 streha	
Etažnost	P	K (iz dvoriščne strani je P)	5%	I.	5%	P	0%
Končna prilagoditev			-32%		-20%		-28%
INDIKACIJA VREDNOSTI		582,86		712,17		747,94	
PONDER		194,29	1/3	237,39	1/3	249,31	1/3
OCENA VREDNOSTI V €/m ² zaokr.		680,00					
SKUPNA VREDNOST v €		21.284,00 € → zaokr. 21.300,00 €					

Vir podatkov: trgoskop2,si, *NTP = neto tlorisna površina

Ocenjena vrednost nepremičnin v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., znaša po »načinu tržnih primerjav« na dan 31.12.2018 (zaokr.):

POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU OSOJNIKOVA CESTA 11, PTUJ S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČA K.O. 400-PTUJ	135.000,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU KOLODVORSKA CESTA 2A, ORMOŽ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM K.O. 332-ORMOŽ	86.200,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 33, OPLOTNICI S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 763-OPLOTNICA	13.350,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU ORMOŠKA CESTA 3, LJUTOMER S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 259-LJUTOMER	57.200,00	EUR
POSLOVNI PROSTOR V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU MAISTROVA ULICA 13, LENART V SLOVENSKIH GORICAH	21.300,00	EUR
VREDNOST SKUPAJ:	313.050,00	EUR

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

Temeljno načelo tega načina je, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi bo lastniku prinašala v bodočnosti. Njena vrednost je opredeljena kot sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- **metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička;**
- **metoda diskontiranja bodočih donosov;**

V našem primeru bom za izračun vrednosti nepremičnine uporabila metodo uglavičenja (kapitaliziranja) dobička.

6.3.1 Metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki prinašajo dohodek oziroma donos. Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina, namreč najprimerneje ocenimo njeno vrednost.

Z na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- **multiplikator bruto najemnine** – predstavlja razmerje med prodajno ceno in potencialnim prihodkom ali efektivnim prihodkom
- **celotna stopnja kapitalizacije** – če je na razpolago dovolj veliko število prodaj primerljivih posesti, lahko celotno stopnjo kapitalizacije izračunamo neposredno iz tržnih podatkov. Uporabi se neposredna kapitalizacija, načrtovani dobiček pa se iz rednega poslovanja spremeni v oceno tržne vrednosti
- **metoda diskontiranja bodočih donosov** – sedanja vrednost nepremičnine se dobi tako, da se diskontira projekcija bodočih donosov za načrtovano obdobje in iztržek od bodoče prodaje po načrtovanem obdobju.

Potencialni dohodek

Potencialni prihodek od ocenjevanje nepremičnine je najemnina, ki bi jo lahko lastnik nepremičnine prejemal, če bi bila ta stalno 100% zasedena. Viri za oceno so lahko navedbe lastnikov, razpoložljivi podatki o najemu primerljivih nepremičnin na strani Trgosko2, Aplikacija Cenilec.com in ETN ter nepremičnine.net, podatki agencij za promet z nepremičninami in podatki Mestne občine Ptuj, Ormož, Oplotnica, Ljutomer in Lenart v Slov. goricah in podjetij, ki se ukvarjajo s tovrstno dejavnostjo. Tržna najemnina je lahko pogodbeni, če je pogodba med lastnikom in najemnikom sklenjena za daljši čas, sicer pa moramo ugotoviti najverjetnejšo tržno najemnino z analizo trga.

Nezasedenost in neizterljivost najemnin in neplačanih stroškov

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino.

Po podatkih nepremičninskih agencij znaša delež nezasedenosti 10% in odbitek za neizterljivost 5%.

Poslovni odhodki – stalni stroški, ki niso odvisni od oddanosti nepremičnine. Mednje spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je zakonito

zavezan plačevati najemnik, stroški za porabljeno vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti in upravljanje, ki prav tako bremenijo najemnika in zavarovanje objekta. Zavarovanje objekta običajno plača najemodajalec. Po podatkih zavarovalnic znaša zavarovanje za obravnavani objekt ca 1,20 ‰ od nadomestitvene vrednosti objekta.

Rezervacija za nadomestitveno rezervo

Nadomestitvena rezerva predstavlja rezervacijo sredstev potrebnih za popravila in zamenjavo posameznih elementov, ki se hitro obrabijo oz. imajo kratko življenjsko dobo ter tistih elementov, ki se periodično obnavljajo.

Stopnja kapitalizacije: Stopnjo kapitalizacije smo izračunali po modelu tržnega ravnovesja (SIR*IUS junij 2018):

Osnovni model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti (angl. Risk-adjusted returns) med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

$$r = f + p \quad (1)$$

kjer je:

r – zahtevana donosnost,

f – donosnost netveganih naložb in

p – premija za tveganje (vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo).

Zahtevano donosnost ocenimo na podlagi dolgoročnega donosa državnih obveznic na dan 31.12.2018 z ročnostjo daljšo od 10 let in izračunamo njihovo povprečje – čas dosvetja med 03.03.2032 – 07.08.2045: povprečni donos 1,12.

MTS Slovenia Daily Fixing									
Managed by									
EuroMts Ltd.									
10 Paternoster Square, London EC4M 7LS, England									
06/06/19 ▾ HI100 (CET)									

RefDate	Type	Code	Description	Maturity	BidPrice	BidYield	MidPrice	MidYield	Duration
06/06/2019	RSL	SI0002103057	SLOREP 4.125 28/01/20	01/28/2020	102.920	-0.40%	102.935	-0.51%	0.6
06/06/2019	RSL	SI0002103149	SLOREP 4.375 18/01/21	01/18/2021	107.890	-0.38%	107.720	-0.40%	1.6
06/06/2019	RSL	SI0002103388	SLOREP 3.000 08/04/21	04/08/2021	106.170	-0.36%	106.245	-0.40%	1.8
06/06/2019	RSL	SI0002103453	SLOREP 2.250 25/03/22	03/25/2022	107.320	-0.38%	107.425	-0.39%	2.7
06/06/2019	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 09/09/24	09/09/2024	125.270	-0.18%	125.390	-0.18%	4.7
06/06/2019	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	113.800	-0.09%	113.680	-0.10%	5.7
06/06/2019	RSL	SI0002103164	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	135.320	-0.08%	135.390	-0.08%	6.0
06/06/2019	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 22/03/27	03/22/2027	109.280	0.06%	109.400	0.04%	7.5
06/06/2019	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 08/03/28	03/08/2028	106.510	0.25%	106.570	0.24%	8.4
06/06/2019	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.1875 14/03/29	03/14/2029	107.300	0.42%	107.520	0.40%	9.3
06/06/2019	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	119.120	0.68%	119.500	0.65%	11.4
06/06/2019	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	106.630	1.04%	106.930	1.02%	14.3
06/06/2019	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	107.700	1.33%	108.175	1.31%	18.4
06/06/2019	RSL	SI0002103552	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	134.880	1.50%	135.230	1.49%	20.1

Donosnost nepremičninskih naložb sestoji iz najemninske donosnosti in spremembe vrednosti nepremičnin. Tako lahko zahtevano donosnost r zapišemo v obliki vsote:

$$r = R + a, (2)$$

kjer pomeni:

r – zahtevana donosnost,

R – najemninska donosnost in a – sprememba vrednosti nepremičnin.

Če enačbi (1) in (2) združimo, dobimo:

$$R + a = f + p. (3)$$

Enačbo (3) lahko preoblikujemo in dobimo:

$$R = f + p - a. (4)$$

Zapišimo še odnos med spremembo vrednosti nepremičnin in premijo za ohranitev glavnice:

$$-a = d, (5)$$

kjer je:

a – sprememba vrednosti nepremičnin in

d – premija za ohranitev glavnice.

Veja torej:

$$\underline{R = f + p + d, (6)}$$

kar je predlagani model določanja mere kapitalizacije.

V modelu spremenljivke pomenijo:

R – zahtevana donosnost iz najemnin, ki vsebuje premijo za tveganja in premijo za ohranitev glavnice (mera kapitalizacije),

f – donosnost netveganih naložb,

p – premija za tveganja (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in

d – premija za ohranitev glavnice.

Premija za tveganje je odvisna predvsem od:

- tipa nepremičnine,
- lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in
- v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine).

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

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

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

Ker se nepremičnine sčasoma slabšajo, je treba (praviloma) upoštevati tudi premijo za ohranitev glavnice.

