

**POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI CELOTNEGA SVEŽNJA
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC POSLOVNEGA OBJEKTA (ID STAVBE
655-1161), SKLADIŠČNEGA OBJEKTA (BREZ ID) VSE NA
NASLOVU MELJSKA CESTA 97, MARIBOR S PRIPADAJOČIMI
ZEMLJIŠČI S PARC. ŠT. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, K.O. 655-
MELJE**

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

PREDMET POROČILA:	Predmet ocenitve je poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje.
LASTNIK NEPREMIČNINE:	ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d., Meljska cesta 097, 2000 Maribor.
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 poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje.

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 poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) v skupni izmeri 1.893,04 m² (od tega znaša površina upravnega dela –pisarn s pripadajočimi prostori 441,32 m² in delavnic, pralnice in pripadajočih prostorov z garderobami 1.451,72 m²) in skladiščni objekt (brez ID) v izmeri 63,08 m² vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje v skupni izmeri 12.836,00 m².

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, po nabavnovrednostnem načinu 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 poslovnega objekta (ID stavbe 655-1161) in skladiščnega objekta (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje, znaša na dan 31.12.2018 (zaokr.):

1,531.515,00 EUR

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

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, 20.06.2019

2 VSEBINA

1	POVZETEK	2
2	VSEBINA	4
3	IZHODIŠČA	5
3.1	Podatki o izvajalcih	5
3.2	Podatki o naročniku	5
3.3	Podatki o lastniku nepremičnine	5
3.4	Podatki o uporabniku poročila	5
3.5	Osnovni podatki o nepremičnini	5
3.6	Dostop	5
3.7	Upravna dovoljenja	5
3.8	Namen ocenitve nepremičnine	6
3.9	Podlaga vrednosti	6
3.10	Datum vrednosti	6
3.11	Datum izdelave poročila	6
3.12	Postopek dela in izbran pristop vrednotenja	6
3.13	Viri podatkov in informacije	9
3.14	Omejitveni pogoji	9
4	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	11
4.1	Identifikacija nepremičnine	11
4.2	Ogled nepremičnine	13
4.3	Opis ocenjevale nepremičnine	13
4.4	Površine nepremičnin	15
5	ANALIZA PODATKOV	16
5.1	Analiza soseske in lokacije ter trga nepremičnin	16
5.2	Urbanistični predpisi	20
5.3	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	21
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	22
6.1	Izhodišča	22
6.2	Ocenjevanje vrednosti po tržnih primerjav	22
6.3	Ocenjevanje vrednosti po na donosu zasnovanem načinu	35
6.4	Ocenjevanje vrednosti po nabavnovrednostnem načinu	53
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	64
8	LITERATURA IN VIRI	65
9	IZJAVA OCENJEVALKE	66
10	IZJAVA NAROČNIKA	67
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALKE	68
12	PRILOGE	69

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 ocenjevane nepremičnine je ARRIVA ŠTAJERSKA, družba za prevoz potnikov, d.d., Meljska cesta 097, 2000 Maribor.

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 poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) v skupni izmeri 1.893,04 m² (od tega znaša površina upravnega dela –pisarn s pripadajočimi prostori 441,32 m² in delavnic, pralnice in pripadajočih prostorov z garderobami 1.451,72 m²) in skladiščni objekt (brez ID) v izmeri 63,08 m² vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje v skupni izmeri 12.836,00 m².

3.6 DOSTOP

Dostop do kompleksa je izveden iz javne ceste s parc. št. 719/7, k.o. 655-Melje - zaznamba javnega dobra, preko asfalirane dovozne ceste s parc. št. 248/3, 248/11, k.o. 655-Melje obe v last AVTO KOLETNIK prodaja in servis motornih vozil d.o.o. – služnost dostopa ni vknjižena.

3.7 UPRAVNA DOVOLJENJA

Lastnik ima pridobljeno Uporabno dovoljenje št. 351.881/2008.4 (7122) iz dne 22.12.2008 za celoten ocenjevani kompleks in Uporabno dovoljenje za dozidavo in rekonstrukcijo poslovne stavbe št. 351-1131/2011/8 (7122) iz dne 17.11.2011 vse izdajatelja UE Maribor.

V zemljiški knjigi na ocenjevanem zemljišču 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 20.06.2019.

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 stroških izgradnje primerljivih objektov in podatke o tržnih prodajah primerljivih zemljišč glede na lokacijo, velikost in namembnost, prodanih na obravnavanem območju ter preverili ponudbo zemljišč na obravnavanem območju.
- 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 naslednje načine:

- na donosu zasnovan način,
- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni 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 povzete po projektih posredovanih s strani naročnika.
- Služnosti so razvidne iz priloženega ZK izpiska v prilogi cenilnega poročila.
- 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 poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) v skupni izmeri 1.893,04 m² (od tega znaša površina upravnega dela –pisarn s pripadajočimi prostori 441,32 m² in delavnic, pralnice in pripadajočih prostorov z garderobami 1.451,72 m²) in skladiščni objekt (brez ID) v izmeri 63,08 m² vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje v skupni izmeri 12.836,00 m².

STAVBA

Katastrska občina 655 številka stavbe 1161

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Maribor, Meljska cesta 97
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
655 MELJE	248/1	*889
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	-	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2006	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetón	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	Da	
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	Da	
NAČIN TEMELJENJA	1 - pasovni, točkovni temelji	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Da	
POSEBNA KANALIZACIJA ALI ČISTILNA NAPRAVA	Da	
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	Da	

DEL STAVBE

Katastrska občina 655 številka stavbe 1161 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Meljska cesta 97
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Industrijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	1.796,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	1.796,5
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	2 - neobdelan strop
PROSTORNINA	7186
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	6.5
STENSKO OBLOGE	5 - drugo
TALNE OBLOGE	9 - PVC podi
VIŠINA ETAŽE	4
Izolacija	
ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE
3	3 - brez izolacije

ZEMLJIŠČE

Katastrska občina 655 Številka parcele 248/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	11.852
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	11.852
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja zelenih površin	1.896
območja proizvodnih dejavnosti	9.956

Katastrska občina 655 Številka parcele 245

POVRŠINA PARCELE (M2)	390
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	390
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja proizvodnih dejavnosti	390

Katastrska občina 655 Številka parcele 246

POVRŠINA PARCELE (M2)	82
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Pozidano zemljišče	82
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja proizvodnih dejavnosti	82

Katastrska občina 655 Številka parcele 253/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	374
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	374
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja proizvodnih dejavnosti	374

Katastrska občina 655 Številka parcele 265/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	138
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	138
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja centralnih dejavnosti	138

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 poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) v skupni izmeri 1.893,04 m² (od tega znaša površina upravnega dela –pisarn s pripadajočimi prostori 441,32 m² in delavnic, pralnice in pripadajočih prostorov z garderobami 1.451,72 m²) in skladiščni objekt (brez ID) v izmeri 63,08 m² vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje v skupni izmeri 12.836,00 m².

Poslovna stavba je bila po podatkih GURS zgrajena leta 2006 in delno rekonstruirana in dograjen leta 2011. Etažnost objekta je P + delno 1.

Obstoječi objekt je zgrajen po sistemu betonske skeletne konstrukcije na točkovnih temeljih, zaprt s termoizolativnimi fasadnimi paneli in zidanim aneksom s pisarnami. Dozidava je temeljena po sistemu pasovnih armirano betonskih temeljev. Nosilna konstrukcija je v pritličju in nadstropju opečna, z armirano betonskimi horizontalnimi in vertikalnimi vezmi. Etažne plošče so izvedene kot monolitne armirano betonske plošče s preboji za stopnice z AB ramami in podesti. Nova medetažna plošča je podprta s samostojno jekleno konstrukcijo in izvedena kot monolitna AB plošča. Obstoječa streha je izvedena po principu obrnjenih »sendvič« panelov, finalno prekritih s polimerno membrano. Streha dozidave je izvedena kot ravna streha, finalno krit s polimerno membrano. Fasada obstoječega dela ni posebej ali dodatno obdelana, saj je izvedena s toplotnoizolativnimi fasadnimi paneli. Pisarniški aneks in dozidava sta izvedena po principu kontaktne (neprezračevana) fasade, ki je toplotno izolirana z mineralno toplotno izolacijo debeline 15 cm, armirnim slojem in finalno obdelana z zaključnim slojem ter opleskom. Vsa nova okna in glavna vhodna vrata

so v izvedbi iz ALU okvirjev in dvoslojnega stekla. Na objektu je nameščenih 14 dviznih sekcijskih vrat z električnim pogonom večjih dimenzij.

Pritličje ima 21 obstoječih vhodov, od tega večinoma dviznih vrat v mehanično delavnico. 7 vhodov je namenjenih osebnemu prehodu zaposlenih med procesom dela. Obstoječa mehanična delavnica poleg večjega praznega prostora s poglobljenimi delovnimi kanali vsebuje še spremljevalne prostore v smislu skladišč, shramb in pralnice vozil. Iz dodatnega glavnega vhoda za avtomehanike in šoferje na JV objekta je omogočen prehod v nadstropje, preko novega armirano betonskega stopnišča. Na JZ objekta je v na novo dozidanem objektu glavni vhod za obiskovalce in zaposlene v upravnih prostorih. V pritličju sta izvedeni novi pisarni in povezava z obstoječim stopniščem, ki vodi v nadstropje. V delu skladišča, kjer je na novo urejena etaža je v pritličju urejena še manjša pisarna za vodjo skladišča in prostor za server in telekomunikacije.

Nadstropje je v celoti rekonstruirano in se deli na dva sklopa: Garderobni del in upravni del. Garderobni del je dostopen iz službenega vhoda preko novega in preko prenovljenega stopnišča v objektu. Šlo je za rekonstrukcijo takrat prazne etaže. S predelnimi stenami so se vzpostavili prostor za počitek, sanitarije, garderobe, prostor za čistila in arhiv. Upravni del je deloma rekonstruiran, deloma izveden na novo. Dostopen je preko obstoječega stopnišča. Nadstropje je na novo izvedeno v dozidavi, kjer sta vzpostavljena dva pisarniška prostora. Prav tako je na novo izvedena etaža, kjer je bilo prej dvoetažno skladišče. V tistem delu po izvedene pisarne po principu oceanskega tipa (večji skupni prostor z nekaj zastekljenimi separeji). Ostale nadstropne površine so rekonstruirane, obstoječe so ostale le sanitarije in kotlovnica. V obstoječem delu so se vzpostavile dodatne pisarne, sprejem na pisarna in sejna soba.

Tlak v vhodnem delu in na stopnišču je v izvedbi granitogres, s protidrsnimi trakovi na nastopnih ploskvah stopnic. Tlaki v garderobah, sanitarijah in servisnih prostorih objekta so v izvedbi protidrsnih keramičnih ploščic. AB in opečne stene so kitane, brušene in barvane z disperzijsko barvo ali s poldisperzijsko barvo. Delno so stene montažne izvedbe. Stene v sanitarijah in drugih prostorih, ki so izpostavljeni vlagi, so do stropa obložene s keramičnimi ploščicami. Izvedeni so spuščeni mavčni stropovi (Knauf). Kjer spuščeni stropovi ni so površine kitane, brušene in barvane z disperzijsko barvo ali s poldisperzijsko barvo.

Osrednji del objekta je namenjen delavnicam (etažnost objekta P) s pomožnimi prostori. Tlak delavnic je zaglajen beton. Izvedeni so kanali za popravilo vozil. V pralnici je položena talna in stenska keramika, nameščena je pralna naprava za avtobuse. Pomožni prostori in skladišče ima položeno talno keramiko in pretežno slikane stene, v garderobah in umivalnicah je položena talna keramika, stene so pretežno obdelane s keramičnimi ploščicami, delno slikane, sanitarna oprema je popolna. Inštalacije v delavniškem delu so pretežno nadometne.

Upravni del stavbe je namenjen pisarniškim prostorom in se nahaja v dveh etažah P+1. Stropovi so spuščeni z vgradnimi svetili in nameščenimi javljalci požara. Tlak komunikacijskih površin in stopnišča je talna keramika, stene so slikane. Tlaki pisarn so delno parketi, delno keramika, v čajni kuhinji je položen laminat. Stene so slikane, v pisarnah so izvedeni PVC parapetni kanali za računalniško mrežo. Sanitarije imajo položeno talno in stensko keramiko, sanitarna oprema je popolna.

Ogrevanje je centralno s plinsko etažno pečjo in s pomočjo toplotne črpalke. V pisarnah so nameščene klimatske naprave. Nepremičnina je priključena na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Skladiščni objekt je pritlične gradnje in je sestavljen iz štirih ladij. Material nosilne konstrukcije je AB. Stene niso obdelane, vsaka posamezna ladja ima nameščena kovinska žičnata vrata.

Južno od objekta je bencinski servis, kateri omogoča točenje goriva za štiri avtobuse hkrati. Izvede se dve obojestranski točini mesti na centralnem otočku širine 1,50 m, dolžine 15,00 m, dvignjenim 12 cm nad povozno površino. Nad bencinskim servisom je izvedena kovinska nadstrešnica. V območju bencinskega servisa je izveden strojno zaglajeni armiranobetonski tlak s padcem 2,5% proti stranskim linijskim požiralnikom. Pravokotno na smer stebrov nadstrešnice in otočka prečrpališča sta vkopana dva rezervoarja za gorivo tako, da so jaški za polnjenje locirani v otoku centralno. Odvodnjavanje je izvedeno preko linijskih požirainikov s peskolovcem, preko kanalizacije iz obbetoniranih PVC cevi v usedalni jašek in dalje voljni lovilec s koalescentnim filtrom.

Zunanjo ureditev predstavljajo asfaltirane površine dvorišča, ki so namenjene za parkiranje avtobusnega voznega parka.

4.4 POVRŠINE NEPREMIČNIN

Površine so bile povzete po cenilnem poročilu in delno izmerjene ob ogledu.

Prostor	Kvadratura v m ²
Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161)	
NTP SKUPAJ:	1.893,04
Pisarniški del	441,32
Delavnice s pripadajočimi prostori	1.451,72
Skladiščni objekt (brez ID)	
NTP SKUPAJ:	63,08

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. Tako znaša neto tlorisna površina poslovnega objekta skupaj 1.893,04 m² in skladiščnega objekta 63,08 m².

