

**POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI CELOTNEGA SVEŽNJA  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC POSLOVNIH PROSTOROV V  
ZGRADBI AVOBUSNE POSTAJE (ID DELA STAVBE 657-2451-37),  
NA NASLOVU MLINSKA ULICA 1, MARIBOR**

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

- PREDMET POROČILA:** Predmet ocenitve so poslovni prostori (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor.
- 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 poslovne prostore (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor.

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 poslovne prostore (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor v skupni izmeri 453,90 m<sup>2</sup>.

Po podatkih naročnika pripada delu stavbe 37 tudi montažni objekt Prometnega urada v izmeri 5,28 m<sup>2</sup>. Objekt stoji na parc. št. 1130, k.o. Maribor-Grad in predstavlja splošni skupni del stavbe 2451.

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

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

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

**Tržna vrednost poslovnih prostorov (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor s prostori montažnega objekta Prometnega urada, znaša na dan 31.12.2018 (zaokr.):**

**226.000,00 EUR**

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

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

S spoštovanjem,

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



Maribor, 17.06.2019

## 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	Upravna dovoljenja .....	5
3.7	Namen ocenitve nepremičnine .....	5
3.8	Podlaga vrednosti .....	6
3.9	Datum vrednosti .....	6
3.10	Datum izdelave poročila .....	6
3.11	Postopek dela in izbran pristop vrednotenja .....	6
3.12	Viri podatkov in informacije .....	8
3.13	Omejitveni pogoji .....	8
4	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE .....	11
4.1	Identifikacija nepremičnine .....	11
4.2	Ogled nepremičnine .....	12
4.3	Opis ocenjevane nepremičnine .....	12
4.4	Površine nepremičnin .....	13
5	ANALIZA PODATKOV .....	14
5.1	Analiza soseske in lokacije ter trga nepremičnin .....	14
5.2	Urbanistični predpisi .....	18
5.3	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča .....	18
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	19
6.1	Izhodišča .....	19
6.2	Ocenjevanje vrednosti po tržnih primerjav .....	19
6.3	Ocenjevanje vrednosti po na donosu zasnovanem načinu .....	27
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI .....	36
8	LITERATURA IN VIRI .....	37
9	IZJAVA OCENJEVALKE .....	38
10	IZJAVA NAROČNIKA .....	39
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALKE .....	40
12	PRILOGE .....	41

### 3 IZHODIŠČA

#### 3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo je izdelala pooblaščenjena 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 poslovne prostore (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor v skupni izmeri 453,90 m<sup>2</sup>.

Po podatkih naročnika pripada delu stavbe 37 tudi montažni objekt Prometnega urada v izmeri 5,28 m<sup>2</sup>. Objekt stoji na parc. št. 1130, k.o. Maribor-grad in predstavlja splošni skupni del stavbe 2451.

#### 3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

Cenitev je pripravljena pod predpostavko, da imajo poslovni prostori izdana vsa upravna dovoljenja.

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.

#### 3.7 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.

### **3.8 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.

### **3.9 DATUM VREDNOSTI**

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

### **3.10 DATUM IZDELAVE POROČILA**

Datum izdelave poročila je 17.06.2019.

### **3.11 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA**

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo izvedli naslednje aktivnosti:

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

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

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

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

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

#### **Prva raven:**

- a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);  
Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,
- b) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017);
- c) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- č) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
  - ✓ SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13);
  - ✓ SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018);
  - ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);

- ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)

d) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

### **Druga raven:**

a) Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;

- ✓ Strokovno informativno gradivo 1: Diskontirani denarni tok
- ✓ Strokovno informativno gradivo 2: Nabavnovrednostni način za opredmetena sredstva
- ✓ Strokovno informativno gradivo 3: Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev
- ✓ Strokovno informativno gradivo 4: Negotovost ocenjevanja vrednosti

b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:

- ✓ Pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom - Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013)

c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta

- ✓ Navodilo 1 –Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti (Ur I. RS 18/14, 14.3.2014)

d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.

e) Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

### **Tretja raven:**

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

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

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

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

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

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način

➤ Nabavnovrednostni način

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabila naslednja načina:

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

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

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

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

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

**NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN** – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

### 3.12 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

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

### 3.13 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 podatkih GURS, katastrski vpis je izveden.
- Cenitev je pripravljena pod predpostavko, da imajo poslovni prostori izdana vsa upravna dovoljenja. V zemljiški knjigi na ocenjevanem zemljišču ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.
- 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 poslovne prostore (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor v skupni izmeri 453,90 m<sup>2</sup>.

Po podatkih naročnika pripada delu stavbe 37 tudi montažni objekt Prometnega urada v izmeri 5,28 m<sup>2</sup>. Objekt stoji na parc. št. 1130, k.o. Maribor-grad in predstavlja splošni skupni del stavbe 2451.

### STAVBA

#### Katastrska občina 657 številka stavbe 2451

#### Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Maribor, Mlinska ulica 1	
POVRŠINA STAVBE (M2)	12.325,4	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
657 MARIBOR-GRAD	1130	*3.930
657 MARIBOR-GRAD	1121	*3.930
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	8,8	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1991	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	74	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetonski	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	bližina železnice do 75m	

#### Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	50 Mb/s
ARIO, družba za telekomunikacije in trgovino, d.o.o.	30 Mb/s

**DEL STAVBE****Katastrska občina 657 številka stavbe 2451 številka dela stavbe 37****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Mlinska ulica 1
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni prostori
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	178,9
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	453,9
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	SNAGA, družba za ravnanje z odpadki in druge komunalne storitve, d.o.o.
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne

**4.2 OGLED NEPREMIČNINE**

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

**4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE**

Predmetna nepremičnina obsega poslovne prostore (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor v skupni izmeri 453,90 m<sup>2</sup>.

Po podatkih naročnika pripada delu stavbe 37 tudi montažni objekt Prometnega urada v izmeri 5,28 m<sup>2</sup>. Objekt stoji na parc. št. 1130, k.o. Maribor-grad in predstavlja splošni skupni del stavbe 2451.

Ocenjevani poslovni prostori se nahajajo v sklopu glavne avtobusne postaje v Mariboru, ki je etažnosti K+P+1. Objekt je bil zgrajen leta 1991. Material nosilne konstrukcije je armiran beton. Obodni zidovi so armiranobetonski, toplotno izolirani, zaključni sloj je kamnita fasadna obloga. Okna so aluminijaste profilacije z dvoslojno termopan zasteklitvijo in pretežno nameščenimi zunanji Alu žaluzijami.