V preteklosti se je uporabljala ena izmed metod:

- Ringova (časovno enakomerna metoda),
- Hoskoldova (metoda amortizacijskega sklada) in
- Inwoodova (anuitetna metoda).

Te metode so strokovno bolj utemeljene, temeljijo pa na količniku nabranih amortizacijskih popravkov.

Premijo za ohranitev glavnice tako izračunamo po enačbi:

$$p_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1}, \quad (8)$$

kjer je r_r donosnost reinvestiranih sredstev.

Tabela 2: Doba gospodarne uporabnosti nepremičnin

Tip nepremičnine	Doba gospodarne uporabnosti v letih
Zemljišča	–
Stanovanja	80–100
Hiše	80–100
Trgovski prostori	40–80
Pisarniški prostori	60–80
Turistične nepremičnine	30–50
Industrijske nepremičnine	50–80

Tako v danem primeru znaša:	$R = f + p + d = 7,94\%$
$f = 1,65\%$	
$p = 5,30\%$	
$d = 0,99\%$	

LOKACIJA PTUJ

Ponudba prostorov za storitve na območju Ptuja v decembru 2018 (vir nepremičnine.net – arhiv ocenjevalke):

PTUJ, CENTER MESTA



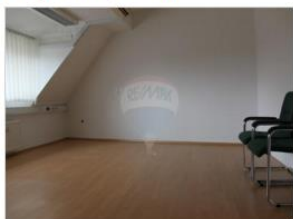
Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: 2/2
Leto: 1900

363 m2, pisarna, zgrajena l. 1900, adaptirana l. 2010, 2/2 nad., oddamo. Cena: 5,00 EUR/m2/mes

363,00 m2
5,00 €/m2/mesec

PTUJ, CENTER, DVIGALO



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: M
Leto: 1996

40 m2, pisarna, zgrajena l. 1996, mansarda, oddamo. Cena: 400,00 EUR/mes

40,00 m2
400,00 €/mesec

PTUJ, CENTER, DVIGALO, PARKIRIŠČE



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: 4
Leto: 1995

247 m2, pisarna, zgrajena l. 1995, 4. nad., oddamo. Cena: 4,00 EUR/m2/mes

247,00 m2
4,00 €/m2/mesec

PTUJ



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P/2
Leto: 2002

50 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 2002, P/2 nad., na voljo več prostorov: 50, 100 ali 125 m2, oddamo. Cena: 5,50 EU...

50,00 m2
5,50 €/m2/mesec

PTUJ



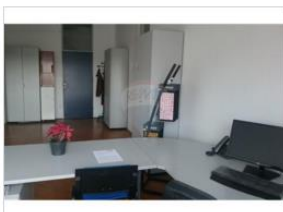
Oddaja: Poslovni prostor

Leto: 2000

52,3 m2, pisarna, zgrajena l. 2000, oddamo. Cena: 370,00 EUR/mes

52,30 m2
370,00 €/mesec

PTUJ



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: 3
Leto: 1995

86,2 m2, pisarna, zgrajena l. 1995, 3. nad., oddamo 3 pisarne nad novo pošto v centru ptuja-internet-center-dobra logist...

86,20 m2
10,00 €/m2/mesec

Nepremičnine v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D.

PTUJ



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P

Leto: 1906

140 m2, prostor za storitve, zgrajen l. 1906, adaptiran l. 2017, pritličje, oddamo nove poslovne prostore na ptuju, odda...

140,00 m2

11,00 €/m2/mesec

PTUJ, 2 PISARNI NA OSOJNIKOVI



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P

Leto: 1995

22 m2, pisarna, zgrajena l. 1995, adaptirana l. 2013, pritličje, Na Ptjuu, na Osojnikovi cesti oddamo pisarne. Pisarne l...

22,00 m2

200,00 €/mesec

Tabela: Tržne najemnine za poslovne prostore na območju Ptuja v letu 2017-2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
316006	OPT	1.1.2017	366,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1989	61,63 m2	N: 83,10 U: 83,10	/	886	2
319496	OPT	1.4.2017	142,70 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1634	49,09 m2	N: 50,50 U: 50,50	/	1157	8
319499	OPT	1.4.2017	389,70 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1500	40,40 m2	N: 40,40 U: 40,40	/	1773	9
320283	OPT	1.5.2017	35,10 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1850	8,70 m2	N: 8,70 U: 8,70	/	1564	3
320403	OPT	1.5.2017	100,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	392 - KRČEVINA PRI PTUJU (PTUJ)	1989	16,60 m2	N: 16,60 U: 16,60	/	1559	2
323593	OPT	1.3.2017	300,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1966	38,00 m2	N: 800,00 U: 800,00	/	705	1
324592	OPT	1.6.2017	60,98 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1985	7,14 m2	N: 119,10 U: 104,10	/	599	2
324788	OPT	1.1.2017	11.200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	2001	383,40 m2	N: 383,40 U: 383,40	/	814	1
					Trgovski ali storitveni lokal	388 - ROGOZNICA (PTUJ)	2001	374,10 m2	N: 374,10 U: 374,10	/	814	2
329446	OPT	5.7.2017	140,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	/	20,00 m2	N: / U: /	/	132	33
334524	OPT	31.7.2017	105,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	15,67 m2	N: 94,10 U: 94,10	/	132	33
338307	OPT	31.8.2017	130,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1995	15,67 m2	N: 94,10 U: 94,10	/	132	33
342425	OPT	15.5.2017	130,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	23,20 m2	N: 191,00 U: 155,00	/	5128	1
342492	OPT	22.9.2017	300,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	65,00 m2	N: 191,00 U: 155,00	/	5128	1
348352	OPT	30.8.2017	450,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1996	21,00 m2	N: 21,00 U: 21,00	/	76	13
354057	OPT	1.11.2017	1.108,56 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1880	116,69 m2	N: 236,50 U: 236,50	/	2397	2
362879	OPT	1.12.2017	3.900,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	414,50 m2	N: 414,50 U: 182,00	/	1495	3
					Pisarniški prostori	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	67,70 m2	N: 67,70 U: 54,20	/	1495	2
					Garaža	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	14,80 m2	N: 14,80 U: /	/	1495	5
					Parkirni prostor	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	14,90 m2	N: 14,90 U: /	/	1495	4
363859	OPT	30.10.2017	273,89 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	43,60 m2	N: 191,00 U: 155,00	/	5128	1
363860	OPT	29.1.2018	180,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	25,00 m2	N: 191,00 U: 155,00	/	5128	1
363893	OPT	22.10.2017	600,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1900	52,90 m2	N: 52,90 U: 52,90	/	5096	1
					Drugo	400 - PTUJ (PTUJ)	1900	4,70 m2	N: 4,70 U: 4,70	/	5096	8
372450	OPT	26.3.2018	139,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	400 - PTUJ (PTUJ)	/	20,00 m2	N: / U: /	/	132	33
380121	OPT	6.2.2018	2.000,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1961	115,50 m2	N: 115,50 U: 115,50	/	77	411
					Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1961	156,50 m2	N: 156,50 U: 156,50	/	77	410
394034	PPT	24.7.2018	53.000,00 €	/	Prostori za poslovanje s strankami	400 - PTUJ (PTUJ)	1950	97,00 m2	N: 96,70 U: 96,70	/	1165	2
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	400 - PTUJ (PTUJ)	/	/	N: 131,00 U: /	6243	/	/

Realiziran najem 1: najemnina znaša 6,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu

 Dodaj v košarico

 Izvozi v PDF

 Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	6.2.2018
ID pravnega posla:	380121

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena:	2.000,00 €/mesec
Čas najema:	Določen čas
Datum začetka najema:	1.3.2018
Datum zaključka najema:	28.2.2021
Trajanje najema:	36 mesecev
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovalni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da

3.Pogodbene stranke - prodajalci

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

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	/
-------------------------------	---

Podatki o delih stavb	
▼ PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 77/411-411, OSOJNIKOVA CESTA 1, PTUJ	
▼ PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 77/410-410, OSOJNIKOVA CESTA 1, PTUJ	

Realiziran najem 2: najemnina znaša za pisarne 8,48 za celoto 4,35 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu

 Dodaj v košarico

 Izvozi v PDF

 Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	1.12.2017
ID pravnega posla:	362879

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena:	3.900,00 €/mesec
Čas najema:	Določen čas
Datum začetka najema:	1.12.2017
Datum zaključka najema:	31.12.2022
Trajanje najema:	61 mesecev
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovalni stroški:	Da
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Ne

