

Borut Barlič, sodni cenilec
in izvedenec
Razlagova ulica 15
SI-2000 Maribor

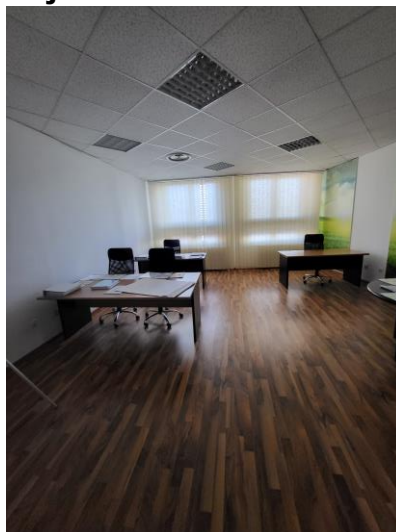
e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 837/2023

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



Poslovni prostori na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor

(ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62)

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 104.100 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.) do 1/1 od celote: 104.100 EUR

<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 28535/2023
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 28535/2023
<i>Datum vrednotenja</i>	11. 01. 2024
<i>Datum poročila</i>	15. 01. 2024
<i>Datum ogleda</i>	11. 12. 2023 zunanji ogled, 11. 01. 2024
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<i>Izvajalec</i>	mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjevalne nepremičnine</i>	Vseh ocenjevanih nepremičnin: do 1/1 od celote EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o., Partizanska cesta 030, 2000 Maribor (vir: eZK, 15. 01. 2024)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno vrednost naslednje nepremičnine:

Poslovni prostori na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor

(ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62)

Predmet ocene vrednosti so poslovni prostori v poslovno-stanovanjski stavbi na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62), v k.o. 657 MARIBOR-GRAD, v Mestni občini Maribor.

Poslovno-stanovanjska stavba št. 2399 je bila zgrajena leta 1991, zasnovana je v 8-ih etažah, v katerih se nahaja 1 stanovanje in 54 poslovnih prostorov (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.

Poslovni prostori se nahajajo v nadstropju, finalne obdelave so zaključene funkciji primerno. Poslovna stavba ima skupne sanitarije in dvigalo.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane površine. Parkiranje je omogočeno na javnih površinah, parkirni prostori so izvedeni v kletni etaži poslovno-stanovanjskega objekta. Teren je raven.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

Sodni cenilec mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. 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 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Sodni cenilec tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo.

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevalne nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 657 1789/5, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot je razvidno iz poglavja 3.1. pregled zemljiškoknjižnega izpiska in priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 11. 01. 2024. Zunanji ogled nepremičnine smo opravili 11. 12. 2023, ogled smo opravili 11. 01. 2024.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu

¹ Strokovna razlaga, SIR*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile».

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena izvajanju poslovne dejavnosti, na dan oglada ni zaseden.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu sta uporabljena in prikazana *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno-nakupnih poslih s *poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori)*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovan način smo izvedli, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih *poslovnih prostorov (pisarniški prostori)*.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *poslovnih prostorov (pisarniški prostori)* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *poslovnimi prostori (pisarniški prostori)*, prav tako se oglašujejo za prodajo in oddajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih poslovnih prostorov* se gibljejo med 850 in 1.500 €/m² v lokalnem okolju;
- najemnine *pisarniških prostorov* se gibljejo med 8,00 in 11,40 €/m²/mes v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav* in na donosu zasnovan način v deležu 100 % : 0 %. Glede na izvedeno analizo trga opazimo, da je leto 2021 zaznamovala konjunktura, prav tako pa se zaradi aktualnih svetovnih razmere, ki so posledica COVID-19 in vojne v Ukrajini, pričakuje zmanjšanje cen nepremičnin, kar se bo na nepremičninskem trgu začelo odražati z zamikom.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 104.100 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.) do 1/1 od celote: 104.100 EUR

Oziroma kot izhaja iz tabele Rekapitulacija:

Tabela: Rekapitulacija

Šifra ko:	Ime ko:	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak:	Ocenjena tržna vrednost v EUR - NTP	Ocenjena tržna vrednost v EUR - DZN	Lastništvo	Delež lastništva	Ocenjena vrednost deleža lastništva v EUR
657	MARIBOR-GRAD	2399	57	del stavbe 657-2399-57	20.287	18.921	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	20.287
657	MARIBOR-GRAD	2399	59	del stavbe 657-2399-59	43.255	37.843	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	43.255
657	MARIBOR-GRAD	2399	61	del stavbe 657-2399-61	20.287	18.921	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	20.287
657	MARIBOR-GRAD	2399	62	del stavbe 657-2399-62	20.287	18.921	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	20.287
Skupaj:					104.117	94.607			104.117
zaokroženo:									104.100

Maribor, 15. 01. 2024

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI	6
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI	6
2.1	Narava in vir informacij	6
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti	6
2.3	Splošne in posebne predpostavke	7
2.4	Omejitve uporabe, razširjanja in objave	7
2.5	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	8
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	8
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	8
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe	8
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	9
3.3	Opis lokacije predmetne posesti	10
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti	13
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a	15
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga	16
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	16
5.1	Način tržnih primerjav	16
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave	17
5.2	Na donosu zasnovan način	23
5.2.1	Ocena prihodkov in stroškov	23
5.2.2	Določitev mere kapitalizacije	25
5.2.3	Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu	26
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI	28
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	30
8	PRILOGE	31

