VS0079366313

Sodni cenilec, David CAFNIK, Prušnikova ulica 2, Maribor

Opr. št. VL 129981/2017

POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI CELOTNEGA SVEŽNJA NEPREMIČNINSKIH PRAVIC trgovskega lokala št. 58 v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor

Maribor, 27.05.2019

1.0 NASLOVNA STRAN

PRAVDNA ZADEVA:	Opr. št. VL 129981/2017
PREDMET POROČILA:	Ocenitev trgovskega lokala št. 58 v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad
NASLOV NEPREMIČNINE:	Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor
PARCELNI ŠTEVILKI, KATASTRSKA OBČINA:	Parceli št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad
DOLŽNIK:	Vesna Visočnik, Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor
UPNIK:	UPRA STAN d.o.o., Žolgarjeva ulica 17, Maribor
CENILEC:	Sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo David Cafnik, dipl. inž. gradb., Plečnikova ulica 5, 2000 Maribor.
KRAJ in DATUM:	Maribor, 27.05.2019

Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 27.05.2019 znaša (zaokr.):

41.000 €

2.0 SPREMNO PISMO

Sodni cenilec za gradbeništvo splošno
in nepremičnine
David Cafnik, dipl.inž.grad.
Prušnikova ulica 2
2000 Maribor

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
Cafova ulica 1
2000 Maribor

ZADEVA: Spremno pismo o ocenitvi nepremičnine

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru sem izdelal cenitveno poročilo, v katerem sem ocenil vrednost nepremičninskih pravic na nepremični v lasti Visočnik Vesne, Ulica Saše Deva 6, Maribor z namenom, da podam oceno vrednosti trgovskega lokala za potrebe sodnega postopka. Predmet ocenjevanja je trgovski lokal št. 58 v I. nadstropju stavbe, ki se nahaja na parcelah št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad, na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor.

Ocenitev tržne vrednosti trgovskega lokala št. 58 v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor sem opravil v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2, ki opredeljuje ocenjevanja vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (International Valuation Standards 2017), ob upoštevanju Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

Pri izvajanju ocenitve sem uporabil standard tržne vrednosti. Le-ta predstavlja znesek izražen v denarju, na določen datum, za katerega se upravičeno pričakuje, da ga bo kupec pripravljen plačati in prodajalec sprejeti in je enako pomemben za oba. Pri tem niti eden niti drugi ni prisiljen prodajati oziroma kupovati in sta oba seznanjena z vsemi pomembnimi dejstvi.

Pri ocenjevanju tržne vrednosti trgovskega lokala št. 58 v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor sem uporabil način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način. Na osnovi omenjenih analiz in vsebine priloženega je moje mnenje, da je tržna vrednost trgovskega lokala št. 58 v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor na dan 27.05.2019:

41.000 €

Zahvaljujemo se vam za dano priložnost in upamo, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja me prosim obvestite, glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem,

Sodni cenilec
David Cafnik dipl. inž. grad.

3.0 SEZNAM VSEBINE

1.0 NASLOVNA STRAN 2

2.0 SPREMNO PISMO 3

3.0 SEZNAM VSEBINE 4

4.0 POVZETEK 5

4.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA 5
4.2 IDENTIFIKACIJA STRANKE 5
4.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE 5
4.4 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE 5
4.5 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE, KI JO JE POTREBNO OVREDNOTITI 5
4.6 PODLAGA VREDNOSTI 5
4.7 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI 5
4.8 DATUM IZDELAVE POROČILA 5
4.9 OBSEG RAZISKAV 5
4.10 NARAVA IN VIR INFORMACIJ NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA 6
4.11 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA 6
4.12 POTRDITEV DA JE BILO OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV 7
4.13 OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE 8

5.0 PREDSTAVITEV REGIJE, MESTNE OBČINE MARIBOR IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN 9

5.1 PODRAVSKA REGIJA 9
5.2 MESTNA OBČINA MARIBOR 9
5.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN 10

6.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE 14

6.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE 14
6.2 OGLED NEPREMIČNE 14
6.3 LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINA 14
6.4 URBANISTIČNI PREDPISI IN UPRAVNA DOVOLJENJA 16
6.5 OPIS STANJA TRGOVSKEGA LOKALA 16
6.5 POVRŠINE NEPREMIČNINE 16

7.0 ANALIZA PODATKOV 17

7.1 NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA 17
7.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV 17
7.3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN 21

8.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST 25

8.1 KONČNA USKLADITEV 25
8.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI 25

9.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI 26

10.0 PRILOGE 26

11.0 IZJAVA CENILCA 26

4.0 POVZETEK

4.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine je izdelal sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo ter pooblaščeni inženir Inženirske zbornice Slovenije David Cafnik, dipl. inž. grad., Prušnikova ulica 2, Maribor. Ocenjevalec je zmožen zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

4.2 Identifikacija stranke

Naročnik cenitvenega poročila je Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor

4.3 Podatki o lastniku nepremičnine

Lastnik ocenjevane nepremičnine – trgovskega lokala št. 58 (ID znak: del stavbe 657 -2318 -37; ID 5668971) s pripadajočim zemljiščem v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad je po podatkih Zemljiške knjige Vesna Visočnik, Ulica Saše Deva 6, Maribor do celote.

4.4 Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine

Namen ocenitve vrednosti trgovskega lokala št. 58 (ID znak: del stavbe 657 -2318 -37; ID 5668971) s pripadajočim zemljiščem v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad je izračunati izhodiščno ceno ocenjevane nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga v sodnem postopku.

4.5 Identifikacija nepremičnine, ki jo je potrebno ovrednotiti

Ocenjevana nepremičnina predstavlja trgovski lokal št. 58 (ID znak: del stavbe 657 -2318 -37; ID 5668971) s pripadajočim zemljiščem v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad. V katastru stavb je navedena številka 37 kar pa je napačna, saj je v letu 2007 prišlo do spremembe številk (glej prilogo), tako da je sedaj prava številka 58.

4.6 Podlaga vrednosti

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

Poštena tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.
V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

4.7 Datum ocenjevanja vrednosti

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 27.05.2019

4.8 Datum izdelave poročila

Datum poročila je 27.05.2019

4.9 Obseg raziskav

V obsegu raziskav z namenom ocenjevanja vrednosti je potrebno določiti kakršnekoli omejitve pri raziskavi, poizvedovanju in analizi. Če ustrezne informacije niso na voljo in zato pogoji za izvedbo naloge omejujejo raziskavo in če je naloga kljub temu sprejeta, je potrebno pri obsegu raziskav te omejitve in vse potrebne ali posebne predpostavke opisati.

Obseg dela je naslednji:

1. proučitev potrebnih dokazov za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
2. proučitev obsega kakršnegakoli pregleda,
3. proučitev odgovornosti za informacije o površini zemljišča in površini objektov,
4. proučitev odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
5. proučitev obsega raziskave v naravi, natančnega opisa in ustreznosti komunalnih priključkov,
6. proučitev obstoja kakršnihkoli informacij o stanju tal in temeljev,
7. proučitev odgovornosti za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.

AD 1.) Opravil sem vpogled v Zemljiško knjigo in kataster stavb. Ker sta Zemljiška knjiga in kataster stavb javni listni, zaupam v njuno verodostojnost glede navedenih pravic na nepremičnini.

AD 2.) Opravil sem osebni vizualni pregled nepremičnine in izvedel meritve nepremičnine. Preiskav materialov in sestave tal nisem opravil.

AD 3.) Podatke o površini zemljišča sem povzel iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah. Osebno sem izmeril ocenjevano nepremičnino.

AD 4.) Na osnovi vizualnega ogleda ocenjevane nepremičnine sem opravil opis nepremičnine in opisal tudi stanje nepremičnine. Ker raziskave materialov nepremičnine in raziskave zemljišča niso bile opravljene, ne prevzemam odgovornosti za skrite materiale in inštalacije.

AD 5.) Natančnega pregleda komunalnih priključkov nisem mogel opraviti. Podatke o komunalnih priključkih sem pridobil iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah. Ker je te podatke v javni vpogled vnesla Geodetska uprava RS, zaupam v njihovo verodostojnost.

AD 6.) O stanju tal in temeljev nisem imel na razpolago nobenih informacij. Za pridobitev informacij o stanju tal in temeljev bi moral opraviti terenske preiskave.

AD 7.) Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.

4.10 Narava in vir informacij na katere se ocenjevalec zanaša

Pri svoje delu sem uporabil vse javno dostopne informacije (javni vpogled v podatke o nepremičninah, Zemljiška knjiga, internetne strani gradbenih podjetij, internetne strani nepremičninskih podjetij, strokovno literaturo,..). Preveril sem vse dostopne podatke o nepremičnini in jih primerjal s podatki pridobljenih ob ogledu nepremičnine.

4.11 Postopek dela in izbran pristop vrednotenja

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

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

Zbral, preveril, analiziral in uskladil sem:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in starost nepremičnine,

Pred izvedbo ocene vrednosti smo opravili analizo trga nepremičnin, kjer smo preverili stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.
Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Preveril sem možnost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti nepremičnin in pri ocenjevanju uporabil **tiste načine, ki jih je bilo možno izvesti glede na kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin.**

1. Način tržnih primerjav je način pri katerem predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu. Pri tem načini je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, kise običajno uporabljajo so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugim cena na sobo ali cena na enoto proizvoda. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena za tako premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).
2. Na donosu zasnovan način – za oceno vrednosti na donosu zasnovanem načinu se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bil to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).
3. Nabavnovrednostni način predstavlja izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja. Izjema je le kadar mora biti nadomestitvena nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva (MSOV 450, Pravice na nepremičninah).