Poslovni prostori se v pretežni meri nahajajo v nadstropju, manjši del (prostor sefa) je lociran v pritličju in je dostopen skozi prostor prodaje avtobusnih vozovnic. Pisarniški prostori v prvem nadstropju so dostopni skozi avtobusno postajo po notranjem z naravnim kamnom obdelanim stopniščem. Pisarne po večini s pogledom na avlo avtobusne postaje imajo položen delno PVC tlak, v eni pisarni in sejni sobi je položen parket, v treh pisarnah laminat, v dveh tekstilna talna obloga. Pretežni del hodnikov ima položen naravni kamen, manjši ločen hodnik tekstilno talno oblogo. Stene so slikane, v predelu proti hodniku izdelane kot montažne predelne stene z izvedeno nadsvetljava. V sanitarijah je položena talna in stenska keramika, sanitarna oprema je popolna. V čajni kuhinji je prav tako položena talna keramika, stene so delno slikane, delno obdelane s keramiko v kuhinjskem nizu. V prostorih arhiva in shrambi

je položen PVC pod, stene so slikane. Iz ene pisarne je dostop na manjši balkon s položeno talno keramiko, ograja je delno betonska, delno kovinska.

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

#### 4.4 POVRŠINE NEPREMIČNIN

V izračunu so povzete po podatkih GURS. Katastrski vpis je izveden.

Prostor	Kvadratura v m <sup>2</sup>
<b>Poslovni prostori (ID dela stavbe 657-2451-37), Mlinska ulica 1, Maribor</b>	
<b>NTP SKUPAJ:</b>	<b>453,90</b>
<b>Prostori prometnega urada v montažnem objektu</b>	
<b>NTP SKUPAJ:</b>	<b>5,28</b>

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 poslovnih prostorov skupaj 453,90 m<sup>2</sup> in prostorov prometnega urada 5,28 m<sup>2</sup>.

## 5 ANALIZA PODATKOV

### 5.1 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Poslovni prostori se nahajajo v sklopu glavne avtobusne postaje v Mariboru. Do lokacije vodi asfaltirana javna cesta z urejenimi pločniki za pešce in javno razsvetljava. V okolici je več poslovnih nepremičnin različne namembnosti. Poseljenost območja je večstanovanjska. Komunalna infrastruktura 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 vrnilo 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 km<sup>2</sup>), obsega dobro desetino slovenskega ozemlja in v svoje območje vključuje kar 34 občin. Najgostejša naseljenost je v Mariboru, okolici mesta Maribor in na Ptuju, na območju Haloz 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 kazalnikov 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

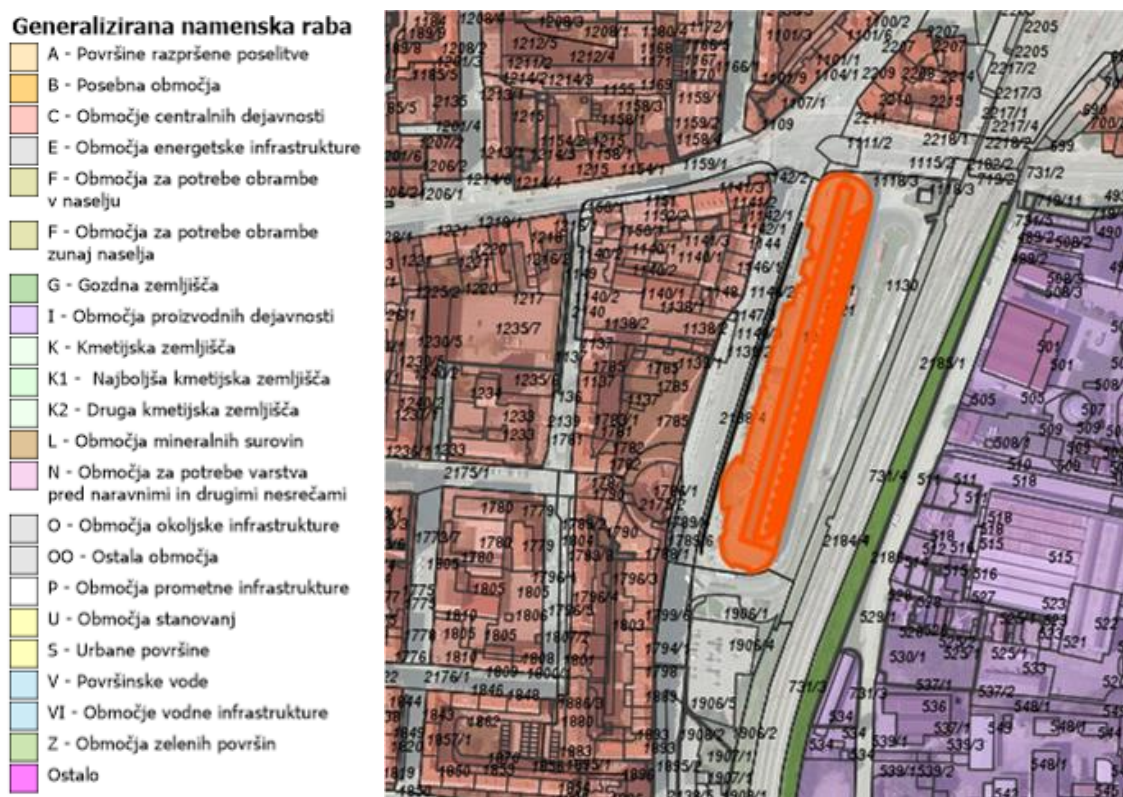
	2015	2016	2017
<b>SLOVENIJA</b>			
Velikost vzorca	281	295	351
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.120	1.090	1.230
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	120	140	165

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%.

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).



## 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 prostor, 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 sta uporabljena dva načina, ki sta podrobneje obrazložena v nadaljevanju.

### 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO TRŽNIH PRIMERJAV

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

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

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

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

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

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

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

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

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

Metodo primerjave izvedemo v treh korakih:

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

### RAZISKAVA TRŽIŠČA:

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

### VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH:

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

### IZVEDBA PRILAGODITEV:

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

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

- absolutne prilagoditve
- odstotkovne prilagoditve
- vsesplošne prilagoditve

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


### Realizirane prodaje v objektu avtobusne postaje v letu 2017-2018:

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m <sup>2</sup>	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Popodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
<a href="#">322014</a>	PPT	5.4.2017	180.200,00 €	1.684,11 €	Prostori za poslovanje s strankami	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1991	107,00 m <sup>2</sup>	N: 106,80 U: 106,80	/	2451	21
<a href="#">346751</a>	PPT	24.8.2017	50.000,00 €	833,33 €	Gostinski lokal	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1991	60,00 m <sup>2</sup>	N: 60,20 U: 59,60	/	2451	25

Primerljive tržne prodaje pisarniških prostorov – objektov na območju k.o. Maribor-Grad v letu 2017 in 2018, površine nad 200 m<sup>2</sup>:


ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m <sup>2</sup>	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavb
<a href="#">362530</a>	PPT	29.11.2017	3.117.686,00 €	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	2008	8.491,00 m <sup>2</sup>	N: 8.491,40 U: 8.491,40	/	2700	1
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	/	/	N: 26,00 U: /	11592	/	/
					Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	/	/	N: 1.324,00 U: /	11591	/	/
<a href="#">363246</a>	PPT	27.12.2017	377.000,00 €	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1950	702,60 m <sup>2</sup>	N: 737,30 U: 702,60	/	1116	1
					Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti)	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	/	/	N: 685,00 U: /	1275	/	/
					Tehnični ali pomožni prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1950	160,00 m <sup>2</sup>	N: 160,00 U: /	/	1116	3
<a href="#">364863</a>	PPT	23.1.2018	900.000,00 €	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	11,00 m <sup>2</sup>	N: 11,40 U: 11,40	/	2318	219
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	11,00 m <sup>2</sup>	N: 11,40 U: 11,40	/	2318	217
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	417,00 m <sup>2</sup>	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	834
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	417,00 m <sup>2</sup>	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	825
					Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	11,00 m <sup>2</sup>	N: 11,40 U: 11,40	/	2318	165
<a href="#">368722</a>	PPT	23.2.2018	250.000,00 €	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	38,80 m <sup>2</sup>	N: 38,80 U: 38,80	/	1631	26
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	24,68 m <sup>2</sup>	N: 24,68 U: 24,68	/	1631	27
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	8,70 m <sup>2</sup>	N: 8,70 U: 8,70	/	1631	28
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	31,00 m <sup>2</sup>	N: 31,00 U: 31,00	/	1631	29
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	32,60 m <sup>2</sup>	N: 32,60 U: 32,60	/	1631	31
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	21,70 m <sup>2</sup>	N: 21,70 U: 21,70	/	1631	36
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	66,90 m <sup>2</sup>	N: 66,90 U: 66,90	/	1631	17
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	50,10 m <sup>2</sup>	N: 50,10 U: 50,10	/	1631	18
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	23,90 m <sup>2</sup>	N: 23,90 U: 23,90	/	1631	15
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	14,80 m <sup>2</sup>	N: 14,80 U: 14,80	/	1631	23
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	11,30 m <sup>2</sup>	N: 11,30 U: 11,30	/	1631	21
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	9,60 m <sup>2</sup>	N: 9,60 U: 9,60	/	1631	22
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	17,30 m <sup>2</sup>	N: 17,30 U: 17,30	/	1631	23
					Tehnični ali pomožni prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	17,80 m <sup>2</sup>	N: 17,80 U: 17,80	/	1631	35
					Drugo	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1949	23,58 m <sup>2</sup>	N: 23,58 U: 23,58	/	1631	37
<a href="#">374392</a>	PPT	14.3.2018	54.500,00 €	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	56,00 m <sup>2</sup>	N: 55,80 U: 55,80	/	1249	29
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	50,00 m <sup>2</sup>	N: 50,40 U: 50,40	/	1249	27
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	34,00 m <sup>2</sup>	N: 33,50 U: 33,50	/	1249	28
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	20,00 m <sup>2</sup>	N: 20,40 U: /	/	1249	38
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	39,00 m <sup>2</sup>	N: 39,40 U: 39,40	/	1249	32
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	23,00 m <sup>2</sup>	N: 23,00 U: 23,00	/	1249	30
					Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	69,00 m <sup>2</sup>	N: 68,80 U: 68,80	/	1249	50
					Tehnični ali pomožni prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	125,00 m <sup>2</sup>	N: 124,90 U: 124,90	/	1249	47
					Tehnični ali pomožni prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	105,00 m <sup>2</sup>	N: 105,00 U: 105,00	/	1249	48
					Tehnični ali pomožni prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1939	2,00 m <sup>2</sup>	N: 1,70 U: 1,70	/	1249	49
<a href="#">377821</a>	PPT	13.4.2018	158.000,00 €	448,86 €	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1984	352,00 m <sup>2</sup>	N: 351,90 U: 351,90	/	1332	12
<a href="#">385820</a>	PPT	6.6.2018	61.200,00 €	900,00 €	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1963	68,00 m <sup>2</sup>	N: 68,00 U: 68,00	/	1389	71
<a href="#">396470</a>	PPT	14.2.2018	175.000,00 €	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1970	85,30 m <sup>2</sup>	N: 85,30 U: 85,30	/	1701	15
					Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1970	14,00 m <sup>2</sup>	N: 19,00 U: 19,00	/	1701	28

**Primerljiva prodaja 1:** Obravnavani poslovni prostori so del nestanovanjske stavbe na Gregorčičevi ul. 19, ter se nahajajo v 5. nadstropju objekta. Zunanji ovoj je orientiran proti S, SZ, SV, V, Z in J. Obodni zidovi so betonski ter večinoma toplotno izolirani, ponekod zaključeni s fasadno opeko. Streha in strop proti podstrešju sta betonska ter prav tako toplotno izolirana. Okna so pretežno v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo. Nekaj oken je v ALU izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo. Predmetni poslovni prostori se ogrevajo preko skupne kotlovnice na ekstra lahko kurilno olje. Grelna telesa so klasični radiatorji povezani v dvocevnem sistemu, le-ti nimajo vgrajenih termostatskih ventilov. Topla sanitarna voda se pripravlja preko električnega akumulacijskega grelnika, volumna 5 l.. Prodani so bili na prostem trgu v aprila 2018.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
<a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a>		<a href="#">PISARNIŠKI PROSTORI 1332/12-7, GREGORČIČEVA ULICA 19, MARIBOR</a>	
<b>1. Pravni posel</b> Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 13.4.2018 ID pravnega posla: 377821		<b>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</b> Številka stavbe: 1332 Številka dela stavbe: 12 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 7 Naslov: GREGORČIČEVA ULICA 19 Naselje: MARIBOR Občina: MARIBOR Ime KO: 657 - MARIBOR-GRAD	
<b>2. Podatki o pogodbi</b> Skupna pogodbeno cena: 158.000,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		<b>C.2 Podatki o delu stavbe</b> Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220301 - Poslovni prostori Koordinate: X:157639.85 Y:549855.77 Leto izgradnje stavbe: 1984 Leto izgradnje dela stavbe: 1984 Neto tlorisna površina dela stavbe: 351,90 m2 Uporabna površina dela stavbe: 351,90 m2 Lega dela stavbe v stavbi: nadstropje Število sob: / Atrijsko stanovanje: Ne Prostori stanovanja: poslovni prostor	
<b>3. Pogodbene stranke - prodajalci</b> Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev		<b>C.3 Podatki o prodaji dela stavbe</b> Prodana površina: 352,00 m2 Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Število zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: 5 Stavba je dokončana: Da Primarni-sekundarni trg: / Prodani solastniški deleži: 1/1	
<b>4. Pogodbene stranke - kupci</b> Pravno organizacijska oblika: /			
			