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta ceditve</i>	<i>6</i>
<i>Tabela 2: Bремена in plombe</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevané nepremičnine</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 4: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u</i>	<i>15</i>
<i>Tabela 5: Primerljive nepremičnine – poslovni prostori</i>	<i>18</i>
<i>Tabela 6: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav</i>	<i>19</i>
<i>Tabela 7: Izračun ocene vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina</i>	<i>26</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba</i>	<i>9</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevané nepremičnine</i>	<i>11</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevané nepremičnine</i>	<i>11</i>
<i>Slika 4: Dostop</i>	<i>12</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	<i>12</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika</i>	<i>13</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjevané nepremičnine z mapno kopijo</i>	<i>15</i>
<i>Slika 8: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem</i>	<i>23</i>

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Poslovni prostori na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 28535/2023
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Mariboru, VL 28535/2023
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Vseh ocenjevanih nepremičnin: do 1/1 od celote EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o., Partizanska cesta 030, 2000 Maribor (vir: eZK, 15. 01. 2024)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	11. 01. 2024
Datum poročila	15. 01. 2024
Datum ogleda	11. 12. 2023 zunanji ogled, 11. 01. 2024

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo št. 2399 je izveden vpis v kataster stavb. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER*.

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (VALUER, Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi) ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,

- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo št. 2399 je izveden vpis v kataster stavb.
- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo. Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravni hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele in priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak	Bremena:	Plomba:
657	MARIBOR-GRAD	2399	57	del stavbe 657-2399-57	401 - vknjižena hipoteka (4) 402 - vknjižena maksimalna hipoteka (1)	Ne
657	MARIBOR-GRAD	2399	59	del stavbe 657-2399-59	401 - vknjižena hipoteka (4)	Ne
657	MARIBOR-GRAD	2399	61	del stavbe 657-2399-61	401 - vknjižena hipoteka (4)	Ne
657	MARIBOR-GRAD	2399	62	del stavbe 657-2399-62	401 - vknjižena hipoteka (4)	Ne

Vir: eZK, na dan 15. 01. 2024.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih podatkov in portala VALUER*, od koder izhaja, da gre pri zemljišču, na katerem se nahaja ocenjevana nepremičnina za *območja centralnih dejavnosti (100 %)*, kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



Vir: VALUER, PIS, 2024.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno preučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različnih izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri

čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.
Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov in portala VALUER*.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *poslovno-stanovanjske stavbe*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Obstoječi objekt daje zemljišču najvišji donos, saj stroški rušenja in priprave zemljišča na novogradnjo presegajo razliko v donosnosti med sedanjim in novozgrajenim objektom. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša.

Poslovno-stanovanjsko stavbo predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša (stanovanja v lokalnem okolju dosegajo najvišjo vrednost, kakšna druga raba ni verjetna). Predmet ceniťve so *poslovni prostori v etažni lastnini*.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor, v k.o. 657 MARIBOR-GRAD, v Mestni občini Maribor. V neposredni bližini se nahaja glavna avtobusna in železniška postaja, javne ustanove, trgovski, storitveni in gostinski lokali. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

<i>Lokacija:</i>	podeželje	predmestje, strnjeno naselje	mesto
<i>Pozidanost:</i>	do 25 %	med 25 % in 75 %	nad 75 %
<i>Tip soseske:</i>	stanovanjska	poslovna	drugo
<i>Oddaljenost javnih ustanov:</i>	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
<i>Oddaljenost trgovin:</i>	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
<i>Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:</i>	manjše	uravnoteženo	večje
<i>Rast cen:</i>	padajoča	stabilna	hitra
<i>Običajni čas trženja:</i>	do 6 mes	med 6 in 12 mes	nad 12 mes

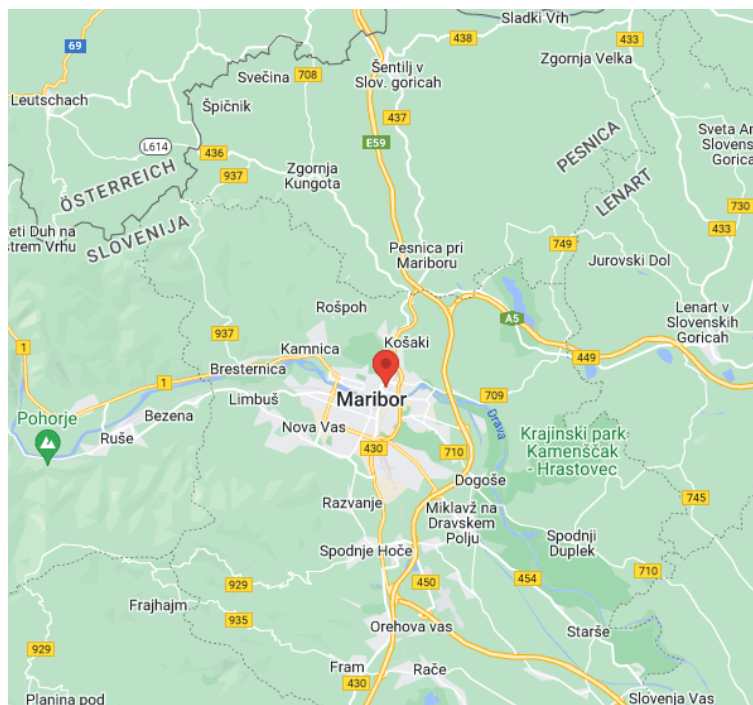
Mestna občina Maribor² sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Naselje Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Je del podravske statistične regije. Meri 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2021 je imela občina približno 112.840 prebivalcev (približno 56.380 moških in 56.450 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 765 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -5,9 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -1,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -6,9 (v Sloveniji -0,9).
- Povprečna starost občanov je bila 45,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 58 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (67 %).

² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

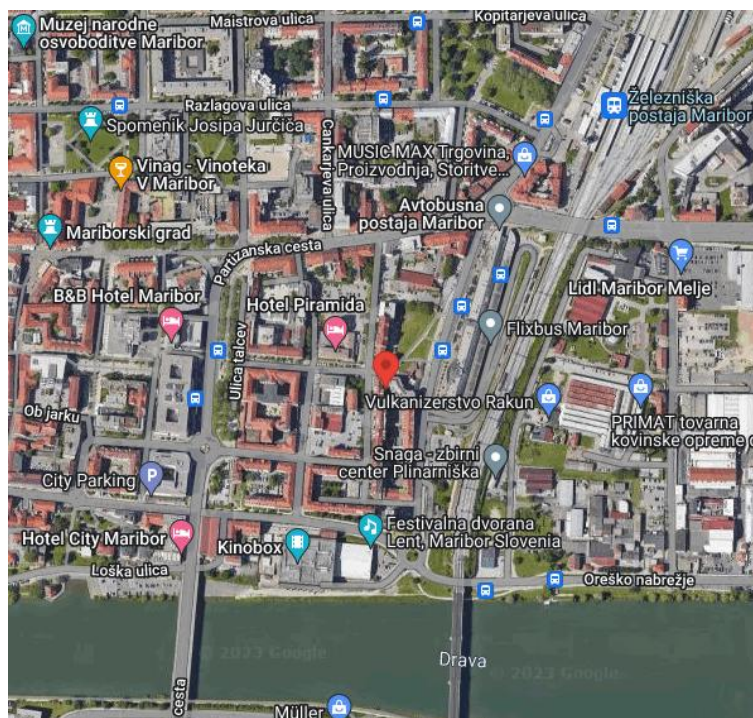
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 % nižja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2024.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2024.


Slika 4: Dostop



Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 657 1789/5, ki je do 1/1 od celote v lasti MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



 Obravnavana parcela	 El. komunikacije
 Državna cesta	 Vodna infrastruktura
 Občinska cesta	 Toplotna energija
 Nekategorizirana cesta	 Odpadki
 Gozdna cesta	 Zemeljski plin
 Planinska pot	 Žičnica
 Železnica	 Pristanišče
 Vodovod	 Letališče
 Kanalizacija	 Nafta
 El. energija	 ARSO objekti

Vir: VALUER, eGP, 2024.

Objekt je priključen na javno elektroenergetsko, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti so poslovni prostori v poslovno-stanovanjski stavbi na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62), v k.o. 657 MARIBOR-GRAD, v Mestni občini Maribor.

Poslovno-stanovanjska stavba št. 2399 je bila zgrajena leta 1991, zasnovana je v 8-ih etažah, v katerih se nahaja 1 stanovanje in 54 poslovnih prostorov (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.

Poslovni prostori se nahajajo v nadstropju, finalne obdelave so zaključene funkciji primerno. Poslovna stavba ima skupne sanitarije.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane površine. Parkiranje je omogočeno na javnih površinah, parkirni prostori so izvedeni v kletni etaži poslovno-stanovanjskega objekta. Teren je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, eGP, 2024.

UPRAVNA DOVOLJENJA: Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravno dokumentacijo.

Poslovni prostori, ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62

LOKACIJA: Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor, v k.o. 657 MARIBOR-GRAD, v Mestni občini Maribor. V neposredni bližini se nahaja glavna avtobusna in železniška postaja, javne ustanove, trgovski, storitveni in gostinski lokali. Javni potniški promet in cestna povezava sta urejena.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA: Poslovno-stanovanjska stavba št. 2399 je bila zgrajena leta 1991, zasnovana je v 8-ih etažah, v katerih se nahaja 1 stanovanje in 54 poslovnih prostorov (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom. Poslovni prostori se nahajajo v nadstropju, finalne obdelave so zaključene funkciji primerno. Poslovna stavba ima skupne sanitarije.

GRADBENA KONSTRUKCIJA: Objekt je izveden kot masivna gradnja.

FASADA: Fasada objekta je izvedena.

STREHA: Streha objekta je dvokapna. Kleparski zaključki so izvedeni.

STENE IN STROPOVI: Stene in stropi so ometani, glajeni in ometani.

OKNA IN VRATA: Zunanje stavbno pohištvo je v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo. Kot senčila so izvedene zunanje žaluzije. Notranje stavbno pohištvo je tipsko.

TLAKI: Kot finalna obdelava tlakov je delno izvedena keramika, delno tekstilna obloga ali PVC obloga.

VERTIKALNE KOMUNIKACIJE: Dostop med etažami poteka po notranjem stopnišču ali z dvigalom.

ELEKTRIČNA INŠTALACIJA: Objekt je priključen na električno omrežje. Električna instalacija je zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo, telekomunikacije ter razvod moči.

VODOVODNA INŠTALACIJA: Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE: Ogrevanje je izvedeno centralno, preko skupne kotlovnice. Izveden je odštevalni sistem. Prezračevanje je naravno, preko oken in vrat.

KANALIZACIJA: Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.

