



Podpisnik: Nataša Šonaja Žličar
Izdajatelj: SIGOV-CA
Št. certifikata: 8a213f3b00000000567bd12e
Podpisano: 10:05, 08.01.2020



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

I 608/2018
VL 104047/2017
VL 20934/2017
I 4/2020

ODREDBA O PRODAJI

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuju, okrajna sodnica Nataša Šonaja Žličar, je v izvršilni zadevi upnikov:

1. **INTEREXPOGROUP HOLDING COMPANY, d.o.o.**, Parmova ulica 53, Ljubljana,
2. **KOMUNALNO PODJETJE PTUJ, d.d.**, Puhova ulica 10, Ptuj
3. **KOMUNALNO PODJETJE PTUJ, d.d.**, Puhova ulica 10, Ptuj in
4. **NOVA LJUBLJANSKA BANKA, d.d.**, Trg republike 2, Ljubljana,

Dolžnika:

1. **INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina, d.o.o.**, Slovenja vas 75, Hajdina, ki ga zastopa Dušan Korošec, odvetnik v Celju (samo v izvršilni zadevi I 608/2018) in
2. **ŠPORTNA STRELSKA ZVEZA SLOVENIJE**, Travniška ulica 25, Pragersko,

zaradi izterjave zneskov: 23.803,16 EUR s pripadki, 470,45 EUR s pripadki, 1.243,31 EUR s pripadki in 157.232,83 EUR s pripadki,

na podlagi 181.člena do 192.člena Zakon o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ)

o d r e d i l o :

I.

Na upnikov predlog bo pred Okrajnim sodiščem na Ptuj^u dne **18. 2. 2020 ob 9.00 uri v sobi št. 116** Okrajnega sodišča na Ptuj^u, prodaja sledečih dolžnikovih nepremičnin na podlagi spodaj navedenih pogojev za prodajo:

- parc. št. 811/2 k.o. 435 – Šikole;
- parc. št. 811/3 k.o. 435 – Šikole;
- parc. št. 293/28 in 293/25 s stavbo št. 495 k.o. 393 – Slovenja vas;
- parc. št. 293/23 s stavbo št. 475 in št. 476 k.o. 393 – Slovenja vas in
- parc. št. 281/1 k.o. 393 - Slovenja vas.

Služnostnih pravic in realnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na zemljišču ni.

Podatke o vrsti rabe, površini in druge podatke o nepremičninah (parcelah, stavbah in delih stavb) je možno pridobiti z vpogledom v izvorni evidenci za te podatke, to je z vpogledom v zemljiški kataster in kataster stavb. Podatke se lahko pridobi z brezplačno poizvedbo na internetni strani Geodetske uprave RS na naslovu <http://prostor3.gov.si/javni/>

II.

Vrednost nepremičnin, ki se prodajajo je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuj^u, opr. št. I 608/2018, z dne 8. 5. 2019 in po ugotovitvah cenilke znaša za:

- parc. št. 811/2 k.o. 435 – Šikole, **82.220,00 EUR**;
- parc. št. 811/3 k.o. 435 – Šikole, **32.360,00 EUR**;
- parc. št. 293/28 in 293/25 s stavbo št. 495 k.o. 393 – Slovenja vas, **981.000,00 EUR**;
- parc. št. 293/23 s stavbo št. 475 in št. 476 k.o. 393 – Slovenja vas, **846.000,00 EUR** in
- parc. št. 281/1 k.o. 393 - Slovenja vas, **1.644,00 EUR**.

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim

narokom, na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dne prodaje precej spremenila (3. odst. 181. čl. v zvezi s 4. odst. 178. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ).

III.

Zgoraj navedene nepremičnine se prodaja v celoti ter se na tem naroku ne smejo prodati pod 70% ugotovljene vrednosti.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da smejo biti nepremičnine prodane na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70% ugotovljene vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

Če nepremičnine za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnin, kupi upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je ta upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnin (200a čl. ZIZ).

IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo položijo varščino (1. odst. 185. čl. ZIZ), in sicer na TRR sodišča številka:
01100-6950422416, sklic na št. 00 00 20 6082018 - 02, namen: varščina I 608/2018.

Ponudnik mora plačati varščino v višini 1/10 ugotovljene vrednosti nepremičnin, kar znaša za:

- parc. št. 811/2 k.o. 435 – Šikole, **8.222,00 EUR;**
- parc. št. 811/3 k.o. 435 – Šikole, **3.236,00 EUR;**
- parc. št. 293/28 in 293/25 s stavbo št. 495 k.o. 393 – Slovenja vas, **98.100,00 EUR;**
- parc. št. 293/23 s stavbo št. 475 in št. 476 k.o. 393 – Slovenja vas, **84.600,00 EUR** in
- parc. št. 281/1 k.o. 393 - Slovenja vas, **164,40 EUR.**

Ponudnik mora sodišču na dražbi predložiti dokazilo o vplačilu varščine.

Varščine so oproščeni upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in zastavni upnik oz. upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in, če se da

glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnin, varščina poravnati iz kupnine (3. odst. 185. čl. ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun (TRR) nakazano nazaj v 15. dneh po koncu javne dražbe (5. odst. 185. čl. ZIZ), pri čemer naj v 8. dneh po vplačilu varščine sodišču predložijo podatke o TRR, na katerega se jim naj varščina vrne.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v R Sloveniji, fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

V.

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnin. Kupec naj všteje varščino v kupnino.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oz., če vloga za odobritev nakupa po 7. odstavku 189. čl. ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu z 197. in 198 čl. tega zakona. Sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje, pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz 4. odst. 189. čl. ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. odst. 191. čl. ZIZ).

VI.

Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer te pravice ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oz. odkupno pravico na nepremičninah, ki so predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji **in, če najpozneje 3 delovne dni pred dražbo položi varščino** (1. odst. 182. čl. ZIZ). Če predkupni oz. odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (4. odst. 182. čl. ZIZ).

VII.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, si je mogoče ogledati dne 7. 2. 2020 na kraju, kjer se nepremičnine nahajajo in sicer v času od 15. do 17. ure.

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnin, na njegovo zahtevo in stroške

dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ). Predlog za izdajo odredbe o ogledu je potrebno vložiti na sodišče najpozneje 8 dni pred navedenim datumom ogleda.

Dolžnik je dolžan omogočiti ogled potencialnim kupcem, ki se izkažejo z odredbo sodišča o ogledu nepremičnine, vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

Če tistemu, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, dolžnik kljub temu ne dopusti ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljeni ogled nepremičnine. Sodišče določi izvršitelja, ki si ga izbere tisti, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

VIII.

Stranke in vse druge udeležence dražbe se opozarja, da pomeni kaznivo dejanje zlorabe izvršbe po 216. čl. Kazenskega zakonika (KZ-1), kdor v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

IX.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

X.

Odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in na spletni strani sodišča.

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva.

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PTUJ, 8. januar 2020

SODNICA:
Nataša Šonaja Žličar



mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. gradbeništva

Stalna sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo

– podpodročja gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, visoke gradnje in nepremičnine

Stojnci 135 a, 2281 Markovci; tel.: 041 679 287, E pošta: marija@toplak-ptuj.si

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

PREJETO

dat. 4 -12- 2018 20

Stojnci, 13.12.2018

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve:

Nepremičnine:

- parc. št. 811/2 in 811/3, obe k.o. 435 – Šikole in

- parc. št. 293/28, 293/25, 293/23 in 281/1, vse k.o. 393 – Slovenja vas

Naročnik:

Okrajno sodišče na Ptuj, v izvršilni zadevi **I 608/2018**, upnik ERNA AMBROŽIČ, Vodnikova cesta 8, Ljubljana, ki ga zastopa Matej Verce, odvetnik v Ljubljani, zoper dolžnika: INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina, d.o.o., Slovenja vas 75, 2288 Hajdina

cenilka: mag. MARIJA Toplak

sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo – podpodročja

gradbeni objekti, gradbeništvo splošno,

stavbna zemljišča, visoke gradnje

in nepremičnine



Kazalo vsebine	
<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i>	3
<i>Uvodne obrazložitve</i>	4
Postopek dela.....	4
Izbrana podlaga vrednosti	4
Nepremičnina, nepremičninske pravice	5
Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....	5
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:	6
Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina	6
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i>	7
Gospodarske razmere	7
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju.....	7
Davčna analiza	8
<i>Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin</i>	9
Veljavni katastrski podatki	9
Zemljiškoknjižni podatki:.....	12
Ogled:	12
Lokacija	13
Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop	13
Opis stanja ob ogledu	13
<i>Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča</i>	16
<i>Ocenjevanje vrednosti</i>	17
Način tržnih primerjav.....	17
Na donosu zasnovan način	24
Nabavno vrednostni način	30
<i>ZAKLJUČEK</i>	31
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>	32
<i>Literatura in viri:</i>	33

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju, sem v izvršilni zadevi **I 608/2018**, upnik ERNA AMBROŽIČ, Vodnikova cesta 8, Ljubljana, ki ga zastopa Matej Verce, odvetnik v Ljubljani, zoper dolžnika: INTER EXPO inženiring, storitve, agencija, razvoj, proizvodnja in trgovina, d.o.o., Slovenja vas 75, 2288 Hajdina, zaradi izterjave 23.803,16 EUR s pripadki,

ocenila tržno vrednost nepremičnin (tržno vrednost lastninske pravice) za

- parc. št. 811/2 in 811/3, obe k.o. 435 – Šikole in
 - parc. št. 293/28, 293/25, 293/23 in 281/1, vse k.o. 393 – Slovenja vas,
- vse last dolžnika do celote.

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

Definicija tržne vrednosti:

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin znaša:

nepremičnine:	tržna vrednost celote
parc.št. 811/2 k.o. Šikole	28.220,00 EUR
parc.št. 811/3 k.o. Šikole	32.360,00 EUR
parc.št. 293/28 in 293/25 s stavbo št. 495 k.o. Slovenja vas	981.000,00 EUR
parc.št. 293/23 s stavbo št. 475 in št. 476 k.o. Slovenja vas	846.000,00 EUR
parc.št. 281/1 k.o. Slovenja vas	1.644,00 EUR
SKUPAJ VSE:	1.889.224,00 EUR

Opombe:

- parc.št. 293/28 in 293/25 k.o. Slovenja vas predstavljata zaokrožen kompleks, zato je smiselna prodaj kot celota,
- sončne elektrarne na strehi vseh objektov v k.o. Slovenja vas niso zajete v gornji tržni vrednosti, saj je v zemljiško knjigo vknjižena služnost : »služnost izgradnje sončne elektrarne na strehah treh poslovnih stavb, z ID številko stavb 393-475, 393-476 in 393-495, za dobo 25 let, na naslovu Slovenja vas 75, 2288 Hajdina (s pripadajočo nosilno konstrukcijo ter aktivno opremo, pripadajočo infrastrukturo in priključkom na elektroenergetsko omrežje)«. Prisotna poslovna sekretarka je pojasnila, da so elektrarne stare že preko 5 let in da podjetje ne prejme zato nobene najemnine več.