5 ANALIZA PODATKOV

5.1 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Ocenjeване nepremičnine predstavlja poslovne objekte na Novakovi ulici v mestni občini Maribor v k.o. Melje. Okolica je poseljena z individualno 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 pričakovanih 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

VRSTA 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 Ptuj, 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%.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Zemljišča

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.

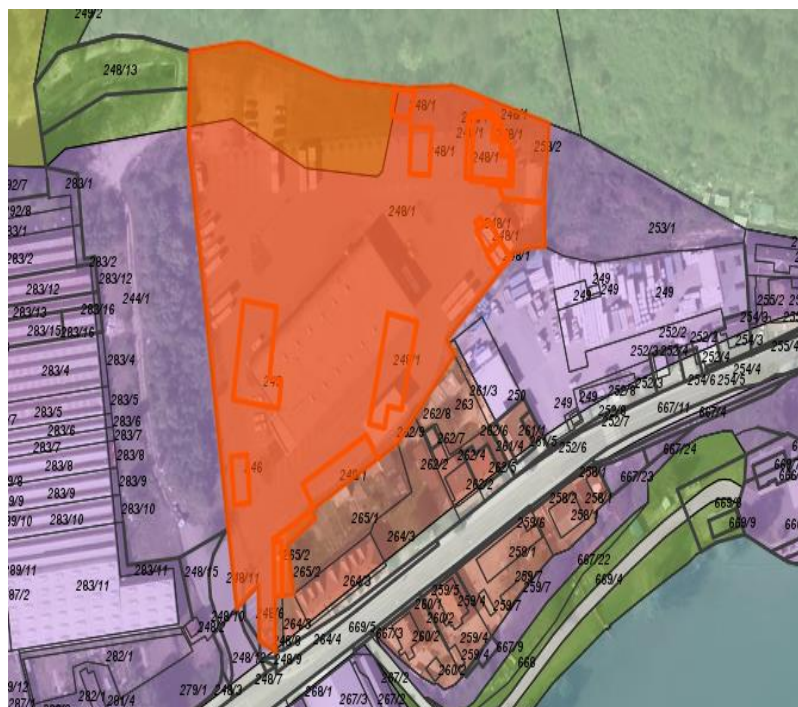
Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017 in Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018

5.2 URBANISTIČNI PREDPISI

Kompleks je postavljen v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi Mestne občine Maribor (vir: iObčina).

Generalizirana namenska raba

- A - Površine razpršene poselitve
- B - Posebna območja
- C - Območje centralnih dejavnosti
- E - Območja energetske infrastrukture
- F - Območja za potrebe obrambe v naselju
- F - Območja za potrebe obrambe zunaj naselja
- G - Gozdna zemljišča
- I - Območja proizvodnih dejavnosti
- K - Kmetijska zemljišča
- K1 - Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 - Druga kmetijska zemljišča
- L - Območja mineralnih surovin
- N - Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
- O - Območja okoljske infrastrukture
- OO - Ostala območja
- P - Območja prometne infrastrukture
- U - Območja stanovanj
- S - Urbane površine
- V - Površinske vode
- VI - Območje vodne infrastrukture
- Z - Območja zelenih površin
- Ostalo



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Občinski prostorski akti:

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež območja (%)
Plan - Osnovna namenska raba	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	UON		100,00
PUP Mesto - Podrobna namenska raba	povezovalne zelene površine	Z-PZ		15,06
PUP Mesto - Podrobna namenska raba	površine za proizvodnjo in skladiščenje	P		84,94

GJI infrastruktura v bližini območja:

Ime	Oddaljenost od območja (m)
Cesta	8,0
Telekomunikacijski vod	13,8
Toplotna energija	1606,9
Železnica	499,6

GJI infrastruktura v območju:

Ime	Dolžina v območju (m)
Električna energija	181,7
Kabelska kanalizacija	118,9
Kanalizacija	514,9
Telekomunikacijski vod	118,9
Vodovod	9,5
Zemeljski plin	63,1

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 poslovni kompleks, katerega 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 so uporabljeni vsi načini, ki so podrobneje obrazloženi 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.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Ponudba poslovnih objektov na obravnavanem območju v obdobju ocenjevanja – december 2018 (vir nepremičnine.net iz arhiva ocenjevalke)

TEZNO



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1947

2.410 m2, delavnica, zgrajena l. 1947, adaptirana l. 2004, prodamo. Cena: 975.000,00 EUR

2.410,00 m2
975.000,00 €

POBREŽJE



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 2002

Zemljišče: 3385 m2

3.385 m2, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 2002, 3.385 m2 zemljišča, Električna-Internet-Ogrevanje-Voda-Alarmni sistem...

3.385,00 m2
595.517,40 €

POBREŽJE



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1965

Zemljišče: 17923 m2

17.923 m2, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1965, 17.923 m2 zemljišča, Lokacija-V bližini avtoceste-V bližini javnega...

17.923,00 m2
750.000,00 €

LIMBUŠ



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1995

718,6 m2, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1995, Trgovina v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na frekventni lo...

718,60 m2
310.000,00 €

MARIBOR, CENTER



Prodaja: Poslovni prostor

Leto: 1965

Zemljišče: 1540 m2

1.546 m2, večji poslovni kompleks, zgrajen l. 1965, adaptiran l. 2015, 1.540 m2 zemljišča, prodamo. Cena: 1.500.000,00 E...

1.546,00 m2
1.500.000,00 €

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljive prodaje poslovnih objektov na obravnavanem območju v obdobju 12/2017-12/2018:

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
306801	PPT	13.2.2017	140.000,00 €	/	Industrijski prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1972	849,00 m2	N: 849,00 U: 849,00	/	15	1
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 346,00 U: /	178/79	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 365,00 U: /	178/105	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovzna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 56,00 U: /	175/6	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 419,00 U: /	178/80	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 699,00 U: /	178/26	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 77,00 U: /	178/103	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 103,00 U: /	178/104	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 211,00 U: /	178/75	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 96,00 U: /	178/76	/	/
317861	PPT	2.3.2017	180.000,00 €	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1957	1.296,00 m2	N: 1.296,00 U: 1.296,00	/	1078	5
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1957	544,00 m2	N: 544,00 U: 544,00	/	1078	3
					Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1957	1.256,00 m2	N: 1.256,30 U: 658,40	/	1078	2
					Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 1.008,00 U: /	965/5	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovzna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 1.177,00 U: /	959/1	/	/
					Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 295,00 U: /	965/16	/	/
318163	PPT	6.3.2017	413.000,00 €	/	Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	47,00 m2	N: 46,80 U: 46,80	/	190	8
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	103,00 m2	N: 103,00 U: 103,00	/	190	15
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	91,00 m2	N: 91,20 U: 91,20	/	190	22
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	163,00 m2	N: 163,00 U: 163,00	/	190	5
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	53,00 m2	N: 53,40 U: 53,40	/	190	14
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	43,00 m2	N: 42,80 U: 42,80	/	190	19
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	63,00 m2	N: 63,40 U: 63,40	/	190	23
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	48,00 m2	N: 47,50 U: 47,50	/	190	3
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	12,00 m2	N: 11,80 U: 11,80	/	190	11
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	32,00 m2	N: 32,00 U: 32,00	/	190	18
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	31,00 m2	N: 31,20 U: 31,20	/	190	7
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	73,00 m2	N: 72,90 U: 72,90	/	190	16
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	91,00 m2	N: 91,00 U: 91,00	/	190	4
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	43,00 m2	N: 42,80 U: 42,80	/	190	13
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	47,00 m2	N: 47,00 U: 47,00	/	190	6
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	29,00 m2	N: 29,30 U: 29,30	/	190	21
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	105,00 m2	N: 105,10 U: 105,10	/	190	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	55,00 m2	N: 54,80 U: 54,80	/	190	9
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	38,00 m2	N: 37,60 U: 37,60	/	190	17
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	31,00 m2	N: 31,20 U: 31,20	/	190	10
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	38,00 m2	N: 37,80 U: 37,80	/	190	20
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1977	70,00 m2	N: 70,10 U: 70,10	/	190	24
323759	PPT	24.4.2017	122.800,00 €	/	Industrijski prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	2008	307,10 m2	N: 307,10 U: 307,10	/	6367	1
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 97,00 U: /	173/18	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 285,00 U: /	178/113	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 211,00 U: /	178/75	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 96,00 U: /	178/76	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 625,00 U: /	176/62	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 107,00 U: /	176/65	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 29,00 U: /	178/59	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 254,00 U: /	178/111	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 56,00 U: /	175/6	/	/

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

328797	PPT	20.6.2017	4.738.586,14 €	/	Industrijski prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1965	22.947,50 m2	N: 22.947,50 U: 22.947,50	/	1252	1
					Tehnični ali pomožni prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1959	43,20 m2	N: 43,20 U: 43,20	/	1323	1
					Tehnični ali pomožni prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1974	4.411,70 m2	N: 4.411,70 U: 4.411,70	/	969	1
					Tehnični ali pomožni prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1980	1.176,20 m2	N: 970,00 U: 970,00	/	971	1
					Trgovski ali storitveni lokal	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1970	916,90 m2	N: 1.000,60 U: 916,90	/	973	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 1.709,00 U: /	3607	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 24.572,00 U: /	999/5	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 499,00 U: /	999/7	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 460,00 U: /	1000/3	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 3.121,00 U: /	1000/4	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 766,00 U: /	1000/5	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 5.059,00 U: /	1000/6	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 1.034,00 U: /	1000/7	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 2.467,00 U: /	1000/8	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 11.586,00 U: /	1000/9	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 386,00 U: /	1009/6	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	/	/	N: 2.058,00 U: /	1009/9	/	/
					Tehnični ali pomožni prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1959	204,00 m2	N: 204,00 U: 204,00	/	963	1
338326	PPT	16.5.2017	4.680.000,00 €	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1950	21.991,00 m2	N: 15.573,00 U: 15.573,00	/	3052	1
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1950	125,80 m2	N: 125,80 U: 125,80	/	3134	1
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1949	13,50 m2	N: 13,50 U: 13,50	/	3288	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 22.614,00 U: /	2514/2	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 7.839,00 U: /	2519/1	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 25,00 U: /	2519/2	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 1.545,00 U: /	2524	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 2.841,00 U: /	2525/1	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 172,00 U: /	2525/2	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 965,00 U: /	2831	/	/

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

338330	PPT	24.4.2017	1.085.000,00 €	/	Industrijski prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1977	1.450,00 m2	N: 1.450,00 U: 1.450,00	/	4135	1
					Industrijski prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1952	1.303,00 m2	N: 1.303,00 U: 1.303,00	/	3093	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 241,00 U: /	102/10	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 475,00 U: /	102/11	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 1.623,00 U: /	102/12	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 160,00 U: /	102/14	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 2.957,00 U: /	102/16	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 2.783,00 U: /	825	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 385,00 U: /	828/2	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 1.303,00 U: /	841/1	/	/
354995	PPT	23.11.2017	33.000,00 €	/	Industrijski prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1965	75,00 m2	N: 75,00 U: 75,00	/	2925	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 241,00 U: /	1548/1	/	/
357485	PPT	26.8.2017	225.000,00 €	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1941	208,00 m2	N: 207,70 U: 207,70	/	3287	4
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 462,00 U: /	2497/4	/	/
					Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1983	71,00 m2	N: 70,50 U: 35,10	/	3287	3
					Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1983	20,00 m2	N: 20,10 U: 20,10	/	4678	1
360746	PPT	27.11.2017	44.000,00 €	/	Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1979	121,00 m2	N: 120,90 U: 120,90	/	2100	1
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1979	48,00 m2	N: 47,60 U: 47,60	/	2100	2
					Stanovanje	659 - TABOR (MARIBOR)	1926	66,00 m2	N: 66,20 U: 53,60	/	2081	1
					Kmetijski objekt	659 - TABOR (MARIBOR)	1926	61,00 m2	N: 61,20 U: 61,20	/	2081	3
					Gostinski lokal	659 - TABOR (MARIBOR)	1926	82,00 m2	N: 81,50 U: 47,30	/	2081	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	659 - TABOR (MARIBOR)	/	/	N: 140,00 U: /	1324/3	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	659 - TABOR (MARIBOR)	/	/	N: 222,00 U: /	1324/1	/	/
362307	PPT	13.11.2017	90.000,00 €	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1959	69,00 m2	N: 69,00 U: 69,00	/	176	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 489,00 U: /	70	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 102,00 U: /	69/2	/	/
					Prostori za poslovanje s strankami	680 - TEZNO (MARIBOR)	1959	257,00 m2	N: 256,60 U: 256,60	/	176	1
					Tehnični ali pomožni prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1959	113,00 m2	N: 112,80 U: 112,80	/	4022	1

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

364888	PPT	19.1.2018	890.000,00 €	/	Industrijski prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1951	1.258,00 m2	N: 1.258,20 U: 1.258,20	/	4134	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 1.097,00 U: /	102/18	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 40,00 U: /	1078/1	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 369,00 U: /	841/4	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 503,00 U: /	1077/1	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 427,00 U: /	102/13	/	/
					Stanovanjska hiša	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1980	93,00 m2	N: 93,00 U: 86,00	/	577	1
					Kmetijski objekt	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1980	7,00 m2	N: 7,00 U: 7,00	/	578	1
					Tehnični ali pomožni prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1951	268,00 m2	N: 268,00 U: 268,00	/	3092	3
					Tehnični ali pomožni prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1951	536,00 m2	N: 536,00 U: 536,00	/	3092	1
					Garaža	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1972	15,00 m2	N: 15,00 U: 15,00	/	576	1
					Trgovski ali storitveni lokal	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1951	268,00 m2	N: 268,00 U: 268,00	/	3092	2
					Pisarniški prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1993	450,00 m2	N: 450,00 U: 450,00	/	917	1
					Kmetijski objekt	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1951	30,00 m2	N: 30,00 U: 30,00	/	916	1
					Stanovanjska hiša	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1926	170,00 m2	N: 170,00 U: 134,00	/	575	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 1.040,00 U: /	841/3	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 258,00 U: /	102/17	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 258,00 U: /	102/17	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 455,00 U: /	1077/2	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 536,00 U: /	828/1	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 322,00 U: /	1076	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 102,00 U: /	102/9	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 1.479,00 U: /	102/7	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 299,00 U: /	102/8	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 147,00 U: /	102/15	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	660 - STUDENCI (MARIBOR)	/	/	N: 622,00 U: /	829	/	/