3.Pogodbene stranke - prodajalci

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

4.Pogodbene stranke - kupci



▼ PARKIRNI PROSTOR 1495/4, MARIBORSKA CESTA 68, PTUJ	
▼ PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 1495/3-3, MARIBORSKA CESTA 68, PTUJ	
▲ PISARNIŠKI PROSTORI 1495/2-2, MARIBORSKA CESTA 68, PTUJ	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	1495
Številka dela stavbe:	2
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	2
Naslov:	MARIBORSKA CESTA 68
Naselje:	PTUJ
Občina:	PTUJ
Ime KO:	397 - HAJDINA
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1121001 - Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema
Koordinate:	X:141605.97 Y:565393.89
Leto izgradnje stavbe:	1999
Leto izgradnje dela stavbe:	1999
Neto tlorisna površina dela stavbe:	67,70 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	54,20 m ²
Lega dela stavbe v stavbi:	drugo
Število sob:	2
Atrijsko stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Oddana površina:	67,70 m ²
Pogodbena najemnina oddane površine:	700,00 €/mesec
Interna oznaka prostora:	/
Izlozba:	Ne
Nakupovalni center:	Ne
Opremljenost oddane površine:	Da
Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
Mikrolokacija:	Nadstropje

Realiziran najem 3: najemnina znaša 10,99 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		GOSTINSKI LOKAL 725/31-5, ŠPINDLERJEVA ULICA 3, PTUJ	
1. Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	725
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	31
Datum sklenitve pogodbe:	10.7.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	5
ID pravnega posla:	388755	Naslov:	ŠPINDLERJEVA ULICA 3
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	PTUJ
Skupna pogodbeni cena:	1.600,40 €/mesec	Občina:	PTUJ
Čas najema:	Določen čas	Ime KO:	388 - ROGOZNICA
Datum začetka najema:	22.11.2019	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	21.11.2029	Vrsta dela stavbe:	Gostinski lokal
Trajanje najema:	120 mesecev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1211202 - Restavracija, gostilna
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:142928.46 Y:568914.05
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1989
Stopnja DDV:	/	Leto izgradnje dela stavbe:	1989
DDV vključen:	Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe:	293,70 m2
3. Pogodbene stranke - prodajalci		Uporabna površina dela stavbe:	293,70 m2
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	1
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	145,60 m2
		Interna oznaka prostora:	/
		Izlozba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Pritličje

Realiziran najem 4: Najemnina znaša 11,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 5148/1, PUHOVA ULICA 21, PTUJ	
1. Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	5148
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	1
Datum sklenitve pogodbe:	20.7.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
ID pravnega posla:	358242	Naslov:	PUHOVA ULICA 21
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	PTUJ
Skupna pogodbeni cena:	8.052,00 €/mesec	Občina:	PTUJ
Čas najema:	Določen čas	Ime KO:	400 - PTUJ
Datum začetka najema:	15.9.2017	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	14.9.2024	Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Trajanje najema:	84 mesecev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230101 - Nakupovalni center
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:142527.9 Y:568504.95
Obratovalni stroški:	Da	Leto izgradnje stavbe:	2010
Stopnja DDV:	22,0%	Leto izgradnje dela stavbe:	2010
DDV vključen:	Da	Neto tlorisna površina dela stavbe:	15.528,90 m2
3. Pogodbene stranke - prodajalci		Uporabna površina dela stavbe:	10.362,60 m2
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
4. Pogodbene stranke - kupci		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	600,00 m2
		Interna oznaka prostora:	/
		Izlozba:	Ne
		Nakupovalni center:	Da
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Pritličje

Realiziran najem 5: najemnina znaša 9,50 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu 1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 1.11.2017 ID pravnega posla: 354057 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 1.108,56 €/mesec Čas najema: Nedoločen čas Datum začetka najema: 1.11.2017 Datum zaključka najema: / Trajanje najema: / Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev	Podatki o delih stavb ^ PISARNIŠKI PROSTORI 2397/2, JADRANSKA ULICA 22, PTUJ C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 2397 Številka dela stavbe: 2 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: JADRANSKA ULICA 22/ Naselje: PTUJ Občina: PTUJ Ime KO: 400 - PTUJ C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:141937.84 Y:567183.56 Leto izgradnje stavbe: 1880 Leto izgradnje dela stavbe: 1880 Neto tlorisna površina dela stavbe: 236,50 m² Uporabna površina dela stavbe: 236,50 m² Legi dela stavbe v stavbi: pritličje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 116,69 m² Pogodbena najemnina oddane površine: 1.108,56 €/mesec Interna oznaka prostora: / Izločba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Da Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Pritličje



Po podatkih Trgoskop2 znaša povprečna najemnina zgoraj navedenih poslovnih nepremičnin 8,37 €/m² brez DDV.

Na podlagi ogleda nepremičnine in kriterijev, ki vključujejo najpomembnejše vplive kot so lokacija, velikost, nadstropje, fizično stanje nepremičnine, čas oddaje ter zunanji vplivi izvedemo prilagoditve. Ocenjujemo, da glede na velikost, lokacijo in opremljenost prostorov znaša primerna najemnina:

Vrsta	Površina m ²	Najemnina v €/m ² /mesec zaokr.
Prostori skupaj		
- obnovljeni del	81,76	8,00
- neobnovljeni del	81,05	4,00
Poslovni prostori skupaj	162,81	6,00

Določitev vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za poslovne prostore v zgradbi avtobusne postaje Ptuj, Osojnikova 11, Ptuj									
Prostori	6,00 €/m ²	x	162,81 m ²	x	12 mesecev	=	11.722,32	€	
Potencialni prihodek								11.722,32	€
Nezasedenost						10,00 %	=	-1.172,23	€
Neizterjave						5,00 %	=	-586,12	€
Efektivni prihodek								9.963,97	€
Zavarovanje						1,20 ‰ x NV	=	-156,00	€
Nadomestitvena rezerva						2,00 %	=	-199,28	€
Neto dohodek:								9.608,69	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$9.608,69 \text{ €} \quad / \quad 0,0794 \quad = \quad 121.016,28 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

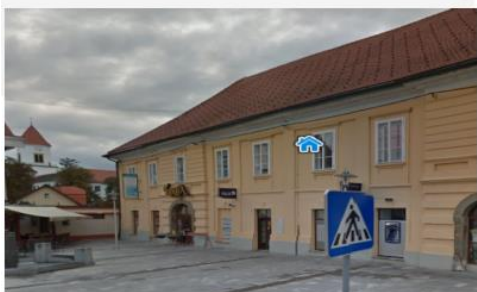
LOKACIJA ORMOŽ

Tabela realiziranih najemnin za poslovne prostore na območju Ormoža v 2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
359673	OPT	8.1.2018	107,92 €/mesec	/	Pisarniški prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1964	13,49 m2	N: 193,70 U: 193,70	/	72	1
364590	OPT	5.1.2018	733,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1650	72,30 m2	N: 72,30 U: 71,40	/	760	12
					Pisarniški prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1650	56,20 m2	N: 56,20 U: 56,20	/	760	1
					Pisarniški prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1650	45,40 m2	N: 45,40 U: 45,40	/	760	2
372616	OPT	29.3.2018	11.643,30 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1989	256,80 m2	N: 256,80 U: 256,80	/	60	1
					Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	/	105,00 m2	N: / U: /	/	60	2
					Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	/	1.607,00 m2	N: / U: /	/	60	3
					Prostori za poslovanje s strankami	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	/	377,90 m2	N: / U: /	/	60	6
					Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	2004	100,80 m2	N: 100,80 U: 100,80	/	1155	1
					Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1980	202,40 m2	N: 274,30 U: 202,40	/	74	1
					Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1980	34,90 m2	N: 34,90 U: 34,90	/	74	2
					Industrijski prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1989	103,30 m2	N: 111,30 U: 103,30	/	59	1
					Tehnični ali pomožni prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	/	132,90 m2	N: / U: /	/	60	4
					Tehnični ali pomožni prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	/	512,80 m2	N: / U: /	/	60	5
					Industrijski prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1989	135,40 m2	N: 135,40 U: 135,40	/	63	1
					Drugo	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	/	120,00 m2	N: / U: /	/	1156	1
376954	OPT	1.5.2018	469,07 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1650	110,40 m2	N: 110,40 U: 110,40	/	760	7
377006	OPT	16.4.2018	223,50 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1989	72,00 m2	N: 377,90 U: 377,90	/	60	6
404789	OPT	29.11.2018	110,99 €/mesec	/	Pisarniški prostori	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1650	12,40 m2	N: 12,40 U: 12,40	/	760	9
408041	OPT	31.12.2018	469,07 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1650	110,40 m2	N: 110,40 U: 110,40	/	760	7
408042	OPT	31.12.2018	198,03 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	332 - ORMOŽ (ORMOŽ)	1650	26,09 m2	N: 26,10 U: 26,10	/	760	10