VREDNOST velja na dan izpisa dne 13.12.2018, po stanju na dan ogleda dne 4.12.2018.

PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:

katastrska občina 435 ŠIKOLE parcela 811/2 (ID 1035934),
katastrska občina 435 ŠIKOLE parcela 811/3 (ID 196780),
obeh lastnik INTER EXPO d.o.o., vknjižena obravnavana izvršba, hipoteka za 2 MIO ter še ena plomba,
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 293/28 (ID 2564875),
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 293/25 (ID 3056496),
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 293/23 (ID 705406),
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 281/1 (ID 4747220),
vseh lastnik INTER EXPO d.o.o., vknjižena hipoteka v korist DUTB, obravnavana izvršba, kasneje hipoteka za 2 MIO ter še ena plomba, ter služnost izgradnje sončne elektrarne na strehah treh



cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

poslovnih stavb, z ID številko stavb 393-475, 393-476 in 393-495, za dobo 25 let, na naslovu Slovenja vas 75, 2288 Hajdina (s pripadajočo nosilno konstrukcijo ter aktivno opremo, pripadajočo infrastrukturo in priključkom na elektroenergetsko omrežje)

OSNOVE CENITVE: Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

UPORABILA sem način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavo vrednostni način.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

Uvodne obrazložitve

Postopek dela

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

1. Pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (večina jih je v sklopu tega poročila ali pa so javno dostopni).
2. Opravila sem ogled nepremičnine.
3. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičnini.
4. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.
5. Zbrala in preverila sem:
 - primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
 - primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
 - primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo,
 - pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, v regijah, s podobnimi značilnostmi, kot so na področju obravnavane nepremičnine,
 - primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino,
 - primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine,
 - primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije.

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Izbrana podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST.

Tržna vrednost je po MSOV opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in

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

Nepremičnina, nepremičninske pravice

Nepremičnina – so zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo. Predmet ocenjevanja so vse pravice na nepremičninah kot izhaja iz zemljiškoknjižnega izpiska, hipoteke oziroma izvršilni postopki ne vplivajo na ocenjeno vrednost.

Načini in metode ocenjevanja vrednosti

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju citiram iz MSOV):

»**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje .

Nabavno vrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so: metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.«

V tem poročilu sem uporabila vse tri načine.

Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:**Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:**

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen če iz poročila izhaja drugače.

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev

- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo se sme uporabljati samo za namene obravnavanega izvršilnega postopka, za druge potrebe poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - cenilke. Cenilka na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

Neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina

Površine stavb v m² imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, ker uporabljam kvadratni meter kot enoto primerjave.

Neto tlorisna površina je seštevek površin vseh prostorov v stavbi oziroma vseh prostorov dela stavbe. Vanjo je vključena površina bivalnih in nebivalnih prostorov, recimo balkoni, kleti, lože, garaže, in podobno. Površino se določi v skladu SIST ISO 9836.

Uporabna tlorisna površina: V skladu z 79. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN; Uradni list RS, št. 47/2006) in 3. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007) je v primeru stanovanjske rabe vsota površin vseh bivalnih prostorov. To so vsi tisti prostori, ki ustrezajo namenu in uporabi dela stavbe, na primer sobe, kopalnica, stranišče, kuhinja, hodnik (in ostali prostori za bivanje, prehranjevanje, osebno higieno). V uporabno površino ne vključujemo teras, balkonov, lož, garaž, kurilnic, shramb, sušilnic ipd. Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba,

spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

Primerljiva površina pa je od primera do primera različna, saj neto tlorisno površino reduciram z ustreznim faktorjem, ki ga določimo zato, da lahko operiram z nadomestitveno vrednostjo v EUR za m² objekta, ker so nekateri prostori nedokončani in slabše izvedbe. Po izkušnjah so faktorji podobni, kot jih je nekoč uporabljal JUS standard za izračun površin.

Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost

Gospodarske razmere

Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju.

Slovenija je ena izmed manjših držav sveta. Njeno površina znaša 20,273 km². 1. januarja 2013 je imela Slovenija 2.058.821 prebivalcev.

Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najobsežnejše merilo celotne ekonomske aktivnosti. Iz leta 2008, ko je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR, se je do konca leta 2012 znižal na 17.244 EUR na prebivalca, kar je za 6,47%.

BDP je bil v 2015 nominalno za 3,3 % višji kot v 2014; BDP na prebivalca je bil najvišji v osrednjeslovenski regiji (26.418 EUR) kar je za 41,3 % nad slovenskim povprečjem in za 87,5-odstotnih točk več od najnižjega v zasavski regiji (10.060 EUR). Večina regij je dosegla 80-96 % povprečnega BDP na prebivalca, podravska regija npr. 82,7 % slovenskega povprečja, ki je znašalo 18.693 EUR/prebivalca. BDP v letih 2016 in 2017 raste (<http://www.stat.si/>.)

Obravnavane nepremičnine so v OBCINI Hajdina, le nepomembne parcele so v občini Kidričevo, za kateri ocenjujem, da veljajo enaki kazalniki kot za povprečje regije in s tem tudi slabše delujoč trg nepremičnin.

Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

Slovenija je sicer majhna dežela, na trgu nepremičnin pa ima veliko posebnosti.

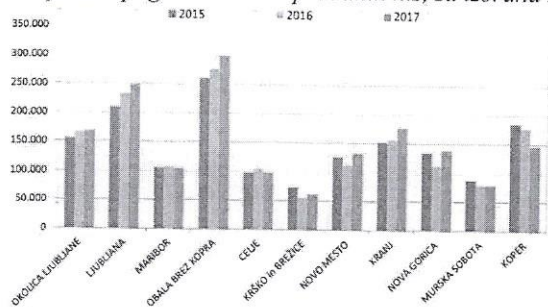
Koncem prejšnjega stoletja, ocenjujem da nekje od uvedbe »nepremičninskih posrednikov«, se je pričelo tudi zbiranje podatkov o doseženih transakcijskih cenah. Geodetska uprava republike Slovenije (GURS) pa izvaja četrtletne, polletne in letne analize. S podobnimi analizami se ukvarjajo tudi spletne agencije, kot je npr. SLONEP. Vendar je potrebno poudariti, da je te podatke potrebno ustrezno tudi preveriti.

Kar se tiče kvalitete podatkov o izvedenih transakcijah, je teh največ in so tudi najbolj natančne, na področju tržnega segmenta stanovanj, stanovanjskih hiš in kmetijskih zemljišč.

V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji: **Vir:**

Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu - letno poročilo 2017 in 2016 :

Povprečne pogodbene cene prodanih hiš, za izbrana tržna analitična območja (samo ožja mesta), 2015–2017:



Obseg prometa zemljišč za gradnjo stavb tako kot promet s stanovanjskimi hišami v zadnjih treh letih občutno raste, kar lahko ugotovimo tudi pri velikostih vzorcev, ki jih analiziramo od 2015 do 2017.

Obseg prometa s hišami se je od leta 2015 povečal na območju Ptuja in Slovenske Bistrice, povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem pa so v zadnjih treh letih ostale podobne.

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Štajersko območje, 2015–2017:

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
PTUJ	Velikost vzorca	31	31	51
Povprečna pogodbeni cena (€)		62.000	89.000	78.000
Leto izgradnje (mediana)		1969	1970	1971
Površina hiše (m ²)		119	170	145
Površina zemljišča (m ²)		1.140	1.080	870
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	38	43	43
Povprečna pogodbeni cena (€)		85.000	74.000	95.000
Leto izgradnje (mediana)		1980	1977	1983
Površina hiše (m ²)		151	149	169
Površina zemljišča (m ²)		980	1.250	880
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	24	31	25
Povprečna pogodbeni cena (€)		78.000	93.000	90.000
Leto izgradnje (mediana)		1982	1978	1985
Površina hiše (m ²)		159	164	148
Površina zemljišča (m ²)		850	900	840
RUŠE	Velikost vzorca	9	19	11
Povprečna pogodbeni cena (€)		85.000	78.000	81.000
Leto izgradnje (mediana)		1974	1974	1986
Površina hiše (m ²)		138	169	155
Površina zemljišča (m ²)		910	780	1.210

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017:

ŠLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	2.165	1.537.792	710	45
2016	2.857	2.286.716	800	55
2017	3.224	2.553.218	792	52

Podrobno so cene zemljišč analizirane le za območja, ne pa tudi za okolice.
Zato prikazujemo podatke iz preteklih let.

Zemljišča za gradnjo stavb, 2016

Območje	Vzorec (N)	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR/m ²)	Trend
SLOVENIJA	1.527	1.350	61	↑
OSREDNJEŠLOVENSKO OBMOČJE	499	1.320	132	↑
GORENJSKO OBMOČJE	83	1.840	102	□
GORIŠKO OBMOČJE	53	1.760	29	□
OBALNO OBMOČJE	68	1.210	77	□
KRAŠKO OBMOČJE	32	1.780	28	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	58	780	25	□
DOLENJSKO OBMOČJE	171	1.670	24	↑
POSAVSKO OBMOČJE	59	1.260	26	□
SAVINJSKO OBMOČJE	125	1.540	33	→
KOROŠKO OBMOČJE	65	1.630	19	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	262	980	36	↑
POMURSKO OBMOČJE	136	1.270	11	↓

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Lahko predstavljajo celotne enolastniške stavbe ali dele stavb ve etažni lastnini. Najemni trg za trgovske in gostinske lokale je zelo razvit. Za posebne nepremičnine trg praktično ne obstaja. Do prenosa lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov prihaja v glavnem v stečajih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.