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

367883	PPT	21.11.2017	180.000,00 €	/	Industrijski prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	2009	403,70 m2	N: 403,70 U: 403,70	/	6357	1
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 94,00 U: /	176/66	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 128,00 U: /	173/10	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 142,00 U: /	176/60	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 38,00 U: /	176/61	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 211,00 U: /	176/75	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 96,00 U: /	176/76	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 625,00 U: /	176/62	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 107,00 U: /	176/65	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 29,00 U: /	176/59	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 56,00 U: /	175/6	/	/
371382	PPT	15.2.2018	142.589,12 €	/	Industrijski prostori	650 - TABOR (MARIBOR)	1935	56,00 m2	N: 55,50 U: 55,50	/	1512	3
					Kmetijski objekt	650 - TABOR (MARIBOR)	1935	203,00 m2	N: 203,40 U: 203,40	/	4052	1
					Kmetijski objekt	650 - TABOR (MARIBOR)	1935	14,00 m2	N: 14,40 U: 14,40	/	4491	1
					Stanovanjska hiša	650 - TABOR (MARIBOR)	1935	155,00 m2	N: 155,00 U: 124,00	/	1512	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	650 - TABOR (MARIBOR)	/	/	N: 451,00 U: /	1163	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	650 - TABOR (MARIBOR)	/	/	N: 186,00 U: /	1164	/	/
					Trgovski ali storitveni lokal	650 - TABOR (MARIBOR)	1935	56,00 m2	N: 55,50 U: 55,50	/	1512	2
378357	PPT	10.4.2018	200.000,00 €	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1947	347,00 m2	N: 347,40 U: 347,40	/	5291	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 638,00 U: /	2505/9	/	/
378895	PPT	21.3.2018	74.675,00 €	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1957	899,00 m2	N: 898,60 U: 583,10	/	1078	2
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 291,00 U: /	965/23	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	680 - TEZNO (MARIBOR)	/	/	N: 549,00 U: /	959/5	/	/
382943	PPT	27.4.2018	120.000,00 €	/	Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1964	201,00 m2	N: 201,10 U: 201,10	/	417	1
					Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1964	35,00 m2	N: 35,00 U: 35,00	/	420	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	/	/	N: 59,00 U: /	884/24	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	/	/	N: 21,00 U: /	884/25	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	/	/	N: 239,00 U: /	884/9	/	/

si/si/sebine-portala/istanje-trga

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

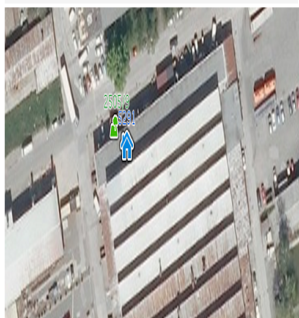
385984	PPT	4.6.2018	37.100,00 €	164,89 €	Industrijski prostori	658 - KOROŠKA VRATA (MARIBOR)	1971	225,00 m2	N: 225,40 U: 225,40	/	2177	28
393427	PPT	27.8.2018	20.000,00 €	/	Pisarniški prostori	677 - ZGORNJE RADVANJE (MARIBOR)	1977	313,00 m2	N: 312,90 U: 312,90	/	356	2
					Stanovanjska hiša	677 - ZGORNJE RADVANJE (MARIBOR)	1977	153,00 m2	N: 152,50 U: 111,50	/	356	3
					Stanovanjska hiša	677 - ZGORNJE RADVANJE (MARIBOR)	1977	118,00 m2	N: 117,50 U: 92,60	/	356	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	677 - ZGORNJE RADVANJE (MARIBOR)	/	/	N: 836,00 U: /	311/1	/	/
395285	PPT	26.7.2018	49.000,00 €	/	Industrijski prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1918	661,00 m2	N: 661,00 U: 661,00	/	1194	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 695,00 U: /	283/4	/	/
403884	PPT	28.5.2018	130.000,00 €	/	Industrijski prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	2009	308,00 m2	N: 308,00 U: 308,00	/	6358	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 322,00 U: /	176/51	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 98,00 U: /	173/8	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 110,00 U: /	176/63	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 75,00 U: /	176/64	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 91,00 U: /	173/9	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 211,00 U: /	178/75	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 96,00 U: /	176/76	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 625,00 U: /	176/62	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 107,00 U: /	176/65	/	/
					Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 29,00 U: /	176/59	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	/	/	N: 56,00 U: /	175/6	/	/

Primerljiva prodaja 1: Poslovni objekt je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1947 in je etažnosti P+delno 1. Temelji objekta so pasovni in točkovni. Material nosilne konstrukcije je armiran beton in betonski zidaki proti sosednjemu delu hale. Streha objekta ima kovinsko konstrukcijo in je obložena s kombi ploščami, kritino predstavlja bitumen. Stavbno pohištvo je bilo obnovljeno okoli leta 2004 in pretežno predstavlja kopilit steklo, delno so nameščena okna PVC profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. Na objektu so nameščena dvojna električna dvizna sekcijaska vrata (obnova). Fasada objekta je slikana, brez izvedenega toplotnega ovoja (obnovljena okoli leta 2004). Objekt obsega večji prostor delavnice (hala) s položenim betonskim tlakom in slikanimi stenami (višina cca. 6,10 m), v hali je nameščena žerjavna proga nosilnosti 3 t. Manjši del hale je namenjen umivalnicam in sanitarijam ter ima položeno talno in stensko keramiko, sanitarno opremo predstavlja umivalnik in WC z nadometnim kotličkom. Iz manjšega skladišča, s položeno talno keramiko, je dostop po kovinskem stopnišču do hodnika in dveh pisarn v nadstropju. Tlak je laminat, stene so slikane, strop je spušen Armstrong izvedbe. Pisarni imata nameščeno tudi notranja PVC okna s pogledom na notranjost hale. Še en sanitarni del (pozidan v robu hale) ima nameščeno prho in WC z nadometnim kotličkom, tlak predstavlja keramika, stene so v predelu prhe obdelane s keramiko, delno slikane. Nepremičnina je priključena na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko in plinsko omrežje. Ogrevanje je s sevalniki, energent je zemeljski plin. Prostori so tehnično varovani. Prodani so bili na prostem trgu aprila 2018.



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

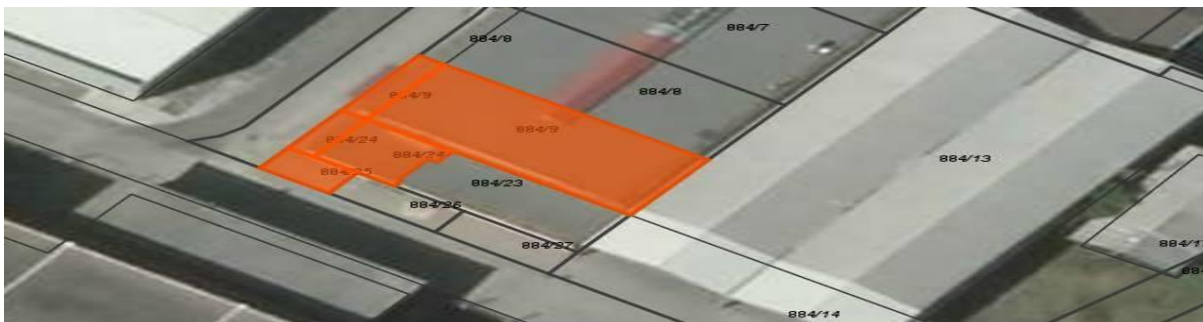
Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb	Podatki o parcelah
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu 1.Pravni posel Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 10.4.2018 ID pravnega posla: 378357 2.Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 200.000,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3.Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4.Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	INDUSTRIJSKI PROSTORI 5291/1, CESTA K TAMU 45, MARIBOR C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 5291 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: CESTA K TAMU 45 Naselje: MARIBOR Občina: MARIBOR Ime KO: 680 - TEZNO C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Industrijski prostori Dejanskahamenska raba dela stavbe: 1251001 - Industrijski del stavbe Koordinate: X:153752 Y:551052 Leto izgradnje stavbe: 1947 Leto izgradnje dela stavbe: 1947 Neto tlorisna površina dela stavbe: 347,40 m² Uporabna površina dela stavbe: 347,40 m² Legi dela stavbe v stavbi: priloge Število sob: / Atrijsko stanovanje: Ne Prostori stanovanja: proizvodni prostor C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 347,00 m² Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Število zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: / Stavba je dokončana: Da Primami-sekundarni trg: / Prodani solastniški delež: 1/1	PARCELA 2505/9, 680 - TEZNO, MARIBOR A.1 Identifikacijski podatki o parceli Parcelna številka: 2505/9 Katastrska občina: 680 - TEZNO Občina: MARIBOR A.2 Podatki o parceli Vrsta zemljišča: Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dvorzna pot, vt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno) Namenska raba parcele: / Koordinate: X:153754.58 Y:551045.75 Površina parcele: 638 m² Vrsta trajnega nasada: / Starost trajnega nasada: / A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani solastniški delež parcele: 1/1



Primerljiva prodaja 2: Poslovni objekt – poslovni prostori in industrijska hala, zgrajena v kombinaciji različnih materialov l. 1964 z obnovo strehe 2007 in 2010, se nahajata na naslovu Tržaška cesta 23d, Maribor in sta bila prodana aprila 2018.

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: 27.4.2018 ID pravnega posla: 382943 2.Podatki o pogodbi Skupna pogodbena cena: 120.000,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3.Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4.Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	PISARNIŠKI PROSTORI 420/1, TRŽAŠKA CESTA 23D, MARIBOR INDUSTRIJSKI PROSTORI 417/1 	PARCELA 884/24, 2713 - OB ŽELEZNICI, MARIBOR PARCELA 884/25, 2713 - OB ŽELEZNICI, MARIBOR PARCELA 884/9, 2713 - OB ŽELEZNICI, MARIBOR

<http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/trgoskop2/trgoskop/pdf?contractId=382943&hash=5d7df>



iObčina

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiva prodaja 3: Poslovni objekt se nahaja na isti lokaciji, kot ocenjevana nepremičnina in je bil prodan maja 2018. Proizvodna hala je bila zgrajena l. 2009 je etažnosti P. Konstrukcija je armiranobetonska, skeletna. Ostrešje oziroma streha je armiranobetonska ravna plošča krita s pocinkano pločevino in opremljena s kleparskimi izdelki iz pločevine. Fasada je iz montažnih panelov, stavbno pohištvo je ALU in PVC, zastekljeno s termopan zasteklitvijo. Tlak je industrijski, stene so ometane in slikane. Stavba je bila prodana skupaj s pripadajočimi zemljišči (v solastniških deležih), ki predstavljajo delno dostopne poti, delno parkirišča.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb	Podatki o parcelah
Dodaj v košarico Kupi v PDF Prikaži na zemljevidu 1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 28.5.2018 ID pravnega posla: 403884 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 130.000,00 € Stopnja DDV: 22,0% DDV vključen: Da 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4. Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: / 	INDUSTRIJSKI PROSTORI 6358/1 C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 6358 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: / Naselje: / Občina: MARIBOR Ime KO: 681 - POBREŽJE C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Industrijski prostori Dejanska/katemska raba dela stavbe: 1251001 - Industrijski del stavbe Koordinate: X:157338.35 Y:552197.72 Leto izgradnje stavbe: 2009 Leto izgradnje dela stavbe: 2009 Neto tlorisna površina dela stavbe: 308,00 m2 Uporabna površina dela stavbe: 308,00 m2 Legla dela stavbe v stavbi: priložbe Število sob: / Abjeko stanovanje: Ne Prostori stanovanja: proizvodni prostor C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 308,00 m2 Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Število zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: / Stavba je dokončana: Da Primarni-sekundarni trg: Prodaja na sekundarnem trgu Prodani solastniški deleži: 1/1	PARCELA 176/51, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 173/8, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 176/63, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 176/64, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 173/9, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 176/75, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 176/76, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 176/62, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 176/65, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 176/59, 681 - POBREŽJE, MARIBOR PARCELA 175/6, 681 - POBREŽJE, MARIBOR

<http://aplikacije2.trgnepremnicnin.si/trgoskop2/trgoskop.html#contractId=403884>



iObčina

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – poslovni objekt, ni enak prodanim poslovnim objektom, ali delom objekta 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 izvedemo glede na rast cen poslovnih nepremičnin v letu 2018 glede na leto 2017 – upoštevamo 10% rast (podatki GURS).
- Velikost objekta: prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS za poslovne objekte na obravnavanem območju.
- Leto gradnje in obnove – prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vrednostnih tabel GURS.
- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina predstavlja del poslovnega objekta – primerljive nepremičnine prav tako predstavljajo poslovne objekte, zato ne izvedemo prilagoditev.
- Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Melju, primerljive prodane nepremičnine pa na Teznu, Pobrežju in ob Železnici. Po vrednostnih ravneh GURS-a se nahajajo v prodane nepremičnine v isti coni - 8, ocenjevana nepremičnina pa v coni 7, ki je slabša za 10% zato izvedemo prilagoditev na lokacijo.
- Tržljivost: zaradi velikosti kompleksa ocenjujemo, da bo dosežena tržna vrednost ob redni prodaji na prostem trgu v obdobju 12 mesecev dosežena v višini 75% od ocenjen vrednosti nepremičnine.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljive tržne prodaje poslovnih objektov -Poslovna stavba (ID stavbe 655-1161) in skladišče (brez ID):

