

Cenitev nepremičninskih pravic nepremičnin na naslovu:
a/ Na naslovu Vosek 6d



Parcele št. 375/1 in 375/8
Stavba št. 429 (2 dela)
Stavba št. 432 (1 del)
Stavba št. 431 (1 del)



Vosek 6d



Poslovni objekt Vosek 6d, PERNICA

Katasterska občina
k.o. 642 Pernica

Zemljiško knjižni ID
642-375/1, 642-375/8

Lastnik nepremičnin
BAVARIA-IT optične komunikacije & servis, d.o.o., Vosek 6d, Pernica;
BAVARIA-IT optične komunikacije & servis, d.o.o., Tržaška cesta 85, Maribor;

Naročnik cenitve/datum
Republika Slovenija, Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek, Cafova ul.1, SI 2508 Maribor po sklepu izven naroka z dne 13.12.2017

Ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic
Zlatko Božnik, univ.dipl.inž.grad. , pooblaščen sodni cenilec gradb. stroke po pooblastilu/odločbi (št. odločbe 165-04-540/00)

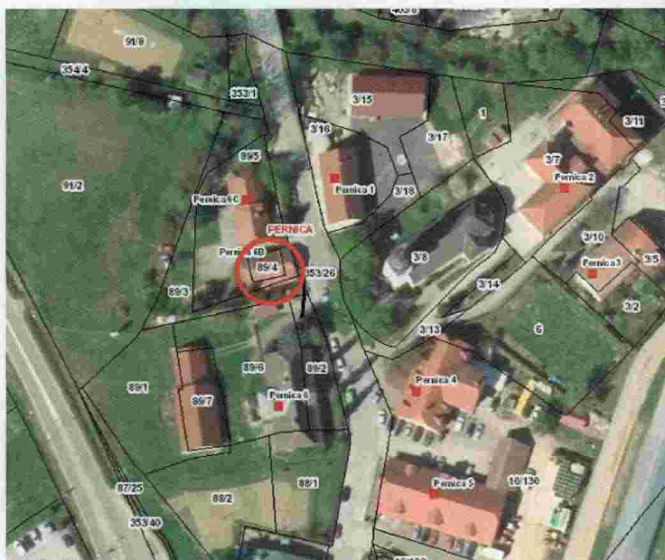
Datum ocene vrednosti nepremičninskih pravic
27. 01. 2018

Tržna vrednost nepremičninskih pravic brez dajatev do celote (1/1)

421.200,45 €

Datum poročila
29.01.2018

b/ Na naslovu Pernica 6b



parcels št. 89/4
stavba št. 49



Pernica 6b



Poslovni/gostinski objekt Pernica 6b, PERNICA

Katastrska občina
k.o. 642 Pernica

Zemljiško knjižni ID
642-89/4

Lastnik nepremičnine
Repina Janko, Vosek 2, Pernica v solastniškem deležu do 1/2 celote;

Naročnik cenitve/datum
Republika Slovenija, Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek, Cafova ul.1, SI 2508 Maribor po sklepu izven naroka z dne 13.12.2017

Ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic
Zlatko Božnik, univ.dipl.inž.grad. , pooblaščen sodni cenilec gradb. stroke po pooblastilu/odločbi (št. odločbe 165-04-540/00)

Datum ocene vrednosti nepremičninskih pravic
27. 01. 2018

| | |
|---|--------------------|
| Tržna vrednost nepremičninskih pravic brez dajatev do celote (1/1) | 55.679,50 € |
|---|--------------------|

| | |
|--|--------------------|
| Tržna vrednost nepremič. pravic brez dajatev do ene polovice celote (1/2) | 27.839,75 € |
|--|--------------------|

Datum poročila
29.01.2018

| V S E B I N A | | |
|----------------------|--|-----|
| | REZIME CENITVE NA NASLOVU VOSEK 6d | 1 |
| | REZIME CENITVE NA NASLOVU PERNICA 6b | 2 |
| | VSEBINA | 3,4 |
| 1.0 A | SPLOŠNI PODATKI NA NASLOVU VOSEK 6D, PERNICA | 5 |
| 1.1 A | Predmet cenitve | 5 |
| 1.2 A | Lastniki nepremičnin | 5 |
| 1.21 A | Uporabniki nepremičnine | 5 |
| 1.3 A | Naročnik cenitve | 5 |
| 1.4 A | Namen cenitve | 5 |
| 1.5 A | Vrsta vrednosti | 5 |
| 1.6 A | Datum cenitve | 5 |
| 1.61 A | Datum ogleda | 5 |
| 1.62 A | Datum poročila | 5 |
| 1.7 A | Identifikacija | 5 |
| 1.0 B | SPLOŠNI PODATKI NA NASLOVU PERNICA 6B, PERNICA | 5 |
| 1.1 B | Predmet cenitve | 5 |
| 1.2 B | Lastnik nepremičnine | 5,6 |
| 1.21 B | Uporabnik nepremičnine | 6 |
| 1.3 B | Naročnik cenitve | 6 |
| 1.4 B | Namen cenitve | 6 |
| 1.5 B | Vrsta vrednosti | 6 |
| 1.6 B | Datum cenitve | 6 |
| 1.61 B | Datum ogleda | 6 |
| 1.62 B | Datum poročila | 6 |
| 1.7 B | Identifikacija | 6 |
| 1.8 | Omejitveni pogoji | 6 |
| 1.9 | Ostali omejitveni pogoji s predpostavkami in razkritji | 6 |
| 2.0 | PREDMET CENITVE, OGLED | 7 |
| 3.0 | OPIS NEPREMIČNINE | 9 |
| 4.0 | ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN | 26 |
| 5.0 | METODOLOGIJA UGOTAVLJANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN | 32 |

| | | |
|------------|---|----|
| 5.1 | Tržna vrednost | 32 |
| 5.2 | Izbira metodologije vrednotenja | 32 |
| 5.3 | Uporabljena metodologija | 32 |
| 6.0 | VREDNOTENJE NEPREMIČNIN | 32 |
| 6.1 | Nepremičnine na področju k.o. 642 Pernica na naslovu Vosek 6d | 32 |
| 6.1.1 | Pristop primerljivih prodaj zemljišč | 33 |
| 6.1.2 | Stroškovni pristop/stavbe | 36 |
| 6.1.3 | Pristop primerljivih prodaj v k.o. 642 Pernica na naslovu Vosek 6d | 40 |
| 6.1.4 | Pristop donosov-dohodkovni pristop v k.o. 642 Pernica na naslovu Vosek 6d | 46 |
| 6.1.5 | Uskladitev končne vrednosti nepremičninskih pravic nepremičnin v k.o. 642 Pernica, občina Pesnica, in sicer parcela št. 375/1., parcela št. 375/8 s stavbami št. 429, 431 in 432 na naslovu Vosek 6d v deležu do celote (1/1) | 50 |
| 6.2 | Nepremičnina na področju k.o. 642 Pernica na naslovu Pernica 6b | 51 |
| 6.2.1 | Pristop primerljivih prodaj v k.o. 642 Pernica | 51 |
| 6.2.2 | Pristop donosov-dohodkovni pristop v k.o. 642 Pernica na naslovu Pernica 6b | 54 |
| 6.2.3 | Uskladitev končne vrednosti nepremičninskih pravic nepremičnine v k.o. 642 Pernica, občina Pesnica, in sicer parcela št. 89/4 v deležu do celote (1/1) | 57 |
| 7.0 | VSOTNA VREDNOST | 58 |
| 7.1 | Vsotna vrednost nepremičninskih pravic dolžnika Bavaria-it, d.o.o., z ID znakoma 642 375/1 in 642 375/8 v deležu obeh ID do (1/1) celote: | 58 |
| 7.2 | Vsotna vrednost nepremičninskih pravic nepremičnine, z ID znakom 642 89/4 v deležu do (1/1) celote: | 58 |
| 7.3 | Vsotna vrednost nepremičninskih pravic v solastniškem deležu, dolžnika Repina Janko, nepremičnine z ID znakom 642 89/4 v solastniškem deležu do ene polovice (1/2) celote: | 59 |
| 8.0 | LEGALNOST GRADNJE | 59 |

1.0 A SPLOŠNI PODATKI NA NASLOVU VOSEK 6D, PERNICA:

- 1.1 A PREDMET CENITVE :** Na področju k.o. 642 Pernica sta predmet cenitve dve (2) nepremičnini, ki se nahajata na naslovu Vosek 6d, Pernica in sicer:
- nepremičnina z ID znakom ID 642-375/1 v lasti dolžnika BAVARIA-IT, d.o.o. do celote (1/1) in
 - nepremičnina z ID znakom ID 642-375/8 v lasti dolžnika BAVARIA-IT, d.o.o. do celote (1/1);
- 1.2 A LASTNIKI NEPREMIČNIN KI SE OCENJUJEJO:** Na področju k.o. 642 Pernica, Vosek 6d:
- parcela številka 375/1 na kateri se nahaja tudi nestanovanjska/poslovna stavba št. 431 je v lasti dolžnika BAVARIA-IT, d.o.o. do celote (1/1);
 - parcela številka 375/8 na kateri se nahajata tudi dve nestanovanjski/poslovni stavbi in sicer stavba št. 429, ki je sestavljena iz dveh (2) delov in stavba št. 432, vse v lasti dolžnika BAVARIA-IT, d.o.o. do celote (1/1);
 - preverba v e-zemljiški knjigi; BITI, d.o.o., Vosek 6d, SI 2231 Pernica in delno začasno Janko Repina kot del poslovnih prostorov (del stavbe št. 432) kot pomožne bivalne površine;
- 1.21 A UPORABNIKI NEPREMIČNIN:** BITI, d.o.o., Vosek 6d, SI 2231 Pernica in delno začasno Janko Repina kot del poslovnih prostorov (del stavbe št. 432) kot pomožne bivalne površine;
- 1.3 A NAROČNIK CENITVE :** Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek;
- 1.4 A NAMEN CENITVE :** Določitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic zaradi izvršilnega postopka
- 1.5 A VRSTA VREDNOSTI :** Tržna vrednost nepremičninskih pravic
- 1.6 A DATUM CENITVE:** 27. januar 2018
- 1.61 A DATUM OGLEDA:** 08. januar 2018
- 1.62 A DATUM POROČILA:** 29. januar 2018
- 1.7 A IDENTIFIKACIJA :**
- ID znak ID 642 375/1 in 642-375/8;
 - k. o. Vse 642 – Pernica (občina Pesnica pri Mariboru)
 - parc. št. 375/1 in 375/8

1.0 B SPLOŠNI PODATKI NA NASLOVU PERNICA 6B, PERNICA:

- 1.1 B PREDMET CENITVE :** Na področju k.o. 642 Pernica je predmet cenitve nepremičnina, ki se nahaja na naslovu Pernica 6b, Pernica in sicer:
- nepremičnina z ID znakom ID 642-89/4 v lasti dolžnika REPINA Janko do ene polovice celote (1/2);
- 1.2 B LASTNIK NEPREMIČNINE KI SE OCENJUJE:** Na področju k.o. 642 Pernica, Pernica 6b:
- parcela številka 89/41 na kateri se nahaja tudi nestanovanjska/poslovna/gostinska stavba št. 49 je v solasti dolžnika REPINA Janko do ene polovice celote (1/2);
 - preverba v e-zemljiški knjigi;

| | | |
|---------------|------------------------------------|--|
| 1.21 B | UPORABNIK NEPREMIČNINE: | Občasno REPINA Janko |
| 1.3 B | NAROČNIK CENITVE : | Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek; |
| 1.4 B | NAMEN CENITVE : | Določitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic zaradi izvršilnega postopka |
| 1.5 B | VRSTA VREDNOSTI : | Tržna vrednost nepremičninskih pravic |
| 1.6 B | DATUM CENITVE: | 27. januar 2018 |
| 1.61 B | DATUM OGLEDA: | 08. januar 2018 |
| 1.62 B | DATUM POROČILA: | 29. januar 2018 |
| 1.7 B | IDENTIFIKACIJA : | |
| | - ID znak | ID 642 89/4; |
| | - k. o. | Vse 642 – Pernica (občina Pesnica pri Mariboru) |
| | - parc. št. | 89/4 |

1.8 OMEJITVENI POGOJI :

- Za točnost informacij in podatkov jamči naročnik. S strani izvajalca so podatki preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri. Ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se izven te cenitve ne smejo uporabljati.
- Posedovanje poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave celote ali njegovega dela, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga brez pisne privolitve naročnika. Poročila ni dovoljeno razmnoževati niti ga posredovati.
- Avtorske pravice so pridržane izvajalcu. Kopiranje in razmnoževanje je dovoljeno samo s soglasjem izvajalca. Veljajo samo originalno žigosani izvodi.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so na dan ocenjevanja, razen če o tem ni dosežen dogovor.
- Ocenjevalec je sam osebno pregledal predmetno nepremičnino.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali bodočih neposrednih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in ni pristranski glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih cenitev tiče. Podpisani ocenjevalec nisem materialno povezan ali vključen v predmet ocenjevanja vrednosti ali povezan s stranko, ki je naročnik ocenjevanja vrednosti. Plačilo storitev ni vezano na kakršen koli dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali tega poročila.
- Ocenitev vrednosti je opravljeno s kodeksom etike in standardi izvedbe ((Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.L. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017); Slovenski poslovno finančni standard št. 2-ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.L. RS 56/2001); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006)); Navodilo 1 ocenjevanje tržne vrednosti ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega posojanja (U.L. RS 9/2011);.

1.9 OSTALI OMEJITVENI POGOJI S PREDOSTAVKAMI IN RAZKRITJI:

- Vizualni ogled predmetne nepremičnine je opravljen brez podrobnega pregleda posameznih konstrukcijskih in geoloških parametrov. Eventualne lastnosti, ki jih pri takšnem običajnem pregledu ni mogoče opaziti (beri: skrite napake in zamolčane lastnosti), pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se ne smejo uporabljati izven vsebine oz. smisla poročila. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja eventualnega investicijskega namiga ali investicijske projekcije.
- Poročilo se ne more koristiti kot del računovodskega poročila.
- Predpostavljeno je, da je fizično stanje nepremičnine na dan ocenjevanja enako, kot je bilo na dan ogleda ter da na nepremičnini ni bistvenih sprememb, ki bi lahko nastali med datumom dokumentiranja in datumom cenitve le te.
- Ocenjevalec vrednosti ne sprejema odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnjem času od dneva prikaza dneva ocenjevanja v tem poročilu.
- Pri izvedbi ocene vrednosti smo predpostavili, da je pravno formalno stanje predmeta ocene vrednosti urejeno. V kolikor je na predmetu ocenjevanja vrednosti kakršenkoli spor, le-ta ni bil upoštevan pri oceni vrednosti.
- Lastništvo je povzeto po zemljiško knjižnem izpisku oz. po sklepu sodišča izven naroka.
- Na strehi ocenjevanega objekta je postavljena sončna elektrarna v lasti druge pravne osebe in ni predmet ocene vrednosti (Oven d.o.o.).
- Neto tlorisne površine poslovnih objektov so bile kontrolirane in primerjane s predhodnimi poročili (Cenilna družba d.o.o., Vošnjakova ulica 1, SI 1000 Ljubljana z dne 07.09.2016 in poročilom Estimia d.o.o., št. 1066/2017 z dne 13.07.2017.
- Prav tako so privzeti določeni opisi iz cen. poročila Estimia, saj smatramo, da so bili nekateri podatki privzeti iz projektnih dokumentacij ali predhodnih poročil, katerih podatki nam niso bili na voljo (beri: projektna dokumentacija) ter primerjani z dejanskim stanjem na objektu v obsegu vidnosti.

2.0 PREDMET CENITVE, OGLED

S sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru izven naroka z dne 13.12.2017, katerega sem prejel dne 18.12.2017, opr. št. zadeve **In 1213/2012**, po okrajni sodnici svetnici Bibijani Šilc, sem bil določen za cenilca nepremičnin v izvršilni zadevi upnikov:

1. Upnika: Banka Intesa Sanpaolo d.d., Pristaniška 14, Koper-Capodistria, zoper dolžnika: BAVARIA-IT optične komunikacije & servis, d.o.o., Vosek 6D, Pernica, ki ga zastopa Odv. Urška Pintarič, Ul. Heroja Bračiča 22, Maribor-dostava; Janko Repina, Vosek 2, Pernica, ki ga zastopa Odv. Urška Pintarič, Ulica heroja Bračiča 22, Maribor-dostava v vodilni zadevi In 2113/2012 in
2. Upnika: KBS BANKA d.d., Zagrebška cesta 76 Maribor (prej Raiffeisen Banka d.d.), zoper dolžnika: BAVARIA-IT optične komunikacije & servis, d.o.o., Tržaška cesta 85, Maribor, ki ga zastopa Odv. Urška Pintarič, Ul. Heroja Bračiča 22, Maribor-dostava; pri delnem pristopu opr. št. In 596/2014;

Cenitvena nepremičnina z ID znakom 642 375/1 pomeni parcelo št. 375/1 v k.o. 642 Pernica na kateri stoji poslovna stavba št. 431 (kot en (1) del stavbe) na naslovu Vosek 6d, v lasti dolžnika BAVARIA-IT, d.o.o. do celote (1/1).

Cenitvena nepremičnina z ID znakom 642 375/8 pomeni parcelo št. 375/8 v k.o. 642 Pernica na katerih stojita poslovni stavbi št. 429 (kot dva (2) dela stavbe) in stavba št. 432 (kot en (1) del stavbe) na naslovu Vosek 6d, v lasti dolžnika BAVARIA-IT, d.o.o. do celote (1/1).

Cenitvena nepremičnina z ID znakom 642 89/4 pomeni parcelo št. 89/4 v k.o. 642 Pernica na kateri stoji poslovna/gostinska stavba št. 49 (kot en (1) del stavbe) na naslovu Pernica 6b, v solasti dolžnika REPINA Janko do ene polovice celote (1/2);
(kontrola v portalu e-sodstvo !).

Sodišče me je s sklepom zadolžilo, da ocenim tržno vrednost nepremičninskih pravic zgoraj naštetih nepremičnin.

Predmet cenitve nepremičnine z ID znakom ID 642 375/1 je stavbno zemljišče št. parcele 375/1 in poslovni objekt št. stavbe 431, ki je sestavljena iz enega dela;

Predmet cenitve nepremičnine z ID znakom ID 642 375/8 je stavbno zemljišče št. parcele 375/8 in poslovna objekta, ki se držita skupaj in sta povezana in sicer poslovni objekt št. stavbe 429, ki je sestavljen iz dveh delov ter poslovni objekt št. stavbe 432, ki je sestavljen iz enega dela;

Predmet cenitve nepremičnine z ID znakom ID 642 89/4 je stavbno zemljišče št. parcele 89/4 in poslovni/gostinski objekt št. stavbe 49, ki je sestavljena iz enega dela;

S pisnim vabilom načina priporočeno s povratnico, ki sem jih poslal zastopnici dolžnikov dne 21.12.2017 in sicer Odvetniški pisarni Urške Pintarič na naslovu Ul. Heroja Bračiča 22, Maribor, sem zastopnico dolžnikov pozval, da mi v ponedeljek, dne 08.01.2018 ob 9. uri (začeni na naslovu Vosek 6d, Pernica, občina Pesnica pri Mariboru) omogoči ogled nepremičnin in dokumentiranje le teh, ter jo prosil tudi za eventualno prisotnost. Zastopnica dolžnikov odvetnica Urška Pintarič mi je že telefonsko potrdila (dne 05.01.2018), da je vse urejeno za omogočitev dokumentiranja na obeh naslovih, in mi poslala kot pomoč za podatke tudi dve predhodni cenitvi, ki sta bili izvedene v drugačne namene (iz leta 2016 in 2017) kot pomoč pri kontroli površin, saj ni bilo na razpolago projektne dokumentacije objektov/stavb pri uporabnikih.