Davčna analiza

Zaradi gospodarske krize in primanjkljaja v državnem proračunu, vlada v zadnjih letih vztrajno zvišuje davke. Pomemben dejavnik postaja ocenjena vrednost nepremičnin po podatkih GURS, ki je kot celota ali v 80% osnova za obdavčenje, tako za davek na promet nepremičnin, kot davek na dobiček iz

kapitala. Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkom, v višini 2%. DDV je oproščen promet z objekti ali deli objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, če je dobava opravljena kasneje kot v dveh letih od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve. **Prikazana tržna vrednost ne zajema DDV, zajema pa prometni davek.**

Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin

Veljavni katastrski podatki

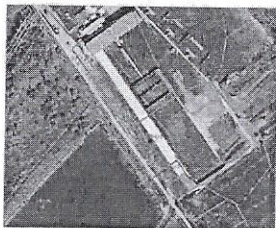
Katastrska občina 435 Številka parcele 811/2

Površina parcele (m2)	827
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Kmetijsko zemljišče	542
Pozidano zemljišče	285
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
posebna območja	827



Katastrska občina 435 Številka parcele 811/3

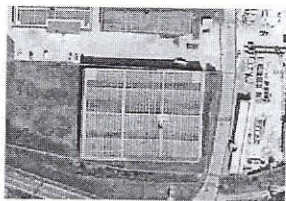
Površina parcele (m2)	828
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
posebna območja	828



Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Kmetijsko zemljišče	484
Pozidano zemljišče	344

Katastrska občina 393 Številka parcele 293/28

Površina parcele (m2)	359
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
površine za industrijo	359



Katastrska občina 393 Številka parcele 293/25

Površina parcele (m2)

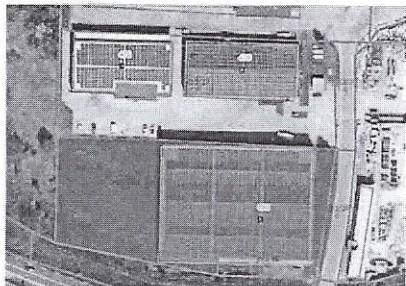
5.954

Namenska raba

Površina namenske rabe zemljišča (m2)

površine za industrijo

5.954



Katastrska občina 393 številka stavbe 495

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe

-

Dejanska raba stavbe

-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
393 SLOVENJA VAS	293/25	*-

Število etaž

-

številka pritlične etaže

-

Višina stavbe (m)

-

ŠTEVILO STANOVANJ

0

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

tip stavbe

-

leto izgradnje stavbe

-

leto obnove strehe

-

leto obnove fasade

-

material nosilne konstrukcije

-

vrsta ogrevanja

-

prikluček na vodovodno omrežje

-

prikluček na električno omrežje

-

prikluček na kanalizacijsko omrežje

-

Katastrska občina 393 Številka parcele 293/23

Površina parcele (m2)

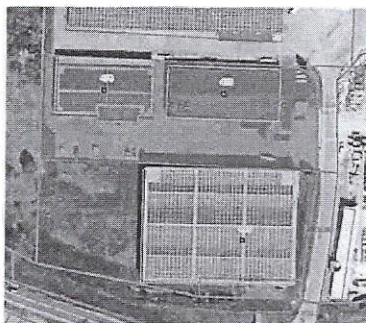
5.318

Namenska raba

Površina namenske rabe zemljišča (m2)

površine za industrijo

5.318



Katastrska občina 393 številka stavbe 475

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	-
Dejanska raba stavbe	NESTANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE
393 SLOVENJA VAS	293/23
	*1.060
Število etaž	1
številka pritlične etaže	1
Višina stavbe (m)	9,2
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
tip stavbe	1 - samostoječa
leto izgradnje stavbe	1991
leto obnove strehe	-
leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	2 - beton, železobetonski
vrsta ogrevanja	3 - drugo ogrevanje
priključek na vodovodno omrežje	Da
priključek na električno omrežje	Da
priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne
priključek na industrijski tok	Da
priključek na komprimiran zrak	Ne
način temeljenja	1 - pasovni, točkovni temelji
priključek na omrežje plinovoda	Ne
POSEBNA KANALIZACIJA ALI ČISTILNA NAPRAVA	Ne
priključek na tehnološki plin	Da

Katastrska občina 393 številka stavbe 475 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	-
Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Skladišča
Uporabna površina dela stavbe (m2)	1.485,0
Površina dela stavbe (m2)	1.485,0

Katastrska občina 393 številka stavbe 476

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	Slovenja vas 75
Dejanska raba stavbe	NESTANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE
393 SLOVENJA VAS	293/23
	*950
Število etaž	2
številka pritlične etaže	1
Višina stavbe (m)	6,2
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1
tip stavbe	1 - samostoječa

cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

leto izgradnje stavbe	2001
leto obnove strehe	-
leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	2 - beton, železobetonski
vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje
priključek na vodovodno omrežje	Da
priključek na električno omrežje	Da
priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne
priključek na omrežje za kabelsko TV	Ne

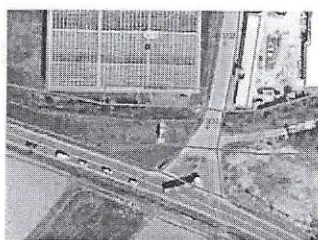
Katastrska občina 393 številka stavbe 476 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Slovenja vas 75
Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Poslovni prostori
Uporabna površina dela stavbe (m2)	1.084,0
Površina dela stavbe (m2)	1.084,0

Katastrska občina 393 Številka parcele 281/1

Površina parcele (m2)	189
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
najboljša kmetijska zemljišča	189



Zemljiškoknjižni podatki:

katastrska občina 435 ŠIKOLE parcela 811/2 (ID 1035934),
katastrska občina 435 ŠIKOLE parcela 811/3 (ID 196780),
obeh lastnik INTER EXPO d.o.o., vknjižena obravnavana izvršba, kasneje hipoteka za 2 MIO ter še ena plomba
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 293/28 (ID 2564875),
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 293/25 (ID 3056496),
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 293/23 (ID 705406),
katastrska občina 393 SLOVENJA VAS parcela 281/1 (ID 4747220),
vseh lastnik INTER EXPO d.o.o., vknjižena hipoteka v korist DUTB, obravnavana izvršba, kasneje hipoteka za 2 MIO ter še ena plomba, ter služnost izgradnje sončne elektrarne na strehah treh poslovnih stavb, z ID številko stavb 393-475, 393-476 in 393-495, za dobo 25 let, na naslovu Slovenja vas 75, 2288 Hajdina (s pripadajočo nosilno konstrukcijo ter aktivno opremo, pripadajočo infrastrukturo in priključkom na elektroenergetsko omrežje)

Ogled:

Ogled sem opravila 4.12.2018. Objektov si nisem mogla ogledati od znotraj, razen dela stavbe št. 476, kjer se nahaja poslovni prostor poslovne sekretarke. O mojem ogledu s strani direktorja ni bila obveščena. Pojasnila je, da objekte oddajajo, da si jih ne morem ogledati, da ne more razkriti imen

najemnikov. Posredovali mi je tloris največje hale – ki leži južno. Tako sem opravila ogled le od zunaj.

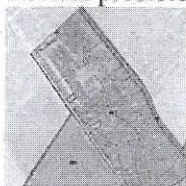
Lokacija

V k.o. Šikole so parcele locirane ob objektu strelišča Gaj pri pragerskem, področje je opredeljeno kot posebno območje, v naravi strelišče.

Nepremičnine v k.o. Slovenja vas so locirane v industrijskem kompleksu, na naslovu Slovenja vas 75, nekoliko nižje od regionalne ceste Ptuj- Maribor, z udobnim dovozom na cesto, komunalno opremljeno industrijsko področje.

Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop

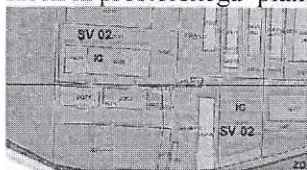
Izsek iz prostorskega plana za lokacijo Šikole:



posebna območja (BT, BD, BC)

Gradnja je p skladna s prostorsko dokumentacijo – objekt stojijo na stavbnem zemljišču, v zemljiški knjigi pa ni zaznambe o neskladni gradnji. Dostop do vseh je zagotovljen po javni asfaltni cesti.

Izsek iz prostorskega plana za lokacijo Slovenja vas:



območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)

Opis stanja ob ogledu

LOKACIJA ŠIKOLE:

Parcele v k.o. Šikole se nahajajo na južnem vogalu strelskega centra, delno pod pokritim streliščem (enostaven montažen objekt s kritino in betonskim tlakom), pretežno pa izven ograje strelišča. Približno 60% zemljišča je zaraščen, nefunkcionalen teren (kot nekakšno varovalno območje), ostala 13 pa je pokrit strelišči prostor (vanj nisem vstopala, prikazujem ga v ortofoto posnetku, ima svetlo kritino). Velikosti povzamem po katastrskih podatkih.

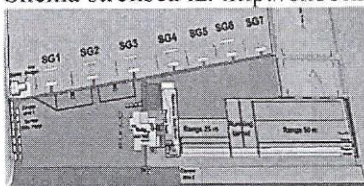
Fotografija stanja:



Prikaz ortofoto

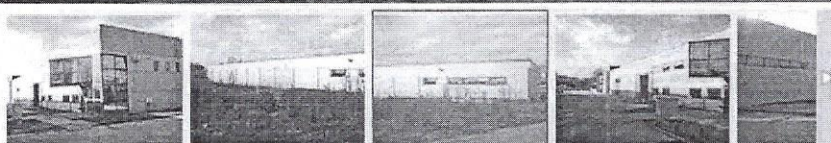


Shema strelišča iz: <http://shootingrange-gaj.eu/>



LOKACIJA SLOVENJA VAS

Delno opis povzamem iz internetne strani – oglaševanje najema:



Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Poslovni prostor | Regija: Podravska | Upravna enota: Maribor | Občina: Starše

ZLATOLIČJE, 3.400 m², skladišče, zgrajeno l. 2009, v najem oddamo poslovne in skladiščne prostore, oddamo. Cena: 3,75 EUR/m²