Primerljiv najem 1 – najemnina znaša 4,25 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu 1.Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 1.5.2018 ID pravnega posla: 376954 2.Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 469,07 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 1.5.2018 Datum zaključka najema: 31.12.2018 Trajanje najema: 8 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3.Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev	TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 760/7-5, Kerenčičev trg 8, Ormož C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 760 Številka dela stavbe: 7 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 5 Naslov: Kerenčičev trg 8 Naselje: Ormož Občina: ORMOŽ Ime KO: 332 - ORMOŽ C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Trgovski ali storitveni lokal Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1230104 - Prodajalna Koordinate: X:140971.35 Y:588734.64 Leto izgradnje stavbe: 1650 Leto izgradnje dela stavbe: 1650 Neto tlorisna površina dela stavbe: 110,40 m2 Uporabna površina dela stavbe: 110,40 m2 Lega dela stavbe v stavbi: pritičje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 110,40 m2 Pogodbena najemnina oddane površine: 469,07 €/mesec Interna oznaka prostora: TRGOVINA S ČEVLIJI Izločba: Da Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Ne Oddana površina enaka delu stavbe: Da Mikrolokacija: Pritičje



Primerljiv najem 2 – najemnina znaša 3,10 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 60/6, HARDEK 44C, HARDEK	
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 16.4.2018 ID pravnega posla: 377006		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 60 Številka dela stavbe: 6 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: HARDEK 44C Naselje: HARDEK Občina: ORMOŽ Ime KO: 332 - ORMOŽ	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 223,50 €/mesec Čas najema: Nedoločen čas Datum začetka najema: 16.4.2018 Datum zaključka najema: / Trajanje najema: / Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Da Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Trgovski ali storitveni lokal Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:141533.99 Y:589438.94 Leto izgradnje stavbe: 1989 Leto izgradnje dela stavbe: 1989 Neto tlorisna površina dela stavbe: 377,90 m ² Uporabna površina dela stavbe: 377,90 m ² Lega dela stavbe v stavbi: nadstropje Število sob: / Atrjsko stanovanje: / Prostori stanovanja: /	
3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 72,00 m ² Interna oznaka prostora: BIFE Izložba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Da Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Nadstropje	
			

Primerljiv najem 3 – najemnina znaša 7,59 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 760/10-10, KERENČIČEV TRG 8, ORMOŽ	
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 31.12.2018 ID pravnega posla: 408042		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 760 Številka dela stavbe: 10 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 10 Naslov: KERENČIČEV TRG 8 Naselje: ORMOŽ Občina: ORMOŽ Ime KO: 332 - ORMOŽ	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 198,03 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 1.1.2019 Datum zaključka najema: 31.12.2019 Trajanje najema: 12 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Da Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Prostori za poslovanje s strankami Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220201 - Banka, pošta, zavarovalnica Koordinate: X:140971.25 Y:588734.75 Leto izgradnje stavbe: 1650 Leto izgradnje dela stavbe: 1650 Neto tlorisna površina dela stavbe: 26,10 m ² Uporabna površina dela stavbe: 26,10 m ² Lega dela stavbe v stavbi: nadstropje Število sob: / Atrjsko stanovanje: / Prostori stanovanja: /	
3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 26,09 m ² Interna oznaka prostora: ENOLOGIJA Izložba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Da Oddana površina enaka delu stavbe: Da Mikrolokacija: Nadstropje	
			

Povprečje zgornjih najemov znaša 4,98 €/m².

Na podlagi ogleda nepremičnine in kriterijev, ki vključujejo najpomembnejše vplive kot so lokacija, velikost, nadstropje, fizično stanje nepremičnine, čas oddaje ter zunanji vplivi izvedemo prilagoditve. Ocenjujemo, da glede na velikost, lokacijo in opremljenost prostorov znaša primerna najemnina:

Vrsta	Površina m ²	Najemnina v €/m ² /mesec zaokr.
Prostori skupaj		
- pritlični del s čakalnico	66,01	5,00
- trafika	64,06	0,00
- prizidek -sladoledar	18,00	0,00
- kletni prostori	86,83	2,00
Poslovni prostori skupaj	234,90	3,30
Nadstrešnica	529,20	0,50

Določitev vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje Ormož									
Postaja	3,30 €/m ²	x	234,90	m ²	x	12 mesecev	=	6.052,46	€
Nadstrešnica	0,50 €/m ²	x	529,20	m ²	x	12 mesecev	=	3.175,20	€
Potencialni prihodek								9.227,66	€
Nezasedenost							10,00 %	=	-922,77 €
Neizterjave							5,00 %	=	-461,38 €
Efektivni prihodek								7.843,51	€
Zavarovanje							1,20 ‰ x NV	=	-264,00 €
Nadomestitvena rezerva							2,00 %	=	-156,87 €
Neto dohodek:								7.422,64	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$7.422,64 \text{ €} \quad / \quad 0,0794 \quad = \quad 93.484,18 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

LOKACIJA OPLOTNICA

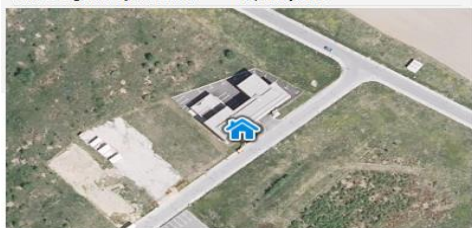
Na lokaciji Oplotnica ni podatkov o oddajah poslovnih nepremičnin v 2017-2018, zato izberem lokacijo Slovenska Bistrica, ki je boljša (po vrednostnih tabelah GURS-a) za 30%.

Tabela realiziranih najemnin za poslovne prostore na območju Slovenske Bistrice v 2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m ²	Vrsta oredneta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
363017	OPT	15.1.2018	877,50 €/mesec	/	Trgovski ali storilni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2007	65,00 m ²	N: 127,60 U: 127,60	/	3248	2
368266	OPT	1.1.2018	500,20 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2008	44,74 m ²	N: 690,00 U: 690,00	/	3370	1
368277	OPT	1.1.2018	218,28 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2008	21,66 m ²	N: 690,00 U: 690,00	/	3370	1
376596	OPT	19.4.2018	150,00 €/mesec	/	Trgovski ali storilni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1500	50,00 m ²	N: 51,00 U: 50,00	/	2141	2
376955	OPT	17.4.2018	846,48 €/mesec	/	Trgovski ali storilni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2001	70,54 m ²	N: 2.903,90 U: 1.870,60	/	1363	1
377020	OPT	6.2.2018	512,96 €/mesec	/	Trgovski ali storilni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2001	32,06 m ²	N: 2.903,90 U: 1.870,60	/	1363	1
384336	OPT	1.5.2018	103,23 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1997	47,10 m ²	N: 47,10 U: 47,10	/	1343	1
384988	OPT	31.3.2018	2.055,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2003	228,40 m ²	N: 2.487,10 U: 2.085,40	/	3198	1
388823	OPT	29.6.2018	786,36 €/mesec	/	Trgovski ali storilni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1980	65,53 m ²	N: 196,00 U: 196,00	/	1798	3
388825	OPT	9.5.2018	5.480,00 €/mesec	/	Trgovski ali storilni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1995	541,40 m ²	N: 541,40 U: 541,40	/	1799	1
400496	OPT	30.10.2018	250,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1962	48,40 m ²	N: 48,40 U: 48,40	/	49	17
416726	OPT	27.2.2018	245,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2008	25,20 m ²	N: 690,00 U: 690,00	/	3370	1
424618	OPT	27.12.2018	1.865,38 €/mesec	/	Trgovski ali storilni lokal	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	1975	139,00 m ²	N: 287,00 U: 287,00	/	1409	1
428585	OPT	24.10.2018	509,67 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2008	52,22 m ²	N: 690,00 U: 690,00	/	3370	1
428588	OPT	1.7.2018	61,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2008	27,90 m ²	N: 690,00 U: 690,00	/	3370	1
428589	OPT	1.1.2018	272,30 €/mesec	/	Pisarniški prostori	753 - SLOVENSKA BISTRICA (SLOVENSKA BISTRICA)	2008	27,90 m ²	N: 690,00 U: 690,00	/	3370	1