<http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/trgoskop2/trgoskop/pdf?contractId=377821&hash=5c3dd>


**Primerljiva prodaja 2:** Nestanovanjski objekt na Tyrševi ul. 15 v Mariboru je objekt v katerem se nahajajo poslovni prostori - pisarne. Pri izračunu letne potrebne toplote za ogrevanje stavbe je bila upoštevana notranja projektna temperatura 20 °C ter 12-urna dnevna uporaba stavbe in sicer od ponedeljka do petka. Zunanje stene objekta so opečne, debeline 45 cm brez vgrajene toplotne izolacije. Tla objekta proti terenu so prav tako brez vgrajene toplotne izolacije. Streha objekta je simetrična dvokapnica, smer slemena V-Z, le-ta ima vgrajeno toplotno izolacijo. Stavbno pohištvo je pretežno v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo ter toplotno prehodnostjo 1,4 W/m<sup>2</sup>K. Okna v kleti so lesena - vezana, z dvoslojno zasteklitvijo ter toplotno prehodnostjo 2,3 W/m<sup>2</sup>K. Vhodna vrata so lesena ter zastekljena z enoslojno zasteklitvijo. Strešna okna so prva tako lesena, z dvoslojno zasteklitvijo. Objekt se ogreva preko plinskega kotla, nazivne moči 200 kW. Kotel se nahaja v kleti objekta - kotlovnici. Energent je zemeljski plin. Ogrevalni sistem ima tri ogrevalne kroge. Vsak ogrevalni krog ima dve obtočni črpalki, ki se vključujeta izmenično oz. po potrebi ter mešalno pipo, ki uravnava temperaturo dovoda z zunanjim tipalom ter tipalom v predtoku. Sistem je varovan z zaprto raztežno posodo. Grelna telesa so klasični radiatorji povezani v dvocevni sistem, temperaturnega režima 90/70°C. Nekateri radiatorji imajo vgrajene termostatske ventile. Topla sanitarna voda se pripravlja preko električnega akumulacijskega grelnika. Prezračevanje prostorov poteka naravno skozi okna. V objektu je nameščenih par klimatskih naprav za hlajenje prostorov.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb	Podatki o parcelah
<p> <a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a> </p> <p>1. Pravni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu</p> <p>Datum sklenitve pogodbe: 27.12.2017</p> <p>ID pravnega posla: 363246</p> <p>2. Podatki o pogodbi</p> <p>Skupna pogodbeni cena: 377.000,00 €</p> <p>Stopnja DDV: 22,0%</p> <p>DDV vključen: Ne</p> <p>3. Pogodbene stranke - prodajalci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev</p> <p>4. Pogodbene stranke - kupci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: /</p>	<p>Podatki o delih stavb</p> <p>                     ▼ PISARNIŠKI PROSTORI 11161-1, TYRŠEVA ULICA 15, MARIBOR                 </p> <p>                     ▼ TEHNIČNI ALI POMOŽNI PROSTORI 111613, TYRŠEVA ULICA 15, MARIBOR                 </p> 	<p>Podatki o parcelah</p> <p>                     ▲ PARCELA 1275, 657 - MARIBOR-GRAD, MARIBOR                 </p> <p>A.1 Identifikacijski podatki o parceli</p> <p>Parcelna številka: 1275</p> <p>Katastrska občina: 657 - MARIBOR-GRAD</p> <p>Občina: MARIBOR</p> <p>A.2 Podatki o parceli</p> <p>Vrsta zemljišča: Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti)</p> <p>Namenska raba parcele: /</p> <p>Koordinate: /</p> <p>Površina parcele: 685 m<sup>2</sup></p> <p>Vrsta trajnega nasada: /</p> <p>Starost trajnega nasada: /</p> <p>A.3 Podatki o prodaji parcele</p> <p>Prodani solastniški deleži parcele: 4976/10000</p>

<http://aplifikacije2.trgnepremicnin.si/trgoskop2/trgoskop.html#contractId=363246>

**Primerljiva prodaja 3:** Pisarniški prostori se nahajajo v IV. nadstropju poslovne stavbe - trgovskega objekta TPC City, zgrajen leta 1992. Nosilna konstrukcija je AB z montažnimi predelnimi stenami, spada v višji cenovni razred glede opremljenosti in vgrajenih materialov. Nosilna konstrukcija je skeletna, sestavljena iz nosilnih AB stebrov in AB stropnih plošč, ter v kombinaciji polno stenskih opečnih konstrukcij. Etažnost objekta je K+P+6 s podzemno garažo v štirih etažah, v kletni, pritlični in dveh nadstropnih etažah objekta se nahajajo trgovski lokali, v višjih nadstropjih poslovni prostori - pisarne. Vsa okna so enokrilna in so iz aluminija. Okna so brez okenskih polic. Imajo kovinske žaluzije na ročni pogon. Objekt ima notranjost zelo solidno urejeno, tla hodnikov in stopnišč so v marmorju. Prezračevanje objekta je urejeno s klimatskimi napravami. Zunanje stene objekta so gladko zaribane, kitane in popleskane. Objekt ima vgrajeno hidrantno mrežo, na stropu pa sistem za javljanje požara. Objekt je zelo dobro vzdrževan in brez vidnih poškodb.

Poslovni prostori se nahajajo v IV. nadstropju in so dostopni skozi vhodno avlo z dvigalom. Vhodna avla in stopnišče ima tla obložena z naravnim kamnom, hodnik ter pisarne imajo po tleh položeno tekstilno oblogo. Stene so delno zidane, delno montažne, finalno obdelane. Na hodnikih so stropovi dekorativni - Armstrong izvedbe, v pisarnah finalno obdelani. Stene sanitarij in čajne kuhinje so obložene s keramiko. Keramika je tudi po tleh. Vrata pisarniških prostorov so v furnirju, podboji so leseni oz. kovinski z nadsvetlobno stekleno odprtino. Poslovnim prostorom pripada delež skupnih prostorov in tri parkirna mesta v tretji etaži (K3) podzemne garaže.