Pri ocenitvi sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:
- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop primerjave dejanskih izmenjav nepremičnin, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičninah, ki se naslanja na dejanske izmenjave nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske tržne izmenjave nepremičnin in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – je način, ko določimo vrednost nepremičnine glede na sposobnost ustvarjanja dohodka in s tem vračila vloženih sredstev ob zahtevani stopnji donosa. Bodoči niz dohodka s pomočjo stopnje kapitalizacije spremenimo v en sam znesek s sedanjo vrednostjo po naslednji formuli:

$$V = I / R$$

V = sedanja vrednost nepremičnine
I = neto dobiček iz rednega poslovanja (v nadaljevanju NOI)
R = stopnja kapitalizacije

V terminologiji nepremičnin stopnja kapitalizacije pomeni stopnjo donosa naložbe in stopnjo vračila glavnice. Stopnja donosa pomeni nadomestilo, ki ga investitor zahteva za časovno vrednost denarja, tveganje in druge faktorje, ki se nanašajo na posamezno naložbo. Z drugimi besedami - stopnja donosa je odstotno razmerje, ki pove kolikšen bo zaslužek pri naložbi.
Pri vračilu glavnice gre za obnovo kapitala. Tri metode, ki omogočajo obnovo kapitala so:

- anuitetna metoda, kjer se predpostavi enakomerni dohodek in ponovno investiranje po stopnji zaslužka od investicije
- metoda po načelu amortizacijskega sklada, ki upošteva ponovno investiranje po varni (nizki) stopnji
- linearna metoda, kjer se upošteva padajoči niz dohodka.

4.12 Potrditev da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV

Ocenitev nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti – 2017 katere je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in veljajo od 01. julija 2017 dalje.

4.13 Omejitveni pogoji in predpostavke

→ Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
→ Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, iz moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
→ Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
→ Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
→ Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
→ Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
→ Cenilno poročilo je izdelano v treh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.
→ Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
→ Cenitveno poročilo o vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila enaka z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti ocenjevane nepremičnine.
→ Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa o ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so: motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, način finančne transakcije in drugih dejavnikov, ki so specifični za transakcijo ocenjevane nepremičnine.
→ Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste. Višine eventualno vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljamo.
→ Avtorske pravice so zavarovane.

5.0 PREDSTAVITEV REGIJE, MESTNE OBČINE MARIBOR IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

5.1 Podravska Regija

Podravsko regijo naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi), plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). Regija je na drugem mestu po prispevku k slovenskem BDP, za osrednjeslovensko. Največji delež bruto dodane vrednosti ustvarijo storitvene dejavnosti. 51,6 % vseh prebivalcev, starih 15 let ali več, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Delež prostih delovnih mest od vseh delovnih mest (prostih in zasedenih) je med višjimi v državi. Sodi med regije s pozitivnim selitvenim prirastom, vendar večji negativni naravni prirast na drugi strani vpliva na upadanje števila prebivalcev. Regija ima bogato kulturno tradicijo.

5.2 Mestna Občina Maribor

Mestna občina Maribor leži v SV Sloveniji v središču Zgornjega Podravja in zavzema površino 147 km^2. V Mestni občini Maribor prebiva 110.904 prebivalcev (statistični podatki, junij 2006). Maribor leži na 269,5 m nadmorske višine, 15° 39' 12" zemljepisne dolžine in 46° 33' 39" zemljepisne širine, vse izmerjeno na jugozahodnem vogalu grajske kapele med Grajskim trgom in Grajsko ulico. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravni;
- Slovenske gorice, mladoterciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev;
- Dravsko - Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuju.

Dostop in logistične možnosti

Mesto Maribor leži na križišču dveh panevropskih prometnih koridorjev, to sta:

- koridor 10, na relaciji Passau - Solun
- koridor 3, Milano- Trst – Budimpešta - Kijev

Mariborsko avtocestno križišče usmerja cestni promet proti Avstriji, Madžarski, Ljubljani in Zagrebu, železniško križišče pa železniški promet proti Gradcu, Celovcu, Ljubljani in Madžarski. Maribor leži namreč ob železniški progi Nürnberg – Regensburg – Maribor - Trst (z odcepom za Dunaj, Madžarsko in Hrvaško) in ob železniški progi Maribor - Dravograd.

Skupaj z letališčem je Maribor opredeljen kot intermodalni kopenski logistični center, ki je od najbližjega pristanišča v Kopru oddaljen ca 220 km. Letališče v Mariboru je mednarodno javno letališče, ki je tudi redni član Združenja letališč Evrope ACI Europe. Njegova tržna strategija obsega: letalski tovorni promet, redni potniški promet, potniški charterski promet in center za šolanje pilotov evropskih letalskih družb (Swissair, AUA, LTU ...).

Gospodarstvo

Po podatkih AJPES – Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, je bilo v mariborski občini na dan 30.09.2018 registriranih 12.319 poslovnih subjektov, kar predstavlja 43,30% vseh poslovnih subjektov v Podravju in 5,71%-ni delež na nivoju celotne Slovenije.

Demografski podatki

Po podatkih, SURS-a, je bilo v Mestni občini Maribor v mesecu oktobru 2018 60.643 delovno aktivnih prebivalcev. Stopnja registrirane brezposelnosti je znašala 12,40% in je v rahlem porastu glede na prejšnji mesec. Povprečne plače ne dosegajo republiškega povprečja, so pa višje od regijskega povprečja. Nekateri demografski podatki so prikazani v spodnji tabeli.

	Prebivalstvo*	Površina v km^2*	Plače (mesečne) v €*		Stopnja brezposelnosti*
			Bruto	Neto	
Mestna občina Maribor	**112.642**	**147**	**1.627,82**	**1.063,70**	**12,40%**
Podravska regija	319.114	2.170	1.564,09	1.026,57	9,20%
Slovenija			1.676,38	1.086,80	7,90%

* Vir podatkov: Statistični urad RS, ZRSZ in Ajpes za september in oktober 2018

5.3 Analiza trga nepremičnin

CENE NEPREMIČNIN

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 %. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč. Najbolj opazno je bilo v letu 2018 upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta 2019 dalje. Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednost. Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti. V primerjavi z letom 2017 se je v letu 2018, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

CENE NEPREMIČNIN [1]

V Sloveniji se je obseg trgovanja v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Po še začasnih podatkih GURS-a se je v primerjavi z letom 2017 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj zmanjšalo za 12%, hiš za 4%, garaž in parkirnih prostorov za 29% in poslovnih nepremičnin skupaj za 9%.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Opombe:
- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je sprva naraščalo precej hitreje kot za hiše. Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 pa so se začele vse bolje prodajati tudi hiše. Obseg trgovanja z garažami in parkirnimi prostori je več ali manj sledil trendom trgovanja s stanovanji in hišami. Trgovanje s pisarniškimi prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo. Nasploh kaže, kljub še začasnim podatkom GURS-a za leto 2018, da se je lani začel obseg trgovanja zmanjševati tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine.

[1] Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018 (GURS)

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi, še zlasti pa v največjih mestih in turističnih krajih, v tako imenovanih nasedlih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. Do oživitve nepremičninskega trga leta 2014 je bilo povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah skorajda zanemarljivo. Po obratu cen leta 2015 so se ob pomanjkanju novogradenj končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize. Do konca leta 2017 so zaloge dokončanih stanovanj iz preteklih let v glavnem pošle. Naraščajoče povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, najprej v Ljubljani in na Obali, postopoma pa tudi drugod po Sloveniji, je končno vzpodbudilo nov investicijski in gradbeni cikel. Najprej so se začeli graditi manjši stanovanjski objekti in obujati v času krize zaustavljeni projekti. Ker pa se ponudba na nepremičninskem trgu ne more na hitro prilagoditi povpraševanju, saj je za projektiranje in zgraditev novih stanovanj potreben čas, zato lahko pričakujemo večje število kupoprodaj na primarnem trgu šele letos in v naslednjih dveh do treh letih. Od leta 2015, ko so se začele razprodajati zaloge stanovanj iz v času krize nasedlih projektov, se delež kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu iz leta v leto zmanjšuje. Delež kupoprodaj novih oziroma prvič vseljivih stanovanj je leta 2015 znašal več kot 11% v vseh kupoprodaj stanovanj. Leta 2016 se je zmanjšal na 9% in leta 2017, ko so zaloge dokončanih stanovanj iz prejšnjih let praktično pošle, na 8%. Leta 2018 je zaradi pomanjkanja novogradenj delež prodaj na primarnem trgu, po sicer še začasnih podatkih, znašal le še slabe 3%. Deleži kupoprodaj hiš na primarnem trgu so zaradi tradicionalno prevladujoče gradnje hiš v lastni režiji še bistveno manjši kot za stanovanja. Leta 2015 je delež kupoprodaj hiš na primarnem trgu znašal 1,8% vseh kupoprodaj hiš, v letih od 2016 do 2018 pa le še okoli 0,8%.