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka: ID posla	Trgoskop2	378357		382943		403884	
Lokacija	Meljska cesta 97	Cesta k Tamu 45 Maribor		Tržaška cesta 23d, Maribor		Poslovni kompleksu Pobrežje -CPM na naslovu Ob Dravi 6, Maribor	
Prodajna cena v €		200.000,00		120.000,00		106.557,38	
Prodajan cena v €/m ²		575,70		508,26		345,97	
Obseg pravic	1/1	1/1	Pril. 0%	1/1	Pril. 0%	1/1, 240/10000, 534/10000, 225/10000	0%
Datum transakcije		10.4.2018	0%	27.4.2018	0%	28.5.2018	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev	v €/m ²	575,70		508,26		345,97	
Lokacija v regiji	Maribor	Maribor	0%	Maribor	0%	Maribor	0%
Lokacija v naselju	Melje	Tezno	-10%	Ob Železnici	-10%	Pobrežje	-10%
NTP objekta v m ²	1.893,04 441,32 (Pisarniški del) 1.451,72 Industrijski del	347,40	-8%	236,10 Pisarne 35,00 m ² Skladišča, hala 201,10	-8%	308,00	-8%
Pripadajoče SZ	12.836,00	638,00 m ²	30%	319,00 m ²	30%	745,27	30%
Drugi objekti v m ²	Skladišče 63,08 črpalka	-	20%	-	20%	-	20%
Etažnost	P+1, K	P	0%	P	0%	P	0%
Ogrevanje	CK TČ in plin	Zemeljski plin - sevalniki	5%	CK	5%	-	10%
Material	AB in opeka	Betonska opeka, AB	0%	KRM	0%	AB	0%
Namembnost	Industrijski objekt s pisarnami	Poslovni objekt –industrijska hala z manjšim pisarniškim delom	10%	Poslovni objekt – hala in pisarniškim objekt	10%	Poslovni objekt – hala	20%
Leto gradnje	2006, rekonstrukcija in dozidava 2011	1947	16%	1964	17%	2009	0%
Obnove	-	2000-2004 stavbno pohištvo (kopilit), fasada-oplesk, dvižna vrata 2x, obnova pisarn		2007 in 2010 streha			
Vzdrževanje	Dobro	Dobro	0%	Dobro	0%	Dobro	0%
Parkiranje	Ob objektu – 29 parkirnih mest za osebna vozila in 51 parkirnih mest za avtobuse	Ob objektu	0%	Ob objektu	0%	Ob objektu	0%
Končna prilagoditev			63%		64%		62%
INDIKACIJA VREDNOSTI		938,39		833,55		560,47	
PONDER		375,36	0,40	333,42	0,40	112,09	0,20
OCENA VREDNOSTI V €/m ² zaokr.		820,00					
VREDNOST V €		1,552.282,80 €					
VREDNOST V € zaokr.		1,552.300,00 €					

Vir podatkov: trgoskop2,si, *NTP = neto tlorisna površina , KRM=kombinacija različnih materialov

Ocenjena vrednost poslovnega objekta (ID stavbe 655-1161) in skladiščnega objekta (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje, znaša »po načinu tržnih primerjav« na dan 31.12.2018 (zaokr.):

1,552.300,00 €

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 ocenjevanja 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 Maribor in podjetij, ki se ukvarjajo s tovrstno dejavnostjo. Tržna najemnina je lahko pogodbena, če je pogodba med

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

lastnikom in najemnikom sklenjena za daljši čas, sicer pa moramo ugotoviti najverjetnejšo tržno najemnino z analizo trga.

Za primerljive nepremičnine uporabimo podatke, pridobljene pri nepremičninskih agencijah in podjetjih, ki opravljajo enako ali sorodno dejavnost.

Ponudba industrijskih stavb na območju UE Maribor konec 2018 (vir nepremičnine.net – iz arhiva ocenjevalke):

MARIBOR



Oddaja: Poslovni prostor

Leto: 1980

435 m2, skladišče, zgrajeno l. 1980, oddamo.
Cena: 4,00 EUR/m2/mes

435,00 m2

4,00 €/m2/mesec

MARIBOR, STUDENCI



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P/2

Leto: 1990

190 m2, skladišče, zgrajeno l. 1990, P/2 nad.,
Skladišče 190 m2 v stanovanjsko-poslovni
stavbi na Studencih, oddamo. Cen...

190,00 m2

950,00 €/mesec

MARIBOR, TABOR, POSLOVNA CONA



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P/P

Leto: 1980

435 m2, skladišče, zgrajeno l. 1980, adaptirano
l. 2001, P/P, SKLADIŠČE BLIZU TRŽAŠKE
CESTE in BLIZU IZVOZA NA AVTOCESTO...

435,00 m2

3,90 €/m2/mesec

MARIBOR, TEZNO



Oddaja: Poslovni prostor

Nadstropje: P

Leto: 2002

600 m2, skladišče, zgrajeno l. 2002, pritličje,
skladiščni oz. proizvodni prostori, lahek dostop,
parkirišče, oddamo. Ce...

600,00 m2

5,50 €/m2/mesec

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Tabela realiziranih najemnin za poslovne prostore na območju Maribora v 2017/2018:

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
306032	OPT	1.1.2017	171,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	57,00 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306040	OPT	1.2.2017	164,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	20,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306049	OPT	25.1.2017	271,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	41,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306065	OPT	1.2.2017	318,79 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	40,20 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306071	OPT	1.2.2017	318,79 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	40,20 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306079	OPT	1.2.2017	374,30 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	47,20 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306800	OPT	1.1.2017	750,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1930	93,00 m2	N: 369,00 U: 369,00	/	3761	1
310622	OPT	1.2.2017	128,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
310624	OPT	20.2.2017	128,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
310898	OPT	11.2.2017	208,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	69,20 m2	N: 3.200,30 U: 2.500,00	/	158	1
310933	OPT	14.2.2017	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	2
313965	OPT	1.2.2017	187,20 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	28,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
313971	OPT	1.4.2017	531,98 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	100,90 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
314107	OPT	30.1.2017	286,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	26,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	55,00 m2	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314261	OPT	30.1.2017	150,30 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	15,40 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
314263	OPT	1.2.2017	6.100,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	230,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	3.600,00 m2	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314265	OPT	1.2.2017	1.064,14 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	68,50 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	564,00 m2	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314266	OPT	30.1.2017	199,47 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	15,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Druge	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	55,00 m2	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314544	OPT	30.3.2017	343,87 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1980	48,00 m2	N: 450,00 U: 435,90	/	1262	3
314597	OPT	31.3.2017	976,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	80,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	2
314656	OPT	31.3.2017	300,12 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	20,50 m2	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
319614	OPT	18.3.2017	1.082,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1996	26,80 m2	N: 6.238,20 U: 3.681,20	/	614	1
319771	OPT	10.4.2017	151,46 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,10 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
319775	OPT	21.3.2017	1.373,48 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	173,20 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
319782	OPT	1.4.2017	2.440,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	200,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
319817	OPT	7.2.2017	1.304,18 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	109,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	22,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
319818	OPT	29.3.2017	1.183,20 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	34,73 m2	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	519,00 m2	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
319819	OPT	17.3.2017	543,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	68,50 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	50,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
320170	OPT	30.4.2017	1.711,52 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	175,36 m2	N: 535,40 U: 535,40	/	8	1
320206	OPT	3.5.2017	140,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1998	23,00 m2	N: 499,80 U: 499,80	/	5026	1
323757	OPT	1.5.2017	1.569,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	835,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
324025	OPT	27.4.2017	153,72 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	14,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
328816	OPT	31.5.2017	904,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	54,14 m2	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Parkirni prostor	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	12,50 m2	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Garaža	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	12,50 m2	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
328818	OPT	31.5.2017	981,81 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	55,98 m2	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Parkirni prostor	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	12,50 m2	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Garaža	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	25,00 m2	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

329180	OPT	24.5.2017	350,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	82,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
329291	OPT	1.6.2017	207,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	17,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	2
329804	OPT	9.6.2017	607,10 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	93,40 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
333432	OPT	28.2.2017	170,08 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
333433	OPT	3.7.2017	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
333576	OPT	1.5.2017	170,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	20,00 m2	N: 522,00 U: 522,00	/	2270	1
333577	OPT	15.5.2017	170,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	20,00 m2	N: 522,00 U: 522,00	/	2270	1
333897	OPT	1.7.2017	182,65 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	28,10 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
334094	OPT	14.6.2017	1.300,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1941	95,00 m2	N: 804,90 U: 804,90	/	3287	5
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1941	200,00 m2	N: 804,90 U: 804,90	/	3287	5
338011	OPT	27.7.2017	244,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	25,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
338012	OPT	21.7.2017	231,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	18,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
339170	OPT	12.8.2017	208,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	69,20 m2	N: 3.200,30 U: 2.500,00	/	158	1
342364	OPT	1.8.2017	1.560,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	196,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342365	OPT	1.8.2017	157,01 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342368	OPT	7.8.2017	322,75 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	40,70 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342369	OPT	7.8.2017	544,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	68,60 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342414	OPT	1.9.2017	1.248,18 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	157,40 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342415	OPT	1.9.2017	229,97 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	29,00 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342416	OPT	13.9.2017	505,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	77,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
343731	OPT	29.9.2017	72,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1950	12,00 m2	N: 737,30 U: 702,60	/	1116	1
348215	OPT	6.11.2017	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
362884	OPT	1.1.2018	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	679 - RAZVANJE (MARIBOR)	1995	17,10 m2	N: 17,10 U: 17,10	/	37	107
					Pisarniški prostori	679 - RAZVANJE (MARIBOR)	1995	28,30 m2	N: 28,30 U: 28,30	/	37	108
363106	OPT	1.1.2018	816,09 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1973	108,10 m2	N: 108,10 U: 76,70	/	412	211
363213	OPT	9.1.2018	754,02 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1960	125,67 m2	N: 237,10 U: 152,90	/	1206	1
363552	OPT	1.1.2018	540,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	70,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
363557	OPT	22.1.2018	170,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	17,10 m2	N: 17,10 U: 17,10	/	1389	76
364311	OPT	30.1.2018	341,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1998	40,00 m2	N: 499,80 U: 499,80	/	5026	1
364618	OPT	1.2.2018	5.791,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	417,00 m2	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	834
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	217,00 m2	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	825
364626	OPT	1.2.2018	222,83 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	28,10 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
367946	OPT	9.2.2018	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
367959	OPT	1.2.2018	2.712,42 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	200,92 m2	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	825
368074	OPT	12.2.2018	240,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1984	40,00 m2	N: 221,70 U: 221,70	/	1332	9
368108	OPT	1.1.2018	1.162,66 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1978	200,00 m2	N: 896,00 U: 896,00	/	531	1
368322	OPT	1.1.2018	657,61 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	2005	49,37 m2	N: 558,30 U: 558,30	/	1223	1
368481	OPT	1.2.2018	78,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	12,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
368652	OPT	1.1.2018	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1986	31,17 m2	N: 31,20 U: 29,30	/	1630	5
369099	OPT	12.2.2018	208,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	69,20 m2	N: 3.200,30 U: 2.500,00	/	158	1
369154	OPT	9.2.2018	768,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1980	150,00 m2	N: 1.200,00 U: 960,00	/	190	2
369159	OPT	1.2.2018	195,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1904	17,00 m2	N: 337,80 U: 270,20	/	1673	1
369215	OPT	20.2.2018	30,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1980	23,20 m2	N: 25,00 U: 23,20	/	1991	223
369217	OPT	20.2.2018	30,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1980	23,20 m2	N: 25,00 U: 23,20	/	1991	223
372083	OPT	29.1.2018	1.327,81 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	83,51 m2	N: 110,90 U: 47,80	/	2318	77
					Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	10,50 m2	N: 10,50 U: 10,50	/	2318	196

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

380403	OPT	30.4.2018	1.220,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1980	100,00 m2	N: 16,40 U: 16,40	/	1205	1
380568	OPT	27.5.2018	20,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1925	2,00 m2	N: 151,00 U: 151,00	/	1507	21
380582	OPT	23.5.2018	231,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	24,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
380585	OPT	30.5.2018	753,36 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1960	125,56 m2	N: 237,10 U: 152,90	/	1206	1
380963	OPT	17.5.2018	72,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	266,17 m2	N: 265,70 U: 219,00	/	1598	12
380964	OPT	25.5.2018	165,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	22,00 m2	N: 17,00 U: 17,00	/	1389	66
381181	OPT	1.6.2018	523,38 €/mesec	/	Pisarniški prostori	679 - RAZVANJE (MARIBOR)	1980	143,00 m2	N: 831,90 U: 831,90	/	13	1
381258	OPT	7.6.2018	405,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1985	29,70 m2	N: 81,50 U: 81,50	/	1323	228
381353	OPT	1.5.2018	195,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	15,00 m2	N: 49,50 U: 49,50	/	2910	6
384886	OPT	21.5.2018	132,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	22,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	6
384987	OPT	29.6.2018	500,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1905	55,00 m2	N: 76,30 U: 76,30	/	2570	23
384991	OPT	27.6.2018	113,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	14,20 m2	N: 14,20 U: 14,20	/	1389	270
385062	OPT	15.6.2018	228,34 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1971	32,62 m2	N: 30,90 U: 30,90	/	3464	17
385253	OPT	1.1.2018	51,61 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1905	33,90 m2	N: 61,80 U: 61,80	/	2570	1
385291	OPT	1.5.2018	234,48 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	39,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
385293	OPT	23.5.2018	124,15 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,10 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
385353	OPT	26.6.2018	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	2009	18,37 m2	N: 128,00 U: 128,00	/	5175	3
388709	OPT	1.7.2018	172,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	34,00 m2	N: 68,00 U: 68,00	/	1389	71
388719	OPT	28.6.2018	24,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1950	8,00 m2	N: 737,30 U: 702,60	/	1116	1
388837	OPT	1.6.2018	1.390,05 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1915	94,95 m2	N: 860,00 U: 860,00	/	1057	1
389115	OPT	20.7.2018	130,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	1980	21,70 m2	N: 21,70 U: 21,70	/	1512	40
389128	OPT	1.4.2018	1.216,44 €/mesec	/	Pisarniški prostori	658 - KOROŠKA VRATA (MARIBOR)	1901	113,00 m2	N: 449,00 U: 449,00	/	1285	1
389590	OPT	20.7.2018	6.477,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	2008	477,15 m2	N: 16.725,50 U: 16.725,50	/	5137	1
395602	OPT	31.8.2018	4.880,00 €/mesec	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1920	1.000,00 m2	N: 22.000,00 U: 22.000,00	/	270	2
395605	OPT	31.8.2018	1.651,89 €/mesec	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1920	667,00 m2	N: 22.000,00 U: 22.000,00	/	270	2
395673	OPT	31.8.2018	160,00 €/mesec	/	Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	40,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
395674	OPT	29.8.2018	237,00 €/mesec	/	Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	79,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
395893	OPT	1.9.2018	269,38 €/mesec	/	Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	184,00 m2	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
395915	OPT	4.9.2018	300,00 €/mesec	/	Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1950	150,00 m2	N: 288,70 U: 288,70	/	1541	1
396359	OPT	1.9.2018	1.825,12 €/mesec	/	Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1983	1.496,00 m2	N: 2.600,00 U: 2.600,00	/	264	1
396449	OPT	28.9.2018	5.009,98 €/mesec	/	Industrijski prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1970	2.165,00 m2	N: 5.431,00 U: 5.431,00	/	975	1
403976	OPT	1.10.2018	213,00 €/mesec	/	Industrijski prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	71,00 m2	N: 3.200,30 U: 2.500,00	/	158	1
404079	OPT	1.10.2018	281,82 €/mesec	/	Industrijski prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1982	330,00 m2	N: 664,00 U: 664,00	/	977	1
404107	OPT	30.10.2018	3.660,00 €/mesec	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1920	1.000,00 m2	N: 22.000,00 U: 22.000,00	/	270	2
404111	OPT	30.10.2018	4.245,60 €/mesec	/	Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1920	1.200,00 m2	N: 22.000,00 U: 22.000,00	/	270	2
404779	OPT	28.11.2018	236,25 €/mesec	/	Industrijski prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1970	105,00 m2	N: 5.431,00 U: 5.431,00	/	975	1
404899	OPT	20.9.2018	1.220,00 €/mesec	/	Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1930	1.718,40 m2	N: 1.718,40 U: 1.718,40	/	4702	1
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1980	30,80 m2	N: 30,80 U: 30,80	/	3566	3
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1980	368,60 m2	N: 368,60 U: 368,60	/	3566	2
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1980	368,60 m2	N: 368,60 U: 368,60	/	3566	1
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1980	30,80 m2	N: 30,80 U: 30,80	/	3566	4
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1980	30,80 m2	N: 30,80 U: 30,80	/	3566	5
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1978	32,00 m2	N: 32,00 U: 32,00	/	3510	1
					Industrijski prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1960	224,00 m2	N: 224,00 U: 224,00	/	4701	1