ZUNANJA UREDITEV: Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo asfaltirane površine. Parkiranje je omogočeno na javnih površinah, parkirni prostori so izvedeni v kletni etaži poslovno-stanovanjskega objekta. Teren je raven.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

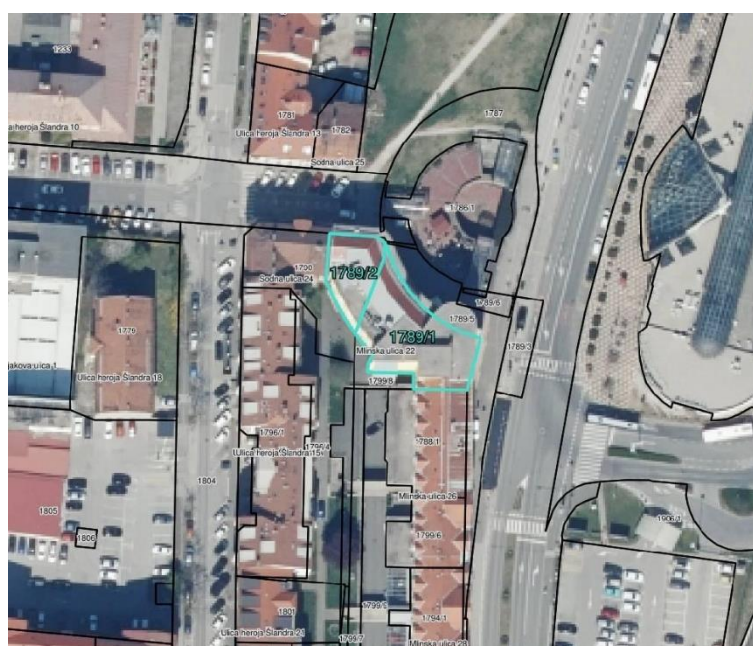
Podatki o površini dela stavbe so povzeti po evidenci GURS – kataster nepremičnin. Za stavbo št. 2399 je izveden vpis v kataster stavb.

Tabela 4: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:	Parcelna številka:
657	MARIBOR-GRAD	2399	57	del stavbe 657-2399-57	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	1991	/	/	Da	18,50	18,50	/	/	poslovni del stavbe	1789/1 1789/2
657	MARIBOR-GRAD	2399	59	del stavbe 657-2399-59	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	1991	/	/	Da	37,00	37,00	/	/	poslovni del stavbe	1789/1 1789/2
657	MARIBOR-GRAD	2399	61	del stavbe 657-2399-61	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	1991	/	/	Da	18,50	18,50	/	/	poslovni del stavbe	1789/1 1789/2
657	MARIBOR-GRAD	2399	62	del stavbe 657-2399-62	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	1991	/	/	Da	18,50	18,50	/	/	poslovni del stavbe	1789/1 1789/2
Skupaj:										92,50	92,50				

Vir: GURS, 2024.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, eGP, 2024.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

- Opravili smo analizo cen *poslovnih prostorov (pisarniški prostori)* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *poslovnimi prostori (pisarniški prostori)*, prav tako se oglašujejo za prodajo in oddajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih poslovnih prostorov* se gibljejo med 850 in 1.500 €/m² v lokalnem okolju;
- najemnine *pisarniških prostorov* se gibljejo med 8,00 in 11,40 €/m²/mes v lokalnem okolju.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje. Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *poslovni prostor*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana (vrednostna raven 11) in primerljive nepremičnine (vrednostna raven 9, 11) so v isti občini, na podobnih lokacijah. Za vrednostno raven, ki se razlikuje za največ dva razreda prilagoditev ne opravimo, saj se pri analiziranem primeru ni izkazalo za statistično značilen dejavnik.
- Leto izgradnje – Ne opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju, saj za poslovne prostore statistična analiza v lokalnem okolju ni pokazala vpliva leta izgradnje na ceno, v izbranem rangu.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Za odpravo razlik v fizičnem stanju nepremičnin izvedemo prilagoditev na podlagi ocene dejanskega stanja. Ocenjevana nepremičnina in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju, zato prilagoditve ne opravimo.
- Površina zemljišča – Ocenjevana in primerljive nepremičnine se nahajajo v etažni lastnini.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. NTP razvrstimo po razredih in ugotavljamo medsebojne razlike, ki jih upoštevamo z odstotno prilagoditvijo.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Vse nepremičnine imajo urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 5: Primerljive nepremičnine – poslovni prostori







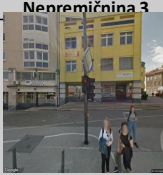
Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	737739
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	681225
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	666581

Tabela 6: Izračun ocene vrednosti nepremičnine s pomočjo načina tržnih primerjav



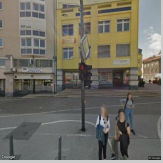
Poslovni prostor, ID znak: del stavbe 657-2399-57

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	del stavbe 657-2399-57	del stavbe 659-412-222		del stavbe 657-2408-7		del stavbe 657-2399-57	
ID posla		737739		681225		666581	
Cena		38.000,00	1.417,91	61.000,00	1.133,83	16.777,88	906,91
Čas prodaje		04. 04. 2023	0,00	07. 12. 2022	45,54	16. 08. 2022	-10,45
		0,00%		4,02%		-1,15%	
Korigirana cena			1.417,91		1.179,37		896,46
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	LJUBLJANSKA ULICA 9		MLINSKA ULICA 24		MLINSKA ULICA 22	
Katastrska občina	657 - MARIBOR-GRAD	659 - TABOR	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00
Vrednostna raven	11	9		11		11	
Mesto	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1991	1980	0,00	1993	0,00	1991	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	/	1990	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	2011		/		/	
Leto obnove oken	/	/		/		/	
Leto obnove inštalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Etaža	nadstropje	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	18,50	26,80	0,00	53,80	-56,44	18,50	0,00
		0,00%		-4,79%		0,00%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1.417,91		1.122,93		896,46
Uteži			16,67%		50,00%		33,33%
Ocena TV	EUR/m ²	1.096,60					
Ocena TV	EUR	20.287,15					