Primerljiv najem 1 – najemnina znaša 10,07 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PISARNIŠKI PROSTORI 3370/1, Rimska ulica 4, Slovenska Bistrica	
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 1.1.2018 ID pravnega posla: 368277		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 3370 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: Rimska ulica 4 Naselje: Slovenska Bistrica Občina: SLOVENSKA BISTRICA Ime KO: 753 - SLOVENSKA BISTRICA	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 218,28 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 1.1.2018 Datum zaključka najema: 31.12.2019 Trajanje najema: 24 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1251001 - Industrijski del stavbe Koordinate: X:138195.39 Y:544758.5 Leto izgradnje stavbe: 2008 Leto izgradnje dela stavbe: 2008 Neto tlorisna površina dela stavbe: 690,00 m² Uporabna površina dela stavbe: 690,00 m² Legla dela stavbe v stavbi: prtičje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: /	
3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 21,66 m² Interna oznaka prostora: / Izlozba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Da Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Nadstropje	



Primerljiv najem 2 – najemnina znaša 16,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 1363/1, LJUBLJANSKA CESTA 36, SLOVENSKA BISTRICA	
1. Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	1363
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	1
Datum sklenitve pogodbe:	6.2.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
ID pravnega posla:	377020	Naslov:	LJUBLJANSKA CESTA 36
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	SLOVENSKA BISTRICA
Skupna pogodbeni cena:	512,96 €/mesec	Občina:	SLOVENSKA BISTRICA
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	753 - SLOVENSKA BISTRICA
Datum začetka najema:	16.4.2018	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230101 - Nakupovalni center
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:138481.88 Y:544193.37
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	2001
Stopnja DDV:	/	Leto izgradnje dela stavbe:	2001
DDV vključen:	Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe:	2.903,90 m ²
3. Pogodbene stranke - prodajalci		Uporabna površina dela stavbe:	1.870,60 m ²
		Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	32,06 m ²
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Pritičje

Primerljiv najem 3 – najemnina znaša 2,19 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 1343/1, TRG SVOBODE 26E, SLOVENSKA BISTRICA	
1. Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	1343
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	1
Datum sklenitve pogodbe:	1.5.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
ID pravnega posla:	384336	Naslov:	TRG SVOBODE 26E
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	SLOVENSKA BISTRICA
Skupna pogodbeni cena:	103,23 €/mesec	Občina:	SLOVENSKA BISTRICA
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	753 - SLOVENSKA BISTRICA
Datum začetka najema:	1.5.2018	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Prostori za poslovanje s strankami
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230105 - prodajalna polizdelkov
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:138886.25 Y:544367.69
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1997
Stopnja DDV:	/	Leto izgradnje dela stavbe:	1997
DDV vključen:	Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe:	47,10 m ²
3. Pogodbene stranke - prodajalci		Uporabna površina dela stavbe:	47,10 m ²
		Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	47,10 m ²
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Pritičje

Primerljiv najem 4 – najemnina znaša 4,40 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu 1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 30.10.2018 ID pravnega posla: 400496 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 250,00 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 1.11.2018 Datum zaključka najema: 31.10.2023 Trajanje najema: 60 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovni stroški: Da Stopnja DDV: 22,0% DDV vključen: Da 3. Pogodbene stranke - prodajalci 	PISARNIŠKI PROSTORI 49/17-17, PARTIZANSKA ULICA 39, SLOVENSKA BISTRICA C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 49 Številka dela stavbe: 17 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 17 Naslov: PARTIZANSKA ULICA 39 Naselje: SLOVENSKA BISTRICA Občina: SLOVENSKA BISTRICA Ime KO: 753 - SLOVENSKA BISTRICA C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:139044 Y:543775 Leto izgradnje stavbe: 1962 Leto izgradnje dela stavbe: 1962 Neto tlorisna površina dela stavbe: 48,40 m² Uporabna površina dela stavbe: 48,40 m² Legi dela stavbe v stavbi: pritličje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 48,40 m² Interna oznaka prostora: / Izlozba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Da Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Pritličje

Povprečje zgornjih najemov znaša 8,17 €/m².

Na podlagi ogleda nepremičnine in kriterijev, ki vključujejo najpomembnejše vplive kot so lokacija, velikost, nadstropje, fizično stanje nepremičnine, čas oddaje ter zunanji vplivi izvedemo prilagoditve. Ocenjujemo, da glede na velikost, lokacijo in opremljenost prostorov znaša primerna najemnina:

Vrsta	Površina m ²	Najemnina v €/m ² /mesec zaokr.
Prostori skupaj	29,08	4,00

Določitev vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje Oplotnica										
Prostor	4,00	€/m²	x	29,08	m²	x	12 mesecev	=	1.395,84	€
Potencialni prihodek									1.395,84	€
Nezasedenost						10,00	%	=	-139,58	€
Neizterjave						5,00	%	=	-69,79	€
Efektivni prihodek									1.186,46	€
Zavarovanje						1,20	‰ x NV	=	-30,00	€
Nadomestitvena rezerva						2,00	%	=	-23,73	€
Neto dohodek:									1.132,73	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$1.132,73 \text{ €} \quad / \quad 0,0794 \quad = \quad 14.266,18 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

LOKACIJA LJUTOMER

Tabela realiziranih najemnin za poslovne prostore na območju Ljutomera v 2017-2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m ²	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površino	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
300692	OPT	3.1.2017	50,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1988	3,00 m ²	N: 2.422,00 U: 2.422,00	/	1633	1
300694	OPT	3.1.2017	810,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1988	30,00 m ²	N: 2.422,00 U: 2.422,00	/	1633	1
					Industrijski prostori	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1975	100,00 m ²	N: 2.858,00 U: 2.859,00	/	1636	1
316116	OPT	28.3.2017	1.381,65 €/mesec	/	Gostinski lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	2005	113,25 m ²	N: 3.071,10 U: 2.713,10	/	1104	1
320239	OPT	3.5.2017	800,00 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1949	30,80 m ²	N: 30,80 U: 30,80	/	1582	14
334323	OPT	31.3.2017	100,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1890	60,00 m ²	N: 156,50 U: 130,30	/	662	11
354555	OPT	1.5.2017	100,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1890	60,00 m ²	N: 156,50 U: 130,30	/	662	11
368273	OPT	26.2.2018	1.605,62 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1980	517,10 m ²	N: 517,10 U: 517,10	/	882	1
					Tehnični ali pomožni prostori	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1980	95,00 m ²	N: 95,00 U: 95,00	/	880	1
376648	OPT	27.12.2017	183,00 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	2002	14,80 m ²	N: 14,80 U: /	/	2007	4
428782	OPT	1.9.2018	125,20 €/mesec	/	Pisarniški prostori	259 - LJUTOMER (LJUTOMER)	1962	17,20 m ²	N: 125,40 U: 114,80	/	523	5

Primerljiv najem 1 – najemnina znaša 10,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu 1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 28.3.2017 ID pravnega posla: 316116 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeno cena: 1.381,65 €/mesec Čas najema: Nedoločen čas Datum začetka najema: 1.4.2017 Datum zaključka najema: / Trajanje najema: / Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Da Stopnja DDV: 22,0% DDV vključen: Da 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev	GOSTINSKI LOKAL 1104/1, PREŠERNOVA ULICA 36, LJUTOMER C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 1104 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: PREŠERNOVA ULICA 36 Naselje: LJUTOMER Občina: LJUTOMER Ime KO: 259 - LJUTOMER C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Gostinski lokal Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1230101 - Nakupovalni center Koordinate: X:153991.31 Y:592023.84 Leto izgradnje stavbe: 2005 Leto izgradnje dela stavbe: 2005 Neto tlorisna površina dela stavbe: 3.071,10 m² Uporabna površina dela stavbe: 2.713,10 m² Lega dela stavbe v stavbi: prtičje Številko sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 113,25 m² Interna oznaka prostora: / Izlozba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Ne Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Prtičje