Ne glede na navedeno je bila potrjena povratnica podpisana dne 22.12.2017 s strani zastopnice dolžnikov Odvetniške pisarne Urške Pintarič s čimer je bila zastopnica dolžnikov seznanjena z datumom predvidenega dokumentiranja na dan 08.01.2018.

Dne 08.01.2018 sem se ob 8 uri in 45 min. oglasil na naslovu zdajšnjega uporabnika nepremičnin BITI d.o.o. na naslovu Vosek 6d. Zaposleni so me prijazno sprejeli, kjer sem začel z dokumentiranjem. Nekaj minut kasneje se mi je priključila zastopnica dolžnikov odvetnica Urška Pintarič, kjer smo dorekli nekaj podrobnosti o vrstnem redu dokumentiranja ter ostalem. Ker je v tem času kontaktirala dolžnika Janka Repino, smo spremenili vrstni red dokumentiranja ter se odpravili na naslov Pernica 6b. Nekaj časa je bila odvetnica prisotna, med dokumentiranjem na naslovu Pernica 6b pa je zaradi dolgotrajnejšega postopka dokumentiranja soglasno odšla.

Ker je odvetnica Urška Pintarič uredila vse kontakte na visoki profesionalni ravni, nisem imel nobenih težav pri dokumentiranju nepremičnin na obeh naslovih.

Začetek dokumentiranja je bil na naslovu Vosek 6d ob 8 uri in 45 min.

Po dogovoru smo odšli najprej na naslov Pernica 6b, kjer je dokumentiranje trajalo cca 1 uro in 15 min.

Po dokumentiranju na naslovu Pernica 6b sem se odpravil nazaj na naslov Vosek 6 d v spremstvu enega izmed dolžnikov.

Skupno dokumentiranje je trajalo od 8 ure in 45 min. do 15. ure

3.0 OPIS NEPREMIČNIN

3.1 Lokacija, zunanji pogledi, opisi

3.1.1. K.O. 642 PERNICA NA NASLOVU VOSEK 6D, PERNICA, OBČINA PESNICA PRI MARIBORU



Vir: ATLAS OKOLJA 2018 (Makrolokacija parc. št. 375/1 s stavbo št. 431, parcela št. 375/8 s stavbama št. 429 in 432, vse v k.o. 642 Pernica na naslovu Vosek 6d, Pernica, občina SI-2211 Pesnica pri Mariboru, občina Pesnica)



Vir: ATLAS OKOLJA 2018 (Mikrolokacija parc. št. 375/1 s stavbo št. 431, parcela št. 375/8 s stavbama št. 429 in 432, vse v k.o. 642 Pernica na naslovu Vosek 6d, Pernica, občina SI-2211 Pesnica pri Mariboru, občina Pesnica)

Predmet ocene vrednosti so pravice na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo poslovni objekt na naslovu Vosek 6d, Pernica.

Soseska

Lokacija nepremičnin se nahaja v naselju Pernica v Občini Pesnica. Objekt se nahaja ob asfaltirani cesti naselja Vosek. Objekt se nahaja južno od avtoceste Maribor-Murska Sobota. Dostop do objekta je iz ceste za Vosek. V neposredni okolici, južno od ocenjevanega objekta, se nahajajo podobni poslovni objekti. Severno

od ocenjevanega objekta se nahaja avtocesta, vzhodno pa so prosta zemljišča. V naselju Pesnica se nahajajo javne in izobraževalne ustanove (osnovna šola, vrtec, lekarna), pošta, gostilna, cerkev in manjše trgovine.

Slike

Zemljišče

Zemljišče predstavljata parceli v k.o. Pernica. Zemljišče je opremljeno tako z objekti in napravami individualne kot kolektivne rabe kot sledi:

- individualna komunalna opremljenost: kanalizacijsko in vodovodno omrežje, električno razdelilno omrežje v kabelski izvedbi, telefonsko naročniško omrežje v kabelski izvedbi, plinsko omrežje.
- kolektivna komunalna opremljenost: ceste v asfaltni izvedbi z robniki, pločniki za pešce, prometno signalizacijo, urejeno parkirišče, javna razsvetljava v kabelski izvedbi s kandelabri, odvodnjavanje javnih površin v meteorno kanalizacijo.

Zemljišče je nivojsko ravno, oblika je nepravilna. Pri ogledu/dokumentiranju na zemljišču ni bilo opaznih geoloških oz. geomorfoloških posebnosti, ki bi lahko bistveno vplivale na njegovo cenilno vrednost.

| Za. št. | ID | K.O. | Občina | Nepremičnina-dejanska raba | Nepremičnina-namenska raba | Št. parcele | Površina parcele (m ²) |
|---------|-------------|---------------|---------|----------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1 | 642-375/1-0 | (642) Pernica | Pesnica | Pozidano zemljišče | Območja stavbnih zemljišč | 375/1 | 1.543,00 |
| 2 | 642-375/8-0 | (642) Pernica | Pesnica | Pozidano zemljišče | Območja stavbnih zemljišč | 375/8 | 775,00 |
| | Skupaj: | | | | | | 2.318,00 |

Dostop do objekta je iz lokalne asfaltirane ceste. V nadaljevanju podajamo prikaz dostopa in javne komunalne opremljenosti zemljišča (vir: GuRS).

Slika

Analiza najgospodarnejše rabe

Načelo najgospodarnejše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali obstoječih nepremičnin na zemljišču, ki je pravno dovoljena, fizično možna, namensko upravičena in finančno izvedljiva, kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje, saj daje s kapitalizacijo donosov najvišjo sedanjo vrednost. Izvedemo jo v štirih korakih:

- analiza zakonsko dopustne gradnje,
- analiza fizične izvedljivosti,
- analiza finančne upravičenosti gradnje,
- analiza najvišje donosnosti zemljišča.

Pri izvedbi analize najgospodarnejše rabe nismo razpolagali s potrdilom o namenski rabi zemljišča. Zemljišče je v skladu s podatki spletnega portala Geodetske uprave Republike Slovenije opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju stavbnih zemljišč.

Ocenjujemo, da je razlika med donosnostjo sedanjega objekta in donosnostjo novega objekta manjša kot stroški rušitve sedanjega objekta in priprava zemljišča na gradnjo. Zato ocenjujemo, da je trenutno uporaba zemljišča (poslovna) tudi njegova najgospodarnejša, tudi glede same lokacije.

Pisarniški del stavbe je bil zgrajen leta 1994. Temelji objekta so pasovni, armiranobetonski. Konstrukcija objekta je skeletna armiranobetonska, sestavljena iz stebrov in vezi. Obodne stene so zidane. Vhodna, dvoriščna stran je zastekljena, parapeti so pozidani s silikatno opeko. Ostali zidovi so od zunaj ometani s

teranova ometom. Podstavek je betonski in zaščiten s pločevinasto kapo. Streha je dvokapnica, krita z valovitimi barvnimi salonit ploščami. Streha je opremljena s strelovodom, snegobrani ter s pocinkanimi in bakrenimi kleparskimi žlebovi, odtoki, obrobami. Tla so različno obdelana odvisno od namembnosti prostorov (granitogres, keramika). Stene so ometane in slikane. V čajni kuhinji so stene obložene s keramiko, prav tako v sanitarijah do višine 1.50 m. strop je montažen, spuščen, tipa Armstrong, z vgrajenimi svetilkami. Okna so enojna, zastekljena s termopanom. Senčila na oknih so žaluzije. Izložbena okna so iz kovinskih profilov. Glavna vhodna vrata so iz kaljenega stekla, ostala so lesena. Objekt je priključen na vodovodno, električno, telefonsko in CaTv omrežje. Objekt ima fekalne vode speljane v greznico. Ogrevanje je centralno. Objekt se ogreva na kurilno olje in alternativno na pelete. Grelna telesa so radiatorji.

Skladiščno proizvodni del stavbe je bil zgrajen leta 1985. Konstrukcija objekta je opečnata na pasovnih armiranobetonskih temeljih. Strešna konstrukcija je lesena. Streha je krita s salonitom. Na slemenu so tri svetlobne kupole iz akrilnega stekla. Kleparska dela so izvedena (žlebovi, odtoki, obrobe, snegobrani, strelovod). Fasada objekta je teranova. Tla so različno obdelana odvisno od namembnosti prostorov (asfalt, beton, topli pod, keramika, teraco). Stene so ometane in pleskane, ponekod obložene s keramiko. Na podstrešje, kjer se nahaja skladišče, vodijo kovinske stopnice. Tla na podstrešju so betonska in stene neometane. Stavbno pohištvo je večinoma kovinske izvedbe. Zunanja vrata so kovinska, dvokrilna. Notranja vrata so enojna, lesena, nekatera delno zastekljena. Vrata med obema delavnicama so nihajna in izdelana iz akrilnega stekla. Objekt je priključen na vodovodno, električno, telefonsko in CaTv omrežje. Objekt ima fekalne vode speljane v greznico. Ogrevanje je centralno. Objekt se ogreva na kurilno olje. Grelna telesa so radiatorji.

Objekt skladišče, delavnice je bil zgrajen leta 1988. konstrukcija objekta je opečnata. Temelji objekta so pasovni, armiranobetonski. Strešna konstrukcija je lesena enokapnica. Streha je krita s salonitom. Kleparska dela so izvedena (žlebovi, odtoki, obrobe, snegobrani, strelovod). Fasada objekta je teranova. Tla so različno obdelana odvisno od namembnosti prostorov (asfalt, beton, keramika). Stene so ometane in pleskane. Okna so delno lesena s termopan zasteklitvijo, delno kovinska zastekljena s kopilitom. Vrata so masivna lesena in delno zastekljena. Objekt je priključen na vodovodno, električno, telefonsko in CaTv omrežje. Objekt ima fekalne vode speljane v greznico. Ogrevanje je centralno. Objekt se ogreva na kurilno olje. Grelna telesa so radiatorji.

Objekt skladišče je bil zgrajen leta 1987. Konstrukcija objekta je jeklena, sestavljena iz stebrov in paličnih R nosilcev, temeljena na točkovnih delno pasovnih armiranobetonskih temeljih. Strešna konstrukcija je lesena enokapnica. Streha je krita s salonitom. Kleparska dela so izvedena (žlebovi, odtoki, obrobe, snegobrani, strelovod). Fasada objekta je teranova. Tla so izvedena iz industrijskega betona. Stene so ometane in pleskane, delno obložene s keramiko. Okna so kovinska zastekljena s kopilitom. Vhodna vrata so avtomatska, izdelana iz alu lamel in steklenimi vložki. Objekt je priključen na vodovodno, električno, telefonsko in CaTv omrežje. Objekt ima fekalne vode speljane v greznico. Ogrevanje je centralno. Objekt se ogreva na kurilno olje. Grelna telesa so radiatorji.

Objekt prodajni salon je bil zgrajen leta 1999. Konstrukcija objekta je jeklena, sestavljena iz stebrov in paličnih R nosilcev, temeljena na točkovnih delno pasovnih armiranobetonskih temeljih. Streha je krita s salonitom. Kleparska dela so izvedena (žlebovi, odtoki, obrobe, snegobrani, strelovod). Fasada objekta je teranova. Tla so obložena s keramiko. Stene so ometane in pleskane. Strop je spuščen tipa Armstrong. Severna in zahodna stran objekta sta zastekljeni. Okna so kovinska zastekljena s termopanom in ponekod zastekljena s kopilitom. Vhodna vrata so alu, avtomatska in s steklenimi vstavki. Objekt je priključen na vodovodno, električno, telefonsko in CaTv omrežje. Objekt ima fekalne vode speljane v lastno greznico. Ogrevanje je centralno. Ogrevanje objekta je na medij kurilno olje kot centralno (kotlovnica) preko radiatorjev in pa delno lokalno na pelete.

Podatki o ocenjevanjih nepremičninah

V spodnji tabeli podajamo osnovne zemljiško knjižne in tehnične podatke o ocenjevanem zemljišču, objektu in delu objekta. Podatki so povzeti iz zemljiškega katastra, zemljiške knjige in katastra stavb. Neto tlorisne

površine poslovnega objekta smo povzeli iz cenilnega poročila, ki ga je izdelala Estimia d.o.o., št. E_1066/2017 s posamezno lastno kontrolo in določenimi korekcijami.



Pogled na dostop po asf. cesti do Vosek 6d iz J smeri ↑



Pogled na dostop Vosek 6d, pogled proti SZ ↑



Pogled na dostop Vosek 6d, pogled proti SZ ↑



Pogled na glavni vhod kompleksa Vosek 6d, del SV fasade ↑



Pogled na vhod v sprejemni prostor stavbe št. 429 ↑



Pogled na del SV fasade stavbe št. 429 z nadstreškom ↑



Pogled na del SV fasade stavbe št. 429 (desno) in del S fasade stavbe št. 432 (levo) ↑



Pogled na del S fasade stavbe št. 432 ↑



Pogled na del S fasade stavbe št. 432 ↑



Pogled na del S fasade stavbe št. 432 (desno) in SV fasado (levo) ↑



Pogled na del S fasade stavbe št. 432 levo in del SV fasade stavbe št. 429 ↑



Pogled na del SZ fasade stavbe št. 429 ↑



Pogled na del SZ fasade stavbe št. 431 ↑



Pogled na del JZ fasade stavbe št. 429 (levo), v ozadju del SZ fasade stavbe št. 429 in desno del SZ fasade stavbe št. 431 ↑



Pogled na del SZ fasade stavbe št. 429 (levo) in del SZ fasade stavbe št. 431 (desno) ↑



Pogled na del SZ fasade stavbe št. 431 z nadstreškom ↑



Pogled na Z fasado stavbe št. 431 z nadstreškom ↑



Pogled na del J fasado stavbe št. 431 ↑



Pogled na del nadstreška na Z fasadi stavbe št. 431 ↑



Pogled na del JZ fasade stavbe št. 429 ↑

OPOMBA:

V nadaljevanju so podane površine prostorov. Vse površine prostorov so bile izmerjene in primerjane s cen. poročilom Estimia št. E_1066/2017 z dne 13.07.2017. Ker smatramo, da je pri navedenem poročilu bila na razpolago projektna dokumentacija oz. so bili podatki privzeti iz poročila g. Krajncja uporabimo te podatke, saj je izmera na licu mesta pokazala skladnost s podatki iz poročila. Primerjava/kontrola je bila izvedena vsled možne nehotne napake ali tiskarske napake. Pri privzetih podatkih so bile nekatere površine za podatek NTP že ponderirane (op.: predvsem »nadstrešni« prostori). Manjše spremembe so zaznane na stavbi št. 431 (nove pisarne, nadstrešni del).

| Vrsta objekta | Etaža | Prostor | Svetla višina (m) | NTP brez ponderja (m2) | NTP s potreb. Ponderjem (m2) | NTP sumarno (m2) |
|---|-----------|--|----------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Pisarniški del stavbe št. 429 (1994) | pritličje | nadstrešek 1 | | 4,52 | 1,13 | 221,34 |
| | | nadstrešek 2 | | 58,52 | 14,63 | |
| | | vetrolov | | | 2,38 | |
| | | sanitarije | 2,629 | | 3,77 | |
| | | sprejemni prostor | 3,235 | | 161,05 | |
| | | pisarna direktorja | 2,629 | | 15,05 | |
| | | pisarna računov. | 2,629 | | 15,39 | |
| | | čajna kuhinja | 2,629 | | 7,94 | |
| Skladiščni in proizvodni del stavbe št. 429 (1985) | pritličje | nadstrešek | 3,05-3,82 | 58,52 | 14,63 | 207,66 |
| | | hodnik | | | 3,92 | |
| | | kotlovnica | 3,42-3,60 | | 19,53 | |
| | | umivalnica | 3,404 | | 4,51 | |
| | | delavnica | 3,34 | | 105,67 | |
| | | pisarna | 3,399 | | 4,63 | |
| | | priročno skladišče | 3,426 | | 5,32 | |
| | | garderoba | 2,596 | | 13,07 | |
| | | podstrešno skladišče | | 145,50 | 36,38 | |
| Skladišče v stavbi št. 429 (1988) | pritličje | Skladiščni prostori s hodnikom | 3,996 | | 148,81 | 148,81 |
| Skladišče, delavnice v stavbi št. 432 (del je preurejen v zasilno stanovanje) (1987) | pritličje | Kopalnica z WC/ bivša trgovina | 2,63 | | 4,52 | 132,21 |
| | | Kuhinja/bivša trgovina-skladišče | 2,307 | | 7,15 | |
| | | Spalnica/bivša trgovina-skladišče | 2,407 | | 9,81 | |
| | | Dnevni prostor/bivša trgovina-skladišče | 2,619 | | 21,20 | |
| | | skladišče | 2,85-3,56 | | 26,31 | |
| | | skladišče/delavnica | 2,50-3,65 | | 26,40 | |
| | | skladišče/delavnica | 2,50-3,65 | | 36,82 | |
| | | | | | | |
| Prodajni salon v stavbi št. 431 (1999) | pritličje | vetrolov | | | 4,39 | 206,52 |
| | | pisarna 1 | | | 15,53 | |
| | | pisarna 2 | | | 15,95 | |
| | | pisarna 3 | | | 31,07 | |
| | | salon | | | 128,53 | |
| | | nadstrešek salona | | 44,18 | 11,05 | |
| SKUPAJ NTP (m2) brez upoštevanja ponderjev | | | | 1.149,96 | | |
| SKUPAJ NTP (m2) z upoštevanjem nadstrešnih ponderjev | | | | | | 916,54 |

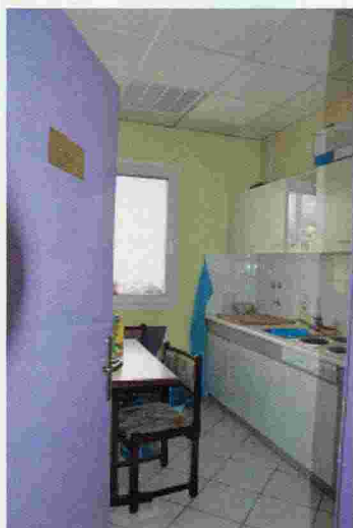
Fotodokumentacija notranjosti stavbe št. 429:



sprejemni prostor ↑



sprejemni prostor ↑



čajna kuhinja ↑



sanitarije ↑



pisarna direktorja ↑



Pisarna računovodstvo ↑



delavnica ↑



delavnica ↑



kotlovnica ↑



priročno skladišče ↑



pisarna ↑



hodnik ↑



priročno skladišče ↑



umivalnica ↑



skladiščni prostor ↑



Skladiščni prostor ↑



skladiščni prostor ↑

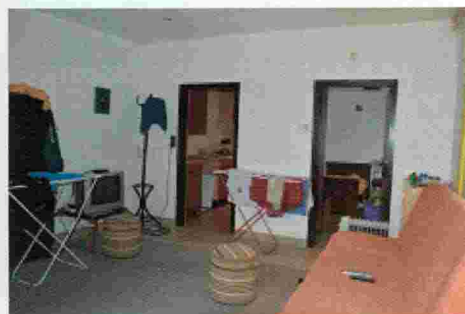
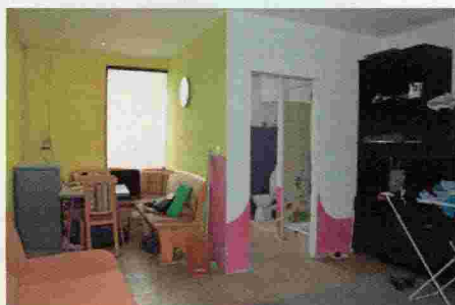


Skladiščni prostor/hodnik v stavbo št. 432 ↑



skladiščni prostor v podstrehi stavbe št. 429 (vstop iz 432) ↑

Fotodokumentacija notranjosti stavbe št. 432:



Zasilno stanovanje/bivša trgovina →↑



Zasilno stanovanje/bivša trgovina →↑

vhod v skladišče ↑



Skladišče → ↑



Del skladišča v stavbi 429 in vhod v del skladišča stavbe 432 ↑



skladišče v nadaljevanju v stavbi št. 432 ↑



skladišče v nadaljevanju v stavbi št. 432 ↑



skladišče v nadaljevanju v stavbi št. 432 ↑

Fotodokumentacija notranjosti stavbe št. 431:



salon ↑



salon ↑



pisarna 1 ↑



pisarna 2 ↑



pisarna 3 ↑

3.1.1. K.O. 642 PERNICA NA NASLOVU PERNICA 6B, PERNICA, OBČINA PESNICA PRI MARIBORU



Vir: ATLAS OKOLJA 2016 (Makrolokacija, pac. št. 89/4 s stavbo št. 49 v k.o. 642 Pernica na naslovu Pernica 6b, Pernica, občina Pesnica pri Mariboru)



Vir: ATLAS OKOLJA 2016 (Mikrolokacija, pac. št. 89/4 s stavbo št. 49 v k.o. 642 Pernica na naslovu Pernica 6b, Pernica, občina Pesnica pri Mariboru)

Predmet ocene vrednosti so pravice na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo poslovni/gostinski objekt na naslovu Pernica 6b, Pernica.