Šifra oglasa: 490151001- 407

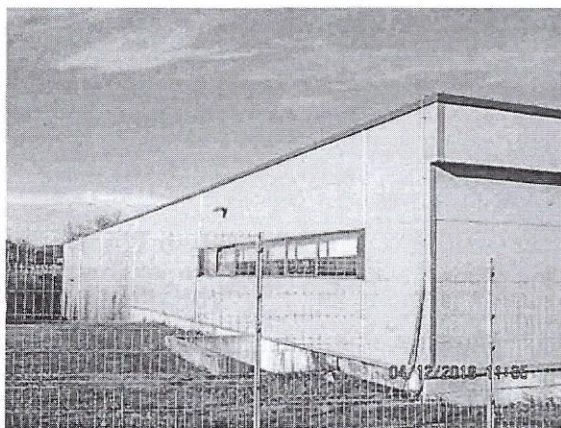
Statistični podatki o občini Starše

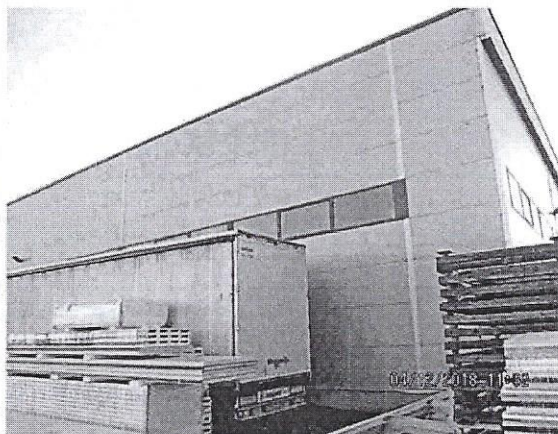
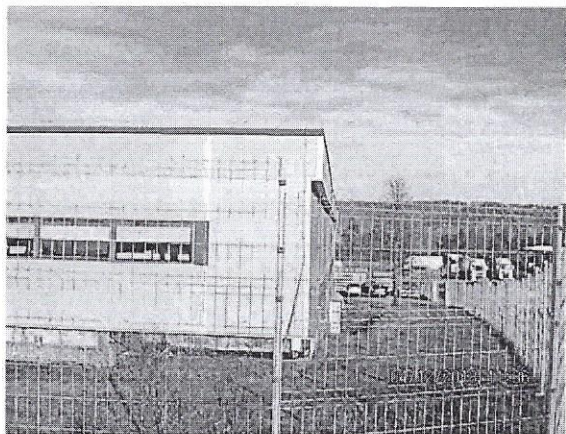
Dodaten opis

Proizvodno skladiščne hale so locirane v industrijski coni Zlatoličje – Slovenja vas v bližini Ptuja, cca 300 m oddaljene od odcepa avtoceste Maribor – Zagreb. Proizvodno skladiščni objekt – hala 1. Zgrajena l. 2009, v izmeri 3.400 m². Tehnični opis: 300 m² pisarniških prostorov v srednji etaži s posebnim vhodom. Zgradba je visoka 10,60 m, uporabne višine je najmanj 7 m. Objekt je primeren za skladiščni prostor. Objektu pripada tudi lastno parkirišče in je povezan z halo 2 in 3. Proizvodno skladiščni objekt – hala 2. Zgrajena leta 2001, uporabne površine cca 950 m². Objekt je visok 6,2 m in ima za cca 240 m² renoviranih pisarniških prostorov. Objekt je ogrevan in klimatiziran. Objektu pripada tudi 1.700 m² zemljišča, povezanega z halo 1 in 3. Poslovni objekt – 3. Poslovna hala s skladiščnimi kapacitetami, zgrajena 1991 in redno vzdrževana, v izmeri 1060 m². Objekt je ogrevan in klimatiziran. Izredno zanimivo zaradi bližine avtocest in velikih skladiščnih zmogljivosti.

Na parc.št. 293/25 in 293/28 se nahaja najnovejša skladiščna hala, številka stavbe 495, zgrajena leta 2009. Iz oglasa izhaja, da je velika 3400 m² in da je visoka 10,6 m, primerna za skladiščni prostor.

Gre za montažno halo, kovinske konstrukcije, z izoliranim kovinskim obodom in betonskim zaglajenim tlakom. Predpostavljam, da je instalacijsko vezana na objekta na parc.št. 293/23, v stavbi je izvedena el. instalacija, tudi z inštalacije v manjšem pisarniškem delu.





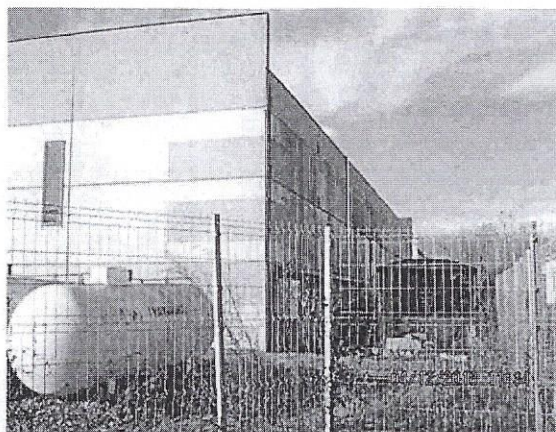
Na parc.št. 293/23 se nahajata dva objekta, št. objekta 475 in 476.

Velikosti in ostale značilnosti povzamem iz katastrskih podatkov. Priključena sta na električno in vodovodno omrežje ter še na tehnološki plin.

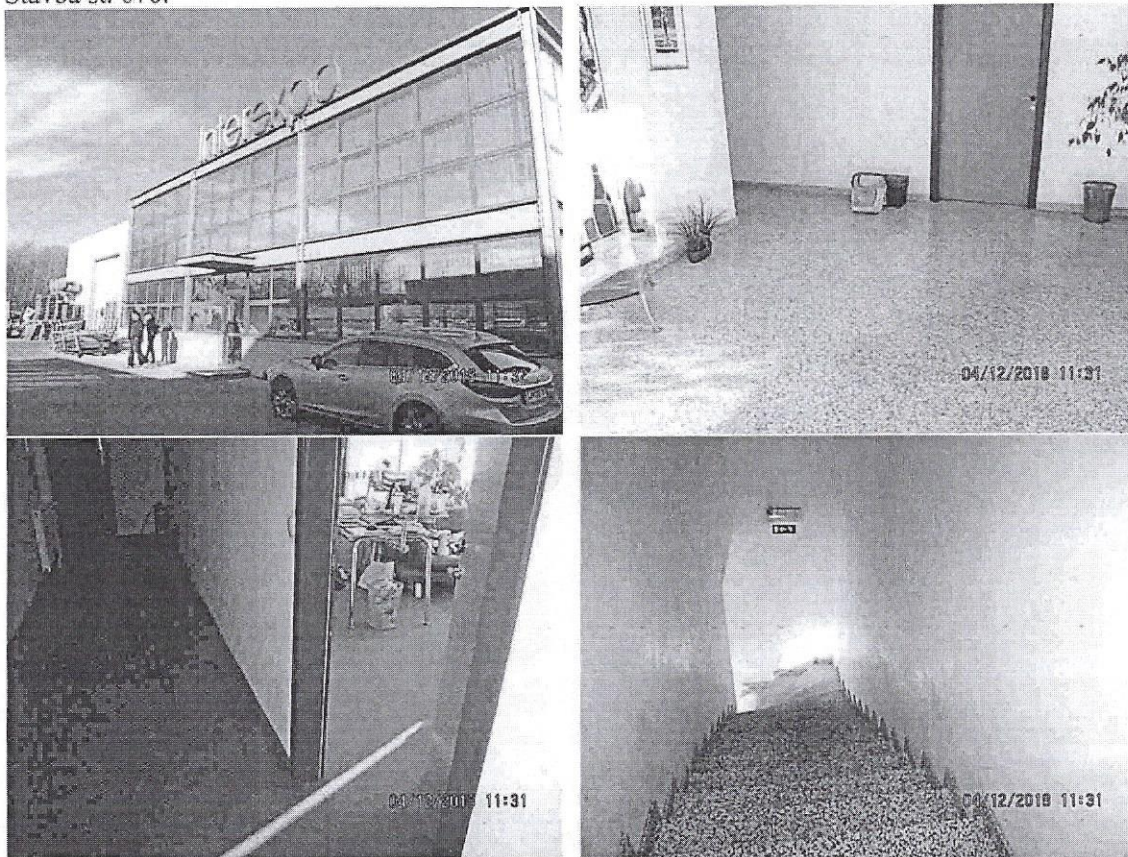
Gre za dve industrijski hali z manjšimi pisarniškimi prostori. Gradnja je montažna.

Več je razvidno iz fotografij v nadaljevanju.

Stavba št. 475:



Stavba št. 676:



Okolica objektov je pretežno asfaltirana, kompleks je ograjen z žičnato ograjo. Trafo postaja na parc.št. 293/23 ni predmet ocenjevanja.

Na vseh halah so nameščeni korektorji za sončno elektrarno, ki pa ni predmet ocenjevanja. Zanj je v zemljiško knjigo vknjižena služnost : »služnost izgradnje sončne elektrarne na strehah treh poslovnih stavb, z ID številko stavb 393-475, 393-476 in 393-495, za dobo 25 let, na naslovu Slovenja vas 75, 2288 Hajdina (s pripadajočo nosilno konstrukcijo ter aktivno opremo, pripadajočo infrastrukturo in priključkom na elektroenergetsko omrežje)«. Poslovna sekretarka je povedala, da so elektrarne stare že preko 5 let in da podjetje ne prejme zato nobene najemnine več.

Parc.št. 281/1 k.o. Slovenja vas,

Se nahaja izven kompleksa, ob cesti, ob uvoz v industrijsko cono, je velika 189 m², opredeljena je kot kmetijsko zemljišče, samostojno neuporabna. V nadaljevanju jo ocenim na 1/3 vrednosti primerljive cene stavbnega zemljišča v industrijski coni.

Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča

Osnovne zahteve, ki definirajo oziroma sestavljajo najgospodarnejšo uporabo so (Zupančič 2012):

- fizično možna in urbanistično sprejemljiva uporaba,
- zakonsko dopustna uporaba,
- finančno izvedljiva uporaba,
- in uporaba, ki rezultira v najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča.

Prva lokacija je na posebnih območjih, druga v proizvodnih območjih, menim, da obe lokaciji izpolnjujeta zgoraj navedene pogoje, zato te analize ne izvajam.