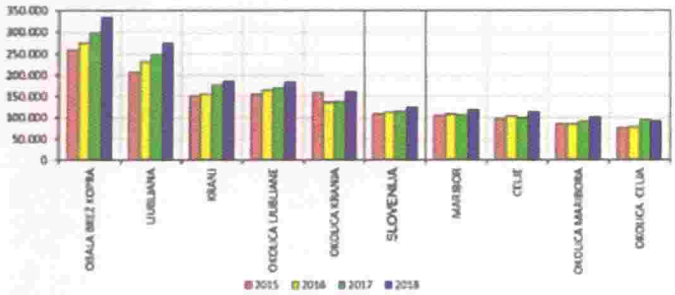
STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m^2, in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22%. Samo v letu 2018 se je povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10%. Najvišjo raven cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah ima Ljubljana, ki je v letu 2017 prvič prevzela primat najvišjih cen stanovanj letoviškim mestom na Obali. Sledijo Obala brez Kopra, Koper in Okolica Ljubljane, kjer cene rabljenih stanovanj v povprečju presegajo 2.000 €/m^2. V Kranju so cene malo nad Slovenskim povprečjem, cene stanovanj na ostalih območjih pa so pod njim. Najnižja raven cen stanovanj med obravnavnimi območji je v Murski Soboti, kjer cene v povprečju dosegajo tretjino tistih v glavnem mestu. Maribor in Celje sta na enaki ravni, cene pa so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Razkorak med cenami stanovanj v Ljubljani ter Mariboru in Celju se je po koncu krize nepremičninskega trga, zaradi hitrejše in višje rasti cen v glavnem mestu, še povečal. Ljubljana je edino območje, kjer je povprečna cena stanovanj (2.770 €/m^2) lani že dosegla novo rekordno vrednost oziroma za približno 4% presegla ceno v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 (2.660 €/m^2). V Kranju se je povprečna cena stanovanj (1.830 €/m^2) izenačila s tisto iz leta 2008, v Okolici Ljubljane (2.040 €/m^2) je bila od cene leta 2008 (2.080 €/m^2) nižja le še za 2%. V Mariboru so bile cene stanovanj leta 2018 (1.260 €/m^2) v povprečju za 6% nižje od cen leta 2008 (1.340 €/m^2). Na vseh ostalih območjih države so bile povprečne cene stanovanj še daleč od rekordnih. V primerjavi z letom 2008 na primer v Kopru (2.320 €/m^2) za okoli 8% v, v Celju (1.230 €/m^2) za okoli 12%, najdlje pa so bile na območju Obale brez Kopra (2.460 €/m^2), kjer so bile v povprečju še vedno nižje za okoli 20%. Cene stanovanj so v obdobju od leta 2015 daleč najbolj zrasle v Ljubljani in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 že za okoli 36% v višje. Po rasti cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2018 je sledil Koper. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kopru je bila lani v primerjavi z letom 2015 višja za 28%, na območju okolice Ljubljane za 26 %, Novega mesta za 24 %, Maribora za 20 %, Celja za 17 % in Obale brez Kopra za 16 %. Tudi v zadnjem letu je bila rast povprečne cene rabljenega stanovanja največja v Ljubljani, kjer je zrasla za okoli 15 %. Na območju Okolice Ljubljane je zrasla za 12 %, v Mariboru, Kopru in Novem mestu za okoli 10 %, v Celju za 8 % in na območju Obale brez Kopra za 6 %. Na ostalih obravnavanih območjih so velikosti vzorcev prodanih stanovanj premajhne za natančnejše primerjave cen, so se pa po ocenah GURS-a v primerjavi z letom 2015 cene zvišale za 10 do 20 %, v primerjavi z letom 2017 pa za 8 do 15 %.

STANOVANJSKE STAVBE

Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu je GURS zato izbral le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje. V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2018 skupno evidentiranih okoli 40 % vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Okoli 10 % kupoprodaj je bilo evidentiranih na območju Okolice Ljubljane, v Ljubljani okoli 9 %, v Okolici Maribora okoli 7 %, v Mariboru in v Okolici Celja po okoli 4 %, v Okolici Kranja 3 % in po približno 2 odstotka v Celju in na območju Obale brez Kopra. V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 % višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 %. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 %. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen.
V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš v letu 2018 v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 %. Cene hiš se še niso tako približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot za stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtino nižje od tistih iz leta 2008.



Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

Za razliko od stanovanj v večstanovanjskih stavbah cene stanovanjskih hiš ostajajo najvišje na Obali, kjer je povprečna cena leta 2018 krepko presegla 300.000 evrov. V primerjavi z letom 2015 je povprečna cena hiš na območju Obale brez Kopra zrasla za 28 %, v primerjavi z letom 2017 pa za okoli 12 %. Glede na raven cen sledi Ljubljana s povprečno ceno, ki je v letu 2018 znašala blizu 280.000 tisoč evrov. Cene hiš so v zadnjih treh letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in sicer za približno tretjino, samo v zadnjem letu pa nekoliko več kot 10 %. Na območju Okolice Ljubljane, ki v zadnjih letih velja za najbolj dejaven trg stanovanjskih hiš v državi, je bila povprečna cena hiše leta 2018 okoli 180.000 evrov, torej več kot tretjino nižja kot v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 je bila višja za 17 %, v primerjavi z letom 2017 pa za 7 %.
Nad Slovenskim povprečjem (125.000 evrov) so še cene hiš v Okolici Kranja, kjer je bila leta 2018 povprečna cena preko 160.000 evrov. V okolici Kranja so začele cene hiš močneje naraščati šele v lanskem letu, tako da so v primerjavi z letom 2015 na tem območju zrasle najmanj med vsemi obravnavanimi območji.
Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 % nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 %, v Celju pa za 16 %. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

POSLOVNI PROSTORI:

V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin. V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih GURS analizira in podaja podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske nepremičnine, turistične nepremičnine in posebne nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker se na prosto-konkurenčnem trgu praktično ne pojavljajo. Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore. Novogradenj poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investitorjev. Trgovanje s pisarniškimi prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 %, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila.

Najvišja je tako raven cen pisarn v Ljubljani, sledijo pa cene pisarn v Kopru in obalnih krajih. V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn, podobno kot cene stanovanj, v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 % višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila. Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu. Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji. Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigrajskega stadiona. Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen. Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 % vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 %, v Okolici Ljubljane 6 %, na Obali brez Kopra 5 %, v Celju 4 %, v Kopru 3 % in v Kranju 1 %

STAVBNO ZEMLJIŠČE:

Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu GURS obravnava po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 % kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo.

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.565	1.858	1.705
Povprečna cena (€/m²)	**46**	**64**	**53**	**59**
Povprečna površina zemljišča (m²)	1.120	1.380	1.440	1.430

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015-2018

Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m^2. Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m^2 in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m^2. Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m^2.

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah zazidljivih zemljišč smo izbrali sedem mestnih in primestnih tržnih analitičnih območij, kjer smo v preteklih štirih letih evidentirali največ kupoprodaj.

6.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

6.1 Identifikacija nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina predstavlja trgovski lokal št. 58 v I. nadstropju stavbe na naslovu Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad. Po podatkih Geodetske uprave RS je bila stavba zgrajena leta 1992 ter je etažnosti 4K + P + VI. nadstropij. Nosilni material stavbe je armirani beton. Stavba je priključena na vodovodno, električno in CATV omrežje. Odpadne vode so speljane v javno kanalizacijo. Ogrevanje in prezračevanje stavbe je centralno. Stavba je ločena na trgovski in pisarniški del. Do stavbe vodi asfaltirana cesta z urejenimi pločniki.

6.2 Ogled nepremične

Ogled nepremičnine je dne 27.05.2019 opravil David Cafnik v prisotnosti gospe Vesne Visočnik. Gospa Visočnik ni dovolila fotografiranja trgovskega lokala.

6.3 Lokacija ocenjevane nepremičnina

Ocenjevana nepremičnine se nahaja v I. nadstropju trgovskega centra City v Ulici Vita Kraigherja 5, Maribor. V bližini ocenjevane nepremičnine je poslovna stavba banke, cerkev, druge poslovne stavbe,...