Soseska

Lokacija nepremičnin se nahaja v naselju Pernica v Občini Pesnica. Objekt se nahaja ob lokalni asfaltirani cesti, ki poteka skozi center Pernice, kjer je nasproti cerkveni objekt. Objekt se nahaja južno od avtoceste Maribor-Murska Sobota. Dostop do objekta je iz ceste v Vosek ali JV od krožišča v Pernici. V neposredni okolici so pretežno stanovanjske hiše, objekti verskega in trgovskega značaja (TUŠ) ter tudi nekateri poslovni objekti. SV od ocenjevanega objekta se nahaja avtocesta, zahodno pa tudi nekaj nepozidanih zemljišč. V naselju Pesnica, ki je odmaknjeno cca 5 km proti SZ se nahajajo javne in izobraževalne ustanove (osnovna šola, vrtec, lekarna), pošta, gostilna, cerkev in manjše trgovine.

Slike

Zemljišče

Zemljišče predstavlja manjšo parcelo v k.o. Pernica. Zemljišče je opremljeno tako z objekti in napravami individualne kot kolektivne rabe kot sledi:

- individualna komunalna opremljenost: kanalizacijsko in vodovodno omrežje, električno razdelilno omrežje v kabelski izvedbi, telefonsko naročniško omrežje v kabelski izvedbi, plinsko omrežje.
- kolektivna komunalna opremljenost: ceste v asfaltni izvedbi, prometno signalizacijo, delno urejeno parkirišče, javna razsvetljava v kabelski izvedbi s kandelabri, odvodnjavanje javnih površin v meteorno kanalizacijo.

Zemljišče je nivojsko nagnjeno, oblika je pravokotna. Pri ogledu/dokumentiranju na zemljišču ni bilo opaznih geoloških oz. geomorfoloških posebnosti, ki bi lahko bistveno vplivale na njegovo cenilno vrednost.

| Za. št. | ID | K.O. | Občina | Nepremičnina-dejanska raba | Nepremičnina-namenska raba | Št. parcele | Površina parcele (m ²) |
|---------|----------|---------------|---------|----------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1 | 642-89/4 | (642) Pernica | Pesnica | Pozidano zemljišče | Območja stavbnih zemljišč | 89/4 | 70,00 |
| Skupaj: | | | | | | | 70,00 |

Dostop do objekta je iz lokalne asfaltirane ceste. V nadaljevanju podajamo prikaz dostopa in javne komunalne opremljenosti zemljišča (vir: GuRS).

Slika

Analiza najgospodarnejše rabe

Načelo najgospodarnejše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali obstoječih nepremičnin na zemljišču, ki je pravno dovoljena, fizično možna, namensko upravičena in finančno izvedljiva, kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje, saj daje s kapitalizacijo donosov najvišjo sedanjo vrednost. Izvedemo jo v štirih korakih:

- analiza zakonsko dopustne gradnje,
- analiza fizične izvedljivosti,
- analiza finančne upravičenosti gradnje,
- analiza najvišje donosnosti zemljišča.

Pri izvedbi analize najgospodarnejše rabe nismo razpolagali s potrdilom o namenski rabi zemljišča. Zemljišče je v skladu s podatki spletnega portala Geodetske uprave Republike Slovenije opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju stavbnih zemljišč.

Ocenjujemo, da je razlika med donosnostjo sedanjega objekta in donosnostjo novega objekta manjša kot stroški rušitve sedanjega objekta in priprava zemljišča na gradnjo. Zato ocenjujemo, da je trenutno uporaba zemljišča (poslovna) tudi njegova najgospodarnejša, tudi glede same lokacije. Možna uporaba je tudi stanovanjska ob preureditvah in opredelitvah površin.

Poslovno/gostinska stavba je bila zgrajena leta 1990 in je etažnosti K+P. Poslovni del je v pritličju in terasi pritličja. Celotna stavba je podkletena. Gradnja je opečna. Nad kletjo je rebričasti strop, nad pritličjem pa montažni leseni. Ostrešje je leseno s kapnimi ter vmesnimi legami. Kritina je opečni bobrovec, enojno kritje, starosti objekta. Stavbno pohištvo je pretežno lesene izvedbe (delno PVC terasa) z dvojnimi termopanami starosti pretežno objekta. Kleparski izdelki so bakreni, starosti objekta. Stene so ometane in opleskane. Termoizolacije sten ni. Zaključni sloj fasade predstavlja bavarski omet. Kletni del je ometan in opleskan. Nad pritličjem je deb. termoizolacije med 10 in 15 cm. Terasne stene so v kvalitetni kamniti oblogi. Tla so pretežno v keramični obdelavi, tudi terasa in klet ter tudi stene sanitarnih prostorov. Objekt ne poseduje lastnega dimnika temveč le centralni razvod z grelnimi telesi v pritličju in delno v kleti. Ogrevanje je sicer bilo urejeno kot daljinsko iz sosednjega objekta-hiše-dvojčka (Pernica 6C). Objekt trenutno ni priključen na elektriko in vodo ter se ne ogreva. Objekt je priključen na kanalizacijo sosednje hiše z greznico. Objekt poslovno ne deluje že cca 6 let (od leta 2017/18).

Podatki o ocenjevanih nepremičninah

V spodnji tabeli podajamo osnovne zemljiško knjižne in tehnične podatke o ocenjevanem zemljišču, objektu in delu objekta. Podatki so povzeti iz zemljiškega katastra, zemljiške knjige in katastra stavb. Neto tlorisne površine poslovnega objekta smo povzeli po izmerah na licu mesta (08.01.2018).



Pogled na dostop po lokalni asf. cesti do Pernica 6b iz S smeri ↑



Pogled na dostop po lokalni asf. cesti do Pernica 6b iz J smeri ↑



V fasada stavbe št. 49 (levo) ↑



S fasada stavbe št. 49 (levo) in Z fasada desno ↑



Pogled na vhod v stavbo št. 49 in V fasada ↑



Pogled na J fasado stavbe št. 49 ↑

V nadaljevanju so podane površine prostorov. Vse površine prostorov so bile izmerjene na licu mesta. Pri tem velja omeniti/povdariti sorazmerno večjo višino kletnih prostorov.

| Vrsta objekta | Etaža | Prostor | Svetla višina (m) | NTP brez ponderja (m2) | NTP s potreb. ponderjem (m2) | NTP sumarno (m2) |
|--|------------|--|----------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Poslovna/ gostinska stavba št. 49 | klet | hodnik | 2,88 | | 4,51 | 53,18 |
| | | sanitarije z WC levo | 2,879 | | 1,99 | |
| | | sanitarije z WC desno | 2,877 | | 5,44 | |
| | | garderoba | 2,87 | | 4,52 | |
| | | kletno stopnišče/zaprto | 0,0 do 2,87 | 6,07 | 3,035 | |
| | | kletni prostor 1 | 2,865 | | 19,44 | |
| | | kletni prostor 2 | 2,871 | | 6,36 | |
| | | kletni prostor 3 z oknom | 2,851 | | 7,88 | |
| | pritličje | | | | | |
| | | pokrita terasa | 2,85-4,52 | 25,57 | 6,39 | 65,24 |
| | | poslovno gostinski del z vetrolovom | 2,77 in 2,614 | | 53,11 | |
| | sanitarije | 2,096, manjši del 2,848 | | 5,74 | | |
| SKUPAJ NTP (m2) z upoštevanjem ponderjev | | | | | | 118,42 |

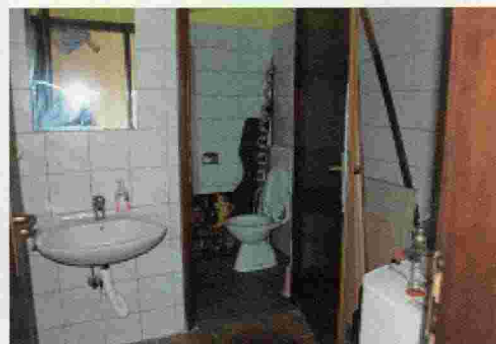
Fotodokumentacija notranjosti stavbe št. 49:
kletni del:



hodnik v kleti ↑



sanitarije levo ↑



sanitarije desno ↑



garderoba levo ↑



garderoba levo ↑



kletni prostor 1 ↑



kletni prostor 2 ↑

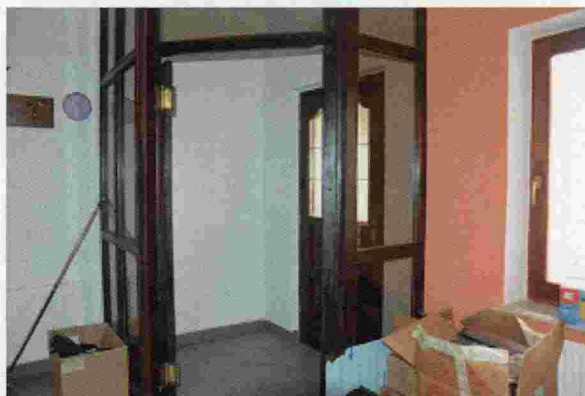


kletni prostor 3 z oknom ↑



»zaprto« stopnišče iz kleti ↑

pritličje:



vetrolov ↑



poslovno/gostinski del ↑



poslovno/gostinski del ↑



sanitarije ↑



terasa pritličja ↑

4.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Gospodarsko statistični dejavniki SLO:

Jesenska napoved gospodarskih gibanj v letu 2017 predvideva 4,4-odstotno rast bruto domačega proizvoda, ki bi se naj v naslednjih dveh letih nadaljevala in se gibala med 3 in 4 %. Napoved izhaja iz stabilnih gospodarskih razmer v mednarodnem in domačem okolju ter ugodnih pričakovanj gospodarskih subjektov. Za pospešeno rast sta ključna izvoz in vpliv dinamike državnih investicij, za katera pričakujejo povečano rast. Pospešeno rast izvoza spodbuja okrepljena rast tujega povpraševanja in izboljševanje izvozne učinkovitosti, ki se povečuje že od leta 2011 in je letos še posebno intenzivna. Pričakuje se, da bo rast izvoza ostala visoka tudi v prihodnjih dveh letih, zaradi podobne rasti tujega povpraševanja in izboljševanja izvozne učinkovitosti.

V obdobju 2017-2019 bo domača potrošnja ostala pomemben dejavnik rasti. Trošenje gospodinjstev je spodbujeno z rastjo razpoložljivega dohodka in ugodnih razmerah na trgu dela. Letos se bo zaposlenost nadalje znatno povečala (2,7 %) ob rasti v skoraj vseh dejavnostih. Kazalniki pričakovanega zaposlovanja ostajajo na najvišjih ravneh po začetku krize (v povprečju leta 2017 na manj kot 90.000 oseb). V prihodnjih dveh letih pa se bo rast zasebne potrošnje sicer postopoma upočasnila, predvsem zaradi pričakovane nižje rasti zaposlenosti. Na to bodo vedno bolj vplivali demografski dejavniki, ki nakazujejo pričakovano zmanjšanje števila delovno sposobnih prebivalcev.

Pričakuje se nadaljevanje rasti investicij. Rast povpraševanja in ugodni pogoji za investiranje bodo podpirali rast investicij v opremo in stroje ter rast stanovanjskih investicij. S prehodom na novo evropsko finančno perspektivo se je v lanskem letu občutno znižalo državno investiranje. V letu 2017 se bo padanje državnih investicij ustavilo, kar se bo odražalo v znatni okrepitvi skupnih investicij. V vseh treh letih se bo nadaljevala tudi sicer skromna rast državne potrošnje.

Rast plač bo v obdobju 2017-2019 ostala zmerna in ne bo presegala rasti produktivnosti. Nominalna rast povprečne bruto plače v zasebnem sektorju bo izhajala iz gospodarske rasti in nadaljnega znižanja brezposelnosti. Vendar bo na rast plač predstavljal pritisk omejitve podjetij pri iskanju usposobljenih delavcev. Pričakuje se, da bo težnja po ohranjanju konkurenčnega položaja še naprej pomembno vplivala na oblikovanje plač v zasebnem sektorju, tako da bo njihova rast ostala skladna s produktivnostjo. V sektorju država bo glede na dogovore rast plač letos in prihodnje leto ostala visoka.

Inflacija se bo v naslednjih letih gibala okoli 2 %. Rast domačega in tujega povpraševanja bo okrepila predvsem rast cen storitev. Rast cen energentov in ne energetskega blaga pa bo ostala zmerna, če ne bo surovinskih šokov iz tujine.

Presežek tekočega računa plačilne bilance bo tudi v obdobju 2017-2019 ostal visok (okoli 5 % BDP). Ohranjanje visokega presežka tudi v naslednjih letih povezujemo predvsem z večletnim razdolževanjem zasebnega sektorja in še vedno nizko rastjo domače potrošnje, zlasti investicij. V obdobju rasti tujega povpraševanja pa je k presežku prispevalo tudi izboljševanje izvozne konkurenčnosti menjalnega sektorja. Na letošnje rahlo znižanje presežka vplivajo predvsem poslabšani pogoji menjave ob višjih cenah nafte in surovin kot lani, delno pa tudi večjega primanjkljaja primarnih in sekundarnih odhodkov. Presežek v storitveni menjavi pa se bo v obdobju napovedi nadalje povečeval, predvsem v menjavi transportnih storitev in potovanj.

Ob pripravi Jesenske napovedi so tveganja za uresničitev osnovnega scenarija, ki izhajajo iz mednarodnega okolja, pretežno pozitivna. Nadaljnje izboljšanje razpoloženja v EU daje dodatno spodbudo cikličnemu zagonu gospodarske rasti v EU, posledično bi lahko bila rast še višja od predpostavljene. Negotovost v domačem okolju je povezana predvsem z dinamiko zasebnih investicij, ki bi lahko bile ob pospešitvi bančnega kreditiranja še višje kot v osnovnem scenariju. Nasprotno bi lahko bile investicije države nižje od predvidenih v osnovnem scenariju, predvsem v primeru nižjega črpanja evropskih sredstev. Negotovost glede dinamike končne porabe je povezana z ugodnimi gibanji na trgu dela, kar bi lahko vplivalo na višjo rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev in posledično zasebne potrošnje. V daljšem obdobju pa je največja

negotovost povezana z načinom soočanja z demografskimi spremembami, od katerega bo odvisna tudi dinamika gospodarske rasti in učinki na blaginjo prebivalcev.
(Umar, Jesenska napoved 2017, 2017)

Jesenska napoved 2017 glavnih makroekonomskih agregatov Slovenije

| | 2016 | Jesenska napoved (september 2017) | | |
|---|-------|--------------------------------------|------|------|
| | | 2017 | 2018 | 2019 |
| BRUTO DOMAČI PROIZVOD | | | | |
| BDP, realna rast v % | 3,1 | 4,4 | 3,9 | 3,2 |
| BDP, nominalna rast v % | 4,1 | 5,8 | 5,9 | 5,0 |
| BDP, v mrd EUR, tekoče cene | 40,4 | 42,8 | 45,3 | 47,5 |
| Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v % | 6,4 | 8,8 | 7,5 | 6,1 |
| Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v % | 6,6 | 8,9 | 7,7 | 6,3 |
| Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o.t.) | 0,5 | 0,7 | 0,6 | 0,5 |
| Zasebna potrošnja | 4,2 | 3,3 | 3,0 | 2,3 |
| Državna potrošnja | 2,5 | 1,1 | 0,9 | 0,9 |
| Bruto investicije v osnovna sredstva | -3,6 | 9,0 | 8,0 | 7,0 |
| Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o.t.) | 0,7 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST | | | | |
| Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v % | 1,9 | 2,7 | 1,7 | 0,9 |
| Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč | 103,2 | 89,1 | 82,2 | 79,5 |
| Stopnja registrirane brezposelnosti v % | 11,2 | 9,5 | 8,7 | 8,4 |
| Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v % | 8,0 | 6,8 | 6,2 | 5,8 |
| Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v % | 1,8 | 2,7 | 3,6 | 3,6 |
| Bruto plače na zaposlenega, realna rast v % | 2,1 | 1,2 | 2,0 | 1,5 |
| - zasebni sektor | 1,9 | 1,3 | 1,8 | 1,9 |
| - javni sektor | 2,6 | 1,5 | 2,5 | 0,7 |
| Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v % | 1,1 | 1,6 | 2,2 | 2,3 |
| PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA | | | | |
| SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR | 2,1 | 2,0 | 2,3 | 2,5 |
| - v primerjavi z BDP v % | 5,2 | 4,7 | 5,1 | 5,3 |
| CENE | | | | |
| Inflacija (dec./dec.) | 0,5 | 1,7 | 1,9 | 2,1 |
| Inflacija (povprečje leta) | -0,1 | 1,5 | 1,6 | 2,1 |
| PREDPOSTAVKE | | | | |
| Tuje povpraševanje, realna rast v % | 3,9 | 4,6 | 4,7 | 4,7 |
| BDP v evrskem območju, realna rast v % | 1,8 | 1,9 | 1,8 | 1,5 |
| Cena nafte Brent v USD / sodček | 45 | 51 | 52 | 52 |
| Cene neenergetskih surovin v USD, rast | -2,0 | 7,5 | 2,1 | 0,8 |
| Razmerje USD za 1 EUR | 1,11 | 1,13 | 1,18 | 1,18 |

Gospodarsko statistični dejavniki v podravski regiji:

V podravski statistični regiji je v 2015 živel 16 % prebivalcev Slovenije. Delež prebivalcev, starih 0–14 let, je bil v tej regiji eden najnižjih (13,5 %); nižji je bil samo še v pomurski statistični regiji. V 2015 se je število prebivalcev v tej regiji nekoliko zmanjšalo: naravni prirast na 1.000 prebivalcev je znašal –1,7, selitveni prirast na 1.000 prebivalcev pa –0,8. Delež otrok, rojenih neporočenim materam, je bil v 2015 tukaj med višjimi (69,6 %). Odstotek umrlih pred 65. letom je bil tukaj tretji najvišji v Sloveniji (20 %). Delež višješolsko in visokošolsko izobraženih prebivalcev (25–64 let) je bil v podravski regiji nižji od slovenskega povprečja, znašal je 24 %; med študenti iz te regije je bil delež tistih, ki so študirali v osrednjeslovenski statistični regiji, najmanjši (21 %). Stopnja brezposelnosti v tej regiji (11,0 %) je bila višja od povprečja v Sloveniji (9,0 %). Ta regija je ustvarila 13 % nacionalnega BDP, BDP na prebivalca pa je bil peti najnižji v Sloveniji. V tej statistični regiji je v 2015 delovalo nekaj manj kot 26.000 podjetij, v vsakem so delale povprečno 4,6 osebe. Tukaj je bilo 423 stanovanj na 1.000 prebivalcev; 7 % stanovanj je bilo zgrajenih po letu 2005, kar pomeni, da je ta regija regija z razmeroma velikim deležem novejših stanovanj. Delež po letu 2005 zgrajenih stanovanj je bil večji le še v osrednjeslovenski in obalno-kraški statistični regiji. V podravski statistični regiji je bilo v 2015 ustvarjenih več kot pol milijona turističnih prenočitev, od teh so jih skoraj dve tretjini ustvarili tuji turisti. V 2015 je v tej regiji nastalo 438 kg komunalnih odpadkov na prebivalca; ločeno so zbrali 70 % teh odpadkov (4. največji delež med vsemi regijami).