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
<p><a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a></p> <p>1. Pravni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu</p> <p>Datum sklenitve pogodbe: 23.1.2018</p> <p>ID pravnega posla: 364863</p> <p>2. Podatki o pogodbi</p> <p>Skupna pogodbeni cena: 900.000,00 €</p> <p>Stopnja DDV: /</p> <p>DDV vključen: Ne</p> <p>3. Pogodbene stranke - prodajalci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev</p> <p>4. Pogodbene stranke - kupci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: /</p>	<p>▼ PISARNIŠKI PROSTORI 2318/219, ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR</p> <p>▼ PISARNIŠKI PROSTORI 2318/825-825, ULICA HEROJA BRAČIČA 6, MARIBOR</p> <p>▼ PISARNIŠKI PROSTORI 2318/217, ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR</p> <p>▼ PISARNIŠKI PROSTORI 2318/834-834, TITOVA CESTA 8, MARIBOR</p> <p>▼ PARKIRNI PROSTOR 2318/165, ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR</p> 

<http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/trgoskop2/trgoskop.html#contractId=364863>

### Realizirane prodaje parkirnih mest na območju k.o. Maribor-Grad v 2017/2018 (vir Trgoskop2):

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m <sup>2</sup>	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe
<a href="#">369715</a>	PPT	7.2.2018	8.990,00 €	691,54 €	Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	2001	13,00 m <sup>2</sup>	N: 13,00 U: 13,00	/	2476	239
<a href="#">375120</a>	PPT	20.3.2018	6.000,00 €	400,00 €	Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1986	15,00 m <sup>2</sup>	N: 15,00 U: 15,00	/	2763	64
<a href="#">375405</a>	PPT	21.2.2018	10.400,00 €	866,67 €	Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	2001	12,00 m <sup>2</sup>	N: 12,40 U: 12,40	/	2476	395
<a href="#">379067</a>	PPT	2.4.2018	8.750,00 €	729,17 €	Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	2001	12,00 m <sup>2</sup>	N: 12,40 U: 12,40	/	2476	211
<a href="#">379514</a>	PPT	28.3.2018	11.100,00 €	853,85 €	Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1972	13,00 m <sup>2</sup>	N: 12,50 U: 12,50	/	158	46
<a href="#">398908</a>	PPT	29.8.2018	9.750,00 €	812,50 €	Parkirni prostor	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	2001	12,00 m <sup>2</sup>	N: 12,30 U: 12,30	/	2476	190



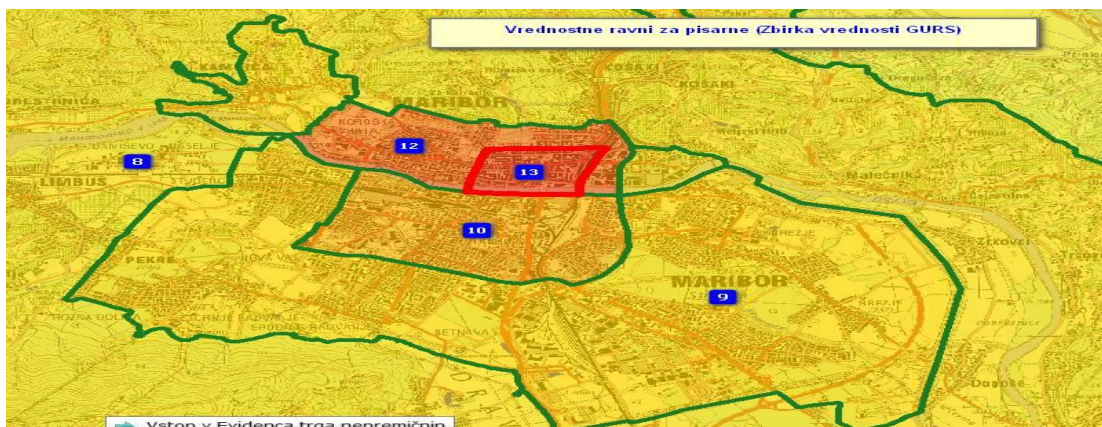
## Aplikacija Cenilec:

Statistika	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	7
Povp. pogodb. cena posla:	8.598,57
Povprečna površina:	12,71
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	676,29

### Izvedba prilagoditev

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

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic. V danem primeru gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah zato prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. Davek ni upoštevan v prodajni ali ponudbeni ceni, zato podajamo cene v neto znesku.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu.
- Vrsta transakcije: v kolikor gre za dejansko izvedene cene, ne izvedemo prilagoditev.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: prilagoditev ne izvedemo, v kolikor so bile transakcije izvedene v letu 2017-2018.
- Leto gradnje in obnove – prilagoditve smo izvedli ob upoštevanju vlaganj v objekte in stopnje amortiziranosti objektov. Pomagamo si tudi z vrednostnimi tabelami GURS-a.
- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina je namenjena pisarniški dejavnosti, prodane nepremičnine javni-sodni, upravni dejavnosti in pisarniški dejavnosti, ki bi se lahko izvajala tudi v ocenjevani nepremičnini zato prilagoditev ne izvedemo.
- Velikost objekta: površine primerljivih nepremičnin so bile povzete po podatkih iz realiziranih prodaj, podatkov GURS in iz energetskih izkaznic. Prilagoditev glede površine izvedemo s pomočjo vrednostnih tabel GURS-a.
- Dodatni prostori: pri primerljivi prodaji 1 in 3 so bila ob poslovnih prostorih prodana tudi parkirna mesta, katerih primerljiva vrednost je, glede na podatke Trgoskop2 in Aplikacija Cenilec za povprečno 8.500,00 €/parkirno mesto, zakar izvedemo kot prilagoditev.
- Lokacija v regiji in naselju: ocenjevana nepremičnina - poslovni objekt se nahaja v vrednostni ravni 13, prodani poslovni prostori oz. objekti prav tako zato za lokacijo ne izvedemo prilagoditev:



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

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerjava 1		Primerjava 2		Primerjava 3	
Vir podatka – ID posla	<b>Trgoskop2</b>	<b>377821</b>		<b>363246</b>		<b>364863</b>	
Lokacija Maribor	<b>Mlinska ulica 1</b>	Gregorčičeva ul. 19		Tyrševa ul. 15		Ul. heroja Bračiča 6	
Prodajna cena v €	Brez davka	<b>158.000,00</b>		<b>309.016,34</b>		<b>900.000,00</b>	
Prodajna cena v €/m <sup>2</sup> /NTP		<b>448,86</b>		<b>691,00</b>		<b>1.079,14</b>	
		Pril.	Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	181	0%	4976/10000, 502/1000	0%	1/1	0%
Datum transakcije		13.4.2018	0%	27.12.2017	0%	17.7.2017	0%
Vrsta transakcije		tržna	0%	tržna	0%	tržna	0%
Prodajni pogoji		tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev	<b>€/m<sup>2</sup>/NTP</b>	<b>448,86</b>		<b>691,00</b>		<b>1.079,14</b>	
Lokacija v regiji	Maribor	Maribor	0%	Maribor	0%	Maribor	0%
Lokacija v naselju	Center	Center	-10%	Center	-10%	Center	-10%
NTP pisarniških prostorov v m <sup>2</sup>	<b>453,90</b>	<b>352,00</b>	<b>-2%</b>	<b>447,20</b> <b>(celota 897,30)</b>	<b>0%</b>	<b>834,00</b>	<b>4%</b>
Drugi prostori	5,28 prostori prometnega urada	-	<b>0%</b>	-	<b>0%</b>	-	<b>0%</b>
Pripadajoče zemljišče v m <sup>2</sup>	722,96 (celota 19.632,00)	43,75 (celota 421,00)	10%	340,86 (celota 685,00)	0%	179,48 (celota 9.227,00)	0%
Parkirna mesta	Ne	Ne	0%	Ne	0%	Da -3 – 34,20 m <sup>2</sup>	-5%
Namembnost	Pisarniški prostori	Poslovni prostori- pisarne v V. nadstropju	0%	Poslovni prostori- pisarne v I. nadstropju	0%	Poslovni prostori- pisarne	0%
Konstrukcija	AB	AB	0%	KRM	0%	AB	0%
Leto gradnje	1991	1984	7%	1950	25%	1992	0%
Leto obnove	Obnova vlage	-		1996 streha 1985 fasada 2002 okna		-	
Vzdrževanje	Slabše	Dobro	-30%	Dobro	-30%	Dobro	-30%
Etažnost, nadstropje	I. in delno P	V.	0%	P+4	0%	IV.	0%
Ogrevanje/hlajenje	CK plin	CK ELKO	0%	CK ZP	0%	CK-ZP	0%
Končna prilagoditev			<b>-25%</b>		<b>-15%</b>		<b>-41%</b>
INDIKACIJA VREDNOSTI		<b>336,65</b>		<b>587,35</b>		<b>636,69</b>	
PONDER		134,66	0,40	176,21	0,30	191,00	0,30
<b>OCENA VREDNOSTI V €/m<sup>2</sup></b>		<b>501,87</b>					
<b>SKUPNA VREDNOST V €</b>		<b>227.798,79 zaokroženo 228.000,00</b>					

\*NTP=neto tlorisna površina, KRM=kombinacija različnih materialov; ZP=zemeljski plin

**Ocenjena vrednost poslovnih prostorov (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor s prostori montažnega objekta Prometnega urada, znaša po »načinu tržnih primerjav«, na dan 31.12.2018 (zaokr.):**

**228.000,00 €**

### **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 ocenjevane 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 pogodbeno, če je pogodba med lastnikom in najemnikom sklenjena za daljši čas, sicer pa moramo ugotoviti najverjetnejšo tržno najemnino z analizo trga.


**Oddaje prostorov na lokaciji avtobusne postaje v letu 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 stav
<a href="#">385255</a>	OPT	29.11.2017	329,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1991	24,18 m2	N: 376,10 U: 284,30	/	2451	77
<a href="#">395902</a>	OPT	1.9.2018	250,00 €/mesec	/	Prostori za poslovanje s strankami	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1991	86,20 m2	N: 86,20 U: 86,20	/	2451	1
<a href="#">405003</a>	OPT	29.11.2018	329,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1991	24,18 m2	N: 376,10 U: 284,30	/	2451	77


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

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stav
<a href="#">364311</a>	OPT	30.1.2018	341,60 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1998	40,00 m2	N: 499,80 U: 499,80	/	5026	1
<a href="#">364618</a>	OPT	12.2.2018	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
<a href="#">367946</a>	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
<a href="#">367959</a>	OPT	12.2.2018	2.712,42 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	200,92 m2	N: 417,00 U: 417,00	/	2318	825
<a href="#">368074</a>	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
<a href="#">368322</a>	OPT	1.1.2018	657,61 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	2005	49,37 m2	N: 558,30 U: 558,30	/	1223	1
<a href="#">369154</a>	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
<a href="#">372083</a>	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
<a href="#">372614</a>	OPT	6.3.2018	244,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	25,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
<a href="#">372615</a>	OPT	28.3.2018	695,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	60,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3
<a href="#">372655</a>	OPT	7.2.2018	50,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	653 - KOŠAKI (MARIBOR)	2012	12,00 m2	N: 186,30 U: 116,70	/	972	1
<a href="#">372667</a>	OPT	30.3.2018	180,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1984	36,00 m2	N: 221,70 U: 221,70	/	1332	9
<a href="#">372867</a>	OPT	1.4.2018	348,50 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	34,85 m2	N: 124,30 U: 111,60	/	3	6
<a href="#">376908</a>	OPT	23.4.2018	130,07 €/mesec	/	Pisarniški prostori	2713 - OB ŽELEZNICI (MARIBOR)	1980	13,07 m2	N: 124,30 U: 111,60	/	3	6
<a href="#">377380</a>	OPT	24.4.2018	1.343,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1983	158,00 m2	N: 140,80 U: 140,80	/	1329	61
<a href="#">380094</a>	OPT	16.4.2018	48,80 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1984	8,00 m2	N: 352,00 U: 352,00	/	1332	13
<a href="#">380338</a>	OPT	25.4.2018	140,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	681 - POBREŽJE (MARIBOR)	1998	23,00 m2	N: 499,80 U: 499,80	/	5026	1
<a href="#">380582</a>	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
<a href="#">381181</a>	OPT	1.6.2018	523,38 €/mesec	/	Pisarniški prostori	679 - RAZVANJE (MARIBOR)	1980	143,00 m2	N: 831,90 U: 831,90	/	13	1
<a href="#">385353</a>	OPT	26.6.2018	200,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	2009	18,37 m2	N: 128,00 U: 128,00	/	5175	3
<a href="#">389590</a>	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
<a href="#">390036</a>	OPT	7.8.2018	800,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	659 - TABOR (MARIBOR)	2000	104,70 m2	N: 104,70 U: 104,70	/	4508	21
<a href="#">393242</a>	OPT	1.9.2018	230,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1980	18,00 m2	N: 489,60 U: 489,60	/	573	1
<a href="#">396045</a>	OPT	13.9.2018	250,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	661 - LIMBUŠ (MARIBOR)	1994	31,31 m2	N: 210,90 U: 104,70	/	996	1
<a href="#">399671</a>	OPT	3.10.2018	2.625,15 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1992	350,02 m2	N: 1.082,00 U: 1.081,80	/	2318	103
<a href="#">399728</a>	OPT	1.9.2018	720,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1980	20,00 m2	N: 489,60 U: 489,60	/	573	1
					Tehnični ali pomožni prostori	660 - STUDENCI (MARIBOR)	1965	187,00 m2	N: 470,60 U: 470,60	/	589	1
<a href="#">400504</a>	OPT	9.10.2018	488,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	45,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	2
<a href="#">403899</a>	OPT	31.10.2018	285,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	2009	29,54 m2	N: 128,00 U: 128,00	/	5175	3
<a href="#">403905</a>	OPT	31.10.2018	285,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	2009	21,88 m2	N: 128,00 U: 128,00	/	5175	3
<a href="#">405003</a>	OPT	29.11.2018	329,40 €/mesec	/	Pisarniški prostori	657 - MARIBOR-GRAD (MARIBOR)	1991	24,18 m2	N: 376,10 U: 284,30	/	2451	77
<a href="#">405021</a>	OPT	30.11.2018	244,00 €/mesec	/	Pisarniški prostori	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2008	25,00 m2	N: 329,50 U: 329,50	/	2907	3