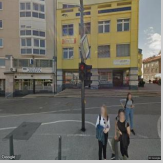
Poslovni prostor, ID znak: del stavbe 657-2399-59

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	del stavbe 657-2399-59	del stavbe 659-412-222		del stavbe 657-2408-7		del stavbe 657-2399-57	
ID posla		737739		681225		666581	
Cena		38.000,00	1.417,91	61.000,00	1.133,83	16.777,88	906,91
Čas prodaje		04. 04. 2023	0,00	07. 12. 2022	45,54	16. 08. 2022	-10,45
		0,00%		4,02%		-1,15%	
Korigirana cena			1.417,91		1.179,37		896,46
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	LJUBLJANSKA ULICA 9		MLINSKA ULICA 24		MLINSKA ULICA 22	
Katastrska občina	657 - MARIBOR-GRAD	659 - TABOR	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00
Vrednostna raven	11	9		11		11	
Mesto	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1991	1980	0,00	1993	0,00	1991	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	/	1990		/		/	
Leto obnove fasade	/	2011	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove oken	/	/		/		/	
Leto obnove inštalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Etaža	nadstropje	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	37,00	26,80	71,75	53,80	34,32	18,50	45,37
		5,06%		2,91%		5,06%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1.489,67		1.213,69		941,83
Uteži			16,67%		50,00%		33,33%
Ocena TV	EUR/m ²	1.169,06					
Ocena TV	EUR	43.255,33					

Poslovni prostor, ID znak: del stavbe 657-2399-61

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	del stavbe 657-2399-61	del stavbe 659-412-222		del stavbe 657-2408-7		del stavbe 657-2399-57	
ID posla		737739		681225		666581	
Cena		38.000,00	1.417,91	61.000,00	1.133,83	16.777,88	906,91
Čas prodaje		04. 04. 2023	0,00	07. 12. 2022	45,54	16. 08. 2022	-10,45
		0,00%		4,02%		-1,15%	
Korigirana cena			1.417,91		1.179,37		896,46
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	LJUBLJANSKA ULICA 9		MLINSKA ULICA 24		MLINSKA ULICA 22	
Katastrska občina	657 - MARIBOR-GRAD	659 - TABOR	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00
Vrednostna raven	11	9		11		11	
Mesto	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1991	1980	0,00	1993	0,00	1991	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	/	1990		/		/	
Leto obnove fasade	/	2011	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove oken	/	/		/		/	
Leto obnove inštalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Etaža	nadstropje	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	18,50	26,80	0,00	53,80	-56,44	18,50	0,00
		0,00%		-4,79%		0,00%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1.417,91		1.122,93		896,46
Uteži			16,67%		50,00%		33,33%
Ocena TV	EUR/m ²	1.096,60					
Ocena TV	EUR	20.287,15					

Poslovni prostor, ID znak: del stavbe 657-2399-62

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	del stavbe 657-2399-62	del stavbe 659-412-222		del stavbe 657-2408-7		del stavbe 657-2399-57	
ID posla		737739		681225		666581	
Cena		38.000,00	1.417,91	61.000,00	1.133,83	16.777,88	906,91
Čas prodaje		04. 04. 2023	0,00	07. 12. 2022	45,54	16. 08. 2022	-10,45
		0,00%		4,02%		-1,15%	
Korigirana cena			1.417,91		1.179,37		896,46
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	LJUBLJANSKA ULICA 9		MLINSKA ULICA 24		MLINSKA ULICA 22	
Katastrska občina	657 - MARIBOR-GRAD	659 - TABOR	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00
Vrednostna raven	11	9		11		11	
Mesto	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1991	1980	0,00	1993	0,00	1991	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	/	1990		/		/	
Leto obnove fasade	/	2011	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove oken	/	/		/		/	
Leto obnove inštalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Etaža	nadstropje	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	18,50	26,80	0,00	53,80	-56,44	18,50	0,00
		0,00%		-4,79%		0,00%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1.417,91		1.122,93		896,46
Uteži			16,67%		50,00%		33,33%
Ocena TV	EUR/m ²	1.096,60					
Ocena TV	EUR	20.287,15					

5.2 Na donosu zasnovan način

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

Način kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporablja za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti pravic na nepremičnini pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos. V nadaljevanju prikažemo izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu. V obravnavanem primeru ocenimo vrednost nepremičninskih pravic s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa.

5.2.1 Ocena prihodkov in stroškov

Ocenjevana nepremičnina se oddaja v najem. Z najemno pogodbo nismo razpolagali.

Za potrebe izdelave tega poročila, določimo potencialno tržno najemnino za *poslovne prostore*. Izvedli smo analizo tržnih najemnin podobnih nepremičnin izhajajoč iz izvedenih oddajno-najemnih transakcij iz trga. Z oceno najemnine izvedemo izračun ocene vrednosti najemnine glede na opravljene prilagoditve v sestavinah primerjave. Najemnino ocenimo na 8,56 EUR/m²/mes za *poslovni prostor*.

Slika 8: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem

– *poslovni prostor*

Nepremičnina 1 – ID posla: 763865



Nepremičnina 2 – ID posla: 753272



Nepremičnina 3 – ID posla: 747835






V nadaljevanju prikažemo izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu.