Gospodarsko statistični dejavniki občina Pesnica:

Občina Pesnica je del podravske statistične regije. Meri 76 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 89. mesto. Statistični podatki za leto 2015 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2015 je imela občina približno 7.450 prebivalcev (približno 3.750 moških in 3.700 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 69. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 98 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca 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 –7,2 (v Sloveniji 0,4). 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 –9,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je –16,5 (v Sloveniji 0,6).

Povprečna starost občanov je bila 44,1 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,6 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 144 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 123). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini so delovali 4 vrtci, obiskovalo pa jih je 244 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let jih je bilo 78,9 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (77,7 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2015/2016 izobraževalo približno 550 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 300 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo povprečno 30 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 9 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 do 64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 53 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (58 %).

Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 13 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (12,3 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 13 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 11 %.

V obravnavanem letu je bilo v občini 374 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 68 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 91 m².

Vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (54 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini z javnim odvozom zbranih 243 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 72 kg manj kot v celotni Sloveniji.

| PODATKI ZA LETO 2015 | OBČINA PESNICA | SLOVENIJA |
|---|----------------|-----------|
| Površina km ² | 76 | 20.273 |
| Število prebivalcev | 7.450 | 2.063.077 |
| Število zaposlenih oseb | 1.071 | 713.076 |
| Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR) | 904,07 | 1.013,23 |
| Prihodek podjetij (1.000 EUR) | 95.851 | 95.298.76 |

Trg nepremičnin v podravski regiji:

Trendi - gibanje cen nepremičnin na slovenskem trgu po ponudbi

Podravska (prodaja)

| | November 2017 | December 2017 | ↑↓ |
|-------------------------|---------------|---------------|------------|
| Hiša | 673,97 €/m2 | 674,90 €/m2 | ↑ (0,14 %) |
| Posest | 31,69 €/m2 | 31,80 €/m2 | ↑ (0,35 %) |
| Poslovni prostor | 536,78 €/m2 | 537,45 €/m2 | ↑ (0,12 %) |
| Delavnica | 328,16 €/m2 | 328,56 €/m2 | ↑ (0,12 %) |
| Gostinski lokal | 733,52 €/m2 | 734,37 €/m2 | ↑ (0,12 %) |
| Kombiniran prostor | 523,88 €/m2 | 524,35 €/m2 | ↑ (0,09 %) |
| Neživilska trgovina | 912,84 €/m2 | 914,32 €/m2 | ↑ (0,16 %) |
| Ordinacija | 1.038,96 €/m2 | 1.040,74 €/m2 | ↑ (0,17 %) |
| Pisarna | 686,73 €/m2 | 687,76 €/m2 | ↑ (0,15 %) |
| Prostor za storitve | 670,21 €/m2 | 671,25 €/m2 | ↑ (0,16 %) |
| Skladišče | 345,77 €/m2 | 346,06 €/m2 | ↑ (0,08 %) |
| Večji poslovni kompleks | 295,09 €/m2 | 295,32 €/m2 | ↑ (0,08 %) |
| Stanovanje | 1.042,42 €/m2 | 1.044,97 €/m2 | ↑ (0,24 %) |

* Objavljene cene temeljijo na osnovi objavljenih oglasov kot ponudbe v danem obdobju.
Vir: nepremicnine.net

Podravska regija (oddaja)

| | November 2017 | December 2017 | ↑ ↓ |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hiša | 5,20 €/m2/mesec | 5,20 €/m2/mesec | 5,20 €/m2/mesec |
| Poslovni prostor | 8,19 €/m2/mesec | 8,19 €/m2/mesec | 8,19 €/m2/mesec |
| Stanovanje | 8,49 €/m2/mesec | 8,49 €/m2/mesec | 8,49 €/m2/mesec |

* Objavljene cene temeljijo na osnovi objavljenih oglasov v danem obdobju.
Vir: nepremicnine.net

Trg nepremični v SLO:

V prvem polletju 2017 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. 1 Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepali poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše.

Do obrata cen pisarniških prostorov kljub opazni oživitvi trga v obdobju zadnjega leta še ni prišlo (2016, 2017). Vzrok za nadaljevanje sicer šibkega trenda padanja cen pisarniških prostorov po koncu krize nepremičninskega trga gre iskati predvsem v konkurenčni ponudbi najemnih prostorov. V času krize se je ponudba pisarniških prostorov za najem povečala, najemnine pa so se precej znižale. O trendih cen za trgovske, storitvene in gostinske lokale je zaradi njihove raznovrstnosti in razmeroma majhnih statističnih vzorcev prodaj težko govoriti. Ocenjujemo pa, da njihove cene začenjajo počasi slediti povečevanju števila kupoprodaj ter rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

Agregatni kazalniki nepremičninskega trga v SLO:

| Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, I. polletje 2016-I. polletje 2017 | | | |
|--|--------|---------|--------|
| Vrsta nepremičnine | 2016 I | 2016 II | 2017 I |
| Stanovanja | 5414 | 5326 | 5885 |
| Hiše | 2452 | 2656 | 2908 |
| Pisarniški prostori | 544 | 737 | 597 |
| Lokali | 331 | 330 | 406 |
| Zemljišča za gradnjo | 1428 | 1424 | 1575 |
| Kmetijska zemljišča | 4274 | 3764 | 3983 |
| Gozdna zemljišča | 1300 | 1185 | 1295 |

Vir: Polletno poročilo GuRs 2017

| Pisarne, Slovenija, I. polletje 2016-I. polletje 2017 | | | |
|---|--------|---------|--------|
| kazalnik | 2016 I | 2016 II | 2017 I |
| Velikost vzorca (število) | 142 | 130 | 152 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.130 | 1.060 | 1.000 |
| Srednje leto zgraditve | 1978 | 1980 | 1980 |
| Povprečna uporabna površina (m ²) | 130 | 110 | 90 |

Vir: Polletno poročilo GuRs 2017

| Lokali, Slovenija, I. polletje 2016-I. polletje 2017 | | | |
|--|--------|---------|--------|
| kazalnik | 2016 I | 2016 II | 2017 I |
| Velikost vzorca (število) | 128 | 116 | 136 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.080 | 930 | 1.170 |
| Srednje leto zgraditve | 1984 | 1980 | 1986 |
| Povprečna uporabna površina (m ²) | 120 | 130 | 90 |

Vir: Polletno poročilo GuRs 2017

Podravska regija/ GuRs letno poročilo 2016:

Trg poslovnih nepremičnin na Štajerskem še ni oživel, saj smo lani evidentirali celo manj prodaj kakor leta 2015. Okoli dve tretjini vseh prodaj poslovnih nepremičnin je bilo realiziranih v Mariboru. Na celotnem analitičnem območju smo evidentirali 188 prodaj pisarniških prostorov (136 v Mariboru) in 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov (34 v Mariboru). Povprečna cena pisarniških prostorov v Mariboru je znašala 550 €/m² (upoštevano število prodaj je 31, srednje leto zgraditve je 1968, povprečna površina pa 180 kvadratnih metrov). Povprečna cena lokalov v Mariboru je znašala 620 €/m² (upoštevano število prodaj je 9, srednje leto zgraditve je 1991, povprečna površina pa 125 kvadratnih metrov).

Po živahni rasti v letu 2015 je promet s pisarniškimi prostori v letu 2016 stagniral. Kot po navadi so bile prodaje pisarn zgoščene v največjih mestih oziroma poslovnih središčih, sicer pa razpršene po urbanih območjih po vsej Sloveniji. V Ljubljani je bilo v preteklem letu sklenjenih 32 odstotkov vseh poslov s pisarniškimi prostori (397 evidentiranih prodaj), v Mariboru 11 odstotkov (121 prodaj), v Celju 10 odstotkov (119 prodaj), v Kopru 4 odstotke (55 prodaj) in v Kranju 1 odstotek (16 prodaj).

Po še preliminarnih podatkih smo leta 2016 v Sloveniji evidentirali 438 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov, ki zajemajo vse od velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajaln in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Od tega je bilo 83 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 10 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. V Ljubljani je bilo evidentiranih 91 prodaj, v Celju 41, v Mariboru 34, v Kopru 14, v Kranju 7. Evidentirali smo 178 prodaj gostinskih lokalov, od tega v Ljubljani 23, v Mariboru 15, v Celju 9, v Novem mestu 6, v Kopru 4 in v Kranju 2. Na ravni države je bilo 85 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 8 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. V nasprotju z letom 2015, ko je promet s trgovskimi in storitvenimi ter gostinskimi lokali kazal močan trend rasti, je v preteklem letu začel kazati razmeroma močan trend padanja. Hkrati se zmanjšuje delež prodaj lokalov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju in povečuje delež prodaj na prostovoljnih javnih dražbah.

Preteklo leto (2015) je bila na ravni države povprečna cena prodanih trgovskih in storitvenih lokalov 980 €/m² 15 (upoštevano število prodaj 147, srednje leto zgraditve 1987, povprečna površina 130 m²). Enaka je bila tudi povprečna cena prodanih gostinskih lokalov (upoštevano število prodaj 42, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 125 m²). Cene trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov na splošno kažejo trend padanja.

Opomba. Po letu 2016 GuRs več ne vodi agregatnih kazalnikov po posamezni regiji za poslovne nepremičnine.

Trg poslovnih nepremičnin Trg poslovnih nepremičnin ne sledi trendu rasti stanovanjskega trga, vendar pa lahko tudi na tem trgu v prihodnje pričakujemo postopno rast cen in transakcij. Po podatkih GURS so se v letu 2016 znižale povprečne cene pisarn za 6,4% in lokalov za 26,6%, število transakcij pa je ostalo na podobni ravni kot v letu 2015.

Vir: SURS

5.0 METODOLOGIJA UGOTAVLJANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

5.1 TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno nepremičnine, po kateri bi bila nepremičnina prodana na obstoječem trgu nepremičnin, ob zadostni informiranosti kupca in prodajalca, pri čemer tako kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

5.2 IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA

Za ugotavljanje vrednosti nepremičnin je v uporabi več metode vrednotenja, in sicer :

- stroškovni pristop
- pristop donosov
- pristop primerljivih prodaj
- metoda izločanja (extraction)

Stroškovni pristop

Temelji na predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški oz. njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja.

Pristop donosov

Temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja z nepremičnino.

Pristop primerljivih prodaj

Temelji na primerjavi realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki ju čim bližje obravnavani lokaciji.

Metoda izločanja (extraction)

Temelji na posredni primerjavi. Ocenjuje se vrednost izboljšav z uporabo nadomestitvenih stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča. Metoda izločanja zahteva poznavanje nadomestnih stroškov gradnje objekta in oceno zastaranj. Metoda se uporablja takrat, kadar je možno dobro oceniti prispevek zastaranega objekta k skupni vrednosti nepremičnine in takrat, kadar je prispevek objekta pri skupni vrednosti nepremičnine sorazmerno majhen, drugače indikativno.

5.3 UPORABLJENA METODOLOGIJA

Za ocenitev vrednosti objekta z zemljiščem uporabim pristop primerljivih prodaj in pristop donosov, za katere sem pridobil primerljive podatke. Menim, da so opravljeni pristopi primerni za namen, za kateri bodo uporabljeni, hkrati pa omogočajo določeno kontrolo diferenc.

6.0 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

6.1 NEPREMIČNINE NA PODROČJU K.O. 642 PERNICA NA NASLOVU VOSEK 6d

6.1.1 PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ-ZEMLJIŠČA

Za določitev tržne vrednosti zemljišča uporabim pristop primerljivih prodaj iz podatkov GURS-a o konkretnih pravnih poslih na spletnih straneh Ministrstva za infrastrukturo in prostor na spletnem naslovu e-prostor.gov.si, oz. nepremičnin o konkretnih izvedenih pravnih poslih in sicer na spletnih straneh Cenilec <https://cenilci.cgsplus.si/> in sicer v primerljivem obdobju in izvedbi.

Za primerjavo pogledam še ponudbe znanih nepremičninskih agencij. Pri tem je potrebno upoštevati, da je realizirana transakcija ne-nujno povprečno za 10%-30% nižja od ponudbene cene ponujenih nepremičnin nepremičninskih agencij ter da je v povprečju trenutno trend upadanja cen, oz. gre za delno in trenutno nedelovanje trga, saj ponudba in povpraševanje še nista usklajeni, čeprav se trend uravnavanja počasi normalizira.

Pri pregledu izvršenih pravnih poslov z omejitvami glede na našo nepremičnino med leti 2014 in 2018 najdemo nekaj dobro primerljivih izvršenih pravnih poslov v isti k.o. Pernica v sorazmerni bližini in sicer cca 1,0 km južno od opazovane.

Podatki GURS, letno poročilo 2015-zemljišča SLO:

Na Štajerskem območju smo lani evidentirali nekaj manj kot 400 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je bilo 14 odstotkov manj kot leto prej. Prodaja zazidljivih zemljišč je bila omejena na zemljišča za gradnjo enostanovanjskih družinskih hiš, saj povpraševanja po večjih zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih ali poslovnih stavb še vedno ni. Povprečna cena zemljišča je bila 34 €/m², kar je statistično za 36 odstotkov več kot leto predtem. Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1060 kvadratnih metrov. V Mariboru je bila lani povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb 72 €/m² (upoštevano število prodaj je 20, povprečna površina prodanega zemljišča je 1500 m²), v okolici Maribora je bila povprečna cena 34 €/m² (upoštevano število prodaj 72, povprečna površina zemljišča 1000 m²), na Ptuju z okolico je bila povprečna cena 35 €/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina zemljišča 860 m²), na območju Dravskega polja pa 13 €/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 1180 m²).

Na Štajerskem območju se je v letu 2015 povprečna cena zvišala za 36 odstotkov, na Savinjskem območju pa za 17 odstotkov. Pri tem sta se povprečni ceni izenačili na 34 €/m².

Prav tako je opazno, da so se cene zazidljivih zemljišč na štajerskem področju v letu 2015, glede na leto 2014 dvignile za cca 36 %, na globalnem slovenskem trgu pa padle za 8%, kar govori o tem, da so bile le te na večjih področjih Slovenije precenjene na štajerskem pa podcenjene.

Podatki GURS, polletno poročilo 2017-zemljišča SLO:

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m² na 68 €/m². V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtino, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja.

Pregled izvedenih pravnih poslov za zazidljiva zemljišča v letih od 2014 do 2017 nam na ožjem mikrolokacijskem področju da naslednje podatke/tabela;

OPOMBA: Nekateri podatki v tabeli so po pregledu lahko spremenjeni, saj je v osnovni tabeli vidna le površina ene parcele (kadar gre za vsebino posla z več zemljišči, npr. 2z, 3z...), druga ali naslednje pa so skrite v vsebini tabele, ki je pri primerljivih/uporabljenih podatkih zajeta v sami direktni primerjavi.

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV Net. tlor. povr. | Prod. / odd. delež | Občina | Šifra KO | Kat. občina | Parc. št. | Naslov |
|--------|-----------------------------------|------------|------------------------|----------------------|--------------------|---------|----------|------------------|-----------|--------|
| 146793 | ^{1Z} 0DS KPP - ProTrg | 25.02.2014 | 35.000,00 | 1.118,00 | 1/1 | PESNICA | 617 | VOSEK | 303/7 | |
| 150931 | ^{1Z} 0DS KPP - ProTrg | 13.03.2014 | 80.000,00 | 2.206,00 | 1/1 | PESNICA | 612 | VUKOVSKI DOL | 456 | |
| 186381 | ^{2Z} 0DS KPP - ProTrg | 19.12.2014 | 52.000,00 | | | | | | | |
| 186381 | Z | | | 1.424,00 | 1/1 | PESNICA | 642 | PERNICA | 70/4 | |
| 186381 | Z | | | 1.246,00 | 1/1 | PESNICA | 642 | PERNICA | 70/5 | |
| 214924 | ^{2Z} 0DS KPP - ProTrg | 03.05.2015 | 52.500,00 | | | | | | | |
| 214924 | Z | | | 1.246,00 | 1/1 | PESNICA | 642 | PERNICA | 70/5 | |
| 214924 | Z | | | 1.424,00 | 1/1 | PESNICA | 642 | PERNICA | 70/4 | |
| 250828 | ^{3Z} 0DS KPP - JavDr | 06.10.2015 | 95.000,00 | 1.743,00 | 1/1 | PESNICA | 605 | SPODNJE DOBRENJE | 550/2 | |
| 259655 | ^{3Z} 0DS KPP - ProTrg | 29.02.2016 | 32.000,00 | | | | | | | |
| 259655 | Z | | | 680,00 | 1/1 | PESNICA | 642 | PERNICA | 102/1 | |
| 259655 | Z | | | 857,00 | 1/1 | PESNICA | 642 | PERNICA | 101/2 | |
| 321117 | ^{1Z} 0DS KPP - ProTrg | 29.03.2017 | 45.000,00 | 1.891,00 | 1/1 | PESNICA | 642 | PERNICA | 70/3 | |
| 325427 | ^{2Z} 0DS KPP - ProTrg | 25.05.2017 | 66.667,00 | 1.135,00 | 1/1 | PESNICA | 606 | RANCA | 585/7 | |

OPOMBA : Število izvršenih pravnih poslov je 8. Povprečna pogodbeni vrednost brez dajatev je 57.270,88 €. Povprečna velikost površine zemljišča je 1.871,25 m², povprečna vrednost enote pa je 30,61 €/m², pri čemer je potrebno upoštevati, da imajo nekateri pravni posli v ozadju skrite večja zemljišča ali SZ ali tudi kmetijskega značaja. V primerjavi upoštevamo le primerljiva SZ zemljišča.