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiv najem 1 - najemnina znaša 4,46 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PISARNIŠKI PROSTORI 124/1-1, VALVASORJEVA ULICA 42, MARIBOR	
1. Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	124
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	1
Datum sklenitve pogodbe:	6.6.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	1
ID pravnega posla:	329179	Naslov:	VALVASORJEVA ULICA 42
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	MARIBOR
Skupna pogodbeni cena:	762,50 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	659 - TABOR
Datum začetka najema:	1.7.2017	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1251001 - Industrijski del stavbe
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:156946.96 Y:549131.93
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1938
Stopnja DDV:	22,0%	Leto izgradnje dela stavbe:	1938
DDV vključen:	Da	Neto tlorisna površina dela stavbe:	3.887,00 m2
3. Pogodbene stranke - prodajalci		Uporabna površina dela stavbe:	3.887,00 m2
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	140,00 m2
		Pogodbena najemnina oddane površine:	625,00 €/mesec
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Nadstropje

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

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		INDUSTRIJSKI PROSTORI 270/2	
1. Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	270
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	2
Datum sklenitve pogodbe:	31.8.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
ID pravnega posla:	395605	Naslov:	/
2. Podatki o pogodbi		Naselje:	/
Skupna pogodbeni cena:	1.651,89 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Določen čas	Ime KO:	680 - TEZNO
Datum začetka najema:	1.9.2018	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	31.12.2018	Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostori
Trajanje najema:	4 mesecev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1251001 - Industrijski del stavbe
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:154847.16 Y:550564.93
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1920
Stopnja DDV:	22,0%	Leto izgradnje dela stavbe:	1920
DDV vključen:	Da	Neto tlorisna površina dela stavbe:	22.000,00 m2
		Uporabna površina dela stavbe:	22.000,00 m2
		Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	667,00 m2
		Interna oznaka prostora:	6/1,2,3
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	/

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiv najem 3 - najemnina znaša 2,45 €/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:	1.10.2018
ID pravnega posla:	403976
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	213,00 €/mesec
Čas najema:	Določen čas
Datum začetka najema:	1.10.2018
Datum zaključka najema:	31.12.2018
Trajanje najema:	3 mesecev
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovalni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
	

Podatki o delih stavb	
INDUSTRIJSKI PROSTORI 158/1, Einspielerjeva ulica 31, Maribor	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	158
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	Einspielerjeva ulica 31
Naselje:	Maribor
Občina:	MARIBOR
Ime KO:	655 - MELJE
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
Koordinate:	X:157814.45 Y:551394.42
Leto izgradnje stavbe:	1900
Leto izgradnje dela stavbe:	1900
Neto tlorisna površina dela stavbe:	3.200,30 m2
Uporabna površina dela stavbe:	2.500,00 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Oddana površina:	71,00 m2
Interna oznaka prostora:	/
Izlozba:	Ne
Nakupovalni center:	Ne
Opremljenost oddane površine:	Ne
Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
Mikrolokacija:	/

Primerljiv najem 4 - najemnina znaša 4,32 €/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:	30.10.2018
ID pravnega posla:	404111
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	4.245,60 €/mesec
Čas najema:	Določen čas
Datum začetka najema:	1.11.2018
Datum zaključka najema:	30.4.2019
Trajanje najema:	6 mesecev
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovalni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
	

Podatki o delih stavb	
INDUSTRIJSKI PROSTORI 270/2	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	270
Številka dela stavbe:	2
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Naslov:	/
Naselje:	/
Občina:	MARIBOR
Ime KO:	680 - TEZNO
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1251001 - Industrijski del stavbe
Koordinate:	X:154847.16 Y:550564.93
Leto izgradnje stavbe:	1920
Leto izgradnje dela stavbe:	1920
Neto tlorisna površina dela stavbe:	22.000,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	22.000,00 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/
C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Oddana površina:	1.200,00 m2
Interna oznaka prostora:	3/2
Izlozba:	Ne
Nakupovalni center:	Ne
Opremljenost oddane površine:	Ne
Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
Mikrolokacija:	/

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiv najem 5- najemnina znaša 10,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PISARNIŠKI PROSTORI 292/1	
1.Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	292
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	1
Datum sklenitve pogodbe:	1.4.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
ID pravnega posla:	319782	Naslov:	/
2.Podatki o pogodbi		Naselje:	/
Skupna pogodbeni cena:	2.440,00 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	2713 - OB ŽELEZNICI
Datum začetka najema:	1.4.2017	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:154092.92 Y:550120.6
Obratovalni stroški:	Da	Leto izgradnje stavbe:	1965
Stopnja DDV:	22,0%	Leto izgradnje dela stavbe:	1965
DDV vključen:	Da	Neto tlorisna površina dela stavbe:	897,00 m2
3.Pogodbene stranke - prodajalci		Uporabna površina dela stavbe:	897,00 m2
		Lega dela stavbe v stavbi:	prilgiče
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	200,00 m2
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Da
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Nadstropje

Primerljiv najem 6 - najemnina znaša 10,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PISARNIŠKI PROSTORI 2907/2-2, TRŽAŠKA CESTA 40, MARIBOR	
1.Pravni posel		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	2907
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	2
Datum sklenitve pogodbe:	31.3.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	2
ID pravnega posla:	314597	Naslov:	TRŽAŠKA CESTA 40/
2.Podatki o pogodbi		Naselje:	MARIBOR
Skupna pogodbeni cena:	976,00 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	678 - SPODNJE RADVANJE
Datum začetka najema:	1.4.2017	C.2 Podatki o delu stavbe	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:155005.81 Y:549916.46
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	2008
Stopnja DDV:	22,0%	Leto izgradnje dela stavbe:	2008
DDV vključen:	Da	Neto tlorisna površina dela stavbe:	329,50 m2
3.Pogodbene stranke - prodajalci		Uporabna površina dela stavbe:	329,50 m2
		Lega dela stavbe v stavbi:	nadstropje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
		Oddana površina:	80,00 m2
		Pogodbena najemnina oddane površine:	976,00 €/mesec
		Interna oznaka prostora:	5 c
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Nadstropje
		C.4 Opombe o delu stavbe	
		Opomba:	pisarniški prostor oddan brez server sobe 10 m2

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiv najem 7 - najemnina znaša 8,00 €/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: 1.1.2017 ID pravnega posla: 306800 2.Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 750,00 €/mesec Čas najema: Nedoločen čas Datum začetka najema: 1.1.2017 Datum zaključka najema: / Trajanje najema: / Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne 3.Pogodbene stranke - prodajalci	PISARNIŠKI PROSTORI 3761/1-1, BELOKRANJSKA ULICA 12B, MARIBOR C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 3761 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 1 Naslov: BELOKRANJSKA ULICA 12B Naselje: MARIBOR Občina: MARIBOR Ime KO: 681 - POBREŽJE C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:155665.57 Y:550491.12 Leto izgradnje stavbe: 1930 Leto izgradnje dela stavbe: 1930 Neto tlorisna površina dela stavbe: 369,00 m² Uporabna površina dela stavbe: 369,00 m² Lega dela stavbe v stavbi: nadstropje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: / C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 93,00 m² Pogodbena najemnina oddane površine: 750,00 €/mesec Interna oznaka prostora: / Izlozba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Ne Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Nadstropje



Aplikacija Cenilec: najemi proizvodno-skladiščnih objektov v 2017/2018:

Statistika	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	5
Povp. pogodb. cena posla:	2.881,81
Povprečna površina:	608,82
Povprečna cena m ² :	4,73

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Tabela realiziranih najemnin za poslovne prostore - pisarne na območju Maribora v 2017/2018:

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 stavb
306032	OPT	1.1.2017	171,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	57,00 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306040	OPT	1.2.2017	164,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	20,80 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306049	OPT	25.1.2017	271,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	41,80 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306065	OPT	1.2.2017	318,79 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	40,20 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306071	OPT	1.2.2017	318,79 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	40,20 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306079	OPT	1.2.2017	374,30 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	47,20 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
306800	OPT	1.1.2017	750,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1930	93,00 m ²	N: 369,00 U: 369,00	/	3761	1
310622	OPT	1.2.2017	128,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,80 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
310624	OPT	20.2.2017	128,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,80 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
310898	OPT	11.2.2017	208,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	69,20 m ²	N: 3.200,30 U: 2.500,00	/	158	1
310933	OPT	14.2.2017	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m ²	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	2
313965	OPT	1.2.2017	187,20 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	28,80 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
313971	OPT	1.4.2017	531,98 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	100,90 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
314107	OPT	30.1.2017	286,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	26,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	55,00 m ²	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314261	OPT	30.1.2017	150,30 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	15,40 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
314263	OPT	1.2.2017	6.100,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	230,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	3.600,00 m ²	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314265	OPT	1.2.2017	1.064,14 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	68,50 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	564,00 m ²	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314266	OPT	30.1.2017	199,47 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	15,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Druge	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	55,00 m ²	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
314544	OPT	30.3.2017	343,87 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1980	48,00 m ²	N: 450,00 U: 435,90	/	1262	3
314597	OPT	31.3.2017	976,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	80,00 m ²	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	2
314656	OPT	31.3.2017	300,12 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	20,50 m ²	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
319614	OPT	18.3.2017	1.082,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1996	26,80 m ²	N: 6.238,20 U: 3.681,20	/	614	1
319771	OPT	10.4.2017	151,46 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,10 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
319775	OPT	21.3.2017	1.373,48 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	173,20 m ²	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
319782	OPT	1.4.2017	2.440,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	200,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
319817	OPT	7.2.2017	1.304,18 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	109,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	22,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
319818	OPT	29.3.2017	1.183,20 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	34,73 m ²	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	519,00 m ²	N: 9.120,00 U: 9.120,00	/	199	1
319819	OPT	17.3.2017	543,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	68,50 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
					Industrijski prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	50,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
320170	OPT	30.4.2017	1.711,52 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	175,36 m ²	N: 535,40 U: 535,40	/	8	1
320206	OPT	3.5.2017	140,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1998	23,00 m ²	N: 499,80 U: 499,80	/	5026	1
323757	OPT	1.5.2017	1.569,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	835,00 m ²	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
324025	OPT	27.4.2017	153,72 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	14,00 m ²	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
328816	OPT	31.5.2017	904,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	54,14 m ²	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Parkirni prostor	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	12,50 m ²	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Garaža	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	12,50 m ²	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
328818	OPT	31.5.2017	981,81 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	55,98 m ²	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Parkirni prostor	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	12,50 m ²	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5
					Garaža	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	2009	25,00 m ²	N: 346,80 U: 346,80	/	404	5