## Primerljiv najem 1 - najemnina znaša 11,17 €/m<sup>2</sup> brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
<a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a>		<a href="#">PISARNIŠKI PROSTORI 2451/77-77, MLINSKA ULICA 1, MARIBOR</a>	
<b>1. Pravni posel</b>		<b>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</b>	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	2451
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	77
Datum sklenitve pogodbe:	29.11.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	77
ID pravnega posla:	405003	Naslov:	MLINSKA ULICA 1
<b>2. Podatki o pogodbi</b>		Naselje:	MARIBOR
Skupna pogodbeno cena:	329,40 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Določen čas	Ime KO:	657 - MARIBOR-GRAD
Datum začetka najema:	29.11.2018	<b>C.2 Podatki o delu stavbe</b>	
Datum zaključka najema:	27.11.2019	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	12 mesecev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1211202 - Restavracija, gostilna
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:157485.66 Y:550644.51
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1991
Stopnja DDV:	22,0%	Leto izgradnje dela stavbe:	1991
DDV vključen:	Da	Neto tlorisna površina dela stavbe:	376,10 m <sup>2</sup>
<b>3. Pogodbene stranke - prodajalci</b>		Uporabna površina dela stavbe:	284,30 m <sup>2</sup>
		Legla dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		<b>C.3 Podatki o oddaji dela stavbe</b>	
		Oddana površina:	24,18 m <sup>2</sup>
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Da
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Pritičje


## Primerljiv najem 2 - najemnina znaša 6,95 €/m<sup>2</sup> brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
<a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a>		<a href="#">PISARNIŠKI PROSTORI 2318/834-834, TITOVA CESTA 8, MARIBOR</a>	
<b>1. Pravni posel</b>		<a href="#">PISARNIŠKI PROSTORI 2318/825-825, ULICA HEROJA BRAČIČA 6, MARIBOR</a>	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel		
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu		
Datum sklenitve pogodbe:	1.2.2018		
ID pravnega posla:	364618		
<b>2. Podatki o pogodbi</b>			
Skupna pogodbeno cena:	5.791,95 €/mesec		
Čas najema:	Nedoločen čas		
Datum začetka najema:	1.2.2018		
Datum zaključka najema:	/		
Trajanje najema:	/		
Dejanski datum zaključka najema:	/		
Obratovalni stroški:	Da		
Stopnja DDV:	22,0%		
DDV vključen:	Ne		

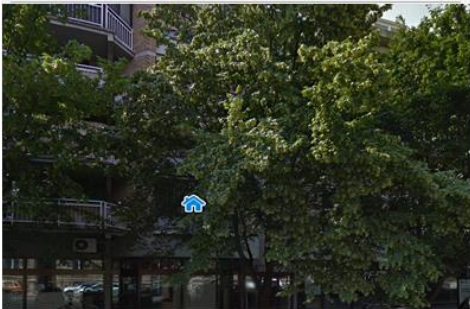
## Primerljiv najem 3 - najemnina znaša za 7,50 €/m<sup>2</sup> brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
<a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a>		<b>PISARNIŠKI PROSTORI 2318/103-103, Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor</b>	
<b>1. Pravni posel</b>		<b>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</b>	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	2318
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	103
Datum sklenitve pogodbe:	3.10.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	103
ID pravnega posla:	399671	Naslov:	Ulica Vita Kraigherja 5
<b>2. Podatki o pogodbi</b>		Naselje:	Maribor
Skupna pogodbeni cena:	2.625,15 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Določen čas	Ime KO:	657 - MARIBOR-GRAD
Datum začetka najema:	3.10.2018	<b>C.2 Podatki o delu stavbe</b>	
Datum zaključka najema:	31.12.2028	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	123 mesecev	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:157351.37 Y:550242.99
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1992
Stopnja DDV:	/	Leto izgradnje dela stavbe:	1992
DDV vključen:	Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe:	1.082,00 m2
<b>3. Pogodbene stranke - prodajalci</b>		Uporabna površina dela stavbe:	1.061,80 m2
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Legi dela stavbe v stavbi:	nadstropje
<b>4. Pogodbene stranke - kupci</b>		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		<b>C.3 Podatki o oddaji dela stavbe</b>	
		Oddana površina:	350,02 m2
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Da
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Nadstropje


## Primerljiv najem 4 - najemnina znaša 13,50 €/m<sup>2</sup> brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
<a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a>		<b>PISARNIŠKI PROSTORI 2318/825-825, ULICA HEROJA BRAČIČA 6, MARIBOR</b>	
<b>1. Pravni posel</b>		<b>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</b>	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	2318
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	825
Datum sklenitve pogodbe:	1.2.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	825
ID pravnega posla:	367959	Naslov:	ULICA HEROJA BRAČIČA 6
<b>2. Podatki o pogodbi</b>		Naselje:	MARIBOR
Skupna pogodbeni cena:	2.712,42 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	657 - MARIBOR-GRAD
Datum začetka najema:	1.2.2018	<b>C.2 Podatki o delu stavbe</b>	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230401 - Prostori za storitvene dejavnosti
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:157339.48 Y:550239.04
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1992
Stopnja DDV:	/	Leto izgradnje dela stavbe:	1992
DDV vključen:	Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe:	417,00 m2
<b>3. Pogodbene stranke - prodajalci</b>		Uporabna površina dela stavbe:	417,00 m2
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev	Legi dela stavbe v stavbi:	nadstropje
<b>4. Pogodbene stranke - kupci</b>		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		<b>C.3 Podatki o oddaji dela stavbe</b>	
		Oddana površina:	200,92 m2
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Nadstropje

## Primerljiv najem 5 - najemnina znaša 8,50 €/m<sup>2</sup> brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
<a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a>		<b>PISARNIŠKI PROSTORI 1329/61-121, GREGORČIČEVA ULICA 25, MARIBOR</b>	
<b>1. Pravni posel</b>		<b>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</b>	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	1329
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	61
Datum sklenitve pogodbe:	24.4.2018	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	121
ID pravnega posla:	377380	Naslov:	GREGORČIČEVA ULICA 25
<b>2. Podatki o pogodbi</b>		Naselje:	MARIBOR
Skupna pogodbeno cena:	1.343,00 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	657 - MARIBOR-GRAD
Datum začetka najema:	24.4.2018	<b>C.2 Podatki o delu stavbe</b>	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:157641.57 Y:549813.73
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1983
Stopnja DDV:	/	Leto izgradnje dela stavbe:	1983
DDV vključen:	Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe:	140,80 m2
<b>3. Pogodbene stranke - prodajalci</b>		Uporabna površina dela stavbe:	140,80 m2
		Legla dela stavbe v stavbi:	pritičje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		<b>C.3 Podatki o oddaji dela stavbe</b>	
		Oddana površina:	158,00 m2
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Da
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Pritičje