Potencialna najemnina:

Nepremičnina	EUR/m ² /mes
Poslovni prostor, št. 57:	8,56
Poslovni prostor, št. 59:	8,56
Poslovni prostor, št. 61:	8,56
Poslovni prostor, št. 62:	8,56

Najemnina za poslovni prostor:

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
		del stavbe 657-1368-112		del stavbe 657-1389-267		del stavbe 657-1098-6	
ID posla		763865		753272		747835	
Najemnina		350,00	9,02	113,60	8,00	201,17	11,37
Čas oddaje		01. 11. 2023	0,00	15. 09. 2023	0,00	28. 08. 2023	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana najemnina			9,02		8,00		11,37
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	Partizanska cesta 13A, 2000 Maribor		Partizanska cesta 2, 2000 Maribor		Razlagova ulica 22, 2000 Maribor	
Katastrska občina	657 - MARIBOR-GRAD	657 - MARIBOR-GRAD	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00	657 - MARIBOR-GRAD	0,00
Vrednostna raven	11	11		11		11	
Mesto	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	1991	1949	0,00	1963	0,00	1974	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno	
Leto obnove strehe	/	/	0,00	/	0,00	/	0,00
Leto obnove fasade	/	/		/		/	
Leto obnove oken	/	2005		/		/	
Leto obnove inštalacij	/	2005		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Etaža	nadstropje	pritličje	0,00	pritličje	0,00	nadstropje	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oddana površina	18,50	38,79	-1,02	14,20	0,00	17,70	0,00
		-11,26%		0,00%		0,00%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija tržne najemnine			8,01		8,00		11,37
Uteži			50,00%		33,33%		16,67%
Ocena tržne najemnine	EUR/m ² /meseč	8,56					

Za oceno potencialne tržne najemnine je potrebno pregledati najemnine primerljivih posesti in analizirati sedanje najemnine na predmetni posesti (če je posest deloma ali v celoti oddana v najem). Na osnovi teh podatkov o najemninah se oceni potencialno tržno najemnino. Ta ocena najemnine služi kot osnova za oceno pričakovanih prihodkov od najemnine. Najemnino določimo na osnovi zbranih podatkov in analize tržnih najemnin v lokalnem okolju. Izhajamo iz dejanskih najemnin posredovanih s strani naročnika.

Ocena nezasedenosti:

16,67 %

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo lahko nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino in stroške za obratovanje le-te. Zato je potrebno upoštevati odbitek za nezasedenost in neizterljivost, ki se spreminja glede na tip nepremičnine, lokacijo in gospodarske razmere. Nezasedenost in neizterljivost se običajno ugotavljata s kvalitativnimi metodami ali na podlagi referenčnih podatkov.

Upoštevati je potrebno povprečno tržno nezasedenost objekta glede na primerljive posesti in ne trenutno nezasedenost ocenjevanega objekta. Za izračun nezasedenosti povzamemo podatke pridobljene od nepremičninskih posrednikov, združenih na nepremičninski družbi, na podlagi katerih po poteku najemnega razmerja ponovno traja oddaja nepremičnine v povprečju 24 mesecev.

Ocena neizterljivosti:

3,33 %

Najemodajalec lahko za zavarovanje lastnih interesov ob oddaji nepremičnine v najem zahteva varščino. Varščina služi kot inštrument za poplačilo morebitnih neporavnanih računov (bodisi najemnine ali stroškov obratovanja) ali morebitnih povzročenih poškodb na nepremičnini. Z uporabo varščine se možnost neizterljivosti neporavnanih obveznosti zmanjša. Na podlagi informacij nepremičninskih posrednikov, združenih na nepremičninski družbi, se višina varščine za poslovne prostore giblje v znesku 2-3 mesečnih najemnin, in sicer v odvisnosti od višine mesečne najemnine ter vrste nepremičnine (npr.

rabljena nepremičnina ali novogradnja, standardna ali nadstandardna nepremičnina, opremljena ali neopremljena nepremičnina...).

Izkustveno pa vemo, da je odbitek za neizterljivost približno 1/5 odbitka za nezasedenost.

Ocena drugih prihodkov:

V kolikor obstajajo še drugi povprečni letni prihodki za ocenjevano nepremičnino, moramo le-te prišteti k potencialni najemnini. Glede na vrsto nepremičnine drugih ne najemniških prihodkov ni realno pričakovati.

Stalni in spremenljivi stroški:

Stalni stroški niso odvisni od oddanosti nepremičnine (npr. zavarovanje objekta, upravljanje objekta v večstanovanjskih objektih ali poslovnih objektih z več etažnimi lastniki...).

Spremenljivi stroški so odvisni od oddanosti nepremičnine v najem. Sem spadajo stroški oglaševanja pri oddaji nepremičnine (npr. stroški posredovanja v primeru oddaje preko nepremičninskih podjetij, oglasi v tiskanih medijih, energetski stroški, komunalni stroški), stroški sestave pogodb in tisti stroški, ki jih pogodbeno ali praviloma prevzame lastnik nepremičnine. Praviloma stroške energetskih dobaviteljev in komunalne stroške ter v večini primerov tudi strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, lastnik nepremičnine prenese na najemnika. V našem primeru upoštevamo, da vse stalne in spremenljive stroške najemodajalec prevlači na najemnika.