Izračun prilagojene vrednosti stavbnih zemljišč v k.o. 642 Pernica:

| Elementi za izračun vrednosti | Primerjalna zemljišča | | | ocenjevano |
|--|---|---|---|---|
| | 642 Pernica | 642 Pernica | 642 Pernica | ocenjevana zemljišča |
| lokacija | podobna, ob lokalni asf. cesti, cca 1 km južno od opazovanje, delno boljša zaradi hrupa | podobna, ob lokalni asf. cesti, cca 1 km južno od opazovanje, delno boljša zaradi hrupa | podobna, ob lokalni asf. cesti, cca 1 km južno od opazovanje, delno boljša zaradi hrupa | srednje dobra, urejen dostop z lok. asf. ceste, osončeno, sosednje parcele pretežno kmetijskega značaja, redka poselitev, delno hrup iz AC; |
| lokacija-vpliv | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| status | območja stavbnih zemljišč/zemljišče za gradnjo | območja stavbnih zemljišč/zemljišče za gradnjo | območja stavbnih zemljišč/zemljišče za gradnjo | območja stavbnih zemljišč/zemljišče za gradnjo |
| | delno kom. opremljeno ali neopremljeno | delno kom. opremljeno ali neopremljeno | delno kom. opremljeno ali neopremljeno | delno komunalno opremljeno/osnov.kom.o prema brez kanalizacije |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| omejitveni pogoji-pozidanost | nepozidano | nepozidano | nepozidano | pozidano |
| pozidanost-vpliv/slужnost | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| oblika in lega zemljišča | podobna | podobna | podobna | ustrezne pravilne oblike |
| oblika in lega zemljišča-vpliv | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| opremljenost | slabša | slabša | slabša | ustrezna/minimalna |
| opremljenost-vpliv | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| velikost zemljišča | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.318,00 |
| čas prodaje ali ponudba | pravni posel 5/2017 | pravni posel 2/2016 | pravni posel 5/2015 | - |
| čas prodaje-vpliv ali ponudba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| vpliv okolja | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| faktor prilagoditve | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| vredn. primerlj. zemlj. v € brez dajatev | 45.000,00 | 32.000,00 | 52.500,00 | 1,00 |
| površina zemljišča | 1.891,00 | 2.011,00 | 2.670,00 | 1,00 |
| indik.cena €/m2 | 24,99 | 16,71 | 20,65 | 1,00 |
| vplivi(uteži) | 0,33 | 0,33 | 0,33 | |
| prilagojena cena | 8,32 € | 5,56 € | 6,88 € | 20,76 € |

Vrednost stavbnih zemljišč v k.o. 642 Pernica in sicer parc. št. 375/1 in 375/8 po metodi primerljivih prodaj:

| zap. št. | Št. k.o. | št. parcele | Delež SZ | dejanska raba/osnovna namenska raba | Cenitvena površina stavbnega zemljišča m ² | Vrednost enote iz primerljivih izrš. pravnih poslov €/m ² brez DDV | Skupna vrednost z upoštevanje m deleža v € brez DDV |
|----------|-------------|-------------|----------|---|---|---|---|
| 1 | 642-Pernica | 375/1 | 1/1 | Pozidano zemljišče /območja stavbnih zemljišč | 1.543,00 | 20,76 | 32.032,68 |
| 2 | 642-Pernica | 375/8 | 1/1 | Pozidano zemljišče /območja stavbnih zemljišč | 775,00 | 20,76 | 16.089,00 |
| | | | | | 2.318,00 | SKUPAJ: | 48.121,68 |

6.1.2 STROŠKOVNI PRISTOP/STAVBE

Za določitev tržne vrednosti nepremičnine uporabim stroškovni pristop v smislu nadomestitvene vrednosti nepremičnine.

Izračun vrednosti nepremičnine:

Na podlagi analize dosegljivih podatkov na Gradbenem portalu PEG o proizvodnih cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, opremljenosti in namembnosti ugotavljam, da znašajo proizvodni stroški za proizvodno/industrijske objekte in pisarniško poslovne prostore etažnosti (P), zahtevnosti objekta = III. in srednjega razreda v povprečju:

- za proizvodno skladiščne prostore 700 €/m²
- za pisarniške prostore pa od 800 do 900 €/m²

Vse cene so brez DDV.

Vrednost samega zemljišča je predmet cenitve in je zajeta v vrednosti posamezne nepremičnine. Pregledam ponudbo, ki jo imajo v svojih bazah podatkov nepremičninske agencije na tem prostoru, realizirane transakcije v lastni bazi podatkov ter realizirane transakcije zemljišč v bazi o opravljenih pravnih poslih v prometu nepremičnin, ki je objavljena preko aplikacije Cenilec na spletnem naslovu <https://cenilci.cgsplus.si/>. Pri ponudbenih cenah je potrebno upoštevati, da je realizirana cena običajno v povprečju nekoliko nižja od ponudbene vrednosti (ne nujno v primeru upoštevanja realnega stanja ter drugih dejavnikov) ter da je v povprečju trenutno trend upadanja cen, oz. v zadnjem času umirjanja, vendar pa pa še vedno gre za delno in trenutno nedelovanje trga v polnem smislu, saj ponudba in povpraševanje še nista dovolj usklajeni. Samo področje pa je vrednostno nekoliko stabilnejše.

Pri izračunu cenitvenih površin, si pomagam s standardom SIST ISO 9836 ter dejanskim stanjem na objektu (izvedene so vse meritve).

Izračun vrednosti nepremičnin, stavbe št. 429, št. 432 in stavbe št. 431 (pisarne/salon in proizvodno/skladiščni prostori), ki stojijo na parc. št. 375/1 in 375/8, vse v k.o. 642 Pernica, po metodi nadomestitvenih stroškov:

| PRISTOP/NADOMESTITVENI STROŠKI | m2 | /m2 | % | Vrednost |
|--|---------------|--------------|-----|---------------------|
| Vrednost zemljišča | | | | |
| parc. št. 375/1 (1.543,00 m2), v deležu 1/1 in parc. št. 375/8 (775,00 m2) vse v deležu SZ do 1/1, pozidano zemljišče; | 2.318,00 | 20,76 € | | 48.121,68 € |
| Vrednost skupaj | | | | 48.121,68 € |
| Nabavno vrednostni stroški stavbe št. 429, 431 in 432 | | | | |
| pisarniški del | 475,17 | 800,00 € | 100 | 380.136,00 € |
| industrijsko/proizvodno/skladiščni del | 441,37 | 700,00 € | 100 | 308.959,00 € |
| | | | | |
| | | | | |
| strošek GOI-objekt | 916,54 | | | 689.095,00 € |
| komunalni priključki | | 689.095,00 € | 2 | 13.781,90 € |
| zunanja ureditev (pretežno asfaltne površine BNOS 6 cm, tudi beton delno) | 1.010,00 | 50,00 € | 100 | 50.500,00 € |
| ograjni del | 70,00 | 30,00 € | 100 | 2.100,00 € |
| Gradbena dela skupaj-objekti | | | | 755.476,90 € |
| posredni stroški ▼ | | | | |
| prispevki in soglasja | | 689.095,00 € | 1,5 | 10.336,43 € |
| komunalni prispevki | 916,54 | 5,00 € | | 4.582,70 € |
| projektiranje | | 689.095,00 € | 1,5 | 10.336,43 € |
| inženiring | | 689.095,00 € | 1,5 | 10.336,43 € |
| strošek kapitala | | 689.095,00 € | 3 | 20.672,85 € |
| skupaj z investicijskimi stroški | | | | 811.741,73 € |
| | | | | |
| ostali stroški | | 689.095,00 € | 1 | 6.890,95 € |
| donos investitorja | | 689.095,00 € | 0 | 0,00 € |
| SKUPAJ NADOMESTITVENI STROŠKI-OBJEKTI | | | | 818.632,68 € |
| Kontrola za ponderirane površine-primerjava cene | | | | |
| | m2 | | | €/m2 |
| površina objekt ponderirano | 916,54 | | | |
| skupaj strošek za 1m2 ponderirane površine-novo | | | | 893,18 € |
| cena za gradbena dela za 1m2 ponderirane površine | | | | 824,27 € |
| skupaj strošek GOI za 1m2 pond. površine-novo | | | | 751,84 € |

-zmanjševanje vrednosti zaradi zastaranja za stavbe št. 429,431 in 432 in ZU:

| 1.0 Fizično zastaranje-obrabljenost | | | | | | | |
|--|------------|---|--------|-----|------|-------------|------------------|
| Nadomestitveni stroški stavb št. 429, 431 in 432 bre ZU in donosa | 766.032,68 | DE | KE | EŽD | DS | %ZV | ZV oz.zastaranje |
| gradb.konstr.dela pri povp. starosti za vse objekte (1991) | | 40% | 100% | 90 | 27 | 30,00 | 91.923,92 |
| | | | | | | | |
| final.obrt. dela-celota | | 45% | | | | | |
| final.obrt. dela za vse objekte pri povprečni starosti vseh objektov (1991); | | 45% | 95,00% | 35 | 27 | 77,14 | 252.626,63 |
| novejša kritina pri namestitvi solarnih modulov (esal...cca 2014) | | 45% | 5,00% | 35 | 4 | 11,43 | 1.969,80 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Instalacijska dela | | 15% | | | | | |
| vod. cevne instalacije | | | 2,00% | 35 | 27 | 77,14 | 1.772,82 |
| sanitarna oprema | | | 2,00% | 35 | 27 | 77,14 | 1.772,82 |
| razvodi in ogrevalna telesa | | | 4,00% | 20 | 27 | 70,00 | 3.217,34 |
| ogrevalno telo | | | 4,00% | 20 | 20 | 70,00 | 3.217,34 |
| elektroinstalacije | | | 3,00% | 35 | 27 | 77,14 | 2.659,23 |
| skupaj FZ | | | | | | | 354.169,74 € |
| 2.0 Funkcionalno zastaranje | | | | | | | |
| nadomestitveni stroški | 766.032,68 | opis | | | %ZV | zastaranje | |
| | | neustrezna termoizoliranost (beri: fasada brez termoizolacije) obodnih zidov in pomanjkljivosti pri izoliranosti stropov/podstrehe (beri: sicer ozdravljivo); | | | 8,00 | 61.282,61 € | |
| | | | | | | | |
| 3.0 Ekonomsko zastaranje | | | | | | | |
| nadomestitveni stroški | 766.032,68 | opis | | | %Zv | zastaranje | |
| | | ni osnove | | | 0 | 0,00 € | |
| ZV oz. zastaranje skupaj: | | | | | | | 415.452,35 € |
| sedanja vrednost stavb št. 429, 431 in 432: | | | | | | | 350.580,33 € |

| 1.0 Fizično zastaranje-obrabljenost | | | | | | | |
|--|-----------|------------|----|-----|----|--------|------------------|
| Nadomestitveni zunanje ureditev ZU | 52.600,00 | DE | KE | EŽD | DS | %ZV | ZV oz.zastaranje |
| | | | | | | | |
| zunanja ureditev ZU | 52.600,00 | | | 35 | 22 | 62,857 | 33.062,86 |
| skupaj FZ | | | | | | | 33.062,86 € |
| 2.0 Funkcionalno zastaranje | | | | | | | |
| zunanje ureditev ZU | 52.600,00 | opis | | | | %ZV | zastaranje |
| | | ni osnove | | | | 0 | |
| 3.0 Ekonomsko zastaranje | | | | | | | |
| zunanje ureditev ZU | 52.600,00 | opis | | | | %Zv | zastaranje |
| | | ni vplivov | | | | 0 | |
| ZV oz. zastaranje skupaj: | | | | | | | 33.062,86 € |
| sedanja vrednost ZU: | | | | | | | 19.537,14 € |

Sedanja vrednost nepremičnin v k.o. 642 Pernica in sicer parc. št. 375/1 in parcele št. 375/8, skupaj s stavbami št. 429, 431 in 432, skupaj z zunanjo ureditvijo ZU na naslovu Vosek 6d po nabavno-vrednostnem načinu oz. stroškovnem pristopu (nadomestitveni stroški) v EUR brez DDV:

| Nadomestitveni stroški za | Vrednost €brez DDV |
|---|--------------------|
| Parc. št. 375/1 in parcela št. 375/8 | 48.121,68 |
| Stavbe št. 429,431 in 432 | 350.580,33 |
| Zunanja ureditev ZU | 19.537,14 |
| Sedanja vrednost SV skupaj (parcele, stavbe in ZU) | 418.239,15 |

6.1.3 PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ V K.O. 642 PERNICA NA NASL. PERNICA 6d

Po skrbnem pregledu izvršenih pravnih poslov mikro in makrolokacijsko sem našel nekaj primerljivih izvršenih pravnih poslov in sicer enega dobro primerljivega v isti k.o. Pernica, občina Pesnica in nekaj v sosednji občini Maribor ter tudi sosednjih občinah od Pesnice in tudi nekoliko širše.

Za najbolj primerljive oz. sorazmerno primerljive je izvedena prilagoditev.

Vsi prikazani pravni posli so bili doseženi na prostem trgu, torej brez prisile.

Ker je na področju ocenjevanja in nekoliko širše še vedno prisotna večja ponudba od povpraševanja je še vedno čutiti rahel trend padanja vrednosti poslovnih nepremičnin v primerjavi s stanovanjskimi.

Prav tako prihaja pri prodaji poslovnih nepremičnin do same lastne konkurence zaradi najemnih poslov, kjer so vrednosti najemnin izredno nizke, to pa zaradi še vedno neusklajenega trga, saj je še vedno veliko poslovnih nepremičnin brez lastnika, tako, da se pri najemnih trgih gre praktično do dna, samo, da se nepremičnina ohranja. Prav tako je pri poslovnih nepremičninah videti izrazito razdrobljenost in neusklajenost, tako glede same vrednosti le teh, kakor tudi samega položaja, kjer je opazno, da je trg teh nepremičnin nekoliko bolj živahen v večjih trgovskih središčih večjih mestnih okolij.

Ne glede na navedeno, pred končno ocenitvijo pregledam še enkrat ponudbene cene bolj znanih in uveljavljenih nepremičninskih agencij, kot neposredno primerjavo z izvedenimi transakcijami. Pri tem je potrebno upoštevati, da je realizacija transakcije ponudbe običajno-ne nujno povprečno nižja od ponudbene vrednosti.

Vsled tega, ker nepremičnine med seboj niso enake za direktno primerjavo, moramo pri njihovih poglavitnih lastnostih izvesti prilagoditve glede na ocenjevano nepremičnino.

- Obseg nepremičninskih pravic prilagodimo v primeru odstopanj v kolikor bi katera odstopala od celotnega svežnja nepremičninskih pravic, kar v našem primeru ni slučaj in ni potrebna posebna prilagoditev.
- Pri ocenjevanju je pri vseh primerljivih nepremičninah uporabljena neto cena brez DDV in DPN, kakor tudi pri naši ocenjevanji, zato se prilagoditev glede davka ne izvede ali pa je bila le ta že izvedena pri vhodnih podatkih v primeru, da je le ta bil pri transakciji že obračunan in prikazan.
- Pri ocenjevanju so upoštevani tudi prodajni pogoji (prodaja pod prisilo, izvršbe itd.). Pri ocenjevanju to ni bilo potrebno zaradi upoštevanih primerjav izvedenih pravnih poslov na prostem trgu.
- Prilagoditev glede vrste transakcije se ne izvede, saj gre v naših primerih za že izvršene pravne posle s svojimi ID znaki.
- Prilagoditev glede pogojev financiranja ne izvedemo, saj nam ni znano, da bi pri financiranju primerljivih nepremičnin bile uporabljene kakšne posebnosti.
- Časovne korekcije sicer niso bile izvedene, ker gre za primerljive izvršene pravne posle v letih 2015, 2016 in 2017, torej v krajšem časovnem odmiku, ter glede na položaj poslovnih nepremičnin (vidna določena stalnost, ponudba presega povpraševanje).
- Lokacijsko so prilagoditve izvedene in sicer glede na mikrolokacijo glede ocenjewane nepremičnine. Ena je v isti občini (Pesnica), dve pa sta v sosednji občini Maribor.
- Prilagoditev glede velikost prostorov in zemljišča se izvede smiselno in globalno glede na posamezni dejanski prispevek k vrednosti celotnih nepremičninskih pravic.
- Prilagoditev glede dostopa ni potrebna, saj imajo vse nepremičnine urejen dostop.
- Prilagoditve glede stanja objekta se izvedejo na osnovi starosti in preostale ekonomske življenjske dobe z upoštevanjem obnov, rekonstrukcij ali drugega investicijskega vzdrževanja.
- Samo stanje prostorov: nepremičninski trg običajno ne priznava razlik zaradi manjših razlik v opremljenosti prostorov, zato se prilagoditve izvedejo le v primeru večjih odstopanj/vlaganj.

Podan je tabelarni pregled s podanimi omejitvami, glede na ocenjevano nepremičnino, kot sledi:

Prikazano je 14. izvedenih pravnih poslov **proizvodno/skladiščnih prostorov**. Povprečna pogodbeni cena posla je 202.795,00 € pri povprečni površini 462,39 m² in pri povprečni ceni 438,58 €/m².

Prikazano je 15. izvedenih pravnih poslov za **pisarniške prostore**. Povprečna pogodbeni cena posla je 232.433,14 € pri povprečni površini 425,36 m² in pri povprečni ceni na enoto 546,44 €/m².