Parcela št. 1770 k.o. Maribor-grad

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
657 MARIBOR-GRAD	1770	3.528	NE	0,00		

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 657 Številka parcele 1770

Površina parcele (m2) 3.528

Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	3.528

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja centralnih dejavnosti	3.528

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv Naslov Leto rojstva / matična številka Delež Status

Podatek o lastniku ni javen

Parcela št. 1771 k.o. Maribor-grad

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
657 MARIBOR-GRAD	1771	5.699	NE	0,00		

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 657 Številka parcele 1771

Površina parcele (m2) 5.699

Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Pozidano zemljišče	5.699

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja centralnih dejavnosti	5.699

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo (m2)	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*4392	2318

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

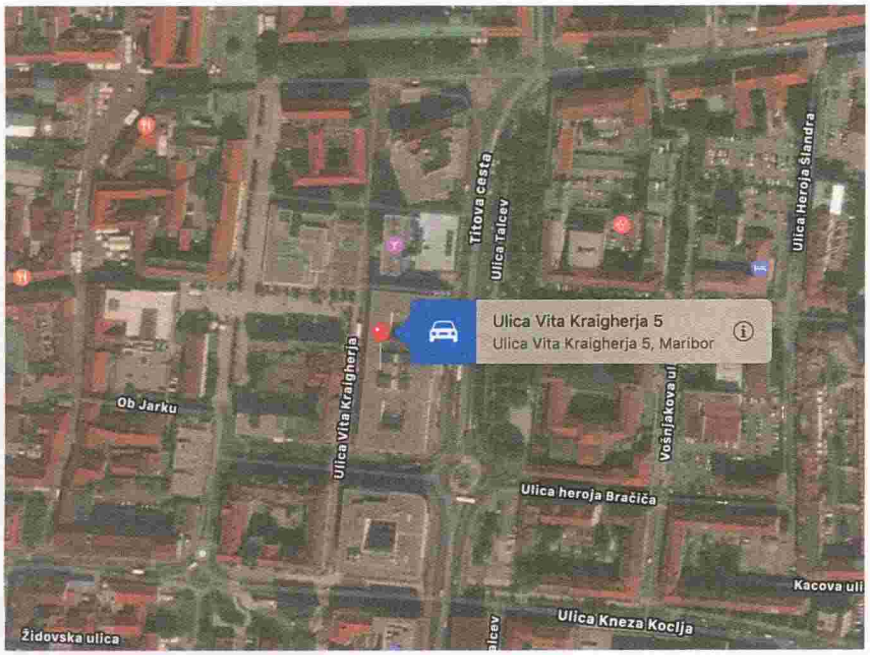
Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv Naslov Leto rojstva / matična številka Delež Status

Podatek o lastniku ni javen

ZEMLJIŠČE:

Parcelna številka	Katastrska občina	Namenska raba	Površina
1770	Maribor-grad	območje centralnih dejavnosti	3.528 m²
1771	Maribor-grad	območje centralnih dejavnosti	5.699 m²
		SKUPAJ	**9.227 m²**



Slika 1: Prikaz lokacije ocenjevane nepremičnine (Vir: Maps)

Slika 2: Z modro barvo je označena mikro lokacija nepremičnine, ki je predmet poročila

6.4 Urbanistični predpisi in upravna dovoljenja

Osnovna namenska raba zemljišča, ki se nahaja na parcelah št. 1770 in 1771 obe k.o. Maribor-grad je stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Podrobna namenska raba zemljišča - površine za centralne dejavnosti. Za območje v katerem se nahaja ocenjevana nepremičnina velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15 , 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18).

Slika 3: Prikaz namenske rabe prostore (Vir: I občina)

V Zemljiški knjigi je pri parceli št. 1771 k.o. Maribor-grad vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje. Ocenjevani trgovski lokal se nahaja v delu stavbe, ki se nahaja na parceli št. 1771 k.o. Maribor-grad. Nisem mogle preveriti na kaj se nanaša

6.5 Opis stanja trgovskega lokala

Ocenjevana nepremičnina predstavlja trgovski lokal št. 58 v I. nadstropju ki obsega samo en prostor. Na tleh je keramika, stene so beljene. Vhod v poslovni prostor predstavlja steklena stena s steklenimi vrati. Vgrajen je spuščen strop v katerega so delno vgrajene luči, prezračevanje. Lastnica ni dovolila fotografiranja notranjosti trgovskega lokala.

6.5 Površine nepremičnine

Cenilec je na licu mesta izmeril površino ocenjevane nepremičnine ob upoštevanju Standarda za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836 in jo uporabil kot osnovo za ocenjevanje nepremičnine.

Opis prostora				Neto površina		Uporabna površina	
TRGOVSKI LOKAL							
Trgovski lokal		9,71	5,93	50,98	m²	50,98	m²
	-	2,76	2,39				
Trgovski lokal skupaj				**50,98**	m²	**50,98**	m²

Nastalo razliko med površino iz registra nepremičnin in izmero v času ogleda je možno obrazložiti kot sledi. Dejansko izmerjena površina je skladna z veljavnim SIST ISO 9836. Razliko v rezultatih velikosti 0,40 m² oz. 0,78 % lahko pripišemo stopnji natančnosti meritev.

7.0 ANALIZA PODATKOV

7.1 Najboljša uporaba zemljišča

Načelo najboljše uporabe je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k najvišji določeni sedanji vrednosti na dan vrednotenja oz. tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično možna, primerno podprta in finančno izvedljiva in ki daje najvišjo vrednost zemlje. Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe oceniti naslednje dejavnike:

- preveriti obstoječe predpise glede možnosti uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh;
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča;
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav;
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost nepremičnine;
- oceniti optimalno uporabo nepremičnine.

MSOV navajajo, da določitev najgospodarnejše rabe vključuje premislek. Osnove zahteve, ki sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

⇒ Fizično možna in urbanistično sprejemljiva je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem

⇒ Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti v območjih kjer so sprejeti

⇒ Uporabe, ki ni pravno dopustna ali fizično možna ne pojmujemo kot najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je pravno dopustna in fizično možna pa lahko vseeno zahteva pojasnilo cenilca, ki utemelji zakaj je ta način uporabe ustrezno verjeten

⇒ Finančno izvedljiva: potem ko z analizo ugotovimo, da je eden ali več načinov uporabe ustrezno verjetnih jih testiramo glede finančne izvedljivosti. Uporaba katere posledica je najvišja vrednost v primerjavi z ostalimi primeri je najgospodarnejša raba

⇒ Uporabo ki da najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča določimo na podlagi študije alternativne uporabe zemljišča. Rezultati takih študij so npr: možne dejavnosti, ki se bodo v izboljšavah zemljišča opravljale, optimalna notranja izraba objektov, smiselne in dopustne etažnosti ter gabariti objektov, ipd.

Glede na lokacijo obravnavane nepremičnine, ki se nahaja v območju poslovne cone v k.o. Maribor-grad ocenjujem, da je tovrstna uporaba zemljišča (pripadajoče zemljišče k poslovni stavbi, velikosti 9.227 m^2) na tej lokaciji primerna velikost zemljišča za poslovno gradnjo. Zemljišče glede na trenutno pozidavo in izkoriščenost ni primerno za nadomestno gradnjo, ki bi izkazovala višjo vrednost zemljišča, saj je večstanovanjska stavba v uporabi. Na podlagi navedenega lahko trdim, da obravnavana uporaba zemljišča vodi k najgospodarnejši rabi zemljišča.

Ocenjevana nepremičnina predstavlja trgovski lokal št. 58 v I. nadstropju trgovskega dela poslovne stavbe. Glede na lokacijo stavbe in lego ocenjevane nepremičnine v stavbi, predstavlja sedanja raba najboljšo oz. optimalno rabo nepremičnine.

7.2 Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav

Način primerljivih prodaj predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

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

Na podlagi te analize izberejo primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujejo vrednost ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja. Pri tem morajo upoštevati tudi razmere na trgu nepremičnin.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

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

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem cenilec primerljivi nepremičnini prilagodi ocenjevano. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.
Pri tej metodi dobijo cenilci neposredno tržno vrednost nepremičnine, to je vrednost po kateri naj bi se nepremičnina na trgu prodala.

REALIZIRANE PRODAJE (Vir: Trgoskop):

Id posla	Vrsta posla podrobno	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m2] (Informativen izračun)	Naslov	Dejanska/namenska raba dela stavbe	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Pogodbena površina dela stavbe [m2]
334745	Prodaja na prostem trgu	18.07.2017	53.780,00	537,80	MLINSKA ULICA 26, MARIBOR	1230104 - Prodajalna	2408	132	1993	100,00
361861	Prodaja na prostem trgu	16.11.2017	25.500,00	296,51	ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR	1230104 - Prodajalna	2318	66	1992	86,00
361876	Prodaja na prostem trgu	16.11.2017	25.500,00	607,14	ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR	1230104 - Prodajalna	2318	881	1992	42,00
379171	Prodaja na prostem trgu	15.03.2018	51.000,00	927,27	GLAVNI TRG 2, MARIBOR	1230104 - Prodajalna	2142	16	1800	55,00
383069	Prodaja na prostem trgu	24.04.2018	31.367,00	454,59	GLAVNI TRG 17B, MARIBOR	1220301 - Poslovni prostori	1991	174	1980	69,00
410658	Prodaja na prostem trgu	15.11.2018	30.000,00	588,24	VETRINJSKA ULICA 8, MARIBOR	1230104 - Prodajalna	1931	9	1550	51,00
415253	Prodaja na prostem trgu	29.12.2018	18.000,00	620,69	ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR	1230104 - Prodajalna	2318	33	1992	29,00

PRIMERLJIVE PRODAJE:

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina št. 1	Primerljiva nepremičnina št. 2
Vir podatka ID		Trgoskop	Trgoskop
Lokacija nepremičnine	Ulica Vita Kraigherja 5	Ulica Vita Kraigherja 5	Ulica Vita Kraigherja 5
Prodajna cena v €/m2		607,14	620,69
Prodajna cena v €		25.500,00	18.000,00

			Prilagoditev		Prilagoditev
Datum transakcije		16.11.2017	5,00%	29.12.2018	0,00%
Vrsta transakcije		prosti trg	0,00%	prosti trg	0,00%
Lokacija v občini	k.o. Maribor-grad	k.o. Maribor-grad	0,00%	k.o. Maribor-grad	0,00%
Uporabna površina poslovnega prostora v (m²)	50,98	42,40	0,00%	28,60	-1,00%
Nadstropje	I. nadstropje	III. nadstropje	6,00%	I. nadstropje	0,00%
Namembnost	trgovski lokal	trgovski lokal	0,00%	trgovski lokal	0,00%
Podi	keramika	keramika	0,00%	keramika	0,00%
Stene	oplesk	oplesk	0,00%	oplesk	0,00%
Ogrevanje	centralno ogrevanje	centralno ogrevanje	0,00%	centralno ogrevanje	0,00%
Obnova	ni podatka o obnovi	ni podatka o obnovi	0,00%	ni podatka o obnovi	0,00%
Klima	DA	DA	0,00%	DA	0,00%