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

329180	OPT	24.5.2017	350,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	82,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
329291	OPT	1.6.2017	207,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	17,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	2
329804	OPT	9.6.2017	607,10 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	93,40 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
333432	OPT	28.2.2017	170,08 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
333433	OPT	3.7.2017	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
333576	OPT	1.5.2017	170,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	20,00 m2	N: 522,00 U: 522,00	/	2270	1
333577	OPT	15.5.2017	170,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	20,00 m2	N: 522,00 U: 522,00	/	2270	1
333897	OPT	1.7.2017	182,65 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	28,10 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
334094	OPT	14.6.2017	1.300,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1941	95,00 m2	N: 804,90 U: 804,90	/	3287	5
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1941	200,00 m2	N: 804,90 U: 804,90	/	3287	5
338011	OPT	27.7.2017	244,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	25,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
338012	OPT	21.7.2017	231,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	18,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
339170	OPT	12.8.2017	208,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	69,20 m2	N: 3.200,30 U: 2.500,00	/	158	1
342364	OPT	1.8.2017	1.560,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	196,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342365	OPT	1.8.2017	157,01 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342368	OPT	7.8.2017	322,75 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	40,70 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342369	OPT	7.8.2017	544,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	68,60 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342414	OPT	1.9.2017	1.248,18 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	157,40 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342415	OPT	1.9.2017	229,97 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	29,00 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
342416	OPT	13.9.2017	505,70 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	77,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
343731	OPT	29.9.2017	72,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1950	12,00 m2	N: 737,30 U: 702,60	/	1116	1
348215	OPT	6.11.2017	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
362884	OPT	1.1.2018	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	679 - RAZVANJE (MARIBOR)	1995	17,10 m2	N: 17,10 U: 17,10	/	37	107
					Pisarniški prostori	679 - RAZVANJE (MARIBOR)	1995	28,30 m2	N: 28,30 U: 28,30	/	37	108
363106	OPT	1.1.2018	816,09 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1973	108,10 m2	N: 108,10 U: 76,70	/	412	211
363213	OPT	9.1.2018	754,02 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1960	125,67 m2	N: 237,10 U: 152,90	/	1206	1
363552	OPT	1.1.2018	540,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	70,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	1
363557	OPT	22.1.2018	170,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	17,10 m2	N: 17,10 U: 17,10	/	1389	76
364311	OPT	30.1.2018	341,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1998	40,00 m2	N: 499,80 U: 499,80	/	5026	1
364618	OPT	1.2.2018	5.791,95 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	417,00 m2	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	834
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	217,00 m2	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	825
364626	OPT	1.2.2018	222,83 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	28,10 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
367946	OPT	9.2.2018	170,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	19,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
367959	OPT	1.2.2018	2.712,42 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	200,92 m2	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	825
368074	OPT	12.2.2018	240,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1984	40,00 m2	N: 221,70 U: 221,70	/	1332	9
368108	OPT	1.1.2018	1.162,66 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1978	200,00 m2	N: 896,00 U: 896,00	/	531	1
368322	OPT	1.1.2018	657,61 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	2005	49,37 m2	N: 558,30 U: 558,30	/	1223	1
368481	OPT	1.2.2018	78,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1965	12,00 m2	N: 897,00 U: 897,00	/	292	1
368652	OPT	1.1.2018	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1986	31,17 m2	N: 31,20 U: 29,30	/	1630	5
369099	OPT	12.2.2018	208,62 €/mesec	/	Pisarniški prostori	655 - MELJE (MARIBOR)	1900	69,20 m2	N: 3.200,30 U: 2.500,00	/	158	1
369154	OPT	9.2.2018	768,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1980	150,00 m2	N: 1.200,00 U: 960,00	/	190	2
369159	OPT	1.2.2018	195,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1904	17,00 m2	N: 337,80 U: 270,20	/	1673	1
369215	OPT	20.2.2018	30,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1980	23,20 m2	N: 25,00 U: 23,20	/	1991	223
369217	OPT	20.2.2018	30,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1980	23,20 m2	N: 25,00 U: 23,20	/	1991	223
372083	OPT	29.1.2018	1.327,81 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	83,51 m2	N: 110,90 U: 47,80	/	2318	77
					Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	10,50 m2	N: 10,50 U: 10,50	/	2318	196

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

380403	OPT	30.4.2018	1.220,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1980	100,00 m2	N: 16,40 U: 16,40	/	1205	1
380568	OPT	27.5.2018	20,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1925	2,00 m2	N: 151,00 U: 151,00	/	1507	21
380582	OPT	23.5.2018	231,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	24,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
380585	OPT	30.5.2018	753,36 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1960	125,56 m2	N: 237,10 U: 152,90	/	1206	1
380963	OPT	17.5.2018	72,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	266,17 m2	N: 265,70 U: 219,00	/	1598	12
380964	OPT	25.5.2018	165,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	22,00 m2	N: 17,00 U: 17,00	/	1389	66
381181	OPT	1.6.2018	523,38 €/mesec	/	Pisarniški prostori	679 - RAZVANJE (MARIBOR)	1980	143,00 m2	N: 831,90 U: 831,90	/	13	1
381258	OPT	7.6.2018	405,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1985	29,70 m2	N: 81,50 U: 81,50	/	1323	228
381353	OPT	1.5.2018	195,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	15,00 m2	N: 49,50 U: 49,50	/	2910	6
384886	OPT	21.5.2018	132,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1938	22,00 m2	N: 3.887,00 U: 3.887,00	/	124	6
384987	OPT	29.6.2018	500,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1905	55,00 m2	N: 76,30 U: 76,30	/	2570	23
384991	OPT	27.6.2018	113,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	14,20 m2	N: 14,20 U: 14,20	/	1389	270
385062	OPT	15.6.2018	228,34 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	1971	32,62 m2	N: 30,90 U: 30,90	/	3464	17
385253	OPT	1.1.2018	51,61 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1905	33,90 m2	N: 61,80 U: 61,80	/	2570	1
385291	OPT	1.5.2018	234,48 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	39,80 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
385293	OPT	23.5.2018	124,15 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1960	19,10 m2	N: 4.398,00 U: 4.398,00	/	659	1
385353	OPT	26.6.2018	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	2009	18,37 m2	N: 128,00 U: 128,00	/	5175	3
388709	OPT	1.7.2018	172,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	34,00 m2	N: 68,00 U: 68,00	/	1389	71
388719	OPT	28.6.2018	24,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1950	8,00 m2	N: 737,30 U: 702,60	/	1116	1
388837	OPT	1.6.2018	1.390,05 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1915	94,95 m2	N: 860,00 U: 860,00	/	1057	1
389115	OPT	20.7.2018	130,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	1980	21,70 m2	N: 21,70 U: 21,70	/	1512	40
389128	OPT	1.4.2018	1.216,44 €/mesec	/	Pisarniški prostori	658 - KOROŠKA VRATA (MARIBOR)	1901	113,00 m2	N: 449,00 U: 449,00	/	1285	1
389590	OPT	20.7.2018	6.477,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	2008	477,15 m2	N: 16.725,50 U: 16.725,50	/	5137	1

Primerljiv najem 1 - najemnina znaša 4,46 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu

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

1. Pravni posel

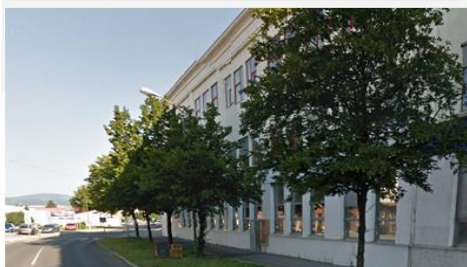
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	6.6.2017
ID pravnega posla:	329179

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena:	762,50 €/mesec
Čas najema:	Nedoločen čas
Datum začetka najema:	1.7.2017
Datum zaključka najema:	/
Trajanje najema:	/
Dejanski datum zaključka najema:	/
Obratovni stroški:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev



Podatki o delih stavb

^ PISARNIŠKI PROSTORI 124/1-1, VALVASORJEVA ULICA 42, MARIBOR

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	124
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	1
Naslov:	VALVASORJEVA ULICA 42
Naselje:	MARIBOR
Občina:	MARIBOR
Ime KO:	659 - TABOR

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1251001 - Industrijski del stavbe
Koordinate:	X:156946.96 Y:549131.93
Leto izgradnje stavbe:	1938
Leto izgradnje dela stavbe:	1938
Neto tlorisna površina dela stavbe:	3.887,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	3.887,00 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritičje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/

C.3 Podatki o oddaji dela stavbe

Oddana površina:	140,00 m2
Pogodbena najemnina oddane površine:	625,00 €/mesec
Interna oznaka prostora:	/
Izlozba:	Ne
Nakupovalni center:	Ne
Opremljenost oddane površine:	Ne
Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
Mikrolokacija:	Nadstropje

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiv najem 2 - najemnina znaša za 128,40 m² 5,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	PISARNIŠKI PROSTORI 1631/17-7, VETRINJSKA ULICA 30, MARIBOR
1.Pravni posel	PISARNIŠKI PROSTORI 1631/18-8, VETRINJSKA ULICA 30, MARIBOR
Vrsta pravnega posla: Najemni posel	PISARNIŠKI PROSTORI 1631/20-10, VETRINJSKA ULICA 30, MARIBOR
Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu	PISARNIŠKI PROSTORI 1631/37, VETRINJSKA ULICA 30, MARIBOR
Datum sklenitve pogodbe: 1.6.2017	TEHNIČNI ALI POMOŽNI PROSTORI 1631/33-23, VETRINJSKA ULICA 30, MARIBOR
ID pravnega posla: 324976	
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena: 642,00 €/mesec	
Čas najema: Nedoločen čas	
Datum začetka najema: 7.6.2017	
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	
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika: /	

Primerljiv najem 3 - najemnina znaša 6,86 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	PISARNIŠKI PROSTORI 1992/11-1, ULICA HEROJA BRAČIČA 16, MARIBOR
1.Pravni posel	C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe
Vrsta pravnega posla: Najemni posel	Številka stavbe: 1992
Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe: 11
Datum sklenitve pogodbe: 28.8.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 1
ID pravnega posla: 338229	Naslov: ULICA HEROJA BRAČIČA 16
2.Podatki o pogodbi	Naselje: MARIBOR
Skupna pogodbeni cena: 500,00 €/mesec	Občina: MARIBOR
Čas najema: Določen čas	Ime KO: 657 - MARIBOR-GRAD
Datum začetka najema: 29.8.2017	C.2 Podatki o delu stavbe
Datum zaključka najema: 27.8.2018	Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori
Trajanje najema: 12 mesecev	Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori
Dejanski datum zaključka najema: /	Koordinate: X:157296.85 Y:550393.28
Obratovalni stroški: Ne	Leto izgradnje stavbe: 1909
Stopnja DDV: /	Leto izgradnje dela stavbe: 1909
DDV vključen: Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe: 72,80 m2
3.Pogodbene stranke - prodajalci	Uporabna površina dela stavbe: 65,10 m2
Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev	Lega dela stavbe v stavbi: nadstropje
	Število sob: /
	Atrijsko stanovanje: /
	Prostori stanovanja: /
	C.3 Podatki o oddaji dela stavbe
	Oddana površina: 72,80 m2
	Pogodbena najemnina oddane površine: 500,00 €/mesec
	Interna oznaka prostora: /
	Izložba: Ne
	Nakupovalni center: Ne
	Opremljenost oddane površine: Ne
	Oddana površina enaka delu stavbe: Da
	Mikrolokacija: Prilike

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiv najem 4 - najemnina znaša 8,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	PISARNIŠKI PROSTORI 1389/265-163, PARTIZANSKA CESTA 5, MARIBOR
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 15.9.2017 ID pravnega posla: 343558	C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 1389 Številka dela stavbe: 265 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 163 Naslov: PARTIZANSKA CESTA 5 Naselje: MARIBOR Občina: MARIBOR Ime KO: 657 - MARIBOR-GRAD
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 271,04 €/mesec Čas najema: Nedoločen čas Datum začetka najema: 1.10.2017 Datum zaključka najema: / Trajanje najema: / Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: 22,0% DDV vključen: Da	C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:157607.74 Y:550255.04 Leto izgradnje stavbe: 1963 Leto izgradnje dela stavbe: 1963 Neto tlorisna površina dela stavbe: 27,80 m ² Uporabna površina dela stavbe: 27,80 m ² Lega dela stavbe v stavbi: nadstropje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: /
3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev	C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 27,80 m ² Pogodbena najemnina oddane površine: 271,04 €/mesec Interna oznaka prostora: 163 Izlozba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Da Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Nadstropje

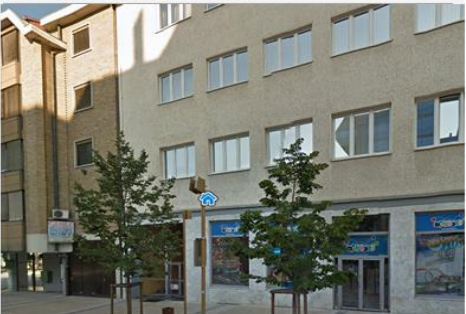


Primerljiv najem 5 - najemnina znaša 5,00 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	PISARNIŠKI PROSTORI 1389/94-94, PARTIZANSKA CESTA 5, MARIBOR
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 26.7.2017 ID pravnega posla: 333752	PISARNIŠKI PROSTORI 1389/95-95, PARTIZANSKA CESTA 5, MARIBOR
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 180,00 €/mesec Čas najema: Določen čas Datum začetka najema: 1.8.2017 Datum zaključka najema: 30.7.2018 Trajanje najema: 12 mesecev Dejanski datum zaključka najema: / Obratovalni stroški: Ne Stopnja DDV: 22,0% DDV vključen: Da	

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Primerljiv najem 6 - najemnina znaša 6,56 €/m² brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu		PISARNIŠKI PROSTORI 1598/14-14, ŠKOFA MAKSIMILIJANA DRŽEČNIKA 6, MARIBOR	
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Najemni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 1.9.2017 ID pravnega posla: 348261		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 1598 Številka dela stavbe: 14 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 14 Naslov: ŠKOFA MAKSIMILIJANA DRŽEČNIKA 6 Naselje: MARIBOR Občina: MARIBOR Ime KO: 657 - MARIBOR-GRAD	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 412,96 €/mesec Čas najema: Nedoločen čas Datum začetka najema: 1.9.2017 Datum zaključka najema: / Trajanje najema: / 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: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:157462.5 Y:550125.67 Leto izgradnje stavbe: 1949 Leto izgradnje dela stavbe: 1949 Neto tlorisna površina dela stavbe: 294,00 m ² Uporabna površina dela stavbe: 229,10 m ² Lega dela stavbe v stavbi: nadstropje Število sob: / Atrijsko stanovanje: / Prostori stanovanja: /	
3. Pogodbene stranke - prodajalci 		C.3 Podatki o oddaji dela stavbe Oddana površina: 51,62 m ² Pogodbena najemnina oddane površine: 412,96 €/mesec Interna oznaka prostora: / Izlozba: Ne Nakupovalni center: Ne Opremljenost oddane površine: Ne Oddana površina enaka delu stavbe: Ne Mikrolokacija: Nadstropje	

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 objekt skupaj		
-pisarniški del	441,32	6,50
- delavnice s spremljajočimi prostori	1.451,72	3,50
Poslovni objekt zaokr. skupaj	1.893,04	4,20
Skladiščni objekt	63,08	3,00
Parkirišče za avtobuse - ocena	5.610,00	1,00

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.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

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 28.12.2018 z ročnostjo daljšo od 10 let in izračunamo njihovo povprečje – čas dosvetja med 03.03.2032 – 07.08.2045: povprečni donos 1,65.