Proizvodni prostori:

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Prod. / odd. delež | Leto izgr. | Občina | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|--|------------|------------------------|-------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------|---------|----------|----------|--------------|------------|-----------------|------------------------|
| 155447 |  KPP - ProTrg | 11.04.2014 | 170.000,00 | | 310,00 | 310,00 | 310,00 | 1/1 | 1989 | MARIBOR | | 638 | KRČEVINA | 26 | 1 | |
| 190102 |  KPP - ProTrg | 13.01.2015 | 445.000,00 | | 439,10 | 439,10 | 439,00 | 1/1 | 1970 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 420 | 114 | ULICA MOŠE PIJADA 21 B |
| 194994 |  KPP - ProTrg | 09.02.2015 | 243.580,00 | | 434,10 | 434,10 | 434,00 | 1/1 | 1995 | MARIBOR | RAZVANJE | 679 | RAZVANJE | 37 | 70 | TRŽAŠKA CESTA 65 |
| 249753 |  KPP - ProTrg | 08.01.2016 | 345.000,00 | | 342,00 | 342,00 | 342,00 | 1/1 | 1995 | MARIBOR | | 681 | POBREŽJE | 2102 | 1 | |
| 260521 |  KPP - ProTrg | 10.02.2016 | 150.000,00 | | | | | | | | | | | | | |
| 260521 | DS | | | | 356,30 | 356,30 | 356,00 | 1/1 | 1984 | MARIBOR | | 660 | STUDENCI | 4139 | 1 | |
| 260521 | DS | | | | 325,30 | 325,30 | 325,00 | 1/1 | 1984 | MARIBOR | | 660 | STUDENCI | 4376 | 1 | |
| 260526 |  KPP - JavDr | 24.12.2015 | 261.300,00 | | 470,00 | 470,00 | 470,00 | 1/1 | 1990 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 1155 | 1 | GORKEGA ULICA 41 |
| 266306 |  KPP - ProTrg | 26.04.2016 | 129.750,00 | | 434,10 | 434,10 | 434,10 | 1/1 | 1995 | MARIBOR | RAZVANJE | 679 | RAZVANJE | 37 | 69 | TRŽAŠKA CESTA 65 |
| 274375 |  KPP - ProTrg | 08.04.2016 | 210.000,00 | | 436,00 | 436,00 | 557,00 | 1/1 | 2000 | PESNICA | VOSEK | 642 | PERNICA | 456 | 1 | VOSEK 6 G |
| 313184 |  KPP - ProTrg | 09.01.2017 | 46.000,00 | | 420,00 | 420,00 | 420,00 | 8279/10000 | 1977 | MARIBOR | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 190 | 33 | TRŽAŠKA CESTA 37 A |
| 313629 |  KPP - ProTrg | 20.02.2017 | 230.000,00 | 22,0% | 554,20 | 554,20 | 554,20 | 1/1 | 2009 | MARIBOR | | 681 | POBREŽJE | 6368 | 1 | CESTA K DRAVI 6 |
| 313633 |  KPP - ProTrg | 24.02.2017 | 120.000,00 | 22,0% | 385,00 | 385,00 | 385,00 | 1/1 | 2009 | MARIBOR | | 681 | POBREŽJE | 6366 | 1 | |
| 323759 |  KPP - ProTrg | 24.04.2017 | 122.800,00 | 22,0% | 307,10 | 307,10 | 307,10 | 1/1 | 2008 | MARIBOR | | 681 | POBREŽJE | 6367 | 1 | |
| 330159 |  KPP - JavDr | 15.06.2017 | 115.700,00 | | 452,00 | 452,00 | 452,00 | 1/1 | 1980 | MARIBOR | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 109 | 7 | VODOVODNA ULICA 32 |
| 341773 |  KPP - JavDr | 03.07.2017 | 250.000,00 | | | | | | | | | | | | | |
| 341773 | DS | | | | 343,60 | 343,60 | 344,00 | 1/1 | 1975 | MARIBOR | MARIBOR | 680 | TEZNO | 5131 | 4 | ŠPELINA ULICA 2 |

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Prod. / odd. delež | Leto izgr. | Občina | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|-------------|------------|------------------------|-----|------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------|---------|---------|----------|-------------|------------|-----------------|-----------------|
| 341773 | DS | | | | 343,5 | 343,5 | 344 | 1/1 | 1975 | MARIBOR | MARIBOR | 680 | TEZNO | 5131 | 2 | ŠPELINA ULICA 2 |

Pisarniški prostori:

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Prod. / odd. delež | Leto izgr. | Občina | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|--|------------|------------------------|-------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------|-----------|-------------------------|----------|------------------|------------|-----------------|-------------------------|
| 154155 | 2Z 7DS KPP - ProTrg | 19.05.2014 | 280.000,00 | | 396,30 | 396,30 | 396,00 | 1/1 | 2008 | MARIBOR | MARIBOR | 678 | SPODNJE RADVANJE | 2910 | 2 | ULICA EVE LOVŠE 19 |
| 182236 | 0Z 2DS KPP - ProTrg | 19.12.2014 | 88.938,00 | 22,0% | 389,60 | 389,60 | 389,60 | 1/1 | 1970 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 420 | 117 | ULICA MOŠE PIJADA 21 B |
| 264852 | 5Z 5DS KPP - ProTrg | 15.03.2016 | 300.000,00 | | 327,10 | 327,10 | 327,00 | 1/1 | 2001 | MARIBOR | | 680 | TEZNO | 3395 | 1 | |
| 285092 | 1Z 1DS KPP - ProTrg | 16.06.2016 | 128.019,12 | | 300,00 | 300,00 | 300,00 | 1/1 | 2000 | MARIBOR | MARIBOR | 655 | MELJE | 1176 | 1 | ULICA HEROJA JEVTIČA 11 |
| 287964 | 1Z 1DS KPP - ProTrg | 07.10.2016 | 130.000,00 | | 528,50 | 528,50 | 529,00 | 119/1000 | 1982 | MARIBOR | RAZVANJE | 679 | RAZVANJE | 489 | 3 | TRŽAŠKA CESTA 85 |
| 292292 | 0Z 21DS KPP - ProTrg | 10.11.2016 | 322.690,00 | 22,0% | 349,60 | 349,60 | 349,60 | 1/1 | 2009 | MARIBOR | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 404 | 11 | BELORUSKA ULICA 7 |
| 292729 | 7Z 2DS KPP - ProTrg | 24.10.2016 | 240.000,00 | 22,0% | 588,40 | 588,40 | 588,40 | 1/1 | 2009 | MARIBOR | | 681 | POBREŽJE | 6193 | 3 | |
| 301367 | 1Z 2DS KPP - JavDrIz vr | 05.12.2016 | 58.000,00 | | 317,70 | 317,70 | 318,00 | 1/1 | 1995 | ŠENTILJ | ŠENTILJ V SLOV. GORICAH | 582 | ŠTRIHOVEC | 25 | 1 | NOVA ULICA 8 |
| 304066 | 0Z 16DS KPP - ProTrg | 17.01.2017 | 247.050,00 | 22,0% | 346,80 | 346,80 | 346,81 | 1/1 | 2009 | MARIBOR | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 404 | 5 | BELORUSKA ULICA 7 |
| 304123 | 0Z 23DS KPP - ProTrg | 30.11.2016 | 330.000,00 | | 344,70 | 344,70 | 344,70 | 1/1 | 2009 | MARIBOR | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 404 | 13 | BELORUSKA ULICA 7 |
| 304321 | 0Z 2DS KPP - ProTrg | 03.01.2017 | 265.000,00 | | 327,00 | 216,10 | 327,00 | 1/1 | 2002 | RAČE-FRAM | RAČE | 716 | RAČE | 1691 | 117 | LJUBLJANSKA CESTA 18 |
| 309076 | 3Z KPP - JavDr | 11.01.2016 | 261.300,00 | | | | | | | | | | | | | |

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Prod. / odd. delež | Leto izgr. | Občina | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|-------------------------|------------|------------------------|--------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------|---------|---------|----------|--------------|------------|-----------------|-------------------------|
| | 3DS | | | | | | | | | | | | | | | |
| 309076 | DS | | | | 317,00 | 317,00 | 317,00 | 1/1 | 1990 | MARIBOR | | 659 | TABOR | 4723 | 1 | |
| 309076 | DS | | | | 470,00 | 470,00 | 470,00 | 1/1 | 1990 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 1155 | 1 | GORKEGA ULICA 41 |
| 310093 | 02 KPP - ProTrg 18DS | 09.02.2017 | 269.500,00 | | 345,80 | 345,80 | 345,77 | 1/1 | 2009 | MARIBOR | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 404 | 15 | BELORUSKA ULICA 7 |
| 334741 | 02 KPP - ProTrg 1DS | 17.07.2017 | 316.000,00 | | 522,90 | 477,90 | 523,00 | 1/1 | 1993 | MARIBOR | MARIBOR | 680 | TEZNO | 759 | 7 | PTUJSKA CESTA 95 |
| 353177 | 02 KPP - ProTrg 1DS | 07.11.2017 | 250.000,00 | 22,0 % | 651,50 | 651,50 | 508,48 | 1/1 | 1992 | MARIBOR | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 2318 | 69 | ULICA VITA KRAIGHERJA 5 |

Izračun prilagojene vrednosti dela stavb št. 429,431 in 432, ki se nanašajo na proizvodno/skladišni (industrijski) del na naslovu Vosek 6d, vse v k.o. 642 Pernica:

| Proizvodni prostor | ocenjevana | refer. prodaja | refer. prodaja | refer. prodaja |
|--|------------------------------------|--|--|---------------------------------|
| lokacija | Vosek 6d | Tržaška cesta 65 | Ob Dravi 6 | Vosek 6g |
| | Pesnica/Pernica | Maribor | Maribor/Pobrežje | Pesnica/Pernica |
| vrsta pravnega posla | | prodaja/prosti trg | prodaja/prosti trg | prodaja/prosti trg |
| datum prodaje | | pravni posel 2/2015 | pravni posel 2/2017 | pravni posel 4/2016 |
| cena | | 243.580,00 € | 188.525,00 € | 210.000 € |
| zemljišče | 2.318,00 | v sklopu površine | 1.963,33 | 2.734,00 |
| leto gradnje/obnove | 1987,1988,1994,1999 | 1996,2006 streha,2006 fasada | 1960,2008 streha, 2009 fasada | 2000,2004,2006 |
| etaža | P | 1.E | P | P |
| prilagoditev ali ponudba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 561,11 € | 340,18 € | 481,65 € |
| namembnost | proizvodno/skladišni | poslovni (proizvodno-skladišni) prostori | poslovni (proizvodno-skladišni) prostori | (proizvodno-skladišni) prostori |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 561,11 € | 340,18 € | 481,65 € |
| lokacija, lega | ustrezna | boljša | boljša | podobna |
| prilagoditev | | 0,90 | 0,95 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 505,00 € | 323,17 € | 481,65 € |
| velikost zemljišča | 2.318,00 | v sklopu površine | 1.963,33 | 2.734,00 |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 505,00 € | 323,17 € | 481,65 € |
| velikost objekta | 441,37 | 434,10 | 554,20 | 436,00 |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 505,00 € | 323,17 € | 481,65 € |
| zunanja oprema - okolje | ustrezno | podobno | podobno | podobno |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 505,00 € | 323,17 € | 481,65 € |
| fizične lastnosti | | | | |
| vzdrževanje - izgradnja, stanje objektov | povprečno | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| stanje prostorov | povprečno | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| komunalna opremljenost | brez kanalicacije, lastna greznica | 0,95 | 0,95 | 1,00 |
| zastarelost | povprečna | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| oblika | povprečna | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| dostop | lokalna af. cesta | 1,00 | 1,10 | 1,00 |
| parkiranje | ob objektu urejeno | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| izgotovitvena faza | izgotovljeno | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| prilagoditev | | 0,86 | 1,05 | 0,90 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 431,78 € | 337,71 € | 433,49 € |
| uteži | | 0,2 | 0,3 | 0,5 |
| indikacija vrednosti posamezno | | 86,36 € | 101,31 € | 216,74 € |
| indikacija vrednosti z utežmi | | 404,41 € | | |
| Vrednost po postopku tržnih primerjav-proizvodno/skladišni del površin: | | 178.495,03 € | | |

Izračun prilagojene vrednosti dela stavb št. 429,431 in 432, ki se nanašajo na pisarniške prostore/prostore za poslovanje s strankami, na naslovu Vosek 6d, vse v k.o. 642 Pernica:

| pisarniški prostori | ocenjevana | refer. prodaja | refer. prodaja | refer. prodaja |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| lokacija | Vosek 6d | Ulica heroja Jevtiča 11 | Ljubljanska c. 18 | Ptujska c. 95 |
| | Pesnica/Pernica | Maribor/Melje | Rače | Maribor/Tezno |
| vrsta pravnega posla | | prodaja/prosti trg | prodaja/prosti trg | prodaja/prosti trg |
| datum prodaje | | pravni posel 6/2016 | pravni posel 1/2017 | pravni posel 4/2016 |
| cena | | 128.019,12 € | 265.000,00 € | 316.000 € |
| zemljišče | 2.318,00 | 595,00 | v sklopu površine | v sklopu površine |
| leto gradnje/obnove | 1987,1988,1994,1999 | 2000 | 2002 | 1993 |
| etaža | P | P | P | P |
| prilagoditev ali pomudba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 426,73 € | 558,36 € | 604,21 € |
| namembnost | pisarniški | pisarniški/poslovanje s strankami | pisarniški/poslovanje s strankami | pisarniški |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 426,73 € | 558,36 € | 604,21 € |
| lokacija, lega | ustrezna | podobna | podobna | podobna |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 426,73 € | 558,36 € | 604,21 € |
| velikost zemljišča | 2.318,00 | 595 | v sklopu površine | v sklopu površine |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 426,73 € | 558,36 € | 604,21 € |
| velikost objekta | 475,17 | 300,00 | 474,60 | 523,00 |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 426,73 € | 558,36 € | 604,21 € |
| zunanja oprema - okolje | ustrezno | podobno | podobno | podobno |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 426,73 € | 558,36 € | 604,21 € |
| fizične lastnosti | | | | |
| vzdrževanje - izgradnja, stanje objektov | povprečno | 0,98 | 0,95 | 0,95 |
| stanje prostorov | povprečno | 0,98 | 0,95 | 0,95 |
| komunalna opremljenost | brez kanalicacije, lastna greznica | 0,97 | 0,97 | 0,97 |
| zastarelost | povprečna | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| oblika | povprečna | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| dostop | lokalna af. cesta | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| parkiranje | ob objektu urejeno | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| izgotovitvena faza | izgotovljeno | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| prilagoditev | | 0,93 | 0,88 | 0,88 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 397,54 € | 488,81 € | 528,94 € |
| uteži | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| indikcija vrednosti posamezno | | 132,38 € | 162,77 € | 176,14 € |
| indikcija vrednosti z utežmi | | 471,29 € | | |
| Vrednost po postopku tržnih primerjav-pisarniške površine: | | 223.942,19 € | | |

6.1.4 PRISTOP DONOSOV-DOHODKOVNI PRISTOP V K.O. 642 PERNICA NA NASLOVU VOSEK 6d

6.1.4.1 Ocena potencialnega prihodka:

Primerljive najemnine podobnih prostorov se za posamezno dejavnost razlikujejo in so v nekaterih primerih v širšem razponu. Pri tem zraven najemnine najemnika bremenijo vsi stroški obratovanja ter stroški tekočega vzdrževanja prostorov. Primerljive posle najema smo iskali v isti k.o. Pernica, občini Pesnica in sosednjih občinah Maribor, Kungota in Šentilj.










Navajam nekaj znanih izvršenih pravnih poslov najema primerljivih prostorov v isti k.o. Pernica in občini Maribor, ki so pridobljene iz portala Cenilec <https://cenilci.cgsplus.si/>, in sicer ločeno za industrijske/proizvodne/skladiščne prostore in pisarniške prostore.

Opomba: Podatki o vrednosti enote najema so brez DDV in se gibljejo od manj kot 1,00 do 4,28 €/m² za industrijske prostore oz. od 1,41 do 8,89 €/m² za pisarniške prostore ob omejitvah, ki jih narekuje ocenjevana nepremičnina.

Povprečna pon. cena najema po podatkih nepremičninskih agencij za podravje (čez 1000 objektov oz. prostorov) je 7,0-8,0 €/m².

Povprečna ponujena cena najema po podatkih nepr. Agencij za področje Maribora (70 ponudb) je 7,0 €/m²

Industrijski prostori:

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Cena na enoto brez DDV | Leto izgr. | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|---|------------|------------------------|-------|------------------|-------------|--------------------|------------------------|------------|---------|----------|--------------|------------|-----------------|-----------------------|
| 86943 |  NP - ProTrg | 20.01.2014 | 1.464,00 | 22,0% | 2.600,00 | 2.600,00 | 400,00 | 3,00 | 1983 | | 2713 | OB ŽELEZNICI | 264 | 1 | |
| 149082 |  NP - ProTrg | 05.05.2014 | 550,00 | | 7.447,00 | 7.447,00 | 377,00 | 1,46 | 1990 | | 665 | RUŠE | 1396 | 1 | |
| 149156 |  NP - ProTrg | 21.05.2014 | 1.067,50 | 22,0% | 9.120,00 | 9.120,00 | 350,00 | 2,50 | 1980 | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 199 | 1 | TRŽAŠKA CESTA 39 |
| 201974 |  NP - ProTrg | 07.03.2014 | 12.500,00 | 22,0% | 3.229,10 | 3.229,10 | 500,00 | 1,71 | 1980 | Maribor | 659 | TABOR | 1580 | 1 | Linhartova ulica 11 |
| 201976 |  NP - ProTrg | 07.03.2014 | 2.500,00 | 22,0% | 3.229,10 | 3.229,10 | 500,00 | 4,10 | 1980 | Maribor | 659 | TABOR | 1580 | 1 | Linhartova ulica 11 |
| 219490 |  NP - ProTrg | 30.06.2015 | 1.000,00 | | 710,00 | 710,00 | 490,57 | 2,04 | 1999 | | 642 | PERNICA | 478 | 1 | |
| 239462 |  NP - ProTrg | 02.11.2015 | 231,00 | 22,0% | 664,00 | 664,00 | 330,00 | 0,57 | 1982 | | 661 | LIMBUŠ | 977 | 1 | |
| 306111 |  NP - ProTrg | 26.12.2016 | 2.684,00 | 22,0% | 2.836,10 | 2.836,10 | 514,21 | 4,28 | 1982 | MARIBOR | 681 | POBREŽJE | 3835 | 3 | BELOKRANJSKA ULICA 12 |
| 314106 |  NP - ProTrg | 30.01.2017 | 1.067,50 | 22,0% | 520,00 | 520,00 | 540,00 | 1,62 | 1980 | | 2713 | OB ŽELEZNICI | 290 | 1 | |

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Cena na enoto brez DDV | Leto izgr. | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|---|------------|---------------------------|-------|---------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------|------------|---------|----------|--------------|---------------|--------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 314265 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 01.02.2017 | 1.064,14 | 22,0% | 9.120,00 | 9.120,00 | 564,00 | 1,55 | 1980 | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 199 | 1 | TRŽAŠKA CESTA 39 |
| 314268 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 01.02.2017 | 1.464,00 | 22,0% | 9.120,00 | 9.120,00 | 600,00 | 2,00 | 1980 | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 199 | 1 | TRŽAŠKA CESTA 39 |
| 314272 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 01.02.2017 | 1.774,85 | 22,0% | 9.120,00 | 9.120,00 | 420,00 | 3,46 | 1980 | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 199 | 1 | TRŽAŠKA CESTA 39 |
| 319818 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 29.03.2017 | 1.183,20 | 22,0% | 9.120,00 | 9.120,00 | 519,00 | 1,87 | 1980 | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 199 | 1 | TRŽAŠKA CESTA 39 |
| 320442 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 15.04.2017 | 1.067,50 | 22,0% | 9.120,00 | 9.120,00 | 350,00 | 2,50 | 1980 | MARIBOR | 2713 | OB ŽELEZNICI | 199 | 1 | TRŽAŠKA CESTA 39 |
| 320485 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 02.11.2016 | 231,00 | 22,0% | 664,00 | 664,00 | 330,00 | 0,57 | 1982 | | 661 | LIMBUŠ | 977 | 1 | |

Opomba: Pri enem izmed poslov (Id 201974) je prikazana vrednost letnega najema z DDV.

Pri prikazanih 15. izvršenih pravnih poslih je povprečna površina najema 425,32 m², povprečna/srednja vrednost na enoto brez DDV pa 2,22 €/m², mediana pa 2,02 €/m²

Označen je najbolj primerljivi posel v isti k.o. 642 Pernica.