Ocenjevanje vrednosti

Način tržnih primerjav

Primerljive nepremičnine iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

Po MSOV je potrebno upoštevati razlike med:

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

Za zemljišče v k.o. Šikole upoštevam naslednje primerljive prodaje:

1.Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	7.3.2018
ID pravnega posla:	379041
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	17.500,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/



PARCELA 502/6, 394 - GEREČJA VAS, HAJDINA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	502/6
Katastrska občina:	394 - GEREČJA VAS
Občina:	HAJDINA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:143132,98 Y:562595,73
Površina parcele:	894 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški deleži parcele:	1/1

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:	18.6.2017
ID pravnega posla:	335499
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni 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:	/



PARCELA 214/8, 425 - LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, KIDRIČEVO	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	214/8
Katastrska občina:	425 - LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Občina:	KIDRIČEVO
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:137201,92 Y:560482,67
Površina parcele:	963 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški deleži parcele:	1/1

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: 29.11.2017
 ID pravnega posla: 359882

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena: 20.000,00 €
 Stopnja DDV: /
 DDV vključen: Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika: /



Podatki o parcelah

PARCELA 309/173, 397 - HAJDINA, KIDRIČEVO

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 309/173
 Katastrska občina: 397 - HAJDINA
 Občina: KIDRIČEVO

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
 Namenska raba parcele: /
 Koordinata: X:140430.61 Y:502797.87
 Površina parcele: 1153 m2
 Vrsta trajnega nasada: /
 Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele: 1/1

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: 13.12.2016
 ID pravnega posla: 301179

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena: 6.000,00 €
 Stopnja DDV: /
 DDV vključen: Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika: /



PARCELA 657/34, 394 - GEREČJA VAS, KIDRIČEVO

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 657/34
 Katastrska občina: 394 - GEREČJA VAS
 Občina: KIDRIČEVO

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča: Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
 Namenska raba parcele: /
 Koordinata: X:142405.98 Y:561398.34
 Površina parcele: 300 m2
 Vrsta trajnega nasada: /
 Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele: 1/1

Izvedem prilagoditve:

Prilagoditve

posel	Gerečja	Lovrenc/Dr.p	Hajdina	Gerečja vas
tržna vrednost v EUR	17500,00	18000,00	20000	6000
površina	694,00	953,00	1153	306
vrednost v EUR/m2	25,22	18,89	17,35	19,61
datum prodaje	18.6.17	18.6.2017	29.11.2017	13.12.2016

Lokacija ni namenjena za gradnjo, ampak za posebne namene – namen je streljišče. Glede na to, da se 2/3 parcel nahaja izven ograje streljišča, v nadaljevanju upoštevam le polovico tržne cene zemljišča (povprečne iz gornjih prodaj 20,0 EUR/m2) in tako znaša **10 EUR/m2**.

ZA LOKACIJO SLOVENJA VAS UPOŠTEVAM NASLEDNJE PRIMERLJIVE PRODAJE:

Za objekte z zemljišči upoštevam:

Splošni podatki o poslu

17 Gledaj v leženem Izvozi v PDF Preklopi na zemljevid

1. Plati posla

Vrsta pravnega posla: Kupecprodajni posel
 Vrsta pravnega posla podrobni: Prodaja na prostem trgu
 Datum sklenitve pogodbe: 15.3.2016
 ID pravnega posla: 264352

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena: 306.000,00 €
 Stopnja DDV: /
 DDV vključen: Ne

3. Pogodbena stranka - prodajalec

Pravna organizacijska oblika: Ni prodajalcev

4. Pogodbena stranka - kupci

Pravna organizacijska oblika: /

Podatki o delih stavbe

1 INDUSTRIJSKI PROSTORI 3380/2, AVTOMOBILSKA ULICA 13, MARIBOR

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Številka stavbe: 2396
 Številka dela stavbe: 2
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
 Ime stavb: AVTOMOBILSKA ULICA 13
 Imejeje: MARIBOR
 Občina: MARIBOR
 Ime KO: 620 - TEZNO

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe: Industrijski prostori
 Organiza/timenska raba dela stavbe: 1251061 - Industrijski del stavbe
 Koordinata: X:153218.26 Y:552155.69
 Leto izgradnje stavbe: 2001
 Leto izgradnje dela stavbe: 2001
 Neto tlorisna površina dela stavbe: 1.759,00 m²
 Uporabna površina dela stavbe: 1.759,00 m²
 Lega dela stavbe v stavbi: prtljaja
 Število sob: /
 Arhitekto stanovanja: /
 Poslovni stanovanja: /

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina: 1.759,00 m²
 Prodana uporabna površina: /
 Prodana neto tlorisna površina: /
 Število zunanjih parkirnih mest: /
 Načrtovanje dela stavbe: /
 Stavba je dokončana: Da
 Poslovni skladenostni trg: /
 Prodani kolektivni avto: 1/1

PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 3385/1

STANOVANJE 3385/3.2

PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANKAMI 3385/2.1

GARAŽA 4735/1

Podatki o parcelah

PARCELA 2716/2, 620 - TEZNO, MARIBOR

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka: 2716/2
 Katastralska občina: 830 - TEZNO
 Občina: MARIBOR

A.2 Podatki o parceli

Vrste zemljišča: Zemljišče pod stavbo ali druga stavbi ali delu stavbe
 premlajeno zemljišče (zemljišče pod stavbo,
 dvorišče, dvorčna pot, vrt, zamenje, stanovanjski
 vrt in podobno)
 Namenska raba parcele: /
 Koordinata: X:153218.23 Y:552155.62
 Površina parcele: 3490 m²
 Vrsta trajnega nasada: /
 Starost trajnega nasada: /

A.3 Podatki o prodaji parcele

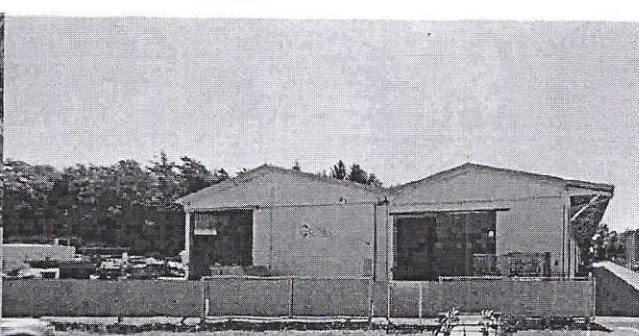
Prodani kolektivni delci parcele: 1/1

PARCELA 2717/7, 620 - TEZNO, MARIBOR

PARCELA 2717/8, 620 - TEZNO, MARIBOR

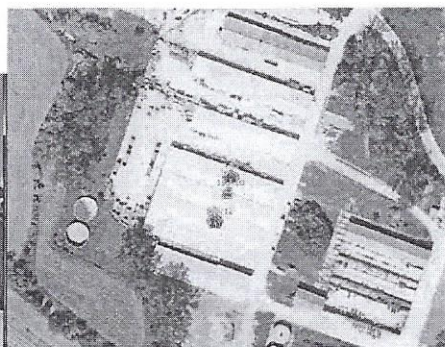
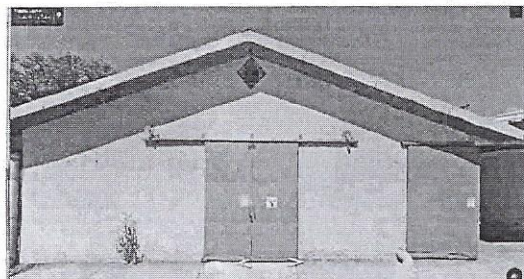
PARCELA 2716/13, 620 - TEZNO, MARIBOR

PARCELA 2716/11, 620 - TEZNO, MARIBOR

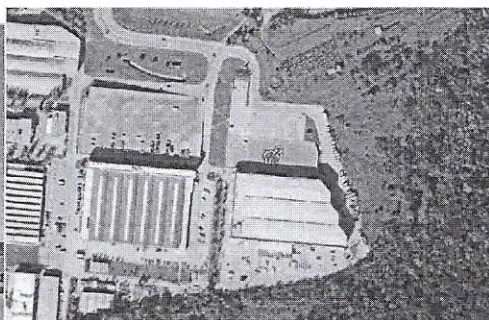
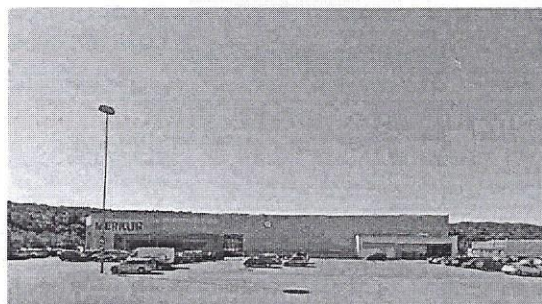


Tezno, gradnja 2001, 1759 m² + 327,10 m² + 75,8 m² + 76,2 m² + 76,5 m² = 2314 m²
 Zemljišče: 3490 m² + 388 m² + 1483 m² + 223 m² + 535 m² = 6191 m²

Splošni podatki o poslu		Nasaj:		Vrsta zemljiča:	
		Občina: ŽALEC Ime KO: 999 - GORICA		Zemljiče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe (prostorje zemljiča (zemljiče pod stavbo, dvorišča, dovoljna pot, vrt, zelenica, stanovanjski trg in podobno))	
1. Pravni posel Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel Vrsta pravnega posla področja: Prodaja na preložen trgu Datum sklenitve pogodbe: 23.11.2015 ID pravnega posla: 260241		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Industrijski prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1252003 - Hladnice in specializirane skladišča Koordinate: X:124187,81 Y:516496,73 Leto izgradnje stavbe: 2006 Leto izgradnje dela stavbe: 2006 Neto tlorisna površina dela stavbe: 1.496,70 m2 Uporabna površina dela stavbe: 1.496,70 m2 Lega dela stavbe v stavbi: priloge Število sob: / Atrijno stanovanje: Ne Prostor stanovanja: /		Namenska raba parcele: / Koordinate: X:124201,7 Y:516505,36 Površina parcele: 1985 m2 Vrsta trajnega nasada: / Starost trajnega nasada: /	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 408.000,00 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		C.3 Podatki o prodaji dela stavbe Prodana površina: 1.497,00 m2 Prodana uporabna površina: / Prodana neto tlorisna površina: / Število zunanjih parkirnih mest: / Nadstropje dela stavbe: / Stavba je dokončana: Da Primarni-sekundarni trg: / Prodani solastniški delež: 1/1		A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani solastniški delež parcele: 1/1	
3. Pogodbene stranke - prodajalci Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev		INDUSTRIJSKI PROSTORI 1304		PARCELA 163/12, 999 - GORICA, ŽALEC	
4. Pogodbene stranke - kupci Pravno organizacijska oblika: /		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 130 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: / Naslov: / Nasaj: / Občina: ŽALEC Ime KO: 999 - GORICA		A.1 Identifikacijski podatki o parceli Parcelna številka: 163/12 Katastrska občina: 999 - GORICA Občina: ŽALEC	
		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Industrijski prostori Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1252003 - Hladnice in specializirane skladišča Koordinate: X:124212,58 Y:516595,69 Leto izgradnje stavbe: 2006 Leto izgradnje dela stavbe: 2006 Neto tlorisna površina dela stavbe: 1.286,90 m2 Uporabna površina dela stavbe: 1.286,90 m2		A.2 Podatki o parceli Vrsta zemljiča: Zemljiče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe (prostorje zemljiča (zemljiče pod stavbo, dvorišča, dovoljna pot, vrt, zelenica, stanovanjski trg in podobno)) Namenska raba parcele: / Koordinate: X:124185,75 Y:516499,3 Površina parcele: 1802 m2 Vrsta trajnega nasada: / Starost trajnega nasada: /	
		A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani solastniški delež parcele: 1/1			