MTS Slovenia Daily Fixing									
Managed by EuroMts Ltd. 10 Paternoster Square, London EC4M 7LS, England									
28/12/18 ▾ H1100 (CET)									
RefDate	Type	Code	Description	Maturity	BidPrice	BidYield	MidPrice	MidYield	Duration
12/28/2018	RSL	SI0002102794	SLOREP 4.375 06/02/19	02/06/2019	100.480	-0.60%	100.505	-0.85%	0.1
12/28/2018	RSL	SI0002103057	SLOREP 4.125 26/01/20	01/26/2020	104.970	-0.51%	105.065	-0.60%	1.0
12/28/2018	RSL	SI0002103149	SLOREP 4.375 18/01/21	01/18/2021	109.600	-0.30%	109.750	-0.37%	1.9
12/28/2018	RSL	SI0002103388	SLOREP 3.000 08/04/21	04/08/2021	107.550	-0.32%	107.710	-0.39%	2.2
12/28/2018	RSL	SI0002103453	SLOREP 2.250 25/03/22	03/25/2022	107.930	-0.20%	108.130	-0.26%	3.1
12/28/2018	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 09/09/24	09/09/2024	124.300	0.31%	124.470	0.28%	5.1
12/28/2018	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	110.860	0.44%	110.975	0.43%	6.2
12/28/2018	RSL	SI0002103164	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	132.570	0.53%	132.710	0.51%	6.2
12/28/2018	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 22/03/27	03/22/2027	103.090	0.86%	103.240	0.84%	7.8
12/28/2018	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 06/03/28	03/06/2028	100.040	1.00%	100.105	0.99%	8.8
12/28/2018	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	111.180	1.32%	111.540	1.29%	11.6
12/28/2018	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	98.040	1.64%	98.400	1.61%	14.6
12/28/2018	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	99.800	1.76%	100.160	1.74%	18.9
12/28/2018	RSL	SI0002103552	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	123.730	1.97%	124.320	1.95%	20.6

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

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

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:

$$R = f + p + d, (6)$$

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.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

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:	$R = f + p + d = 8,94\%$
$f = 1,65\%$	
$p = 6,30\%$	
$d = 0,99\%$	

Letna najemnina za Poslovne prostore (ID dela stavbe 657-2451-37)									
Poslovni objekt	4,20 €/m ²	x	1.893,04 m ²	x	12 mesecev	=	95.409,22	€	
Skladiščni objekt	3,00 €/m ²	x	63,08 m ²	x	12 mesecev	=	2.270,88	€	
Parkirišče za avtobuse	1,00 €/m ²	x	5.610,00 m ²	x	12 mesecev	=	67.320,00	€	
Potencialni prihodek								165.000,10	€
Nezasedenost					10,00 %	=	-16.500,01	€	
Neizterjave					5,00 %	=	-8.250,00	€	
Efektivni prihodek								140.250,08	€
Zavarovanje					1,20 ‰ x NV	=	-2.385,98	€	
Nadomestitvena rezerva					2,00 %	=	-2.805,00	€	
Neto dohodek:								135.059,10	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$135.059,10 \text{ €} \quad / \quad 0,0894 \quad = \quad 1.510.728,22 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Ocenjena vrednost poslovnega objekta (ID stavbe 655-1161) in skladiščnega objekta (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje, znaša po »na donosu zasnovanem načinu«, na dan 31.12.2018 zaokroženo:

1,510.730,00 €

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU

Nabavnovrednostni način temelji na načelu substitucije, ob predpostavki, da preudarni investitor za obstoječo nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Zato pristop zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma objekta, od katerih nato odštejemo fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastarelost in ji dodamo vrednost zunanje ureditve in vrednost zemljišča, na katerem objekt stoji. Vrednost zemljišča ocenim, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljšo uporabo.

Oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine lahko ugotovim na dva načina:

- **z reprodukcijskim stroškom**, torej ugotavljam stroške postavitve natančnega dvojnika ocenjevanega objekta, kot da bi ga gradila enakih dimenzij, z enakimi materiali, enako ureditvijo in uporabo ter po enakih standardih;
- **z nadomestitvenimi stroški**, kar pomeni, da izračunam stroške postavitve novega objekta z enako uporabnostjo, kot ga ima ocenjevani objekt, ampak zgrajenega po novih standardih s sodobnimi materiali in ne nujno identičen objekt.

Za določitev stroškov postavitve nove nepremičnine se najpogosteje uporabljajo naslednji načini:

- s količinskim pregledom oz. na podlagi stroškovnih kalkulacij, kjer s popisi del in s predizmerami ugotovimo natančne količine potroškov ter jih pomnožimo s cenami. Kvantitativni pregled je primeren za izračun reprodukcijskih in nadomestitvenih stroškov;
- po enoti mere, kjer ocenim, koliko znaša strošek postavitve na enote mere (npr.: kvadratnega metra) gradbenih sklopov (sten, stropov, strehe, temeljev, tal). Stroški po enoti mere morajo vsebovati tudi stroške za instalacijska dela, za vgrajeno opremo, za projektno dokumentacijo, za obresti med gradnjo, zavarovanje in drugo. Na to strošek po enoti mere pomnožimo s količino te enote (npr. s številom kvadratnih metrov). Ta izračun je primeren le za izračun nadomestitvenih stroškov;
- s primerjanjem enot, pri čemer stroške enote (na primer kvadratnega metra) ocenjevanega objekta ocenim na podlagi primerjanja s stroški enote tipičnega objekta, pri čemer ne smem pozabiti na prilagoditve, ki izvirajo iz različnosti med

ocenjevanim in tipičnim objektom. Ta način je primeren le za izračun nadomestitvenih stroškov;

Ocena nadomestitvenega stroška objektov

Odločila sem se za metodo, kjer nadomestitveni strošek izdelamo na osnovi predračuna in popisa. Ker ocenjujem tržno vrednost moram upoštevati celotne stroške gradnje. Celotne stroške gradnje primerljivih nepremičnin in deleže strukture nabavne vrednosti sem pridobila pri gradbenem podjetju na osnovi predračuna izvajalca in na spletni strani PEG online, kjer znaša strošek izgradnje industrijskega objekta s pisarniškim delom na m² 750,00 €, skladiščni objekt 550,00 in strošek zunanje ureditve pri črpalki 120 €/m²; tehnološka oprema (podzemni rezervoar + točilna mesta) 25.000 €/TM ter strošek preostale zunanje ureditve 52 €/m² – asfaltirani del .

Izračun nadomestitvenega stroška še ni dokončna ocena vrednosti. H gradbeni vrednosti stanovanjskega objekta moramo dodati še sorazmerni del vrednosti zemljišča in investitorjeve stroške, ki smo jih razdelili na naslednje postavke:

Investitorjevi stroški	
- projektna dokumentacija, upravni postopek	3,00 %
- nadzor	1,50 %
- stroški kapitala	4,20 %
- inženiring	2,00 %

Vrednost teh del smo dobili iz izdelane pokalkulacije objekta in znašajo skupno zaokroženo 10,00% od GOI.

Ocena fizičnega poslabšanja

Fizično poslabšanje je zmanjšanje vrednosti povzročeno zaradi poslabšanja stanja, kot posledica uporabe in poškodb stavbe ter je lahko ozdravljivo in neozdravljivo. Za ozdravljivo štejem takrat, ko ga lahko z vzdrževalnimi deli popravim, stroški popravila pa so manjši od dodane vrednosti. Neozdravljivo poslabšanje pa je tisto, ki ga ni mogoče popraviti oziroma odpraviti ali pa bi takšen poseg bil ekonomsko neupravičen (stroški popravila presegajo koristi). Obe vrsti poslabšanja ocenim v absolutnih zneskih.

Oceniti je potrebno vrednost neozdravljivih kratkotrajnih komponent. Te vrste del (obrtniška in instalacijska dela), ki se nanašajo na gradbene elemente stavbe, katerih ekonomska življenjska doba je od 5 do 40 let. Odstotek odpisanosti (OD) dobim tako, da dejansko starost (DS) delimo z dobo koristnosti (DK), kar je zapisano v spodnji enačbi:

$$OD = (DS / DK) \times 100\%$$

Kjer posamezne oznake pomenijo:

OD – stopnja odpisanosti

DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

V primeru, ko je kronološka starost (KS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti. Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule:

$$DS = DK - PDK$$

Kjer pomeni:

DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

PDK – preostala doba koristnosti

Funkcionalna zastarelost

Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več primerno za uporabo, da ne ustreza sodobnim standardom ali okusu uporabnikov. Lahko je ozdravljivo ali neozdravljivo, kar je odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine. V našem primeru sta bila poslovna objekta in skladišče zgrajena l. 2006, ter poslovni objekt rekonstruiran 2011 ne upoštevam elementov funkcionalnega zastaranja. Pri oceni stroškov postavitve enakovredne nepremičnine sem uporabila nadomestitveni strošek, ki predstavlja nepremičnino, zgrajeno po sodobnih funkcionalnih standardih.

Ekonomska zastarelost

Ekonomska zastarelost je posledica dejavnikov okolja (industrijski obrati, smetišča in podobno). Glede višine stroškov, ki bi bili potrebni za odpravo motečih dejavnikov, je praviloma neozdravljivo. Vrednost ekonomske zastarelosti dobim z oceno izpada potencialnih prihodkov, ki jih s pomočjo mnogokratnikov pretvorimo v sedanjo vrednost, katero praviloma odštejem od vrednosti zemljišča. Izračun ekonomskega zastaranja pokaže, da ga posest nima, saj ustvarjeni dobiček presega zahtevanega:

Izračun ekonomskega zastaranja				v € (zaokroženo)	
Sedanja vrednost nepremič		Objekti z ZU	+Zemljišča	-Amortizacija	= 1.712.900,00
Zahtevani neto dobiček	=	1,712.900 x 0,0894 = 153.133,26			
Ustvarjeni neto dobiček	=	135.059,00			
Razlika med zahtevanim in ustvarjenim neto dobičkom	=	18.074,26			
Delež ekonomskega zastaranja, ki pripada objektu znaša: 1,988.314,00 / 2,399.064= 0,83%					
Vrednost ekonomskega zastaranja = 18.074,26 x 0,83 / 0,0894 = 65.381,55					
Ekonomsko zastaranje, ki pripada objektom znaša zaokroženo: 167.560.00 €					

Gradbena vrednost objekta

Vrednost objekta je ocenjena na podlagi nadomestitvene vrednosti izgradnje primerljivega objekta, ki je zmanjšana zaradi fizične dotrajanosti, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.

INVESTITORJEVI STROŠKI

Neto tlorisna površina	1.893,00	m ²
Strošek	37,50	€/m ²
Investitorjevi stroški	70.987,50	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	70.987,50	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	14,00	let

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

preostala doba koristnosti (PDK)	66,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	12.422,81	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni investitorjevi stroški popravek vrednosti	70.987,50	€
dolgotrajne komponente (-)	12.422,81	€
INVESTITORJEVI STROŠKI	58.564,69	€

Vrednost poslovni objekt: leto gradnje 2006 in rekonstrukcije ter dozidave 2011 NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	1.893,04	m ²
Nadomestitvena cena	750,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	1.419.780,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	709.890,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	13,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	17,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	307.619,00	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	709.890,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	14,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	66,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	124.230,75	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški popravek vrednosti	1.419.780,00	€
kratkotrajne komponente (-)	307.619,00	€
dolgotrajne komponente (-)	124.230,75	€
Investitorjevi stroški (+10 %)	58.564,69	€
GRADBENA VREDNOST	1,046.494,94	€

Vrednost skladiščni objekt: leto gradnje 2006

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto tlorisna površina	63,08	m ²
Nadomestitvena cena	550,00	€/m ²
Nadomestitveni strošek	34.694,00	€

Ocena popravka vrednosti		
1. fizično poslabšanje		
a kratkotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	17.347,00	€
doba koristnosti (DK)	30,00	let
dejanska starost (DS)	13,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	17,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	7.517,03	€

b dolgotrajne komponente		
nadomestna vrednost (NS-1)	17.347,00	€
doba koristnosti (DK)	80,00	let
dejanska starost (DS)	13,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	67,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	2.818,89	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	34.694,00	€
popravek vrednosti		
kratkotrajne komponente (-)	7.517,03	€
dolgotrajne komponente (-)	2.818,89	€
GRADBENA VREDNOST	24.358,08	€

ZUNANJA UREDITEV

REPRODUKCIJSKI STROŠEK (NS-1)

Asfaltirane površine	8.970,00	m ²
Strošek na m ²	52	€/m ²
Črpalka	145,00	m ²
Strošek na m ²	120	€/m ²
Podzemni rezervoar	2	kom
Strošek na m ²	25000	kom
Nadomestitveni strošek	533.840,00	€

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Ocena popravka vrednosti:		
1. fizično poslabšanje		
nadomestna vrednost (NS-1)	533.840,00	€
doba koristnosti (DK)	20,00	let
dejanska starost (DS)	14,00	let
preostala doba koristnosti (PDK)	6,00	let
znesek zmanjšanja vrednosti	373.688,00	€

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI

ocenjeni nadomestitveni stroški	533.840,00	€
popravek vrednosti		
fizično poslabšanje (-)	373.688,00	€
REPRODUKCIJSKA VREDNOST ZUNANJE UREDITVE	160.152,00	€

Ocena vrednosti zemljišča

Vrednost ocenjevanega zemljišča ocenim po načinu tržnih primerjav. Podatke o primerljivih prodajah sem pridobila na osnovi realiziranih transakcij, objavljenih na trgoskop2.si.