Trgovski lokal št. 58 v I. nadstropju – Ulica Vita Kraigherja 5, Maribor

Leto gradnje/obnova	1992	1992	0,00%	1992	0,00%
Končna prilagoditev			11,00%		-1,00%
Indikacijska vrednost		673,93		614,48	
Ponder v %		336,96	50,00%	307,24	50,00%
Ocenjena vrednost v €/m²		**644,20**			
Ocenjena vrednost v €		**32.841,53**			

Primerljiva nepremičnina št.1:

Splošni podatki o poslu

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	16.11.2017
ID pravnega posla:	361876

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	25.500,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o delih stavb

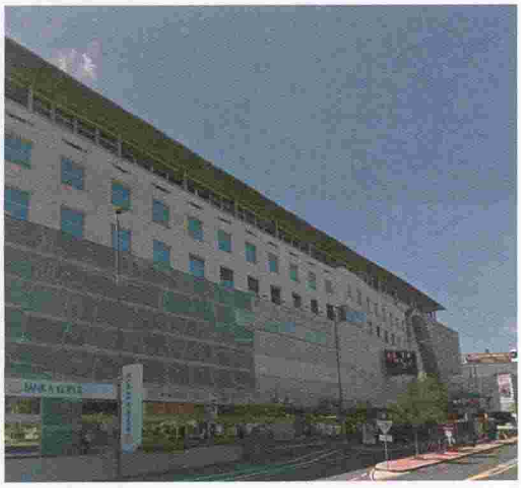
TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 2318/881-881, ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	2318
Številka dela stavbe:	881
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	881
Naslov:	ULICA VITA KRAIGHERJA 5
Naselje:	MARIBOR
Občina:	MARIBOR
Ime KO:	657 - MARIBOR-GRAD

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230104 - Prodajalna
Koordinate:	X:157339.48 Y:550239.04
Leto izgradnje stavbe:	1992
Leto izgradnje dela stavbe:	1992
Neto tlorisna površina dela stavbe:	42,40 m2
Uporabna površina dela stavbe:	42,40 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	nadstropje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	/



Primerljiva nepremičnina št.2:

Splošni podatki o poslu

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	29.12.2018
ID pravnega posla:	415253

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	18.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o delih stavb

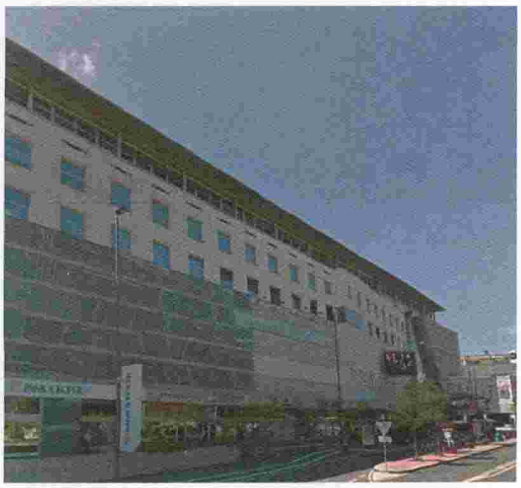
TRGOVSKI ALI STORITVENI LOKAL 2318/33-33, ULICA VITA KRAIGHERJA 5, MARIBOR

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe:	2318
Številka dela stavbe:	33
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	33
Naslov:	ULICA VITA KRAIGHERJA 5
Naselje:	MARIBOR
Občina:	MARIBOR
Ime KO:	657 - MARIBOR-GRAD

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Trgovski ali storitveni lokal
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1230104 - Prodajalna
Koordinate:	X:157351.38 Y:550243.04
Leto izgradnje stavbe:	1992
Leto izgradnje dela stavbe:	1992
Neto tlorisna površina dela stavbe:	28,60 m2
Uporabna površina dela stavbe:	28,10 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	nadstropje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	lokal, prodajalna,prostor 99



Podatke o primerljivih nepremičninah sem pridobili iz podatkov Trgoskopa. Primerjal sem tiste podatke, ki so navedeni v transakciji (velikost poslovnega prostora, lokacija, namembnost, starost, datum prodaje, ...).

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine štev. 1 in 2 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako ocenimo tržno vrednost na osnovi vrednosti nepremičnine štev. 1 in 2 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

Ocenjena vrednost nepremičnine – trgovskega lokala s pripadajočim zemljiščem - znaša po »načinu tržnih primerjav« na dan 27.05.2019 (zaokr.):

33.000 €

7.3 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki prinašajo dohodek oziroma donos. Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina, namreč najprimerneje ocenimo njeno vrednost.
Z na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

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

POTENCIALNI DOHODEK

Potencialni prihodek od ocenjevane nepremičnine je najemnina, ki bi jo lahko lastnik nepremičnine prejemal, če bi bila ta stalno 100% zasedena. Viri za oceno so lahko navedbe lastnikov, razpoložljivi podatki o najemu primerljivih nepremičnin, podatki agencij za promet z nepremičninami, Trgoskop in podjetij, ki se ukvarjajo s tovrstno dejavnostjo. Tržna najemnina je lahko pogodbena, če je pogodba med lastnikom in najemnikom sklenjena za daljši čas, sicer pa moramo ugotoviti najverjetnejšo tržno najemnino z analizo trga.
Za primerljive nepremičnine uporabimo podatke, pridobljene pri nepremičninskih agencijah in podjetjih, ki opravljajo enako ali sorodno dejavnost.
Na podlagi ogleda nepremičnin in kriterijev, ki vključujejo najpomembnejše vplive kot so lokacija, velikost, nadstropje, fizično stanje nepremičnine, čas oddaje ter zunanji vplivi ocenjujemo, da so ocenjevani nepremičnini najbolj podobne nepremičnine.

NEZASEDENOST IN NEIZTERLJIVOST NAJEMNIN IN NEPLAČANIH STROŠKOV

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino. Izkušnje kažejo da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune. Višino odbitka za nezasedenost izražamo v odstotkih od potencialnega prihodka. Odbitek za nezasedenost izračunam po formuli Friedman in Ordway (1989).

Povprečni delež neoddanih nepremičnin izrazimo v %.

Po podatkih nepremičninskih agencij v daljšem časovnem obdobju je neoddanih podobnih nepremičnin ca. 15 %, vendar ne razpolagam s podatki o natančnem številu in povprečnem času neoddanih nepremičnin. Glede na to izračunam nezasedenost ocenjene nepremičnine na osnovi pričakovane neoddanosti (število mesecev neoddanosti) v tekočem letu, ki traja, po oceni nepremičninskih strokovnjakov za take nepremičnine med 9 in 12 mesecev. Neoddanost tako v sedanjih razmerah ocenim na 10 mesecev.

Po formuli izračunam odbitek za nezasedenost.

Odbitek za nezasedenost izračunam po formuli (Friedman in Ordway).

$$\text{nezasedenost v \%} = \frac{\textit{povprečni delež neodanih nepremičnin x povprečni čas neoddanosti}}{\textit{število časovnih obdobij v letu}}$$

Povprečni delež neoddanih nepremičnin izrazimo v %.

Ob upoštevanju sedanjega stanja in ocene neoddanih prostorov v daljšem opazovanem obdobju ocenjujemo nezasedenost :

$$\textbf{nezasedenost v \%} = \frac{15\% \; x \; 10 \; mesecev}{12 \; mesecev} = 12{,}50\%$$

Glede na način oddajanja nepremičnin v Sloveniji mora najemnik praviloma položiti varščino v višini nekajkratne najemnine (po navadi za 1 - 2 mesecev), je malo verjetno, da bo prišlo do neizterljivosti najemnin, prav tako pa pogodbeno dogovorjeni odpovedni roki, ki praviloma niso krajši od treh mesecev, minimizirajo možnost neizterljivosti. Izkustveno vemo, da je odbitek za neizterljivost približno tretjina odbitka za nezasedenost. V praksi in v konkretnem primeru obravnavane nepremičnine bomo upoštevali za neizterljivost :

$$\textbf{neizterljivost v \%} = \frac{12{,}50\%}{3} = 4{,}17\%$$

POSLOVNI ODHODKI - STALNI STROŠKI

Poslovni odhodki - stalni stroški, ki niso odvisni od oddanosti nepremičnine. Mednje spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je zakonito zavezan plačevati najemnik, stroški za porabljeno vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti in upravljanje, ki prav tako bremenijo najemnika in zavarovanje objekta. Zavarovanje običajno plača najemodajalec. Podatke za zavarovanje si pridobimo pri zavarovalnici Grawe zavarovalnica d.d. Letna premija za standardno kritje[2], za poslovne prostore znaša od 0,50‰ do 1,50‰ od nadomestitvenega stroška objekta

Upoštevam povprečno vrednost zgrajenega objekta in povprečne najemnine:
(podatki za izhodiščne cene izgradnje objekta - vir: PEG online)

Za poslovne stavbe: 744,58 € za 1 m² neto površine objekta in povprečno najemnino 7,20 €/m².

$$\frac{vrednost\ izgradnje\ v\ \frac{€}{m^2}\ x\ letna\ premija\ v\ \%}{obdobje\ v\ mesecih\ \ x\ mesečna\ najemnina \frac{€}{m^2}} = \frac{744{,}58\ \frac{€}{m^2}\ x\ 0.0010}{12\ x\ 7{,}20\ \frac{€}{m^2}} = 0{,}86\%$$ od potencialnega prihodka

Spremenljive stroške, ki so odvisni od oddanosti nepremičnine v najem. To so stroški oglaševanja, provizije nepremičninskih posredništev, upravljanja in tisti del stroškov, ki jih pogodbeno ali po dobrih poslovnih običajih prevzema najemodajalec.