Opis objekta in priložnosti		Opis objekta in priložnosti		Opis objekta in priložnosti	
1. Pravi posej Vrsta pravnega poseja: Kupoprodajni posej Vrsta pravnega poseja podrobno: Prodaja na prostem trgu Datum sklenitve pogodbe: 16.12.2016 O pravnega poseja: 301131		C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe Številka stavbe: 4 Številka dela stavbe: 1 Št. stanovanj ali poslovnega prostora: 1 Ime stavbe: / Ime: / Občina: NOVA GORICA Ime KO: 2302 - KROMBERK		A.1 Identifikacijski podatki o parceli Parcelna številka: 118705 Katastrska občina: 2302 - KROMBERK Občina: NOVA GORICA	
2. Podatki o pogodbi Skupna pogodbeni cena: 547.554,50 € Stopnja DDV: / DDV vključen: Ne		C.2 Podatki o delu stavbe Vrsta dela stavbe: Industrijski prostor Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1230103 - Arhivskoli Koordinate: X:90903.55 Y:307522.7 Leto izgradnje stavbe: 2005 Leto izgradnje dela stavbe: 2005 Neto izbrana površina dela stavbe: 2.104,50 m² Uporabna površina dela stavbe: 2.104,50 m² Leto dela stavbe v stavbi: priloge Številka kata: / Porajalo stanovanje: Ne Prostori stanovanja: /		A.2 Podatki o parceli Vrsta zemljišča: Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali stavbo priložnosti zemljišča (zemljišče i stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zeler stanovanjski etaj in podobno) Namenska raba parcele: / Koordinate: X:90903.55 Y:307522.7 Površina parcele: 2871 m² Vrsta trajnega nasada: / Starost trajnega nasada: /	
3. Pogodbeni stranka - prodajalci Pravna organizacijska oblika: Ne prodajalcev		A.3 Podatki o prodaji parcele Prodani sorazmerni deli parcele: 1/1			
4. Pogodbeni stranka - kupci Pravna organizacijska oblika: /					



Izračun:

Za parc.št.239/28 in 293/25

prodaja

tržna vrednost v EUR

NTP v m²vrednost v EUR/m²velikost stavnega zemljišča m²

velikost kmetijskega zemljišča

uporabna površina v m²

razmerje up/NTP

datum prodaje

gradnja

Prilagoditve

Razlika zemljišča, po 26 EUR/m²

nabavna vrednost

vrednost v EUR/m²

lokacija

prilagojena vrednost v EUR/m²

čas prodaje

prilagojena vrednost v EUR/m²

obnove

prilagojena vrednost v EUR/m²

razlika v starosti

prilagojena vrednost v EUR/m²

namen

Tezno

Žalec - Gorica

Kromberk

300000,00

2314,00

129,65

6191,00

0,00

2314,00

1,00

15.3.2016 32.11.15

2001

-2512,20

300000,00

129,65

0,00

129,65

0,00

129,65

0,00

129,65

0,08

140,02

0,00

408000

2794

146,03

3787,00

0,00

2794,00

1,00

32.11.15

2006

22970,20

430970,20

154,25

-0,10

138,82

0,00

138,82

0,00

138,82

0,03

142,99

0,00

547554

2104,5

260,18

2871,00

0,00

2104,50

1,00

16.12.2016

2005

32679,80

580233,80

275,71

-0,20

220,57

0,00

220,57

0,00

220,57

0,04

229,39

0,00

prilagojena vrednost (razlika - delež)	140,02	142,99	229,39
funkcionalnost - višina	0,20	0,20	0,20
prilagojena vrednost v EUR/m2	168,02	171,59	275,27
NTP	3228,00	3228,00	3228,00
Vmesna vrednost v EUR/m2	542370,96	553879,57	888571,12
razlika zemljišča v EUR	-2512,20	22970,20	32679,80
parc.št. 293/28	9334,00	9334,00	9334,00
asfaltirane površine v EUR	0,00	0,00	0,00
Skupaj prilagojena vr. v EUR	549192,76	586183,77	930584,92
ponder	0,35	0,35	0,30
TRŽNA VREDNOST parc.št.293/28 in 293/25		676.557,26 EUR	

Ponder upoštevam glede na neposredno primerljivost.

Obravnavan objekt

NTP v m2	3228
uporabna površina v m2	3228,00
razmerje UP.p/ NTP	1,000
gradnja	2009
stavbno zemljišče	5954,00
parc.št. 293/28	359

Za parc.št. 293/23

prodaja	Tezno	Žalec - Gorica	Kromberk
tržna vrednost v EUR	300000,00	408000	547554
NTP v m2	2314,00	2794	2104,5
vrednost v EUR/m2	129,65	146,03	260,18
velikost stavnega zemljišča m2	6191,00	3787,00	2871,00
velikost kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00
uporabna površina v m2	2314,00	2794,00	2104,50
razmerje up/NTP	1,00	1,00	1,00
datum prodaje	15.3.2016	32.11.15	16.12.2016
gradnja	2001	2006	2005
Prilagoditve			
Razlika zemljišča, po 26 EUR/m2	-9253,80	16228,60	25938,20
nabavna vrednost	300000,00	424228,60	573492,20
vrednost v EUR/m2	129,65	151,84	272,51
lokacija	0,00	-0,10	-0,20
prilagojena vrednost v EUR/m2	129,65	136,65	218,01
čas prodaje	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m2	129,65	136,65	218,01
obnove	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost v EUR/m2	129,65	136,65	218,01
razlika v starosti	-0,05	-0,10	-0,09
prilagojena vrednost v EUR/m2	123,16	122,99	198,39
namen - ekonomičnost 2 obj.	0,20	0,20	0,20

prilagojena vrednost (razlika - delež)	147,80	147,58	238,06
funkcionalnost, ogrt., prezr.	0,10	0,10	0,10
prilagojena vrednost v EUR/m2	162,58	162,34	261,87
NTP	2569,00	2569,00	2569,00
Vmesna vrednost v EUR/m2	417656,78	417058,13	672741,16
razlika zemljišča v EUR	-9253,80	16228,60	25938,20
ostalo	0,00	0,00	0,00
asfaltirane površine v EUR	0,00	0,00	0,00
Skupaj prilagojena vr. v EUR	408402,98	433286,73	698679,36
ponder	0,35	0,35	0,30
TRŽNA VREDNOST parc.št.293/23		504.195,21 EUR	

Ponder upoštevam glede na neposredno primerljivost.

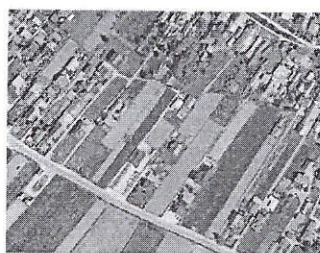
Obravnavan objekt

NTP v m2	2569
uporabna površina v m2	2569,00
razmerje UP.p/ NTP	1,000
gradnja 1991 in 2001 - povpr/m2	1996
stavbno zemljišče	5318,00

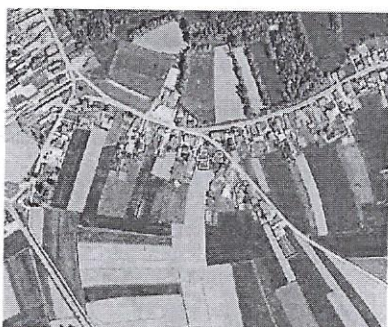
Za stavbno zemljišče upoštevam naslednje prodaje:



Hajdina, Slovenja vas, 800 m2, prodaja nov 2013, cena 26.000 EUR, oz. 32,5 EUR/m2.



Hajdina, Slovenja vas, 1248m2, prodaja 31.3.15, cena 37500 EUR., 30,05 EUR/m2



K.o. Hajdina, 3.3.52015, 46500 EUR, 3 parcele, skupaj 2228 m2, 20,87 EUR/m2



Hajdina, Hajdoše, 12.7.16, 794 m2, 27.800 EUR, 35 EUR/m2

V industrijski coni Markovci so bile pred leti izvedene naslednje transakcije:

Prva: V marcu 2012 je Občina Markovci izvedla javno zbiranje ponudb. Prodane so bile le 4 parcele, ena je še na voljo. Izklicna cena je bila 21 EUR/m² +DDV. Sicer pa je Občina Markovci lastnik še veliko prostih zemljišč v področju obravnavane cone (razgovor z direktorico občinske uprave, tudi prodaja je v letu 2013 bila realizirana po isti ceni).

Druga: k.o. Nova vas pri Markovcih, površina zemljišča, 1658 m² – 19,5 EUR/m²

Tretja: prodaja med dvema gospodarskima družbama, ID posla: 634256, sklenitve pogodbe 7. 3.2013, pogodbeni cena 42.370 EUR, površina zemljišča 1358 m², cena brez DDV 26 EUR/m².

Občina tudi v bodočnosti namerava izvesti natečaj prostih zemljišč po ceni 21 EUR/m² zemljišča. (razgovor z direktorico občinske uprave, tudi prodaja je v letu 2013 bila realizirana po isti ceni).

Glede na primerljive prodaje v občini Hajdina (povprečna cena za stanovanjsko gradnjo 30 EUR/m²) in cene v podobni industrijski coni (Markovci), menim, da je primerna tržna vrednost zemljišča nekoliko nižja od vrednosti za stanovanjsko gradnjo v obravnavani občini in nekoliko višja od vrednosti v industrijski coni Markovci
izberem: 26 EUR/m².

Parc.št. 281/1 k.o. Slovenja vas

Se nahaja izven kompleksa, ob cesti, ob uvoz v industrijsko cono, je velika 189 m², opredeljena je kot kmetijsko zemljišče, samostojno neuporabna. V nadaljevanju jo ocenim na 1/3 vrednosti primerljive cene stavbnega zemljišča v industrijski con, torej na 8,7 EUR/m²

Tržna vrednost znaša

Na donosu zasnovan način

temelji na ocenjevanju nepremičnin na podlagi donosa (iz dejavnosti, najema...) - v celoti upošteva ekonomske kriterije, upošteva prihodke in odhodke, povezane z nepremičnino, ki se oceni s postopkom kapitalizacije donosov. Postopek lahko upošteva mere kapitalizacije, mere donosa ali diskontne mere ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Tržna vrednost se izračuna z metoda diskontiranja denarnih tokov in predstavlja sedanjo vrednost denarnih tokov in sicer:

Ob konstantnih in časovno neomejenih donosih (kot so npr. najemnine), se tržna vrednost lahko tudi izračuna po metodi **direktne kapitalizacije** z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

Izračun mere kapitalizacije:

Stopnjo kapitalizacije dogradim:

Podatkov o izvedenih prodajah, ki so bili pred tem v najemu, nisem zasledila. Zato se odločim, da mero kapitalizacije dogradim.