Tabela primerljivih tržnih prodaj zemljišč na območju k.o. Melje v 2017-2018:

ID posla ▲	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcel
327609	PPT	20.4.2017	7.000,00 €	20,93 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti)	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 669,00 U: /	316
331217	PPT	6.6.2017	17.500,00 €	52,32 €	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 669,00 U: /	316
333548	PPT	22.3.2017	127.000,00 €	117,81 €	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 1.078,00 U: /	649/3
368097	PPT	19.5.2017	427,00 €	47,44 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 9,00 U: /	391/5
368575	PPT	20.7.2017	5.246,00 €	42,65 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 123,00 U: /	667/23
368578	PPT	3.8.2017	11.956,00 €	51,09 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 234,00 U: /	731/5
372926	PPT	12.3.2018	2.521,74 €	47,58 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	655 - MELJE (MARIBOR)	/	/	N: 53,00 U: /	667/24

Primerljiva prodaja 1 - SZ: Prodano zemljišče, namenjeno površinam za stanovanja se nahaja v k.o. Melje in je bilo prodano v dveh pravnih poslih aprila in junija 2017.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

Splošni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF	
1.Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	20.4.2017
ID pravnega posla:	327609
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	7.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Splošni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF	
1.Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	6.6.2017
ID pravnega posla:	331217
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	17.500,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o parcelah	
PARCELA 316, 655 - MELJE, MARIBOR	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	316
Katastrska občina:	655 - MELJE
Občina:	MARIBOR
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	/
Površina parcele:	669 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/2

Podatki o parcelah	
PARCELA 316, 655 - MELJE, MARIBOR	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	316
Katastrska občina:	655 - MELJE
Občina:	MARIBOR
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	/
Površina parcele:	669 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/2

NAMENSKA RABA

Šifra akta	Ime akta	Katastrska občina	Parcelna številka	Oznaka	Osnovna namenska raba	Podrobna namenska raba	OPN
		MELJE	316	SD	površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti	površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti	SD

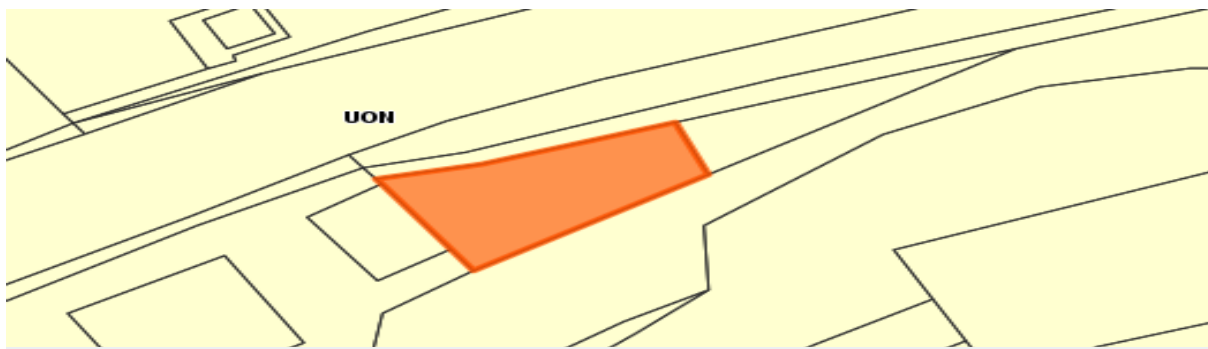


Primerljiva prodaja 2 - SZ: Prodano zemljišče, namenjeno površinam za proizvodnjo in skladiščenje se nahaja v k.o. Melje in je bilo prodano julija 2017.

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:	20.7.2017
ID pravnega posla:	368575
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	5.246,00 €
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o parcelah	
PARCELA 667/23, 655 - MELJE, MARIBOR	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	667/23
Katastrska občina:	655 - MELJE
Občina:	MARIBOR
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:157658.17 Y:551901.32
Površina parcele:	123 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



NAMENSKA RABA

Šifra akta	Ime akta	Katastrska občina	Parcelna številka	Oznaka	Osnovna namenska raba	Podrobna namenska raba	OPN
Q		MELJE	667/23	P	površine za proizvodnjo in skladiščenje	površine za proizvodnjo in skladiščenje	P

Primerljiva prodaja 3 - SZ: Prodano zemljišče, namenjeno proizvodnjo in skladiščenje se nahaja v k.o. Melje in je bilo prodano avgusta 2017.

Splošni podatki o poslu	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: 3.8.2017 ID pravnega posla: 368578 2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 11.956,00 € Stopnja DDV: 22,0% DDV vključen: Ne 3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev 4. Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /	PARCELA 731/5, 655 - MELJE, MARIBOR A.1 Identifikacijski podatki o parceli Parcelna številka: 731/5 Katastrska občina: 655 - MELJE Občina: MARIBOR A.2 Podatki o parceli Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno Namenska raba parcele: / Koordinate: X:157585.49 Y:550805.49 Površina parcele: 234 m² Vrsta trajnega nasada: / Starost trajnega nasada: / A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani solastniški delež parcele: 1/1



NAMENSKA RABA

Šifra akta	Ime akta	Katastrska občina	Parcelna številka	Oznaka	Osnovna namenska raba	Podrobna namenska raba	OPN oznaka
Q		MELJE	731/5	P	površine za proizvodnjo in skladiščenje	površine za proizvodnjo in skladiščenje	P
Q		MELJE	731/5	PR	površine za promet	površine za promet	PR

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – ocenjevano zemljišče in prodana zemljišča, med seboj niso enaka, izvedemo na njihovih glavnih lastnostih izvesti 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. DDV 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: ker 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 transakcije še niso bile izvedene na prosto konkurenčnem trgu, oz. so bile izvedene v letu 2017.
- Lokacija v regiji in naselju: ocenjevano zemljišče in prodana zemljišča se nahajajo v isti vrednostni ravni 10 (po tabelah GURS-a).
- Velikost zemljišča: Vrednost nepremičnine na enoto pada z njegovo velikostjo.
- Konfiguracija terena: tako primerljive kot ocenjevano zemljišče je ravno zato prilagoditve niso potrebne.
- Namembnost zemljišča: ocenjevano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče namenjeno stanovanjski zazidavi enako primerljive transakcije, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Komunalna opremljenost: za prodana zemljišča, ki so komunalno neopremljena ali opremljena izvedemo prilagoditev.

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

PRIMERLJIVE TRŽNE PRODAJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ k.o. 655-Melje:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka – ID posla		327609		368575		368578	
Lokacija	k.o. Melje	k.o. Melje		k.o. Melje		k.o. Melje	
Prodajna cena v € brez DDV		7.000,00 za ½ in 17.500,00 za 1/2		4.300,00 €		9.800,00 €	
Prodajna cena v €/m ²		35,51		34,96		41,88	
	Pril.		Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Datum transakcije		20.4.2017	0%	20.7.2017	0%	3.8.2017	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev	€/m ²	35,51		34,96		41,88	
Lokacija v regiji	Maribor	Maribor	0%	Maribor	0%	Maribor	0%
Lokacija v naselju	Melje	Melje	0%	Melje	0%	Melje	0%
Velikost SZ v m ²	12.836,00	690,00	-20%	123,00	-20%	234,00	-20%
Komunalna urejenost	Da	Delno	10%	Delno	10%	Delno	10%
Namembnost SZ	površine za proizvodnjo in skladiščenje 84,94 % Povezovalne zelene površine 15,06 %	SD-površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti	0%	P-površine za proizvodnjo in skladiščenje	0%	P-površine za proizvodnjo in skladiščenje	0%
Dostop	Izveden / pravno neurejen	Da	-5%	Da	-5%	Da	-5%
Oblika	Večkotna, ravna	Večkotna, ravna	0%	Večkotna, ravna	0%	pravokotna, ravna	0%
Končna prilagoditev			-15%		-15%		-15%
INDIKACIJA VREDNOSTI		30,18		29,72		35,60	
PONDER		9,05	0,3	10,40	0,35	12,46	0,35
OCENA VREDNOSTI V €/m² (zaokr.)		32,00					
SKUPNA VREDNOST zaokroženo		410.750,00 €					

Odmera komunalnega prispevka

Zakon o stavbnih zemljiščih opredeljuje vsebino in zavezanost plačila komunalnega prispevka. S tem navodilom se ureja obračun komunalnega prispevka, kot plačilo sorazmernega dela stroškov že izvedenega komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

V skladu s 4. alinejo 42. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.list št. 44/97) in Navodili za izračun komunalnega prispevka (Ur. List 4/99) je mestni svet MOM sprejel osnove in merila za določitev vrednosti komunalnega prispevka kot sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.

1. Izračun komunalnega prispevka

Izračun prispevka se izvede z upoštevanjem izhodiščnih cen iz tabel 1 in 2 tč. 4. tega navodila po naslednji enačbi:

$$K_p = F_{iz} \times K_{ic} \times K_f \quad \text{pri čemer pomeni}$$

K_p = višina komunalnega prispevka

F_{iz} = obračunska površina investitorjevega zemljišča

Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

K_{ic} = vsota korigiranih izhodiščnih cen upoštevanih elementov komunalnega opremljanja

K_f = produkt korekcijskih faktorjev po teh navodilih

Višino komunalnega prispevka za obravnavano nepremičnino smo pridobili pri JPGSZ Maribor.

VREDNOST PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI:

GRADBENA VREDNOST POSLOVNI OBJEKT	1,046.494,94	€
GRADBENA VREDNOST SKLADIŠČNI OBJEKT	24.358,08	€
GRADBENA VREDNOST ZUNANJE UREDITVE	160.152,00	€
EKONOMSKO ZASTARANJE	167.560,00	€
IZBOLJŠAVE SKUPNO zaokroženo	1,063.440,00	€
+		
KOMUNALNI PRISPEVEK	71.150,00	€
+		
VREDNOST ZEMLJIŠČA	410.750,00	€
SEDANJA VREDNOST – CELOTA zaokroženo:	1,545.340,00	€

Ocenjena vrednost poslovnega objekta (ID stavbe 655-1161) in skladiščnega objekta (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje, znaša »po nabavnovrednostnem načinu« na dan 31.12.2018 (zaokr.):

1,545.340,00 €

7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Z oceno vrednosti objektov z zemljišči sem dobila naslednje vrednosti:

Način tržnih primerjav	1,552.300,00	EUR
Na donosu zasnovan način	1,510.730,00	EUR
Nabavnovrednostni način	1,545.340,00	EUR

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

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 nabavnovrednostnem načinu – ocenitev vrednosti objektov in zemljišč z nabavnovrednostnim načinom se je približal tržnim cenam. Uporabljeni so bili podatki iz pokalkulacij izvedenih projektov.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Končno oceno vrednosti smo privzeli kot zaokroženo indikacijsko vrednost ocenjeno s pomočjo obeh indikacijskih vrednosti, tj. načina tržnih primerjav in na donosu zasnovanega načina, saj smo pri njuni izvedbi razpolagali s podobno kvalitetnimi podatki. Nabavnovrednostni način smo izvedli za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo navedenih načinov, razumna.

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 poslovnega objekta (ID stavbe 655-1161) in skladiščnega objekta (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, k.o. 655-Melje, znaša na dan 31.12.2018 (zaokr.):

1,531.515,00 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 20.06.2019

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 Kavalar 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 Kavalar 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 Kavalar 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

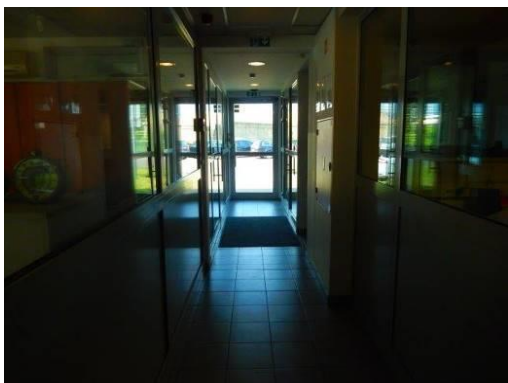
Priloga 2: Fotografije ocenjevanega premoženja

Priloga 3: Zemljiškoknjižni izpiski

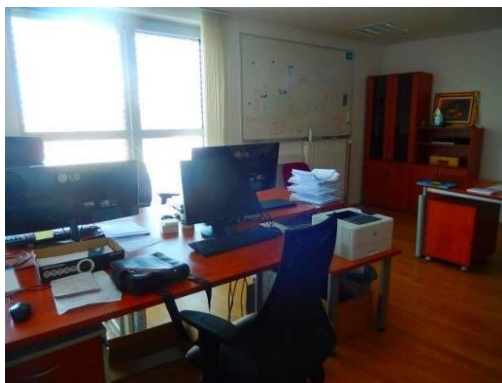
Priloga 4: Podatki Trgoskop2



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



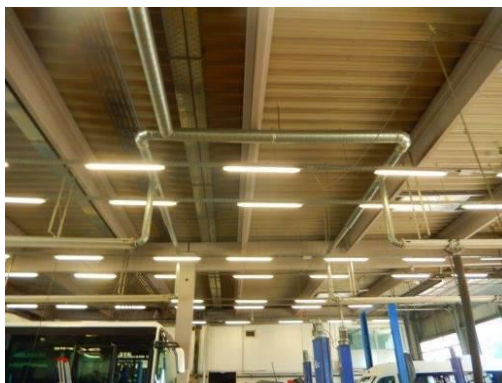
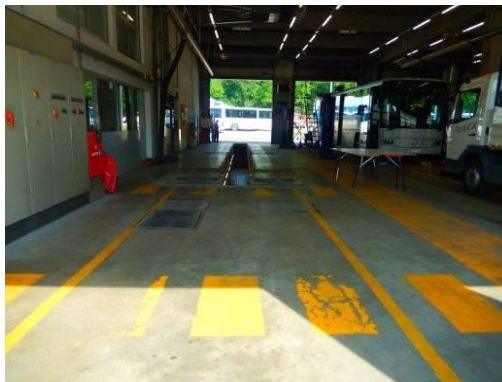
Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



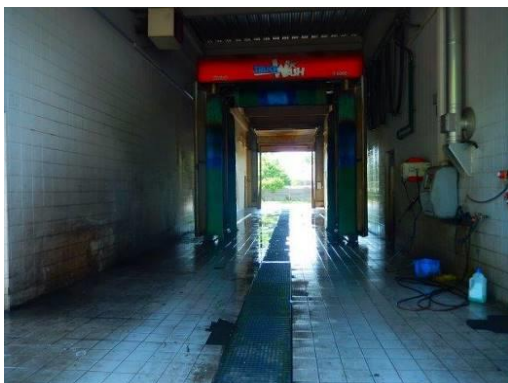
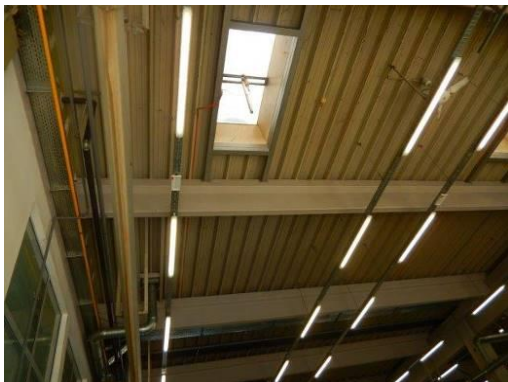
Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje



Poslovni objekt (ID stavbe 655-1161) in skladiščni objekt (brez ID) vse na naslovu Meljska cesta 97, Maribor s pripadajočimi zemljišči s parc. št. 248/1, 245, 246, 253/2, 265/2, k.o. 655-Melje