**Primerljiv najem 2 – najemnina znaša 1,67 €/m² brez DDV.**

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu 1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 31.3.2017 ID pravnega posla: 334323 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeno cena: 100,00 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 1.4.2017 Datum zaključka najema: 31.3.2018 Trajanje najema: 12 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev	PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 662/11-11, PREŠERNOVA ULICA 5, LJUTOMER C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 662 Številka dela stavbe: 11 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 11 Naslov: PREŠERNOVA ULICA 5 Naselje: LJUTOMER Občina: LJUTOMER Ime KO: 259 - LJUTOMER C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Prostori za poslovanje s strankami Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:153467.67 Y:592050.97 Leto izgradnje stavbe: 1890 Leto izgradnje dela stavbe: 1890 Neto tlorisna površina dela stavbe: 156,50 m² Uporabna površina dela stavbe: 130,30 m² Lega dela stavbe v stavbi: prtičje Številko sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 60,00 m² Pogodbeno najemnina oddane površine: 100,00 €/mesec Interna oznaka prostora: / Izlozba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Ne Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Prtičje



Primerljiv najem 3 – najemnina znaša 2,15 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu

 Dodaj v košarico  Izvozi v PDF  Prikaži na zemljevidu

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	26.2.2018
ID pravnega posla:	368273

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	1.605,62 €/mesec
Čas najema:	Nedoločen čas
Datum začetka najema:	1.3.2018
Datum zaključka najema:	/
Trajanje najema:	/
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovalni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci

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

Podatki o delih stavb	
TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 882/1, Kolodvorska ulica 26, Ljutomer	
TEHNIČNI ALI POMOŽNI PROSTORI 880/1	

Primerljiv najem 4 – najemnina znaša 26,67 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu

 Dodaj v košarico

 Izvozi v PDF

 Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	3.5.2017
ID pravnega posla:	320239

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	800,00 €/mesec
Čas najema:	Nedoločen čas
Datum začetka najema:	15.5.2017
Datum zaključka najema:	/
Trajanje najema:	/
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovalni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3.Pogodbene stranke - prodajalci

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



Podatki o delih stavb	
TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 1582/14-14, JOŠKA BERDENA ULICA 4, LJUTOMER	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	1582
Številka dela stavbe:	14
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	14
Naslov:	JOŠKA BERDENA ULICA 4
Naselje:	LJUTOMER
Občina:	LJUTOMER
Ime KO:	259 - LJUTOMER
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230401 - Prostori za storitvene dejavnosti
Koordinate:	X:153428.21 Y:592109.44
Leto izgradnje stavbe:	1949
Leto izgradnje dela stavbe:	1949
Neto tlorisna površina dela stavbe:	30,80 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	30,80 m ²
Legla dela stavbe v stavbi:	pritičje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Oddana površina:	30,80 m ²
Pogodbena najemnina oddane površine:	800,00 €/mesec
Interna oznaka prostora:	/
Izločba:	Ne
Nakupovalni center:	Ne
Opremljenost oddane površine:	Ne
Oddana površina enaka delu stavbe:	Da
Mikrolokacija:	Pritičje

Povprečje zgornjih najemov znaša 10,21 €/m². Izločim najvišji in najnižji najem – povprečje znaša 6,07.

Na podlagi ogleda nepremičnine in kriterijev, ki vključujejo najpomembnejše vplive kot so lokacija, velikost, nadstropje, fizično stanje nepremičnine, čas oddaje ter zunanji vplivi izvedemo prilagoditve. Ocenjujemo, da glede na velikost, lokacijo in opremljenost prostorov znaša primerna najemnina:

Vrsta	Površina m ²	Najemnina v €/m ² /mesec zaokr.
Poslovni prostori skupaj	98,90	5,00

Določitev vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje Ljutomer									
Lokal	5,00	€/m ²	x	98,90	m ²	x	12 mesecev	=	5.934,00 €
Potencialni prihodek									5.934,00 €
Nezasedenost							10,00 %	=	-593,40 €
Neizterjave							5,00 %	=	-296,70 €
Efektivni prihodek									5.043,90 €
Zavarovanje							1,20 ‰ x NV	=	-96,00 €
Nadomestitvena rezerva							2,00 %	=	-100,88 €
Neto dohodek:									4.847,02 €

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$4.847,02 \text{ €} \quad / \quad 0,0794 \quad = \quad 61.045,62 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

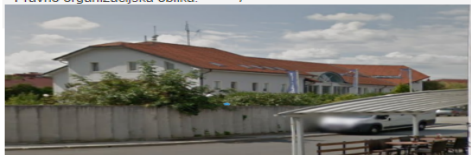
k – stopnja kapitalizacije

LOKACIJA LENART V SLOVENSKIH GORICAH**Tabela realiziranih najemnin za poslovne prostore na območju Lenarta v 2018:**

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m ²	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe
380661	OPT	15.5.2018	602,00 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH (LENART)	2001	172,00 m ²	N: 2.404,00 U: 2.091,50	/	1174	1
385449	OPT	30.6.2018	285,00 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH (LENART)	1995	57,30 m ²	N: 57,30 U: 57,30	/	1134	3
388993	OPT	23.4.2018	1.228,50 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH (LENART)	2001	351,00 m ²	N: 2.404,00 U: 2.091,50	/	1174	1
396418	OPT	30.7.2018	1.050,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH (LENART)	1987	310,00 m ²	N: 1.285,00 U: 1.285,00	/	1127	1
396419	OPT	18.9.2018	350,00 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH (LENART)	1997	52,90 m ²	N: 52,90 U: 52,90	/	773	6
404982	OPT	29.11.2018	285,00 €/mesec	/	Trgovski ali storitveni lokal	532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH (LENART)	1995	57,30 m ²	N: 57,30 U: 57,30	/	1134	3

Primerljiv najem 1 – najemnina znaša 6,62 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 773/6-6, KRAIGHERJEVA ULICA 19B, LENART V SLOV. GORICAH	
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 18.9.2018 ID pravnega posla: 396419		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 773 Številka dela stavbe: 6 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 6 Naslov: KRAIGHERJEVA ULICA 19B Naselje: LENART V SLOV. GORICAH Občina: LENART Ime KO: 532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 350,00 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 18.9.2018 Datum zaključka najema: 17.9.2019 Trajanje najema: 12 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Da Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Trgovski ali storitveni lokal Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1230401 - Prostori za storitvene dejavnosti Koordinate: X: 159764.36 Y: 564238.29 Leto izgradnje stavbe: 1997 Leto izgradnje dela stavbe: 1997 Neto tlorisna površina dela stavbe: 52,90 m ² Uporabna površina dela stavbe: 52,90 m ² Lega dela stavbe v stavbi: pritličje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: /	
3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 52,90 m ² Interna oznaka prostora: / Izložba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Ne Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Pritličje	
4. Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /			

**Primerljiv najem 2 – najemnina znaša 4,97 €/m² brez DDV.**

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 1134/3	
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 29.11.2018 ID pravnega posla: 404982		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 1134 Številka dela stavbe: 3 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: / Naselje: / Občina: LENART Ime KO: 532 - LENART V SLOVENSKIH GORICAH	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 285,00 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 1.1.2019 Datum zaključka najema: 31.3.2019 Trajanje najema: 3 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Trgovski ali storitveni lokal Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1251001 - Industrijski del stavbe Koordinate: X: 160364.32 Y: 564767.41 Leto izgradnje stavbe: 1995 Leto izgradnje dela stavbe: 1995 Neto tlorisna površina dela stavbe: 57,30 m ² Uporabna površina dela stavbe: 57,30 m ² Lega dela stavbe v stavbi: pritličje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: /	
3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 57,30 m ² Interna oznaka prostora: / Izložba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Ne Oddana površina enaka delu stavbe: Da Mikrolokacija: /	

Povprečje zgornjih najemov znaša 5,80 €/m².