Ocena stroškov nadomestitvene rezerve

Predstavlja pavšalno nadomestilo za stroške, ki se pojavljajo zaradi sestavin, ki se obrabljajo hitreje kot sama stavba in jih je treba v dobi uporabnosti stavbe večkrat nadomestiti, torej stroški, ki so potrebni za popravila in zamenjavo posameznih elementov (predvsem elementov, ki imajo kratko življenjsko dobo in tistih elementov, ki se periodično obnavljajo). Upoštevamo strošek nadomestitvene rezerve 2,50 €/m² za poslovni prostor.

5.2.2 Določitev mere kapitalizacije

Mero kapitalizacije lahko določimo na podlagi tržne analize in s pomočjo metode dograjevanja. Pri oceni vrednosti uporabimo mero kapitalizacije, ki jo izračunamo s pomočjo metode dograjevanja.

Metoda dograjevanja se uporablja predvsem v razmerah, ko ni podatkov o nedavno prodanih, primerljivih nepremičninah in nedavno oddanih primerljivih nepremičninah. Pri uporabi metode dograjevanja je potrebna previdnost, saj lahko že majhna sprememba spremenljivk pri izračunu mere kapitalizacije bistveno vpliva na končno vrednost nepremičnine.

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja znaša:	7,79	%
---	------	---

Donosnost netveganih naložb:	0,25	%
------------------------------	------	---

Netvegana mera donosa predstavlja tisto donosnost, ki je enaka pričakovani, torej brez tveganj. Podlaga za njeno določitev je donos do dospelja (YTM) izbrane dolgoročne državne obveznice na datum vrednotenja. Pri tem ocenjujemo, da je primeren vrednostni papir 10-letna evro obveznica (upoštevamo obveznico na dan vrednotenja oz. zadnjo razpoložljivo). Državna obveznica z zapadlostjo 10 let ustreza dolgoročnejšemu značaju naložb v lastniški kapital. Iz portala ycharts.com smo pridobili podatke o donosnosti navedenega vrednostnega papirja na dan vrednotenja ter njeno dolgoročno povprečje, ki na dan vrednotenja oziroma zadnji razpoložljivi dan znaša 2,25 %. V skladu s smernicami Slovenskega inštituta za revizijo, za potrebe deflacijiranja nominalne netvegane donosnosti upoštevamo dolgoročno ciljno stopnjo inflacije Evropske centralne banke, ki znaša 2 %.

Realno donosnost državnih obveznic izračunamo s pomočjo enačbe:

$$r_{rf} = \frac{1+i}{1+\pi} - 1$$

r_{rf} – netvegana donosnost

i – nominalna donosnost

π – inflacija

Premija za tveganje (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo): 6,00 %

Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,20 in 7,50 %, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR*IUS 3/2018). V našem primeru smo glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini 6,00 %.

Premija za ohranitev kapitala: 1,55 %

Premijo za ohranitev kapitala (glavnice) oblikujem na osnovi amortizacijske dobe objekta (v našem primeru 60 let) in jo izračunam s pomočjo metode amortizacijskega sklada (Hoskoldova metoda). Pri tem predpostavljamo, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti, ki je enaka netvegani donosnosti.

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

p_{ok} – premija za ohranitev kapitala

r_r – donosnost reinvestiranih sredstev (v našem primeru netvegana donosnost)

n – amortizacijska doba (60 let)

5.2.3 Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu

Tabela 7: Izračun ocene vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina

Nepremičnina	m ² (oddajana površina)	EUR/m ² /mes	Št. mes	Najemnina (v €/mes)	Najemnina (v €/leto)
Poslovni prostor, št. 57:	18,50	8,56	12	158,44	1.901,29
Poslovni prostor, št. 59:	37,00	8,56	12	316,88	3.802,58
Poslovni prostor, št. 61:	18,50	8,56	12	158,44	1.901,29
Poslovni prostor, št. 62:	18,50	8,56	12	158,44	1.901,29
SKUPAJ:	92,50	8,56		792,20	9.506,44

Potencialni prihodki od najemnin		
Postavke	Delež	Vrednost v €
Mesečna najemnina na enoto:		8,56
Oddajna površina:		92,50
Potencialna mesečna najemnina:		792,20
Potencialna letna najemnina:		9.506,44
- Nezasedenost:	16,67%	1.584,41
- Neizterljivost:	3,33%	316,88
Drugi prejemki (v €):		0,00
Efektivni prihodek:		7.605,15
Stalni stroški:		
Zavarovanje:		
Nadomestilo za uporabo zemljišča (NUSZ):		
Spremenljivi stroški:		
Oglaševanje, provizije:		
Upravljanje:		
Rezervacija za nadomestitveno rezervo:		
Vzdrževanje in popravila:		
Stroški SKUPAJ:		231,25
Stanovitni dobiček:		7.373,90

Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja)		
Postavke	Delež	Vrednost v €

1. Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo:		
10-letna evro obveznica na dan vrednotenja - r_f :	2,25%	
ocenjena višina upoštevane inflacije:	2,00%	
Netvegana donosnost SKUPAJ:	0,25%	
2. Nadomestilo za tveganje:	6,00%	
3. Premija za ohranitev kapitala:		
Ekonomska doba trajanja (60 let):	1,55%	
Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja) SKUPAJ:	7,79%	
Vrednost nepremičnine = efektivni prihodek/stopnja kapitalizacije:		94.606,89
Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):		94.606,89
Vrednost nepremičnine (v €/m²):		1.022,78

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori)* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m². Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *poslovnih prostorov*.