Mera kapitalizacije je vsota donosnosti netveganih naložb (realna donosnost (r_r)), premije za tveganje, premije za manjšo likvidnost in premije za ohranitev kapitala.

Po podatkih SURS je napovedna letna inflacija (π) - poročilo 2017: »Medletna rast cen, merjena s HICP, naj bi bila letos zaradi enkratnih vplivov zunanjih dejavnikov nekoliko višja kot v naslednjem letu, v letu 2020 pa naj bi preseгла 2%. V letu 2017 je znašala 1,7%«

Donosnost dolgoročnih obveznic (i) - podatek za SLOREP 1, 2, dospelost 33.3.1932, 1935, 1940 in vir: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/> znaša 1,61%

$$1 + r_r = (1+i)/(1+\pi) \quad 0,09991$$

$$r_r = -0,0009 \text{ !negat. } -0,09\%$$

Zaradi tega vzamem max, donosnost na vezane vloge, ADIKO bank, 1,1%

Premija za tveganje bi naj znašala do 4%, odvisno od tveganja nepremičninske naložbe. Ocenim, da se uvršča med bolj tvegane naložbe, zato le to ocenim na 4 %.

Premijo za manjšo likvidnost, ki se v Sloveniji giblje do 1,5 % (navedeno v študijskih primerih), ocenim 1,5%.

Stroške gospodarjenja z naložbo ocenim kot minimalne in sicer 0,1%.

Premijo za ohranitev kapitala določim na podlagi pričakovanega realnega padanja vrednosti nepremičnine. Zaradi načina gradnje (betonska konstrukcija) ocenim pričakovano življenjsko dobo na 70 let, torej zmanjševanje vrednosti 1,43% na leto, kolikor bi znašala premija za ohranitev kapitala po Ringovi metodi. Vendar nadalje upoštevam oziroma predpostavim, da bomo lahko zbrana sredstva plemenitili po netvegani realni donosnosti 70 let (n) in v tem primeru premija za ohranitev kapitala (Pok) znaša:

$$Pok = r / (1 + r)^n - 1 = 0,006085 \text{ (0,61\%)}$$

Nadalje ocenim še najemnino (na podlagi primerljivih tržnih podatkov o najemninah, vir Trgospok:

1. Pravi posel	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podoben:	Odstajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	9.2.2018
Če pravnega posla:	370602
2. Podatki o pogodbi	
Skupna odpovedna cena:	3.960,00 mesečno
Čas najema:	Odstajanje časa
Datum začetka najema:	12.3.2018
Datum zaključka najema:	12.3.2018
Trajanje najema:	8 mesecev
Opisni datum zaključka najema:	/
Opisni datum:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ne prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	1222
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanj ali poslovnega prostora:	/
Naziv:	KORČEVA CESTA 101
Naziv:	ŠKOFJA LOKA
Opis:	ŠKOFJA LOKA
Ime KO:	2030 - ŠKOFJA
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostor
Opisna/identifikacijska reza dela stavbe:	1251001 - Industrijski del stavbe
Koordinate:	X:114362.82 Y:449393.93
Leto izgradnje stavbe:	2010
Leto izgradnje dela stavbe:	2010
Neto bruto površina dela stavbe:	2.174,50 m2
Uporabna površina dela stavbe:	2.174,50 m2
Legla dela stavbe v stavbi:	priloga
Številka sso:	/
Arhitektski načrt:	/
Prostorski načrt:	/
C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Opisna površina:	1.150,00 m2
Interna razpisa prostora:	/
Izloča:	Ne
Razporeditveni center:	Ne
Opredeljena oddajna površina:	Da
Opisna površina enega dela stavbe:	Ne
Markiranje:	/



1. Pravi posel	
Vrsta pravnega posla:	Najemni posel
Vrsta pravnega posla podoben:	Odstajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	1.6.2018
Če pravnega posla:	388629
2. Podatki o pogodbi	
Skupna odpovedna cena:	2.125,00 mesečno
Čas najema:	Nedoločeni čas
Datum začetka najema:	1.6.2018
Datum zaključka najema:	/
Trajanje najema:	/
Opisni datum zaključka najema:	/
Opisni datum:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ne prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	361
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanj ali poslovnega prostora:	/
Naziv:	/
Naziv:	/
Opis:	RAJČE DE DOLAJ
Ime KO:	803 - ŠKOFJA VAŽENJA
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostor
Opisna/identifikacijska reza dela stavbe:	1251001 - Industrijski del stavbe
Koordinate:	X:162290.04 Y:518645.96
Leto izgradnje stavbe:	2015
Leto izgradnje dela stavbe:	2015
Neto bruto površina dela stavbe:	2.239,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	2.239,00 m2
Legla dela stavbe v stavbi:	/
Številka sso:	/
Arhitektski načrt:	/
Prostorski načrt:	/
C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Opisna površina:	866,16 m2
Interna razpisa prostora:	/
Izloča:	Ne
Razporeditveni center:	Ne
Opredeljena oddajna površina:	Ne
Opisna površina enega dela stavbe:	Ne
Markiranje:	/

- v novi IC

1. Pravi posol	
Vrsta pravne posesti:	Najemni posol
Vrsta pravne posesti podrobnost:	Odstajanje na prostem tupo
Datum sklenitve pogodbe:	14.8.2018
ID pravnega posla:	386877
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	634,49 € brez DDV
Čas najema:	Neodločen čas
Datum zadnje najeme:	1.7.2018
Datum zadnje najeme:	/
Tranša najema:	/
Dodatni datum zadnje najeme:	/
Odstojnost stavbe:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ne prodajalci
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	2203
Številka dela stavbe:	/
Številka stavbe ali prostornega prostora:	/
Naslov:	/
Kraj:	/
Opisna:	MAJBOV
Ime KO:	679 - SPODLE RAVNANJE

C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostor
Dopisna/tematska raba dela stavbe:	120202 - Skladnica
Koordinate:	X:118126,9 Y:518758,04
Leto izgradnje stavbe:	2008
Leto izgradnje dela stavbe:	2008
Najboljše površina dela stavbe:	4.163,00 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	4.163,00 m ²
Legla dela stavbe v stavbi:	proble
Številni sivi:	/
Arhitektski stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/

C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Oddana površina:	550,30 m ²
Notranja površina prostora:	/
Notranja:	Ne
Nakupovalni center:	Ne
Opisne površine oddane površine:	Ne
Oddana površina dela stavbe:	Ne
Notranjost:	/



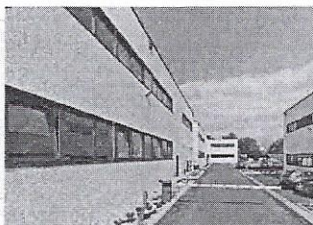
splošni podatki o poslu	
1. Pravi posol	
Vrsta pravne posesti:	Najemni posol
Vrsta pravne posesti podrobnost:	Odstajanje na prostem tupo
Datum sklenitve pogodbe:	21.12.2017
ID pravnega posla:	303324
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	12.680,00 € brez DDV
Čas najema:	Neodločen čas
Datum zadnje najeme:	1.12.2018
Datum zadnje najeme:	31.12.2022
Tranša najema:	60 mesecev
Dodatni datum zadnje najeme:	/
Odstojnost stavbe:	Da
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Ne
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ne prodajalci
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Koordinate:	X:112102,88 Y:518988,94
Leto izgradnje stavbe:	2010
Leto izgradnje dela stavbe:	2010
Najboljše površina dela stavbe:	1.231,50 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	1.231,50 m ²
Legla dela stavbe v stavbi:	proble
Številni sivi:	/
Arhitektski stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	2207
Številka dela stavbe:	/
Številka stavbe ali prostornega prostora:	/
Naslov:	/
Kraj:	/
Opisna:	GLAVNIŠKI KONJICE
Ime KO:	1110 - GLAVNIŠKI KONJICE

C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostor
Dopisna/tematska raba dela stavbe:	120202 - Skladnica
Koordinate:	X:112339,19 Y:530554,55
Leto izgradnje stavbe:	2012
Leto izgradnje dela stavbe:	2012
Najboljše površina dela stavbe:	1.231,50 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	1.231,50 m ²
Legla dela stavbe v stavbi:	proble
Številni sivi:	/
Arhitektski stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/

C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Oddana površina:	1.231,50 m ²
Notranja površina prostora:	/



1. Pravi posol	
Vrsta pravne posesti:	Najemni posol
Vrsta pravne posesti podrobnost:	Odstajanje na prostem tupo
Datum sklenitve pogodbe:	25.6.2018
ID pravnega posla:	381373
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	1.500,00 € brez DDV
Čas najema:	Neodločen čas
Datum zadnje najeme:	1.5.2018
Datum zadnje najeme:	31.7.2019
Tranša najema:	12 mesecev
Dodatni datum zadnje najeme:	/
Odstojnost stavbe:	Ne
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ne prodajalci
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	4807
Številka dela stavbe:	/
Številka stavbe ali prostornega prostora:	/
Naslov:	MAJBOV
Kraj:	MAJBOV
Opisna:	MAJBOV
Ime KO:	2091 - MAJBOV

C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostor
Dopisna/tematska raba dela stavbe:	120201 - Hladilnica in hladilni prostor
Koordinate:	X:12214,55 Y:481021,81
Leto izgradnje stavbe:	2008
Leto izgradnje dela stavbe:	2008
Najboljše površina dela stavbe:	1.047,00 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	1.047,00 m ²
Legla dela stavbe v stavbi:	proble
Številni sivi:	/
Arhitektski stanovanje:	/
Prostori stanovanja:	/

C.3 Podatki o oddaji dela stavbe	
Oddana površina:	1.047,00 m ²
Notranja površina prostora:	/
Notranja:	Ne
Nakupovalni center:	Ne
Opisne površine oddane površine:	Da
Oddana površina dela stavbe:	Ne
Notranjost:	/



✓ Določ v izdatku: ☒ Določ v PDF ☐ Prejeto na zahtevu

1. Pregled posla

Vrsta pravnega posla:	Agencijski posel
Vrsta pravnega posla po vrstici:	Odločeno na pravnem tisku
Datum sklenitve pogodbe:	21.5.2018
ID pravnega posla:	204917