## Primerljiv najem 6 - najemnina znaša 6,56 €/m<sup>2</sup> brez DDV.

Splošni podatki o poslu		Podatki o delih stavb	
<a href="#">Dodaj v košarico</a> <a href="#">Izvozi v PDF</a> <a href="#">Prikaži na zemljevidu</a>		<b>PISARNIŠKI PROSTORI 1598/14-14, ŠKOFA MAKSIMILIJANA DRŽEČNIKA 6, MARIBOR</b>	
<b>1. Pravni posel</b>		<b>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</b>	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel	Številka stavbe:	1598
Vrsta pravnega posla podrobno:	Oddajanje na prostem trgu	Številka dela stavbe:	14
Datum sklenitve pogodbe:	1.9.2017	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	14
ID pravnega posla:	348261	Naslov:	ŠKOFA MAKSIMILIJANA DRŽEČNIKA 6
<b>2. Podatki o pogodbi</b>		Naselje:	MARIBOR
Skupna pogodbeno cena:	412,96 €/mesec	Občina:	MARIBOR
Čas najema:	Nedoločen čas	Ime KO:	657 - MARIBOR-GRAD
Datum začetka najema:	1.9.2017	<b>C.2 Podatki o delu stavbe</b>	
Datum zaključka najema:	/	Vrsta dela stavbe:	Pisarniški prostori
Trajanje najema:	/	Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
Dejanski datum zaključka najema:	/	Koordinate:	X:157462.5 Y:550125.67
Obratovalni stroški:	Ne	Leto izgradnje stavbe:	1949
Stopnja DDV:	/	Leto izgradnje dela stavbe:	1949
DDV vključen:	Ne	Neto tlorisna površina dela stavbe:	294,00 m2
<b>3. Pogodbene stranke - prodajalci</b>		Uporabna površina dela stavbe:	229,10 m2
		Legla dela stavbe v stavbi:	nadstropje
		Število sob:	/
		Atrijsko stanovanje:	/
		Prostori stanovanja:	/
		<b>C.3 Podatki o oddaji dela stavbe</b>	
		Oddana površina:	51,62 m2
		Pogodbena najemnina oddane površine:	412,96 €/mesec
		Interna oznaka prostora:	/
		Izložba:	Ne
		Nakupovalni center:	Ne
		Opremljenost oddane površine:	Ne
		Oddana površina enaka delu stavbe:	Ne
		Mikrolokacija:	Nadstropje

Povprečje 6 najemov na območju k.o. Maribor-Grad po podatkih Trgoskop2 znaša 9,00 €/m<sup>2</sup> (vrez DDV).

Aplikacija Cenilec: oddaje pisarn v 2017-2018, velikosti nad 200 m<sup>2</sup>, zgrajenih od I. po I. 1980, oddani na območju k.o. Maribor –Grad znaša 8,85 €/m<sup>2</sup> :

Statistika	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	6
Povp. pogodbn. cena posla:	2.897,14
Povprečna površina:	327,24
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	8,85

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 <sup>2</sup>	Najemnina v €/m <sup>2</sup> /mesec zaokr.
<b>Poslovni prostori skupaj</b>	<b>453,90</b>	<b>4,50</b>
<b>Prometni urad –montažni objekt</b>	<b>5,28</b>	<b>4,50</b>

### **Nezasedenost in neizterljivost najemnin in neplačanih stroškov**

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

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

**Poslovni odhodki - stalni stroški**, ki niso odvisni od oddanosti nepremičnine. Mednje spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je zakonito zavezan plačevati najemnik, stroški za porabljeno vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti in upravljanje, ki prav tako bremenijo najemnika in zavarovanje objekta. Zavarovanje objekta običajno plača najemodajalec. Po podatkih zavarovalnic znaša zavarovanje za obravnavani objekt ca 1,20 ‰ od nadomestitvene vrednosti objekta.

### **Rezervacija za nadomestitveno rezervo**

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

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

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

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



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 <b>EuroMts Ltd.</b> 10 Paternoster Square, London EC4M 7LS, England									
28/12/18 ▾ <b>HI100 (CET)</b>									

RefDate	Type	Code	Description	Maturity	BidPrice	BidYield	MidPrice	MidYield	Duration
12/28/2018	RSL	SI0002102794	SLOREP 4.375 08/02/19	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%	105.085	-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	-0.28%	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 najemniške donosnosti in spremembe vrednosti nepremičnin. Tako lahko zahtevano donosnost r zapišemo v obliki vsote:

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

kjer pomeni:

r – zahtevana donosnost,

R – najemniška 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.

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:

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

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)										
Pisarne	4,50 €/m <sup>2</sup>	x	453,90	m <sup>2</sup>	x	12 mesecev	=	24.510,60	€	
Prometni urad	4,50 €/m <sup>2</sup>	x	5,28	m <sup>2</sup>	x	12 mesecev	=	285,12	€	
<b>Potencialni prihodek</b>								<b>24.795,72</b>	<b>€</b>	
Nezasedenost							10,00 %	=	-2.479,57	€
Neizterjave							5,00 %	=	-1.239,79	€
<b>Efektivni prihodek</b>								<b>21.076,36</b>	<b>€</b>	
Zavarovanje							1,20 ‰ x NV	=	-660,00	€
Nadomestitvena rezerva							2,00 %	=	-421,53	€
<b>Neto dohodek:</b>								<b>19.994,83</b>	<b>€</b>	

**Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi**

$$19.994,83 \text{ €} \quad / \quad D/k=V \quad 0,0894 \quad = \quad 223.655,87 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

**Ocenjena vrednost poslovnih prostorov (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor s prostori montažnega objekta Prometnega urada, znaša po »na donosu zasnovanem načinu«, na dan 31.12.2018 zaokroženo:**

**224.000,00 €**

## 7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Z oceno vrednosti nepremičnine sem dobila naslednje vrednosti:

Ocenjeno po načinu tržnih primerjav	<b>228.000,00</b>	<b>EUR</b>
Ocenjeno po na donosu zasnovanem načinu	<b>224.000,00</b>	<b>EUR</b>

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

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

### **Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo**

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

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

**Tržna vrednost poslovnih prostorov (ID dela stavbe 657-2451-37), na naslovu Mlinska ulica 1, Maribor s prostori montažnega objekta Prometnega urada, znaša na dan 31.12.2018 (zaokr.):**

**226.000,00 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\*IOUS: 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](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\*IOUS, 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 17.06.2019

## 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:

- naslovníku,
- 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