Pisarniški prostori / poslovanje s strankami:

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Leto izgr. | Cena na enoto brez DDV | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|---|------------|---------------------------|-------|---------------------|-------------|-----------------------|------------|---------------------------------|----------|----------|--------------|---------------|--------------------|------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 136335 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 20.03.2014 | 2.854,48 | 22,0% | 26,50 | 26,50 | 439,15 | 1992 | 5,33 | Maribor | 657 | MARIBOR-GRAD | 2318 | 887 | Titova cesta 8 |
| 152973 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 30.06.2014 | 3.243,49 | 22,0% | 1.874,80 | 1.874,80 | 478,50 | 1998 | 5,56 | MARIBOR | 681 | POBREŽJE | 5026 | 2 | ŽELEZNIKOVA ULICA 8 |
| 189547 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 04.07.2014 | 800,00 | | 578,40 | 578,40 | 578,40 | 1995 | 1,38 | RAZVANJE | 679 | RAZVANJE | 37 | 60 | TRŽAŠKA CESTA 65 |
| 207959 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 27.03.2015 | 3.989,18 | | 448,80 | 445,30 | 448,80 | 1992 | 8,89 | Maribor | 657 | MARIBOR-GRAD | 2318 | 831 | Titova cesta 8 |
| 223825 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 17.07.2015 | 2.629,34 | 22,0% | 1.874,80 | 1.874,80 | 478,50 | 1998 | 4,50 | MARIBOR | 681 | POBREŽJE | 5026 | 2 | ŽELEZNIKOVA ULICA 8 |
| 247571 | ^{OZ} NP - ProTrg | 01.02.2016 | 3.969,23 | | 448,80 | 445,30 | 448,80 | 1992 | 8,84 | Maribor | 657 | MARIBOR-GRAD | 2318 | 831 | Titova cesta 8 |

| M 2016/2017 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------------|------------|---------------------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------|----------|---------------------|------------|--------------------|------------------------|--|
| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Leto izgr. | Cena na | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov | |
| | | | | | | | | | enoto brez DDV | | | | | | | |
| | IDS | | | | | | | | | | | | | | | |
| 252818 | 0Z NP - IDS ProTrg | 04.07.2014 | 1.500,00 | | 578,40 | 578,40 | 578,40 | 1995 | 2,59 | RAZVANJE | 679 | RAZVANJE | 37 | 60 | TRŽAŠKA CESTA 65 | |
| 265296 | 0Z NP - IDS ProTrg | 20.04.2016 | 0,01 | | 559,10 | 559,10 | 559,10 | 1980 | | / MARIBOR | 658 | KOROŠKA VRATA | 1205 | 1 | TRUBARJEVA ULICA 15 | |
| 279294 | 0Z NP - IDS ProTrg | 12.01.2016 | 684,00 | | 1.374,30 | 1.374,30 | 370,00 | 1980 | 1,85 | | 678 | SPODNJE RADVANJE | 2340 | 1 | | |
| 279303 | 0Z NP - IDS ProTrg | 12.01.2016 | 700,00 | | 1.374,30 | 1.374,30 | 496,30 | 1980 | 1,41 | | 678 | SPODNJE RADVANJE | 2340 | 1 | | |
| 299487 | 0Z NP - IDS ProTrg | 01.01.2017 | 3.989,08 | | 448,80 | 445,30 | 448,80 | 1992 | 8,89 | Maribor | 657 | MARIBOR- GRAD | 2318 | 831 | Titova cesta 8 | |

Pri prikazanih 11. izvršenih pravnih poslih je povprečna površina najema 484,07 m², povprečna/srednja vrednost na enoto brez DDV pa 4,92 €/m², mediana pa 4,92 €/m²

-povprečna starost objektov:

-pisarniški prostori: = $(225/475,17)24 + (42,68/475,17)31 + (206,52/475,17)19 = 22,45$ let, oz. 2018-22,45=1996 leto;

-proizvodno skladišni prostori: = $(203,03/441,37)33 + (148,81/441,37)30 + (89,53/441,37)31 = 31,59$ let, oz. 2018-31,59=1986 leto;

-skupna povprečna starost vseh objektov: $(22,45 \times 475,17) / 916,54 + (31,59 \times 441,37) / 916,54 = 26,85$ let, oz. 2018-26,85=1991 leto;

Na podlagi navedenih podatkov ocenjujem, da bi bila cena najema, ki bi jo bilo mogoče iztržiti glede na stanje objekta, funkcionalnost prostorov in lokacijo največ do **5,00 €/m²** brez DDV za pisarniške prostore in **2,50 €/m²** brez DDV za proizvodno/skladiščne prostore. Iz podatkov nepremičninskih agencij je hkrati razviden upad vrednosti najemnih cen poslovnih prostorov (popusti, znižanja ipd., zaradi večje ponudbe od povpraševanja, oz zaradi trenutno slabo delujočega trga nepremičnin, kjer sta ponudba in povpraševanje še vedno pri poslovnih prostorih v razkoraku.

Izračun potencialnega prihodka na osnovi tržne najemnine, za katero ocenjujem, da bi jo bilo možno doseči na prostem tržišču:

| Opis/Etaža | cena najema €/m ² | uporabna površina m ² | vrednost najema v €/mesec |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Pisarniški prostori/prostori za poslovanje s strankami | 5,00 | 402,44 | 2.012,20 |
| Proizvodno skladiščni prostori | 2,50 | 425,53 | 1.063,83 |
| Nadstreški (neponderirano) | 1,00 | 161,22 | 161,22 |
| SKUPAJ | | 989,19 | 3.237,25 |

Potencialni prihodek : 3.237,25 € * 12 = **38.847,00 €**.

6.1.4.2 Ocena odbitkov:

-Zaradi neizterljivosti in neizkoriščenosti prostorov upoštevam zmanjšanje prihodkov za 9,375 %. Menjava najemnikov je med 3-5 leti. V času menjave je pričakovano, da je nezasedenost med cca 3 do 6 meseci (izračun: $4,50/4 \times 12 = 9,375\%$).

-Poslovni odhodki/stroški poslovanja: običajno najemodajalec prenese na najemnika stroške nadomestila za stavbno zemljišče ter preostale stroške. Tako upoštevamo le stroške zavarovanja (požar, izlivi vode, naravne nesreče in potres) v povprečni višini od 1,50 do 2,0 €/m², kar uporabimo pri analizi.

-Med stroške nadomestitvene rezerve spadajo tudi stroški vzdrževanja objekta, kateri se običajno posredno ne prevalijo na najemnika. Z rednimi popravili predvsem kratkotrajnih elementov vzdržujemo ekonomsko življensko dobo in ohranjamo stanje nepremičnine kot sprejemljivo. Za potrebe nadomestitvene rezerve se običajno oceni potrebni letni znesek na osnovi skupne nadomestitvene vrednosti objekta (običajno od 1,0% do 3,0 % od vrednosti nadomestitvene vrednosti objekta v odvisnosti od starosti, vzdrževanja in stanja objekta, privzamemo vsaj 1,0 %). Naš objekt ima sicer novejšo strešno kritino, je pa izolacijsko neustrezen za klimatsko cono. Nekoliko višjo vrednost za nadomestitveno rezervo opravičujem z nujnimi potrebnimi sanacijskimi deli ki so potrebna, glede vzdrževanja in del zaradi energetske neučinkovitost objekta (termoizolativnost, katera ne ustreza danim klimatskim pogojem, oziroma je ni ali je pomanjkljiva) ter ostalimi nujnimi potrebnimi investicijskimi deli na objektu kot celota ter glede na starost objekta, oz. preostalo življensko dobo. Gre sicer za dolgotrajne elemente, ki bi jih moral opraviti/odpraviti najemodajalec, saj z njimi vpliva direktno na redne stroške najemnika (npr. cena ogrevanja).

IZKAZ POSLOVANJA POSESTI

| | |
|--|--------------------|
| POTENCIALNI PRIHODEK | 38.847,00 |
| NEIZTERLJIVOST in NEIZKORIŠČENOST | -3.641,91 € |
| POTENCIALNI EFEKTIVNI LETNI PRIHODEK | 35.205,09 € |
| POSLOVNI ODHODKI IZ REDNEGA POSLOVANJA | -1.603,95 € |
| NADOMESTITVENA REZERVA | -4.024,37 € |
| EFEKTIVNI DOBIČEK IZ REDNEGA POSLOVANJA | 29.576,77 € |

⇒ vrednost kapitalizacije

Oceno kapitalizacijske mere določim po metodi dograjevanja. Kot primerjavo za netvegano donosnost uporabim obrestno mero za stanovanjske kredite pri Novi KBM d.d., ki znaša 6. Mes. Euribor + 2,10 % (hipotekarni) za dobo 10 let, komintenti (fiksno 2,85%) ali 6. Mes. Euribor + 2,55 % (hipotekarni) za dobo 10 let, nekomintenti (fiksno 3,70%). Vrednost 6. mes. Euribora je -0,274 % (19.01.2018). Skupna vrednost 6. mes. Euribor-a +2,10 = 1,826 %. Po statističnem podatku je inflacija na letni ravni v decembru 2017: 1,70 %. (mesečno dec. 2017 jan. 2018 je 1,00..brez spremembe). Realno netvegano donosnost določim s pomočjo Fisherjeve enačbe z upoštevanjem nižje donosnosti, ki se približa donosnosti državnih obveznic v normalnih razmerah. V zadnjem času se je donosnost državnih obveznic nerealno zmanjšala pod 1% (0,80 %), kar upoštevam. Donosnost netveganih naložb ne manjšam pod 1%.

$$r=(1+p/1+i)-1=((1+0,01826)/(1+0,017))-1=0,001239....0,124 \%, \text{ povečam na } 1,00;$$

| Donosnost | | | | % |
|--------------------------------------|------|------|------|--------|
| Donosnost netveganih naložb | | | | 1,00 |
| Premija za tveganje | | | | 2,00 |
| Premija za hitrost prodaje | | | | 2,20 |
| Premija za gospodarjenje z naložbo | | | | 0,40 |
| Premija za ohranitev glavnice | | | | |
| | let | | | |
| Preostala ekonomska doba (povprečno) | 63 | | | |
| Vrednost po izteku ekonomske dobe | | 0,30 | | |
| Skupna premija za ohranitev kapitala | | | | |
| | 1,00 | 63 | 0,70 | 0,0111 |
| | | | | 1,10 |
| | | | | 6,70 |

Stopnja kapitalizacije obravnavane posesti se oceni na podlagi indikacijskih vrednosti stopenj kapitalizacije primerljivih posesti. Primerljiva stopnja kapitalizacije znaša 6,70 % .

VREDNOST PO PRISTOPU DONOSOV:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| DOBIČEK IZ REDNEGA POSLOVANJA | 29.576,77 |
| Stopnja kapitalizacije | 6,70 % |
| VREDNOST POSESTI | 441.444,33 € |

Opomba: Po pristopu donosov opazamo nekoliko povečan velikostni razred z ostalimi metodami, navkljub trenutno nizkim cenam najema. Vrednost po metodi kapitalizacije bi bila lahko še nekoliko višja, če ne bi bili prisiljeni upoštevati nekoliko višjo nadomestitveno rezervo, ki je posledica določenih nevlaganj v objekt v preteklosti (termoizolativnost ter ostalo) ter zaradi sorazmerno nizke obrestne mere Euribor, katerega rast se v letu 2018 napoveduje. Vrednost po metodi kapitalizacije je povsem primerljiva z metodo direktnih primerjav.

6.1.5 USKLADITEV KONČNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NEPREMIČNIN V K.O. 642 PERNICA, OBČINA PESNICA, IN SICER PARCELA ŠT. 375/1., PARCELA ŠT. 375/8 S STAVBAMI ŠT. 429, 431 IN 432 NA NASLOVU VOSEK 6d V DELEŽU DO CELOTE (1/1)

Za izračun vrednosti sem uporabil stroškovni pristop in metodo primerjav ter dohodkovni pristop, končno tržno vrednost izračunam s ponderiranjem vrednosti le teh. Ker vsaka izmed metod na svoj način prispeva k realnemu vrednotenju upoštevam enakomerno uteženost.

Običajno pa se sicer upošteva največji ponder pri vrednosti izračunani po metodi primerljivih prodaj in/ali metodi donosov, saj sta je le-ti najbolj primerni za izračun tržne vrednosti predmetne nepremičnine, stroškovnemu pristopu pa se sicer da najmanjšo utež. Uporabljeni sta dve tržni metodi in ena netržna metoda, katera pokaže dejansko stanje trga in realnih stroškov ki so nastali in jih ni mogoče v celoti izničiti.

| Metoda | izračunana vrednost | ponder | ponderirana vrednost |
|--|---------------------|--------|----------------------|
| Stroškovni pristop/nadomestitveni stroški | 418.239,15 € | 20,00% | 83.647,83 € |
| Metoda donosov/dohodkovni pristop | 441.444,33 € | 40,00% | 176.577,73 € |
| Metoda primerljivih prodaj | 402.437,22 € | 40,00% | 160.974,89 € |
| Sedanja vrednost nepremičnine po ID znaku 642 375/1 in 642 375/8, vse v k.o. 642 Pernica, na naslovu Vosek 6d, do celote 1/1: | | | 421.200,45 € |

Opomba: Vidimo, da sta obe tržni metodi sorazmerno usklajeni, saj je razlika manjša od 10 %. Podobno velja za primerjavo obeh tržnih metod z metodo nadomestitvenih stroškov.

6.2 NEPREMIČNINA NA PODROČJU K.O. 642 PERNICA NA NASLOVU PERNICA 6b

6.2.1 PRISTOP PRIMERLJIVIH PRODAJ V K.O. 642 PERNICA

Po skrbnem pregledu izvršenih pravnih poslov mikro in makrolokacijsko sem našel nekaj primerljivih izvršenih pravnih poslov na makro področju in sicer v sosednji občini oz. sosednjih občinah. V isti k.o. Pernica, občina Pesnica ni bilo najti primerljivega izvršenega posla.

Za najbolj primerljive oz. sorazmerno primerljive je izvedena prilagoditev.

Vsi prikazani pravni posli so bili doseženi na prostem trgu, torej brez prisile.

Ker je na področju ocenjevanja in nekoliko širše še vedno prisotna večja ponudba od povpraševanja je še vedno čutiti rahel trend padanja vrednosti poslovnih nepremičnin v primerjavi s stanovanjskimi.

Podan je tabelarni pregled s podanimi omejitvami, glede na ocenjevano nepremičnino, kot sledi:

Prikazano je 12. izvedenih pravnih poslov za **gostinske prostore**. Povprečna pogodbeni cena posla je 78.754,17 € pri povprečni površini 88,67 m² in pri povprečni ceni na enoto 888,20 €/m².

Gostinski prostori:

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Leto izgr. | Občina | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del stavbe | Naslov |
|---------|--|------------|---------------------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------|-------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------------------|
| -646965 | ^{0Z} ^{2DS} KPP - ProTrg | 11.05.2013 | 110.000,00 | | 51,00 | 51,00 | 51,00 | 1992 | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 2247 | 8 | DRAVSKA ULICA 8 |
| 9026 | ^{0Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 30.07.2013 | 137.200,00 | | 128,20 | 128,20 | 128,00 | 1976 | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 125 | 1 | Slovenska ulica 44 |
| 43004 | ^{0Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 15.10.2013 | 72.750,00 | | 116,20 | 116,20 | 116,00 | 2003 | MARIBOR | 680 | TEZNO | 107 | 13 | Štrekljeva ulica 24 |
| 138578 | ^{1Z} ^{2DS} KPP - ProTrg | 20.11.2013 | 50.000,00 | | 98,60 | 98,60 | 99,00 | 1980 | MARIBOR | 680 | TEZNO | 2303 | 2 | Kramarjeva ulica 1 |
| 143577 | ^{0Z} ^{2DS} KPP - ProTrg | 24.03.2014 | 120.000,00 | | 55,90 | 55,90 | 56,00 | 1992 | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 2318 | 61 | Ulica Vita Kraigherja 5 |
| 184447 | ^{0Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 01.12.2014 | 61.100,00 | | 77,70 | 77,70 | 75,00 | 1991 | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 2451 | 41 | MLINSKA ULICA 1 |
| 209069 | ^{0Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 30.04.2015 | 92.000,00 | | 73,30 | 73,30 | 73,00 | 1980 | MARIBOR | 678 | SPODNJE RADVANJE | 199 | 243 | KARDELJEVA CESTA 73 |
| 231858 | ^{0Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 20.10.2015 | 69.000,00 | | 65,50 | 65,50 | 66,00 | 1983 | MARIBOR | 678 | SPODNJE RADVANJE | 403 | 821 | PRUŠNIKOVA ULICA 40 |
| 249423 | ^{1Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 14.01.2016 | 58.000,00 | | 140,00 | 140,00 | 140,00 | 1980 | MARIBOR | 659 | TABOR | 3633 | 1 | METELKOVA ULICA 29 |
| 302911 | ^{0Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 21.11.2016 | 95.000,00 | | 140,30 | 140,30 | 140,00 | 1998 | RUŠE | 665 | RUŠE | 1649 | 27 | JAMNIKOVA ULICA 2 |
| 307615 | ^{0Z} ^{2DS} KPP - ProTrg | 11.01.2017 | 30.000,00 | | 60,10 | 60,10 | 60,00 | 1995 | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 2236 | 364 | LOŠKA ULICA 10 |
| 346751 | ^{0Z} ^{1DS} KPP - ProTrg | 24.08.2017 | 50.000,00 | | 60,20 | 59,60 | 60,00 | 1991 | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 2451 | 25 | MLINSKA ULICA 1 |

Izračun prilagojene vrednosti stavbe št. 49, poslovni/gostinski objekt na naslovu Pernica 6b, vse v k.o. 642 Pernica:

| Poslovno/gostinski | ocenjevana | refer. prodaja | refer. prodaja | refer. prodaja |
|--|---|------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| lokacija | Pernica 6b | Prušnikova ul.40 | Metelkova ul.29 | Jamnikova ul.2 |
| | Pesnica/Pernica | Maribor/SP. Radvanje | Maribor/Tabor | Ruše |
| vrsta pravneg posla | | prodaja/prosti trg | prodaja/prosti trg | prodaja/prosti trg |
| datum prodaje | | pravni posel 10/2015 | pravni posel 1/2016 | pravni posel 11/2016 |
| cena | | 69.000,00 € | 58.000,00 € | 95.000 € |
| zemljišče | 70,00 | v sklopu površine/etažna l. | 282,00 | v sklopu površine/etažna l. |
| leto gradnje/obnove | 1990 | 1983,2011 streha,2009 fasada | 1980 | 1998 |
| etaža | P | P | P | P |
| datum prodaje - prilagoditev ali ponudba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 1.045,45 € | 414,29 € | 678,57 € |
| namembnost | poslovno/gostinski | poslovno/gostinski | poslovno/gostinski | poslovno/gostinski |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 1.045,45 € | 414,29 € | 678,57 € |
| lokacija, lega | ustrezna/slabša | boljša | boljša | boljša |
| prilagoditev | | 0,85 | 0,90 | 0,90 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 888,64 € | 372,86 € | 610,71 € |
| velikost zemljišča | 70,00 | v sklopu površine | 282,00 | v sklopu površine |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 888,64 € | 372,86 € | 610,71 € |
| velikost objekta | 118,42 | 66,00 | 140,00 | 140,00 |
| prilagoditev | | 0,97 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 861,98 € | 372,86 € | 610,71 € |
| zunanja oprema - okolje | ustrezno | podobno | podobno | podobno |
| prilagoditev | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 861,98 € | 372,86 € | 610,71 € |
| fizične lastnosti | | | | |
| vzdrževanje - izgradnja, stanje objektov | povprečno | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| stanje prostorov | povprečno | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| komunalna opremljenost | brez kanalizacije, greznica pri sosed.hHiši | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| zastarelost | povprečna | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| oblika | povprečna | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| dostop | lokalna af. cesta | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| parkiranje | ob objektu urejeno | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| izgotovitvena faza | izgotovljeno | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| prilagoditev | | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| cena/enoto s prilagoditvijo | | 700,14 € | 302,85 € | 496,05 € |
| uteži | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| indikcija vrednosti posamezno | | 233,15 € | 100,85 € | 165,19 € |
| indikcija vrednosti z utežmi | | 499,18 € | | |
| Vrednost po postopku tržnih primerjav-poslovni/gostinski prostori: | 59.113,21 € | | | |

OPOMBA: Objekt nima lastnega dimnika, ima centralni razvod brez lastne peči. Objekt trenutno ni priključen na elektriko, vodo in centralno ogrevanje iz sosednjega objekta.

6.2.2 PRISTOP DONOSOV-DOHODKOVNI PRISTOP V K.O. 642 PERNICA NA NASLOVU PERNICA 6b

6.2.2.1 Ocena potencialnega prihodka:

Primerljive najemnine podobnih prostorov se za posamezno dejavnost razlikujejo in so v nekaterih primerih v širšem razponu. Pri tem zraven najemnine najemnika bremenijo vsi stroški obratovanja ter stroški tekočega vzdrževanja prostorov. Primerljive posle najema smo iskali v isti k.o. Pernica, občini Pesnica in sosednjih občinah Maribor, Kungota, Ruše in Šentilj.