Na podlagi ogleda nepremičnine in kriterijev, ki vključujejo najpomembnejše vplive kot so lokacija, velikost, nadstropje, fizično stanje nepremičnine, čas oddaje ter zunanji vplivi izvedemo prilagoditve. Ocenjujemo, da glede na velikost, lokacijo in opremljenost prostorov znaša primerna najemnina:

Vrsta	Površina m ²	Najemnina v €/m ² /mesec zaokr.
Poslovni prostori skupaj	31,30	6,00

Določitev vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu:

Letna najemnina za poslovni prostor v zgradbi avtobusne postaje Lenart											
Lokal	6,00	€/m²	x	31,30	m²	x	12	mesecev	=	2.253,60	€
Potencialni prihodek										2.253,60	€
Nezasedenost							10,00	%	=	-225,36	€
Neizterjave							5,00	%	=	-112,68	€
Efektivni prihodek										1.915,56	€
Zavarovanje							1,20	‰ x NV	=	-30,00	€
Nadomestitvena rezerva							2,00	%	=	-38,31	€
Neto dohodek:										1.847,25	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$1.847,25 \text{ €} \quad / \quad 0,0794 \quad = \quad 23.265,10 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Ocenjena vrednost nepremičnin v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D. znaša po »na donosu zasnovanem načinu«, na dan 31.12.2018 zaokroženo:

POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU OSOJNIKOVA CESTA 11, PTUJ S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČA K.O. 400-PTUJ	121.000,00	EUR
ZGRADBA AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU KOLODVORSKA CESTA 2A, ORMOŽ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM K.O. 332-ORMOŽ	93.500,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 33, OPLOTNICI S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 763-OPLOTNICA	14.300,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU ORMOŠKA CESTA 3, LJUTOMER S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 259-LJUTOMER	61.000,00	EUR
POSLOVNI PROSTOR V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU MAISTROVA ULICA 13, LENART V SLOVENSKIH GORICAH	23.300,00	EUR
VREDNOST SKUPAJ:	313.100,00	EUR

7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Z oceno vrednosti nepremičnine sem dobila naslednje vrednosti:

Ocenjeno po načinu tržnih primerjav

POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU OSOJNIKOVA CESTA 11, PTUJ S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČA K.O. 400-PTUJ	135.000,00	EUR
ZGRADBA AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU KOLODVORSKA CESTA 2A, ORMOŽ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM K.O. 332-ORMOŽ	86.200,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 33, OPLOTNICI S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 763-OPLOTNICA	13.350,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU ORMOŠKA CESTA 3, LJUTOMER S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 259-LJUTOMER	57.200,00	EUR
POSLOVNI PROSTOR V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU MAISTROVA ULICA 13, LENART V SLOVENSKIH GORICAH	21.300,00	EUR
VREDNOST SKUPAJ:	313.050,00	EUR

Ocenjeno po na donosu zasnovanem načinu

POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU OSOJNIKOVA CESTA 11, PTUJ S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČA K.O. 400-PTUJ	121.000,00	EUR
ZGRADBA AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU KOLODVORSKA CESTA 2A, ORMOŽ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM K.O. 332-ORMOŽ	93.500,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 33, OPLOTNICI S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 763-OPLOTNICA	14.300,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU ORMOŠKA CESTA 3, LJUTOMER S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 259-LJUTOMER	61.000,00	EUR
POSLOVNI PROSTOR V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU MAISTROVA ULICA 13, LENART V SLOVENSKIH GORICAH	23.300,00	EUR
VREDNOST SKUPAJ:	313.100,00	EUR

Vrednost po donosu zasnovanem načinu – Njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, katere lahko nepremičnina 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.

Vrednost po načinu tržnih primerjav – ocenitev vrednosti nepremičnin z načinom primerljivih prodaj se je približal tržnim cenam. Uporabljeni so bili podatki različnih prodaj ter usklajeni s ponderji.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Končno oceno vrednosti smo privzeli kot zaokroženo indikacijsko vrednost ocenjeno s pomočjo obeh indikacijskih vrednosti, saj smo pri njuni izvedbi razpolagali s podobno kvalitetnimi podatki.

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic pri predmetni nepremičnini, ki sem jo dobila z zgoraj navedenimi načini in znaša na dan 31.12.2018:

Tržna vrednost nepremičnin v lasti ARRIVA ŠTAJERSKA D.D., znaša na dan 31.12.2018 (zaokr.):

POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU OSOJNIKOVA CESTA 11, PTUJ S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČA K.O. 400-PTUJ	128.000,00	EUR
ZGRADBA AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU KOLODVORSKA CESTA 2A, ORMOŽ S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM K.O. 332-ORMOŽ	89.850,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 33, OPLOTNICI S PRIPADAJOČIM SORAZMERNIM DELOM ZEMLJIŠČ K.O. 763-OPLOTNICA	13.825,00	EUR
POSLOVNI PROSTORI V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU ORMOŠKA CESTA 3, LJUTOMER S PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI VSA K.O. 259-LJUTOMER	59.100,00	EUR
POSLOVNI PROSTOR V ZGRADBI AVTOBUSNE POSTAJE NA NASLOVU MAISTROVA ULICA 13, LENART V SLOVENSKIH GORICAH	22.300,00	EUR
VREDNOST SKUPAJ:	313.075,00	EUR

8 LITERATURA IN VIRI

1. Pšunder, I., Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic*, Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
2. International Valuation Standards Committee. (MSOV 2017). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
3. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10 in 91/12).
4. Revija SIR*IUS: Revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij, Slovenski inštitut za revizijo: <http://www.si-revizija.si/publikacije/revija-sirius>.
5. Gradbeni Zakon (Uradni list RS št. 61/2017, z dne 2.11.2017).
6. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/2018, z dne 1.6.2018).
7. Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja. SIRIUS 06/2018, strokovna razlaga, stran 117-119.
http://si-revizija.si/sir-ius/sir_ius_2018_06/sir/ius_2018/sir-ius-2018-06.pdf
8. Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis*. New Jersey: Prentice Hall.
9. Koletnik, F. (2001). *Vrednotenje in trženje podjetij: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
10. Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
11. Slovenski poslovnofinančni standardi 2 (2018). *Uradni list Republike Slovenije*, št. 48/18 z dne 13.07.2018.
12. Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Ur.l.RS, 33/2005,
13. Šubic Kovač, M. (1997). *Vrednotenje stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.
14. Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, junij 1995
15. Turk, I., Černe, A. (2003). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: šesta izdaja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
16. Žlajpah, D. (2001). *Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke*. Ljubljana : ZSISCSGS.
17. Podatkovne baze geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, iObčine, PISO, ipd..
18. Pšunder I. (2009) Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja, Zbornik referatov.
19. Uvrstitev pojma likvidacijske vrednosti v stroko ocenjevanja vrednosti in povezava z MSOV - iz prakse za prakso: SIR*IUS, strokovna revija Slovenskega inštituta za revizijo RS, maj 2013
20. Dr. Igor Pšunder: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, revija SIRIUS, št. 05/2013 – september 2013;
21. IVSC, Strokovno informativno gradivo 1 – Diskontirani denarni tok, gradivo iz knjižnice Slovenskega inštituta za revizijo.

9 IZJAVA OCENJEVALKE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti poslovnih nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV 2017;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe (Miha Šalamun) v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list 106/2010, 91/12);

Pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr.



Maribor, dne 18.06.2019

10 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da so vsi predani podatki, katere je zahtevala izdelovalka, verodostojni in popolni in, da se ni vršil pritisk na izdelovalko ocenjevanega poročila.

11 KVALIFIKACIJE OCENJEVALKE

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/19-429

Datum: 25. 2. 2019

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 25. 2. 2019 izdal

ODLOČBO.

LIDIJI KAVALAR, rojeni 10. aprila 1967 v Mariboru, stanujoči v Mariboru, Ulica heroja Staneta 18,

se do vključno 22. 5. 2022 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Lidija Kavalár je 7. 2. 2019 vložila zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo v okviru registra pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin je razvidno, da Lidija Kavalár izpolnjuje pogoje iz 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se ji do vključno 22. 5. 2022, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Lidija Kavalár opravila program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovniku,
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem,
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

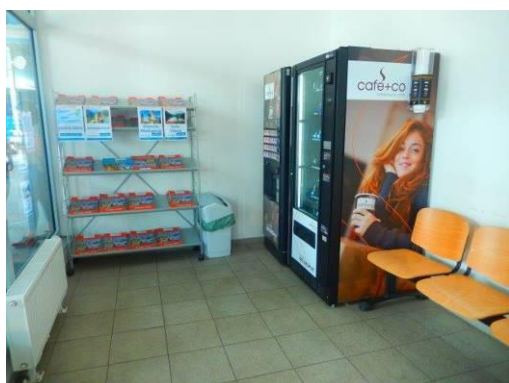
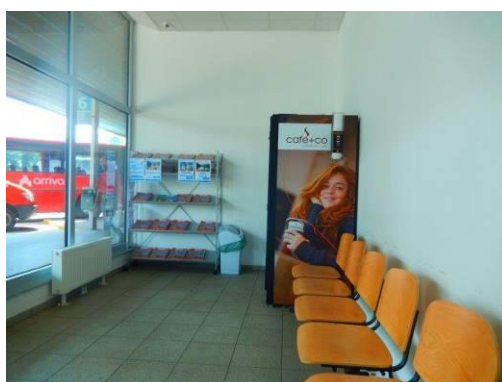
12 PRILOGE