V sklopu **na donosu zasnovanega načina** smo uporabili metodo kapitalizacije donosa, kjer smo mero kapitalizacije izračunali s pomočjo metode dograjevanja. Izhajali smo iz dejanskih najemnin za ocenjevano vrsto nepremičnine v okolici ocenjevane nepremičnine. Tako smo analizirali evidentirane najemne posle za *poslovne prostore (pisarniški prostori)* na portalu VALUER in tudi oglase na portalu Nepremicnine.net za območje *Mestne občine Maribor*. Na podlagi najemnin primerljivih nepremičnin smo določili mesečno najemnino za ocenjevani *poslovni prostor* in tako potencialni povprečni letni prihodek (drugih prihodkov ni) od katerega smo odšteli še odbitek za nezasedenost in neizterljivost. Dobljena vrednost predstavlja efektivni prihodek. Ob upoštevanju stalnih stroškov, spremenljivih stroškov in rezervacije za nadomestitveno rezervo dobimo stanovitni dobiček. Vrednost *poslovnih prostorov* izračunamo kot razmerje med stanovitnim dobičkom in mero kapitalizacije.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	104.117	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	94.607	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	104.117	EUR	
zaokroženo:	104.100	EUR	
Delež dolžnika (EDS d.o.o.) do 1/1 od celote:	104.117	EUR	
zaokroženo:	104.100	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena izvajanju poslovne dejavnosti, na dan ogleda ni zaseden.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu sta uporabljena in prikazana *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno-nakupnih poslih s *poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori)*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovan način smo izvedli, saj razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih poslovnih prostorov (pisarniški prostori).

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen poslovnih prostorov (pisarniški prostori) na območju Mestne občine Maribor na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s poslovnimi prostori (pisarniški prostori), prav tako se oglašujejo za prodajo in oddajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo.
- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih poslovnih prostorov se gibljejo med 850 in 1.500 €/m² v lokalnem okolju;
- najemnine pisarniških prostorov se gibljejo med 8,00 in 11,40 €/m²/mes v lokalnem okolju.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 104.100 EUR

OCENJENA TRŽNA VREDNOST – delež dolžnika (EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.) do 1/1 od celote: 104.100 EUR

Oziroma kot izhaja iz tabele Rekapitulacija:

Tabela: Rekapitulacija

Šifra ko:	Ime ko:	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znak:	Ocenjena tržna vrednost v EUR - NTP	Ocenjena tržna vrednost v EUR - DZN	Lastništvo	Delež lastništva	Ocenjena vrednost deleža lastništva v EUR
657	MARIBOR-GRAD	2399	57	del stavbe 657-2399-57	20.287	18.921	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	20.287
657	MARIBOR-GRAD	2399	59	del stavbe 657-2399-59	43.255	37.843	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	43.255
657	MARIBOR-GRAD	2399	61	del stavbe 657-2399-61	20.287	18.921	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	20.287
657	MARIBOR-GRAD	2399	62	del stavbe 657-2399-62	20.287	18.921	EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.	1/1	20.287
Skupaj:					104.117	94.607			104.117
zaokroženo:									104.100

Maribor, 15. 01. 2024

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Poslovni prostori na naslovu Mlinska ulica 22, 2000 Maribor (ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal 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 vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC

V Mariboru, dne 15. 01. 2024

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

PRILOGA 2: Fotografije

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o., Partizanska cesta 030, 2000 Maribor

kot lastnik ocenjevana nepremičnine,

IZJAVLJAMO,

- da so podatki in informacije, ki smo jih predložili sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih sodni cenilec lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
 - ogled nepremičnine;
 - identifikacijo izvajalca;
 - identifikacijo naročnika;
 - identifikacijo uporabnika;
 - identifikacijo predmeta cenitve;
 - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
 - podlago vrednosti – tržna vrednost;
 - način vrednotenja – način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način;
 - datum ocene vrednosti;
 - omejitvene pogoje;
 - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
 - dva izvoda poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

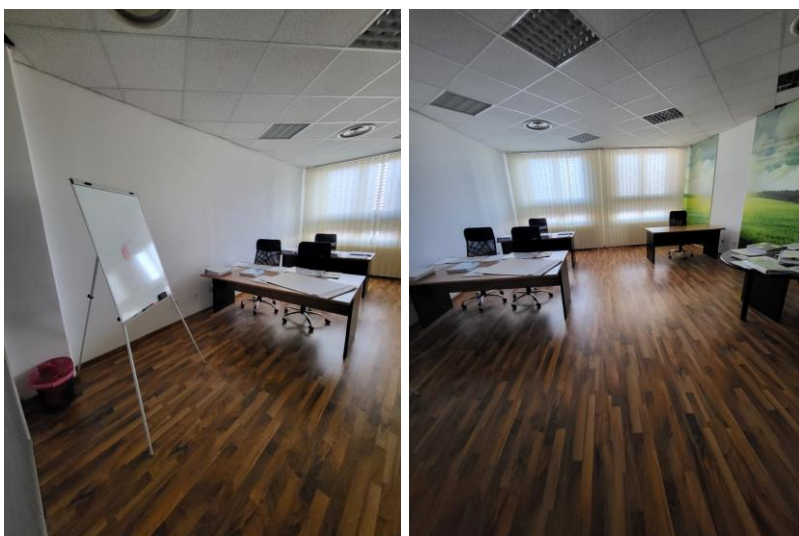
EDS, ekonomsko in družbeno odgovorno svetovanje, d.o.o.

PRILOGA 2: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:



Poslovni prostori, ID znak: del stavbe 657-2399-57, del stavbe 657-2399-59, del stavbe 657-2399-61, del stavbe 657-2399-62





Vir: Lasten, 2023, 2024.