Stroški oglaševanja

nastanejo zaradi oddajanja nepremičnine in vključujejo provizije, ki nastanejo z oddajo prostora ob zamenjavi najemnika. Provizija za pridobitev najemnika znaša običajno eno bruto mesečno najemnino. Za izračun stroška provizije moramo poznati še pogostost zamenjav najemnikov na podobnih posestih. Podatke o pogostosti zamenjav preverimo pri nepremičninskih agencijah. Na osnovi podatkov ocenjujemo, da se pet najemnikov od desetih zamenja v obdobju 5 let. Tako znaša strošek oglaševanja oziroma reklame.

$$\frac{5}{10\ x\ 5\ x\ 12} = 0{,}83\%$$ od potencialnega prihodka

Strošek upravljanja

ocenimo na podlagi podatkov podjetja, ki se ukvarja z upravljanjem nepremičnin in znaša 0,10 EUR/m² do 0,20 EUR/ m² mesečno, odvisno od namembnosti objekta

$$\frac{strošek\ upravljnja\ \frac{€}{m^2}}{mesečna\ najemnina \frac{€}{m^2}} = \frac{0{,}10\ \frac{€}{m^2}}{7{,}20\ \frac{€}{m^2}} = 1{,}39\%$$ od potencialnega prihodka

Poslovni odhodki

-	stroški zavarovanja	0,86	%
-	stroški oglaševanja in reklame	0,83	%
-	stroški upravljanja	1,39	%
-	**Poslovni odhodki skupaj**	**3,08**	**%**

REZERVACIJA ZA NADOMESTITVENO REZERVO

Nadomestitvena rezerva predstavlja rezervacijo sredstev potrebnih za popravila in zamenjavo posameznih elementov, ki se hitro obrabijo oz. imajo kratko življenjsko dobo ter tistih elementov, ki se periodično obnavljajo. Pri stanovanjskih enotah se izračunavajo na osnovi Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka.

[2] Obsega požarno zavarovanje, zavarovanje za vremenske ujme in zavarovanje izlitja vode.

POSLOVNI PROSTOR:

Najemnik mora zraven najemnine plačevati še stroške za porabljeno vodo, elektriko, ogrevanje, strošek upravnika in odvoz smeti.

Id posla	Vrsta posla podrobno	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Pogodbena površina dela stavbe [m2]
384334	Oddajanje na prostem trgu	14.06.2018	3.100,00	Trgovski ali storitveni lokal	GOSPOSKA ULICA 18 , MARIBOR	1772	2	1870	310,50
389147	Oddajanje na prostem trgu	01.08.2018	2.000,00	Trgovski ali storitveni lokal	TRG SVOBODE 3, MARIBOR	2599	11	1823	309,80
416540	Oddajanje na prostem trgu	07.01.2019	600,00	Trgovski ali storitveni lokal	GOSPOSKA ULICA 28, MARIBOR	2570	23	1905	76,30
424709	Oddajanje na prostem trgu	25.04.2019	400,50	Trgovski ali storitveni lokal	VOLKMERJEV PREHOD 4, MARIBOR	1551	3	1930	89,00

Primerna najemnina za ocenjevano nepremičnino je 7,20 €/m².

Letna najemnina:

Trgovski lokal	50,98 m²	x	7,20 €/m²/mesec	x	12 mesecev	=	4.404,67 €
					SKUPAJ	=	**4.404,67 €**

nezasedenost	12,50%	=	550,58 €
neizterjava	4,17%	=	183,67 €
poslovni odhodki	3,08%	=	135,66 €
rezervni sklad	1,00%	=	44,05 €
SKUPAJ			**913,96 €**

Neto dohodek

Potencialni prihodek	4.404,67 €
- nezasedenost	-550,58 €
- neizterjava	-183,67 €
- poslovni odhodki	-135,66 €
- rezervni sklad	-44,05 €
NETO DOHODEK	**3.490,71 €**

Stopnja kapitalizacije - k

Pri izbiranju primerne stopnje kapitalizacije smo se odločili za metodo dograjevanja, ki upošteva naslednje faktorje:

- nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo	0,75 %
- nadomestilo za tveganje	3,50 %
- premija za slabšo likvidnost	0,75 %
- nadomestilo za upravljanje z naložbo	0,40 %
- premija za ohranitev naložbe	1,66 %
kar skupaj znaša	**Ro = 7,06%**

in hkrati ustreza tržnim podatkom (R = NOI/PC) za primerljive posesti.

Naložb, ki bi bile povsem brez tveganja ni, zato so temu pojmu najbližje državni vrednostni papirji oz. terjatev do banke v RS. Državno jamstvo (skorja povsem) zmanjša posojilno tveganje ne pa vedno tudi obrestnega. Pri izračunu po Fisherjevi enačbi z upoštevanjem inflacije sem uporabil spodaj navedeno vrednost državne obveznice. Upošteval sem stopnjo inflacije v času od konca decembra 2017 do konca decembra 2018 v višini 1,40 %

01/14/2019	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	111,540	1,29%	111,865	1,26%

Vir: MTS Slovenia

Osnovna Fisherjeva enačba: 1+ i = (1+ π) x (1+r) **pri čemer posamezne oznake pomenijo naslednje:**

i - nominalna vrednost
r - realna donosnost
π - stopnja inflacije

Fisherjevo enačbo nato pretvorimo in dobimo: $r = \frac{(1+i)}{(1+\pi)} - 1$

Izračun po Fisherjevi enačbi je: $r = \frac{(1+0{,}0126)}{(1+0{,}014)} - 1 = 0{,}0075$ oz. 0,75%

Stopnja za tveganje se po Friedman in Ordaway giblje med 4 - 7 odstotne točke. Premija za tveganje predstavlja nagrado naložbeniku, saj so naložbe v nepremičnine tvegane. Izkušnje kažejo da se premija za tveganje giblje na spodnji meji oz. celo pod njo. Naložbe v nepremičnine so manj donosne kot naložbe v vrednostne papirje, zato sem v cenitvenem poročilu uporabil premijo za tveganje v višini 3,5%.

Premija za slabšo likvidnost se obračunava zaradi dejstva, ker je nepremičnino težje prodati kot naložbo v vrednostne papirje. Glede na tip predmetne nepremičnine vzamemo kot nadomestilo za nelikvidnost razliko med kratkoročnimi (enoletnimi) in dolgoročnimi (petletnimi) depoziti pri bankah, ki znaša 0,75% (Delavska hranilnica)

Nadomestilo za upravljanje z naložbo pomeni strošek upravljanja z nepremičninami in znaša 0,4 odstotne točke za stavbe stare do 60 let (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih za in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin).

Ker se nepremičnine sčasoma slabšajo, je potrebno k zahtevani donosnosti prišteti tudi premijo za ohranitev naložbe oziroma ohranitev kapitala (glavnice). Premijo za ohranitev naložbe lahko oblikujemo na podlagi ekonomske življenjske dobe, ki jo predvidimo na 50 let. Če bi premijo izračunavali po do nedavno edino uporabljani Ringovi metodi, bi ta znašala 2,0 %, vendar v zadnjih letih sprememba doktrine ocenjevanja vrednosti nepremičnin narekuje uporabo metod, ki temeljijo na izračunu nabranih amortizacijskih popravkov, predvsem Hoskoldove metode. V tem primeru znaša premija za ohranitev kapitala:

$$p_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1} = \frac{0{,}0075}{(1+0{,}0075)^{50} - 1} = 0{,}0166 \rightarrow 1{,}66\%$$

r_r= nadomestilo za netvegano naložbo
n= amortizacijska doba objekta

premija za ohranitev naložbe je 1,66%

<u>Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi</u>

D/k = V

3.490,71 € / 0,0706 = **49.443,48 €**

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D - neto dohodek
V - vrednost trgovskega lokala
k - stopnja kapitalizacije

Ocenjena vrednost nepremičnine - trgovskega lokala s pripadajočim zemljiščem - znaša po »na donosu zasnovanem načinu« na dan 27.05.2019 (zaokr.):

49.000 €

8.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST

8.1 Končna uskladitev

Vrednost po načinu tržnih primerjav – ocenitev vrednosti trgovskega lokala je s to metodo prinesla vrednost, ki za ocenjevano nepremičnino predstavlja realno vrednost in se je po presoji ocenjevalca tudi najbolj približala trenutnemu stanju na trgu z nepremičninami.

Vrednost na donosu zasnovanem načinu– njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, ki jih lahko trgovski lokal prinaša. Pri ocenitvi je bila uporabljena celotna stopnja kapitalizacije oziroma celotna stopnja donosa, kot načina dohodkovnega pristopa vrednotenja nepremičnin. Najemnina je vzeta po najboljši presoji cenilca.