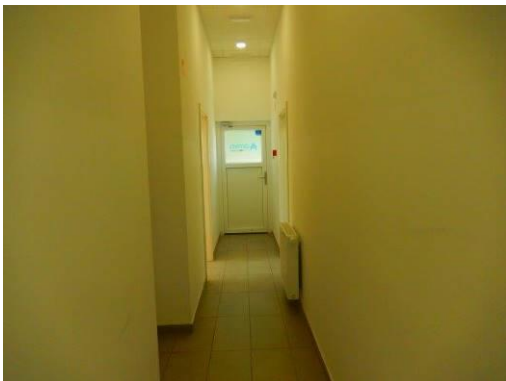
Priloga 1: Prikaz lokacije ocenjevanega premoženja

Priloga 2: Fotografije ocenjevanega premoženja

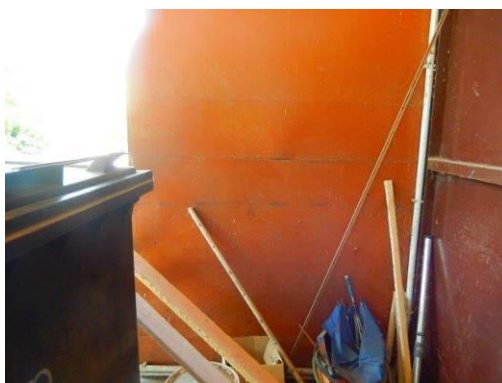
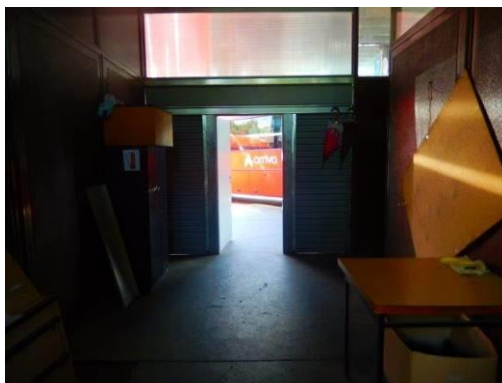
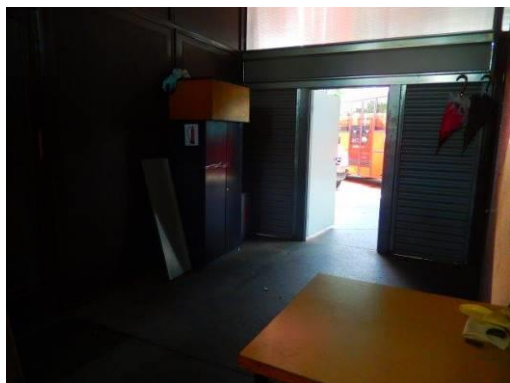
Priloga 3: Zemljiškoknjižni izpiski

Lokacija Ptuj





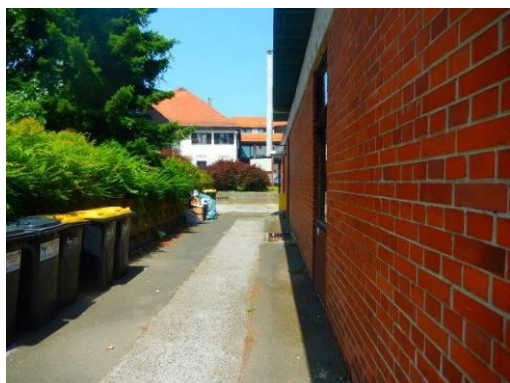
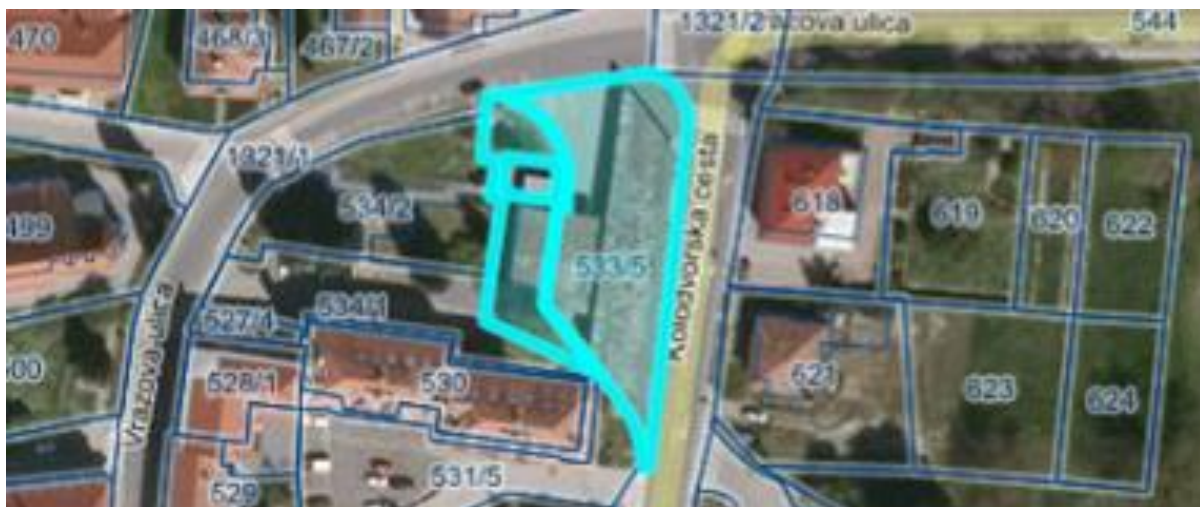






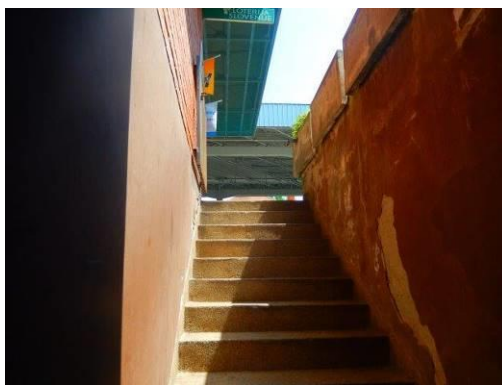


Lokacija Ormož





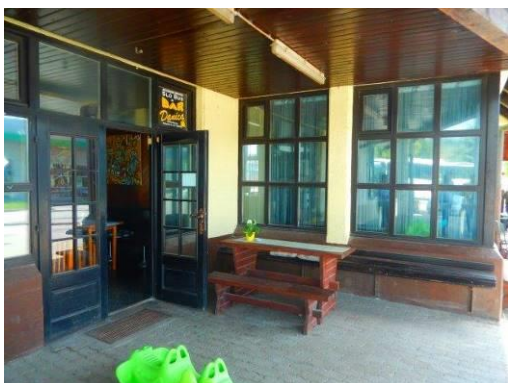






Lokacija Oplotnica



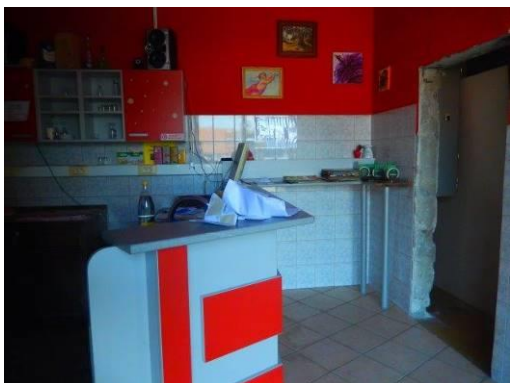
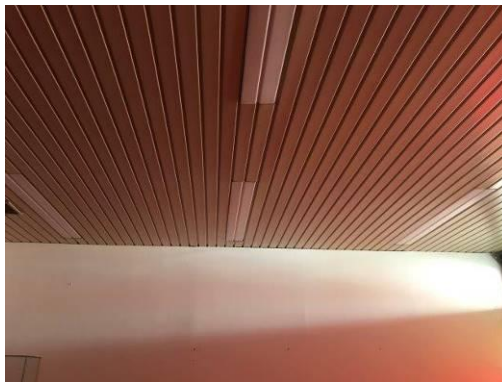




Lokacija Ljutomer











Lokacija Lenart v Slovenskih goricah