Navajam nekaj znanih izvršenih pravnih poslov najema primerljivih prostorov v sosednji občini Maribor, ki so pridobljene iz portala Cenilec <https://cenilci.cgsplus.si/>, in sicer za gostinske prostore. V isti občini ni zaznati primerljivih najemov, razen enega v benc. servisu, po površini manjšega, vendar v visoko vrednostjo najema (bencinski servis Vosek).

Opomba: Podatki o vrednosti enote najema so brez DDV in se gibljejo od manj kot 1,66 do 17,01 €/m² za gostinske lokale ob omejitvah, ki jih narekuje ocenjevana nepremičnina.

Povprečna pon. cena najema po podatkih nepremičninskih agencij za Maribor (8 ponudb) je 5,0 €/m². Ob tem vidimo, da ponudbene cene najema gostinskih lokalov še vedno niso stabilne in da padajo. Vrednost najema je močno odvisna od lokacije in prometnih/potrošniških tokov.

Gostinski prostori/najem:

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Vrednost na enoto brez DDV | Leto izgr. | Občina | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del. stavbe | Naslov |
|--------|---|------------|------------------------|-------|------------------|-------------|--------------------|----------------------------|------------|---------|----------|----------|---------------|------------|-----------------|-------------------|
| 205242 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 14.04.2015 | 1.220,00 | 22,0% | 126,00 | 118,60 | 103,00 | 9,71 | 1995 | MARIBOR | | 680 | TEZNO | 4096 | 1 | |
| 205701 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 20.05.2015 | 610,00 | 22,0% | 75,30 | 75,30 | 75,30 | 6,64 | 2000 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 3 | 135 | BETNAVSKA CESTA 4 |
| 206325 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 20.05.2015 | 500,00 | 22,0% | 75,30 | 75,30 | 75,30 | 5,44 | 2000 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 3 | 135 | BETNAVSKA CESTA 4 |
| 211767 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 01.06.2015 | 500,00 | | 75,30 | 75,30 | 75,30 | 6,64 | 2000 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 3 | 135 | BETNAVSKA CESTA 4 |
| 215964 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 10.07.2015 | 1.220,00 | 22,0% | 16.274,00 | 8.229,90 | 61,50 | 16,26 | 2006 | MARIBOR | MARIBOR | 660 | STUDENCI | 4548 | 1 | NA POLJANAH 18 |
| 220491 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 25.08.2015 | 1.220,00 | 22,0% | 58,80 | 58,80 | 58,80 | 17,01 | 2007 | MARIBOR | Maribor | 658 | KOROŠKA VRATA | 2205 | 247 | Koroška cesta 80 |
| 235829 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 20.11.2015 | 1.000,00 | | 59,70 | 58,50 | 59,70 | 16,75 | 1995 | MARIBOR | MARIBOR | 657 | MARIBOR-GRAD | 2236 | 302 | LOŠKA ULICA 8 |
| 236077 | ^{OZ} ^{IDS} NP - ProTrg | 24.09.2015 | 800,08 | 22,0% | 17.357,00 | 17.018,40 | 73,00 | 8,98 | 2005 | MARIBOR | RAZVANJE | 679 | RAZVANJE | 1434 | 1 | TRŽAŠKA CESTA 69 |

| Id | Vrsta posla | Datum skl. | Pog. / odd. cena (EUR) | DDV | Net. tlor. povr. | Upor. povr. | Prod. / odd. povr. | Vrednost na enoto brez DDV | Leto izgr. | Občina | Naselje | Šifra KO | Kat. občina | Št. stavbe | Št. del stavbe | Naslov |
|--------|---|------------|---------------------------|-------|---------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------|---------|-------------------------------|----------|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------------------------|
| 239720 |  NP - ProTrg | 16.07.2015 | 1.952,00 | 22,0% | 8.894,00 | 8.279,00 | 129,61 | 12,35 | 2015 | MARIBOR | MARIBOR | 677 | ZGORNJE RADVANJE | 2142 | 1 | CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 101 |
| 248095 |  NP - ProTrg | 01.01.2016 | 200,00 | | 528,10 | 505,10 | 90,38 | 2,21 | 2001 | MARIBOR | MARIBOR | 680 | TEZNO | 4973 | 1 | ZAGREBŠKA CESTA 29 |
| 253184 |  NP - ProTrg | 29.02.2016 | 1.000,00 | | 59,70 | 58,50 | 59,70 | 16,75 | 1995 | MARIBOR | MARIBOR | 657 | MARIBOR- GRAD | 2236 | 302 | LOŠKA ULICA 8 |
| 261116 |  NP - ProTrg | 29.03.2016 | 800,00 | 22,0% | 58,80 | 58,80 | 58,80 | 11,15 | 2007 | MARIBOR | Maribor | 658 | KOROŠKA VRATA | 2205 | 247 | Koroška cesta 80 |
| 261384 |  NP - ProTrg | 07.04.2016 | 500,00 | | 75,30 | 75,30 | 75,30 | 6,64 | 2000 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 3 | 135 | BETNAVSKA CESTA 4 |
| 261397 |  NP - ProTrg | 09.03.2016 | 645,00 | | 75,30 | 75,30 | 75,30 | 8,57 | 2000 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 3 | 135 | BETNAVSKA CESTA 4 |
| 274780 |  NP - ProTrg | 12.07.2016 | 500,00 | | 4.612,10 | 3.358,00 | 104,00 | 4,81 | 1998 | MARIBOR | MARIBOR | 660 | STUDENCI | 3090 | 1 | SOKOLSKA ULICA 58 |
| 286094 |  NP - ProTrg | 09.09.2016 | 100,00 | | 528,10 | 505,10 | 60,38 | 1,66 | 2001 | MARIBOR | MARIBOR | 680 | TEZNO | 4973 | 1 | ZAGREBŠKA CESTA 29 |
| 286592 |  NP - ProTrg | 01.05.2016 | 1.220,00 | 22,0% | 17.892,90 | 13.046,20 | 61,50 | 16,26 | 2006 | MARIBOR | MARIBOR | 660 | STUDENCI | 4548 | 1 | NA POLJANAH 18 |
| 292006 |  NP - ProTrg | 30.10.2016 | 850,00 | | 58,80 | 58,80 | 58,80 | 14,46 | 2007 | MARIBOR | Maribor | 658 | KOROŠKA VRATA | 2205 | 247 | Koroška cesta 80 |
| 304846 |  NP - ProTrg | 13.12.2016 | 550,00 | | 59,70 | 58,50 | 59,70 | 9,21 | 1995 | MARIBOR | MARIBOR | 657 | MARIBOR- GRAD | 2236 | 302 | LOŠKA ULICA 8 |
| 314786 |  NP - ProTrg | 04.04.2017 | 450,00 | 22,0% | 68,90 | 68,90 | 68,94 | 5,35 | 2000 | MARIBOR | MARIBOR | 659 | TABOR | 3 | 236 | BETNAVSKA CESTA 6 |
| 315982 |  NP - ProTrg | 15.08.2016 | 1.516,86 | 22,0% | 302,60 | 259,60 | 85,55 | 14,53 | 2006 | ŠENTILJ | ŠENTILJ V SLOV. GORICAH | 564 | ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH | 1156 | 1 | MARIBORSKA CESTA 6 |

Pri prikazanih 21. izvršenih pravnih poslih je povprečna površina najema 74,76 m², povprečna/srednja vrednost na enoto brez DDV pa 10,07 €/m², mediana pa 9,21 €/m²
 Pravni posel na Mariborski cesti 6 v Šentilju je gost. lokal na benc. Servisu MOL.

Na podlagi navedenih podatkov ocenjujem, da bi bila cena najema, ki bi jo bilo mogoče iztržiti glede na stanje objekta, funkcionalnost prostorov in lokacijo največ do **4,00 €/m²** brez DDV za gostinske prostore v pritličju in **2,50 €/m²** za poslovno/gostinske prostore v kleti, vse brez DDV. Pri tem navedimo, da so kletni prostori sorazmerno dobro ohranjeni, in da so svetle višine prostorov nad povprečjem visoke. Iz podatkov nepremičninskih agencij je hkrati razviden upad vrednosti najemnih cen poslovnih prostorov (popusti, znižanja ipd., zaradi večje ponudbe od povpraševanja, oz zaradi trenutno slabo delujočega trga nepremičnin, kjer sta ponudba in povpraševanje še vedno pri poslovnih prostorih v razkoraku.

Izračun potencialnega prihodka na osnovi tržne najemnine, za katero ocenjujem, da bi jo bilo možno doseči na prostem tržišču:

| Opis/Etaža | cena najema €/m ² | uporabna površina m ² | vrednost najema v €/mesec |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Gostinski prostori v pritličju | 4,00 | 65,24 | 260,96 |
| Gostinski/pomožni/kletni prostori z večjo svetlovišino | 2,50 | 53,18 | 132,95 |
| SKUPAJ | | 118,42 | 393,91 |

Potencialni prihodek : 393,91 € * 12 = **4.726,92 €**.

6.2.2.2 Ocena odbitkov:

-Zaradi neizterljivosti in neizkoriščenosti prostorov upoštevam zmanjšanje prihodkov za 9,375 %. Menjava najemnikov je med 3-5 leti. V času menjave je pričakovano, da je nezasedenost med cca 3 do 6 meseci (izračun: $4,50/4 \times 12 = 9,375\%$).

-Poslovni odhodki/stroški poslovanja: običajno najemodajalec prenese na najemnika stroške nadomestila za stavbno zemljišče ter preostale stroške. Tako upoštevamo le stroške zavarovanja (požar, izlivi vode, naravne nesreče in potres) v povprečni višini od 1,50 do 2,0 €/m², kar uporabimo pri analizi.

-Med stroške nadomestitvene rezerve spadajo tudi stroški vzdrževanja objekta, kateri se običajno posredno ne prevalijo na najemnika. Z rednimi popravili predvsem kratkotrajnih elementov vzdržujemo ekonomsko življensko dobo in ohranjamo stanje nepremičnine kot sprejemljivo. Za potrebe nadomestitvene rezerve se običajno oceni potrebni letni znesek na osnovi skupne nadomestitvene vrednosti objekta (običajno od 1,0% do 3,0 % od vrednosti nadomestitvene vrednosti objekta v odvisnosti od starosti, vzdrževanja in stanja objekta, običajno privzamemo vsaj 1,0 % ali pa tudi cca 2,0 €/m² po enoti, kar pa je za trenutno stanje objekta nizka vrednost). Objekt je sicer srednje dobro vzdrževan, je pa izolacijsko neustrezen za klimatsko cono. Nekoliko višjo vrednost za nadomestitveno rezervo opravičujem z nujnimi potrebnimi sanacijskimi deli ki so potrebna, glede vzdrževanja in del zaradi energetske neučinkovitost objekta (termoizolativnost, katera ne ustreza danim klimatskim pogojem, oziroma je ni ali je pomanjkljiva) ter ostalimi nujnimi potrebnimi investicijskimi deli na objektu kot celota ter glede na starost objekta, oz. preostalo življensko dobo. Gre sicer za dolgotrajne elemente, ki bi jih moral opraviti/odpraviti najemodajalec, saj z njimi vpliva direktno na redne stroške najemnika (npr. cena ogrevanja). Terasni del je sorazmerno dobro in kvalitetno obdelan.

IZKAZ POSLOVANJA POSESTI

| | |
|--|-------------------|
| POTENCIALNI PRIHODEK | 4.726,92 |
| NEIZTERLJIVOST in NEIZKORIŠČENOST | -443,15 € |
| POTENCIALNI EFEKTIVNI LETNI PRIHODEK | 4.283,77 € |
| POSLOVNI ODHODKI IZ REDNEGA POSLOVANJA | -177,63 € |
| NADOMESTITVENA REZERVA | -590,00 € |
| EFEKTIVNI DOBIČEK IZ REDNEGA POSLOVANJA | 3.516,14 € |

⇒ vrednost kapitalizacije

Oceno kapitalizacijske mere določim po metodi dograjevanja. Kot primerjavo za netvegano donosnost uporabim obrestno mero za stanovanjske kredite pri Novi KBM d.d., ki znaša 6. Mes. Euribor + 2,10 % (hipotekarni) za dobo 10 let, komintenti (fiksno 2,85%) ali 6. Mes. Euribor + 2,55 % (hipotekarni) za dobo 10 let, nekomintenti (fiksno 3,70%). Vrednost 6. mes. Euribora je -0,274 % (19.01.2018). Skupna vrednost 6. mes. Euribor-a +2,10 = 1,826 %. Po statističnem podatku je inflacija na letni ravni v decembru 2017: 1,70 % (mesečno dec. 2017 jan. 2018 je 1,00..brez spremembe). Realno netvegano donosnost določim s pomočjo Fisherjeve enačbe z upoštevanjem nižje donosnosti, ki se približa donosnosti državnih obveznic v normalnih razmerah. V zadnjem času se je donosnost državnih obveznic nerealno zmanjšala pod 1% (0,80 %), kar upoštevam. Donosnost netveganih naložb ne manjšam pod 1%.

$$r=(1+p/1+i)-1=((1+0,01826)/(1+0,017))-1=0,001239...0,124 \%, \text{ povečam na } 1,00;$$

| Donosnost | | | | | % |
|--------------------------------------|------|----|------|--------|------|
| Donosnost netveganih naložb | | | | | 1,00 |
| Premija za tveganje | | | | | 2,00 |
| Premija za hitrost prodaje | | | | | 2,20 |
| Premija za gospodarjenje z naložbo | | | | | 0,40 |
| Premija za ohranitev glavnice | | | | | |
| | let | | | | |
| Preostala ekonomska doba (povprečno) | 62 | | | | |
| Vrednost po izteku ekonomske dobe | | | 0,30 | | |
| Skupna premija za ohranitev kapitala | | | | | |
| | 1,00 | 62 | 0,70 | 0,0113 | 1,13 |
| | | | | | 6,73 |

Stopnja kapitalizacije obravnavane posesti se oceni na podlagi indikacijskih vrednosti stopenj kapitalizacije primerljivih posesti. Primerljiva stopnja kapitalizacije znaša 6,70 % .

VREDNOST PO PRISTOPU DONOSOV:

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| DOBIČEK IZ REDNEGA POSLOVANJA | 3.516,14 |
| Stopnja kapitalizacije | 6,73 % |
| VREDNOST POSESTI | 52.245,77 € |

Opomba: Po pristopu donosov opazamo primerljiv velikostni razred z ostalimi metodami, navkljub trenutno nizkim cenam najema. Vrednost po metodi kapitalizacije bi bila lahko še nekoliko višja, če ne bi bili prisiljeni upoštevati nekoliko višjo nadomestitveno rezervo, ki je posledica določenih nevlaganj v objekt v preteklosti (termoizolativnost ter ostalo) ter zaradi sorazmerno nizke obrestne mere Euribor, katerega rast se v letu 2018 napoveduje. Vrednost po metodi kapitalizacije je povsem primerljiva z metodo direktnih primerjav.

6.2.3 USKLADITEV KONČNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NEPREMIČNINE V K.O. 642 PERNICA, OBČINA PESNICA, IN SICER PARCELA ŠT. 89/4 V DELEŽU DO CELOTE (1/1)

Za izračun vrednosti sem uporabil stroškovni pristop in metodo primerjav ter dohodkovni pristop, končno tržno vrednost izračunam s ponderiranjem vrednosti le teh. Ker vsaka izmed metod na svoj način prispeva k realnemu vrednotenju upoštevam enakomerno uteženost.

Običajno pa se sicer upošteva največji ponder pri vrednosti izračunani po metodi primerljivih prodaj in/ali metodi donosov, saj sta je le-ti najbolj primerni za izračun tržne vrednosti predmetne nepremičnine, stroškovnemu pristopu pa se sicer da najmanjšo utež. Uporabljeni sta dve tržni metodi.

| Metoda | izračunana vrednost | ponder | ponderirana vrednost |
|--|---------------------|--------|----------------------|
| Stroškovni pristop/nadomestitveni stroški | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| Metoda donosov/dohodkovni pristop | 52.245,77 € | 50,00% | 26.122,89 € |
| Metoda primerljivih prodaj | 59.113,21 € | 50,00% | 29.556,61 € |
| Sedanja vrednost nepremičnine po ID znaku 642 89/4, vse v k.o. 642 Pernica, na naslovu Pernica 6b, do celote 1/1: | | | 55.679,50 € |

Opomba: Vidimo, da sta obe tržni metodi sorazmerno usklajeni, saj je razlika manjša od 13 %. Metoda donosov da nekoliko manjšo vrednost, ki je posledica večje upoštevanje nadomestitvene rezerve zaradi določenih manjkov na objektu (termoizolacije, komunalni priklopi, ni še zagotovljeno lastno ogrevanje ipd.).

7.0 VSOTNA VREDNOST

7.1 VSOTNA VREDNOST NEPREMIČNINSKIH PRAVIC DOLŽNIKA BAVARIA-IT, d.o.o., Z ID ZNAKOMA 642 375/1 IN 642 375/8 V DELEŽU OBEH ID DO (1/1) CELOTE :

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 17) ocenjujem, da najverjetnejša skupna tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičnini z ID znakoma: ID 642 375/1 in ID 642 375/8 v deležu obeh ID do (1/1) celote,

glede na namen kateri bo uporabljen na dan cenitve 31. JANUAR 2018 znaša:

421.200,45 € (Opomba: DDV ter ostale dajatve niso obračunane)

7.2 VSOTNA VREDNOST NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NEPREMIČNINE, Z ID ZNAKOM 642 89/4 V DELEŽU DO (1/1) CELOTE :

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 17) ocenjujem, da najverjetnejša skupna tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičnini z ID znakoma: ID 642 89/4 v deležu do (1/1) celote,

glede na namen kateri bo uporabljen na dan cenitve 31. JANUAR 2018 znaša:

55.679,50 € (Opomba: DDV ter ostale dajatve niso obračunane)

7.3 VSOTNA VREDNOST NEPREMIČNINSKIH PRAVIC V SOLASTNIŠKEM DELEŽU, DOLŽNIKA REPINA JANKO, NEPREMIČNINE Z ID ZNAKOM 642 89/4 V SOLASTNIŠKEM DELEŽU DO ENE POLOVICE (1/2) CELOTE :

Glede na predložene podatke, opremljenost, namen in velikost posesti ter uporabljenim mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (MSOV 17) ocenjujem, da najverjetnejša skupna tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičnini z ID znakoma: ID 642 89/4 v deležu do ene polovice (1/2) celote,

glede na namen kateri bo uporabljen na dan cenitve 31. JANUAR 2018 znaša:

27.839,75 € (Opomba: DDV ter ostale dajatve niso obračunane)

8.0 LEGALNOST GRADNJE

Legalnost gradnje na obeh parcelnih številkah **je dokazana** z gradbenima dovoljenjema in sicer:

a/ za parc. št. 375/1 z gradbenim dovoljenjem št. 351-06-569/93-1010/14 z dne, Maribor 10/12-1993, ki ga je izdala Republika Slovenija, občina Maribor, Oddelek za varstvo okolja, urejanje prostora ter promet in zveze in

b/ za parcelo št. 375/8 z enotnim gradbenim dovoljenjem št. 351-05-0152/99-323 z dne, Maribor 14.07.2004, ki ga je izdala Republika Slovenija, Upravna enota Maribor;

Cenilec:
Zlatko BOŽNIK, univ. dipl. inž. grad.