→ Način tržnih primerjav 33.000 €
→ Na donosu zasnovan način 49.000 €

8.2 Končna ocena vrednosti

Pri ocenitvi tržne vrednosti nepremičnin upoštevamo ocenjeno tržno vrednost po dveh omenjenih pristopih, ki sta podrobneje obrazložena v predhodnih poglavjih.
Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje, znaša tržna vrednost (TV) predmetne nepremične na dan ocenjevanja 27.05.2019 (zaokr.)

Izračun končne ocene vrednosti nepremičninskih pravic:

Ocene vrednosti po	Ponder	Ocena vrednosti
- način tržnih primerjav	5/10	16.500 €
- na donosu zasnovan način	5/10	24.500 €
Končna ocena vrednosti	**1**	**41.000 €**

Tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan 27.05.2019 znaša (zaokr.):

41.000 €

Opomba: vse vrednosti in cene v tem poročilu so brez davka

9.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

Viri:

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogled na kraju samem,
- Internetne strani (Geodetska uprava RS, Zemljiška knjiga, nepremičninska podjetja,....).

LITERATURA:

- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Lj. 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Lj. 1997 (dr. Maruška Šubic – Kovač);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev (indeksi podražitev): GZS - Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala.

ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 11/01);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur. list RS št. 61/2017);
- Gradbeni zakon – GZ (Ur. list RS št. 61/2017);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42/03);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Ur. list RS št. 69/03);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1A (Ur. list RS 57/08).

STANDARDI:

- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin 2 – SPS 2 (Ur. list RS št. 48/2018);
- Slovenski računovodski standardi 2016 – SRS (Ur. list RS št. 95/2015);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, 2013 (MSOV 2017, 2013);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

10.0 PRILOGE

- zemljiškoknjižni izpisek
- fotografije
- tloris trgovskega lokala
- podatki Geodetske uprave

11.0 IZJAVA CENILCA

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam osebnih sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet poročila;
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec vrednosti nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu MSOV 2017

Cenilec:
David Cafnik, dipl. inž. grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO, NEPREMIČNINE
DAVID CAFNIK
Prušnikova ul. 2
MARIBOR

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.5.2019 - 12:56:45

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 657-2318-37

katastrska občina 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 37 (ID 5668971)

vrsta:	6 - glej opis
opis:	se vpiše poslovni prostor v 6. etaži kot posamezni del stavbe stavbe v Mariboru, Ulica Vita Kraigherja 5, ki stoji na parc. št. 1770 in 1771 k.o. Maribor grad z identifikacijsko št. 657-2318-37.E.Na podlagi sporazuma o delitvi solastnine v etažno lastnino z dne 28.12.2007, popravka št. 1 k temu sporazumu z dne 11.8.2008 in odločbe GURS, Območne geodetske uprave Maribor št. 02132-00056/2007-2, z dne 10.5.2007
naslov:	poslovni prostor v 6. etaži, Ulica Vita Kraigherja 5 2000 Maribor - dostava

Plombe:

zadeva	Dn 27775/2019 (ID postopka: 2404042)
začetek postopka	13.02.2019 09:00:59
čas začetka učinkovanja	13.02.2019 09:00:59
tip postopka	302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada:	01 - vloženo prvič

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 1152/1000000
   na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 (ID 5389158)
   ID pravice 10120957
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 5039/1000000
   na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 810 (ID 5670076)
   ID pravice 10686636
3. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 2378/1000000
   na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 815 (ID 5670081)
   ID pravice 10688375
4. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 514/445911
   na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 765 (ID 5670014)
   ID pravice 19483368
5. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini

delež: 514/189549
na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 789 (ID 5670054)
ID pravice 18398152

6. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 514/445911
na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 763 (ID 5670012)
ID pravice 18783506

7. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 514/445911
na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 764 (ID 5670013)
ID pravice 18901471

8. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 2706/1000000
na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 812 (ID 5670078)
ID pravice 10686781

9. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 1631/1000000
na nepremičnini: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 814 (ID 5670080)
ID pravice 10687576

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9724794
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2603960******
osebno ime: Vesna Visočnik
naslov: Ulica Saše Deva 006, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 20.10.2008 11:43:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13327244	20.10.2008 11:44:00	401 - vknjižena hipoteka
13368931	15.02.2010 12:41:00	401 - vknjižena hipoteka
19930233	09.02.2018 15:00:55	401 - vknjižena hipoteka
20172020	26.06.2018 15:02:11	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13327244
čas začetka učinkovanja 20.10.2008 11:44:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 37 (ID 5668971)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 35.000,00 EUR
tip dospelosti 2 - do odpoklica
dodatni opis:
35.000,00 EUR
Na podlagi sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 20. 10. 2008, opr. št. SV 1261/2008vknjižba pridobitve hipoteke s podatki o terjatvi:

glavnica : 35.000,00 EUR s pp
obresti : obrestna mera ob sklenitvi pogodbe 6,847 % letno in je sestavljena iz 3-mesečnega EURIBOR-ja (trenutno 4,947%) in pribitka v višini 1,900%

zapadlost glavnice : 15. 7. 2018 z možnostjo odpoklica terjatve
imetnik:
1. matična številka: 2211254000
   firma / naziv: BANKA SPARKASSE d.d.
   naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 20.10.2008 11:44:00

zveza - ID osnovnega položaja:
9724794

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13593174	20.10.2008 11:44:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 13593174
čas začetka učinkovanja 20.10.2008 11:44:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 20. 10. 2008, opr. št. SV 1261/2008zaznamba neposredne izvršljivosti terjatve.

ID pravice / zaznambe 13368931
čas začetka učinkovanja 15.02.2010 12:41:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 37 (ID 5668971)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 50.000,00 EUR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.02.2025
dodatni opis:
50.000,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 278/2010 z dne 15. 2. 2010se:
a) vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
- glavnica: 50.000,00 EUR s pp,
- obresti: obrestna mera je za prvo obrestno obdobje 3,415 % letno in je sestavljena iz seštevka 3-mesečnega Euriborja (trenutno 0,665 %) in pribitka v višini 2,750 %,
- zapadlost glavnice: 15. 2. 2025 z možnostjo odpoklica terjatve v primerih, ki so navedeni v 11. členu pogodbe o potrošniškem hipotekarnem kreditu, potrjene v citiranem notarskem zapisu;
b) zaznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom, navedenim v rubriki "sovložek".
imetnik:
1. matična številka: 2211254000
   firma / naziv: BANKA SPARKASSE d.d.
   naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.02.2010 12:41:00

zveza - ID osnovnega položaja:
9724794

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13633211	15.02.2010 12:41:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 13633211

čas začetka učinkovanja 15.02.2010 12:41:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 278/2010 z dne 15. 2. 2010se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 19930233
čas začetka učinkovanja 09.02.2018 15:00:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 37 (ID 5668971)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.625,88 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 29.12.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.625,88 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 129981/2017 z dne 09.01.2018.

imetnik:
1. matična številka: 5987105000
   firma / naziv: UPRA-STAN družba za storitve z nepremičninami, proizvodnja in trgovina d.o.o.
   naslov: Žolgarjeva ulica 017, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 09.02.2018 15:00:55

zveza - ID osnovnega položaja:
9724794

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19930234	09.02.2018 15:00:55	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19930234
čas začetka učinkovanja 09.02.2018 15:00:55
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 129981/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. 129981/2017 z dne 09.01.2018.

ID pravice / zaznambe 20172020
čas začetka učinkovanja 26.06.2018 15:02:11
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 657 MARIBOR-GRAD **stavba** 2318 **del stavbe** 37 (ID 5668971)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 514,87 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 28.12.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 514,87 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o

izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 37976/2018 z dne 21.5.2018.

imetnik:

1. matična številka: 5987105000
   firma / naziv: UPRA-STAN družba za storitve z nepremičninami, proizvodnja in trgovina d.o.o.
   naslov: Žolgarjeva ulica 017, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 26.06.2018 15:02:11

zveza - ID osnovnega položaja:

9724794

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

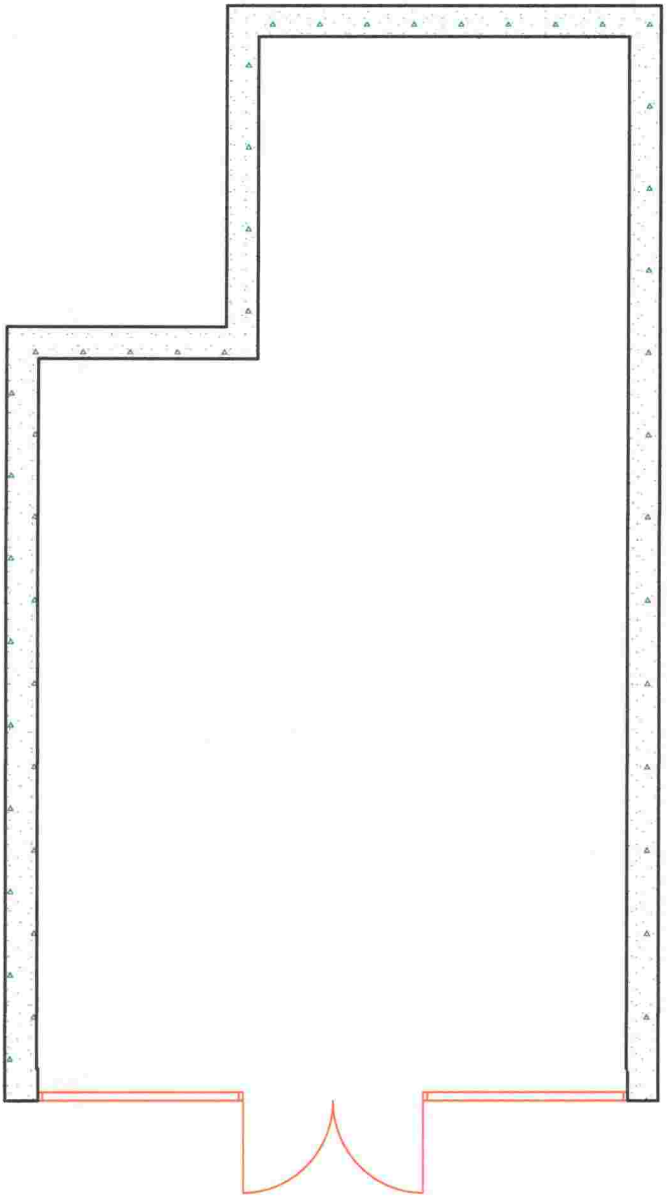
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20172021	26.06.2018 15:02:11	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 20172021
čas začetka učinkovanja 26.06.2018 15:02:11
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 37976/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 37976/2018 z dne 21.5.2018.

VESNA
051/392 181
POROČNE IN
MATURANTSKE
OBLEKE "VESNA"
www.maturantskoblekes.si
www.porocnahisavesna.si

VESNA



Sodni cenilec David Cafnik, dig Prušnikova ulica 2 Maribor Slovenija 2000	Modified by Checked by	Date Date	Drawing Name **Tloris trgovskega lokala** Drawing Status
Trgovski lokal št. 58/ I. nadstr. Ulica Vita Kraigherja 5 Maribor Slovenija 2000			Drawing Scale Layout ID **A.01.1**

Primerjalni seznam za spremembo številke stanovanja ali poslovnega prostora

VLAGATELJ

CITY MB d.o.o.
ime in priimek fizične osebe ali naziv pravne osebe

Ulica heroja Bračiča 6, Maribor
naslov oziroma sedež

Številka stavbe 2318 Datum : 13.6.2007

Na stavbi z naslovom Ulica Vita Kraigherja 5, Ulica heroja Bračiča 6, Titova 10 in Ulica kneza Koclja 11 v Mariboru, ki stoji na parceli št. 1770 in 1771 v katastrski občini Maribor-grad, je bila izvedena sprememba številke stanovanja /poslovnega prostora, kot sledi:

Identifikator dela stavbe	Novo stanje	lastnik
	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	
769	6	MERCATOR-SVS, D.D.
784	11	SELINŠEK JANEZ S.P.
786	13	DAN D.O.O.
785	12	SLOWATCH D.O.O. LJUBLJANA
782	9	SALOMON D.O.O. LJUBLJANA
783	10	»DARVEL« KRIŽAN IRENA S.P.
798	4	TADEUS ZORAN BRUMEN S.P.
	5	POTISK D.O.O.
788	15	SAKSIDA DANIJEL S.P.
	16	SAKSIDA DANIJEL S.P.
787	14	ADRIA AIRWAYS D.D.,KUZMIČEVA 7, LJUBLJANA
780	7	SERTINA D.O.O.
797	3	TIMEXIM D.O.O.
796	2	PANDŽA KATICA
795	1	PEDIČEK MAJDA
790	17	JURGEC NADA s.p.
791	18	NADA VAJNGERL S.P. TRGOVINA NADA
781	8	SEVER MARJANA
793	20	»OD A-Ž« D.O.O.
	21	STIPLOVŠEK ALEŠ
792	19	»OD A-Ž« D.O.O.
779	22	TELEKOM SLOVENIJE, D.D.,
26	48	OPTIKA GOBEC JANEZ S.P.
25	47	RIVON NIMAN ČOŽ SABINA S.P.
1	23	ZDENKA ŠOLAJA S.P. OKREPČEVALNICA-PIZZERIJA
2	24	ŠOLAJA ZDENKA
3	25	PEDIČEK MAJDA
4	26	ORLANDO ZIDAR S.P.
5	27	ŽNIDER BRANKO
6	28	POŠTA SLOVENIJE D.O.O.
8	31	INKA IMPEX D.O.O.
9	33	BANKA KOPER D.D.

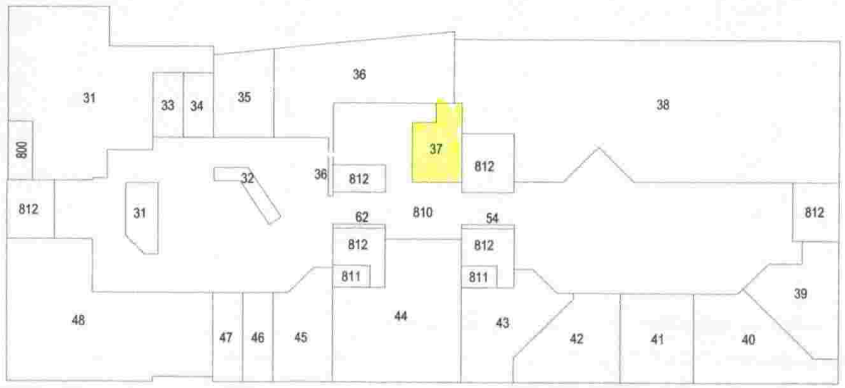
Primerjalni seznam za spremembo številke stanovanja ali poslovnega prostora

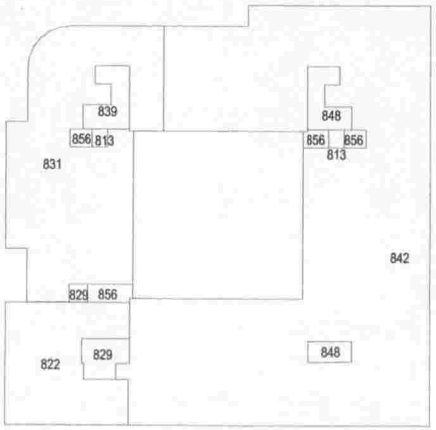
7	29	BEKRA D.O.O.
11	34	GAMS d.o.o.
14	37	POŠTNA BANKA SLOVENIJE D.D.
12	35	VZAJEMNA ZDRAVSTVENA ZAVAROVALNICA D.V.Z.
13	36	IRENA CEBE S.P. ŽENSKO IN MOŠKO FRIZERSTVO
15	38	SAJKO TURIZEM D.O.O.
18, 17	40	FOTO TABOR MARKOVIČ ZORAN S.P.
19	41	COLUMBUS D.O.O.
20	42	LOTERIJA SLOVENIJE, D.D.
21	43	BOŽIČ MARINA
22	44	DODOMA D.O.O.
23	45	MURKO JOŽEF IN NEVA
27	52	HOČEVAR ADRIJAN
28	51	HOČEVAR ADRIJAN
29	50	LIDIJA KRAMBERGER S.P.
30	49	A & V LEŠNIK D.O.O.
16	39	TRGOVINICA PERLA BOŽO SERNKO S.P.
10	32	DROGERIJA TRGOVINA D.D.
24	46	SKB BANKA D.D.
33	54	MANJA VIDOVIČ S.P.
31	53	PEKARNA JAGER D.O.O.
40	61	JAUK MATJAŽ
38	59	TKANINA, D.D.
48	69	ALPINA, TOVARNA OBUTVE, D.D.,ŽIRI
41	63	DOMINUR D.O.O.
36	57	ACRON TRGOVSKO PODJETJE D.O.O.
44	66	BEKRA D.O.O.
47	68	IVANOVIČ NADA S.P.
37	58	VISOČNIK VESNA
39	60	SANOLABOR D.D.
35	56	ŠTICL MIRAN IN SONJA
43	65	GEMM VRAČKO IN DRUGI D.N.O.
40	62	PŠUNDER IGOR
42	64	ROMIH FRANC
46	67	KAMEN KAMBIČ D.O.O.
34	55	ČERNE MIRA
60	84	MARKOVČIČ ALEKSANDER ; LUBEJ JANKO
61	85	HP HOBBY PROGRAM d.o.o.
56	78	ŠAHMANOVIČ RASIM S.P.BOUTIQUE PARIS
69	93	INTERDOM D.O.O.
	92	JEŽOVNIK TATJANA S.P. BOUTIQUE TREND
58	81	POLANEC ROBERT S.P. BOUTIQUE GINO
	80	TRGOVINA PIKA LIDIJA KUPČIŠ-TARKUŠ S.P.
65	89	GORZA VITOMIR
59	83	LEDER HERMAN D.O.O.
	82	ŠOBERL MARTIN IN KARTINA
66	90	NADA VAJNGERL S.P. TRGOVINA NADA
67	91	JADRAN trgovsko podjetje d.d. Sežana

Načrt stavbe in delov stavbe Datum: 25.05.2006 Obrazec K -3

Ime katastrske občine	MARIBOR GRAD
Šifra katastrske občine	0657
Identifikacijska številka stavbe	000 2318

6. ETAŽA





1. NADSTROPJE