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeno cena:	2.056,38 € brez DDV
Čas naprave:	Delovni čas
Datum začeta naprave:	1.6.2018
Datum zaključa naprave:	1.6.2018
Trajanje naprave:	12 mesecev
Dopolnilni datum zaključa naprave:	/
Obstoječi delovni načrti:	Da
Skupni DDV:	22,3%
DDV vsiljen:	Da

3. Pogodbene stranke - prodajalec

Ime organizacijske enote:	Ne prodajalec
---------------------------	---------------

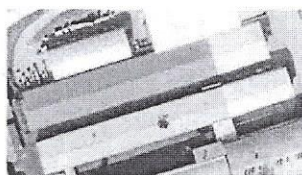
4. Pogodbene stranke - kupci

Ime organizacijske enote:	/
---------------------------	---

✓ Status posla

✓ Datum posla

✓ Datum posla



Oddaja 1362 m2

✓ Določ v izdatku: ☒ Določ v PDF ☐ Prejeto na zahtevu

1. Pregled posla

Vrsta pravnega posla:	Agencijski posel
Vrsta pravnega posla po vrstici:	Odločeno na pravnem tisku
Datum sklenitve pogodbe:	19.9.2018
ID pravnega posla:	206145

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeno cena:	3.430,00 € brez DDV
Čas naprave:	Delovni čas
Datum začeta naprave:	19.9.2018
Datum zaključa naprave:	30.9.2023
Trajanje naprave:	61 mesecev
Dopolnilni datum zaključa naprave:	/
Obstoječi delovni načrti:	Ne
Skupni DDV:	/
DDV vsiljen:	Ne

3. Pogodbene stranke - prodajalec

Ime organizacijske enote:	Ne prodajalec
---------------------------	---------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Ime organizacijske enote:	/
---------------------------	---

✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 121, SLOVENIJA VAS PT, SLOVENIJA VAS

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

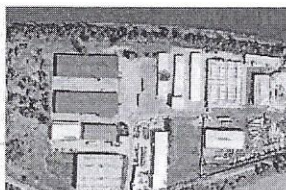
Številka stavbe:	12
Številka dela stavbe:	1
Številka dela stavbe po vrstici:	/
Naziv:	SLOVENIJA VAS 70
Naziv:	SLOVENIJA VAS
Občina:	HAJDOVA
IME KO:	105 - SLOVENIJA VAS

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostori
Dopolnilni/alternativni naziv dela stavbe:	125002 - Skladnica
Koordinate:	X: 146570,23 Y: 56758,82
Leto izgradnje stavbe:	1978
Leto izgradnje dela stavbe:	1978
Neta površina površine dela stavbe:	600,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	600,00 m2
Legla dela stavbe v stavbi:	priloge
Število etaž:	/
Arhitektski skicirani:	/
Prostorski skicirani:	/

C.3 Podatki o oddaji dela stavbe

Odprta površina:	600,00 m2
Interna zračna prostornost:	/
Izločilo:	Ne



✓ Določ v izdatku: ☒ Določ v PDF ☐ Prejeto na zahtevu

1. Pregled posla

Vrsta pravnega posla:	Agencijski posel
Vrsta pravnega posla po vrstici:	Odločeno na pravnem tisku
Datum sklenitve pogodbe:	21.7.2017
ID pravnega posla:	204175

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeno cena:	1.520,80 € brez DDV
Čas naprave:	Industrijski čas
Datum začeta naprave:	1.8.2017
Datum zaključa naprave:	/
Trajanje naprave:	/
Dopolnilni datum zaključa naprave:	/
Obstoječi delovni načrti:	Da
Skupni DDV:	22,3%
DDV vsiljen:	Da

3. Pogodbene stranke - prodajalec

Ime organizacijske enote:	Ne prodajalec
---------------------------	---------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Ime organizacijske enote:	/
---------------------------	---

✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 11, SLOVENIJA VAS PT, SLOVENIJA VAS

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

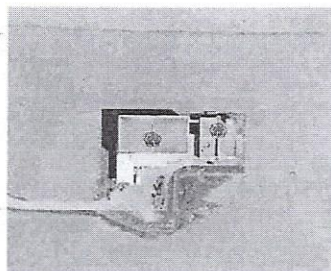
Številka stavbe:	1
Številka dela stavbe:	1
Številka dela stavbe po vrstici:	/
Naziv:	SLOVENIJA VAS 75
Naziv:	SLOVENIJA VAS
Občina:	HAJDOVA
IME KO:	280 - SLOVENIJA VAS

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Industrijski prostori
Dopolnilni/alternativni naziv dela stavbe:	125002 - Skladnica
Koordinate:	X: 146175,78 Y: 56102,51
Leto izgradnje stavbe:	1988
Leto izgradnje dela stavbe:	1988
Neta površina površine dela stavbe:	610,00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	610,00 m2
Legla dela stavbe v stavbi:	priloge
Število etaž:	/
Arhitektski skicirani:	/
Prostorski skicirani:	/

C.3 Podatki o oddaji dela stavbe

Odprta površina:	610,00 m2
Uporabna zračna prostornost:	1.108,00 m3
Interna zračna prostornost:	/
Izločilo:	Ne
Naziv: pri delu:	Ne



Leto pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površina	Št. parcele	Št. stavbe	Št. sti
1.12.2017	3.900,00 €/mesec		Pisarniški prostori	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	67,70 m2	N: 67,70 U: 54,20	1	1495	2
			Prostori za poslovanje s strankami	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	414,60 m2	N: 414,60 U: 182,00	1	1495	3
			Garaže	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	14,80 m2	N: 14,80 U: 1	1	1495	5
			Paradni prostor	397 - HAJDINA (PTUJ)	1999	14,90 m2	N: 14,90 U: 1	1	1495	4

DDV in obratovalni stroški vključeni



Splošni podatki o poslu

W Dodaj v košarico Izvoz v PDF Prebrskaj vse zbirke

1. Pravi posel

Vrsta pravega posla: Najemi posla
Vrsta pravega posla podrobno: Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe: 29.7.2017
ID pravega posla: 334535

2. Podatki o pogodbi

Skupna pogodbeni cena: 1.000,00 €/mesec
Čas najema: Določil čas
Datum začetka najema: 29.7.2017
Datum zaključa najema: 31.7.2022
Trajanje najema: 61 mesecev
Dolžnikski datum zaključa najema: /
Obratovalni stroški: Ne
Stopnja DDV: 22,0%
DDV vključen: Da

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni predpisane

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika: /

Podatki o delu stavbe

INDUSTRIJSKI PROSTORI 131-1

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Število stavbe: 13
Število dele stavbe: 1
Št. sklopih ali poslovnih prostorov: 1
Naslov: /
Krajina: /
Občina: MARIBOR
Kne 103: 679 - RAZVALJE

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe: Industrijski prostori
Dejanska/tehniška raba dela stavbe: 1251001 - Industrijski deli stavbe
Kopirni: 1:153712,62 1:150205,45
Leto izgradnje stavbe: 1999
Leto izgradnje dela stavbe: 1999
Neto bruto površina dela stavbe: 67,70 m2
Uporabna površina dela stavbe: 67,70 m2
Legi dela stavbe v stavbi: priložje
Število sob: /
Abjektivno stanje: /
Prostori stanovanja: /

C.3 Podatki o oddaji dela stavbe

Oddana površina: 67,70 m2
Pogodbena najemna oddana površina: 1.000,00 €/mesec
Notna ozna prihodek: /
Stožba: Ne
Kupovalni center: Ne
Opremenjenost oddane površine: Ne
Oddane površine in dela stavbe: Da
Marketa: /



Št.	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površina	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe
5	OPT	6.3.2016	10.441,86 €/mesec		Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	462,00 m2	N: 462,00 U: 462,00	1	4263	6
					Trgovski ali storilni lokal	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	454,60 m2	N: 454,60 U: 454,60	1	3836	1
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	416,00 m2	N: 416,00 U: 416,00	1	4263	2
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	201,80 m2	N: 201,80 U: 201,80	1	4263	3
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	200,90 m2	N: 200,90 U: 200,90	1	4263	4
					Industrijski prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	174,80 m2	N: 174,80 U: 174,80	1	4263	1
					Tehnični ali pomožni prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	75,00 m2	N: 75,00 U: 75,00	1	1100	1
					Prostori za poslovanje s strankami	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	22,40 m2	N: 22,40 U: 22,40	1	3836	2
					Tehnični ali pomožni prostori	680 - TEZNO (MARIBOR)	1995	16,00 m2	N: 16,00 U: 16,00	1	3836	3
						657 - MARIBORJARAN			N: 417,00 U: 417,00			

opisni podatki o poslu		PODATKI O GLEJN STAVO
Ostali ležerji: ☒ izloži v PDF ☒ prebrati na zvečju		✓ TRGOVSKI ALI STORITVENI PROSTORI 33301-1, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
1. Pravi posel		✓ PROSTORI ZA POSLOVANJE S STRANJAMI 33302-2, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
Vred pravnega posla:	Najemni posel	✓ TEHNIŠKI ALI POMOŽNI PROSTORI 33303, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
Vred pravnega posla poizved:	Oddajanje na prostem trgu	✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 42534-1, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
Datum sklenitve pogodbe:	6.3.2018	✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 42532-2, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
ID pravnega posla:	308146	✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 42532-3, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
2. Podatki o pogodbi		✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 42534-4, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
Skupna pogodbeni cena:	10.441,08 €/mesec	✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 42535-5, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
Čas najema:	Nedoločen čas	✓ INDUSTRIJSKI PROSTORI 42535-6, ZAGREBŠKA CESTA 83, MARIBOR
Datum začetka najema:	6.3.2018	✓ TEHNIŠKI ALI POMOŽNI PROSTORI 11001
Datum zaključka najema:	/	
Trajanje najema:	/	
Dajniški datum zaključka najema:	/	
Obratovniški stroški:	Ne	
Stopnja DDV:	22,0%	
DDV vključen:	Ne	
3. Pogodbene stranke - prodajalci		
Pravna organizacijska celica:	Ne prodajalcev	
4. Pogodbene stranke - kupci		
Pravna organizacijska celica:	/	



Prikaz:

lokacija	v eur/m2 z ddv	oddano m2	namen	obrat.str./m2	v eur/m2 brez DDV
Škofja loka	3660	1150	industrijski		2,61
Radlje ob Dravi	2150	906	industrijski		1,95
Maribor, Sp. Radvanje	634,4	530,3	skladišča		0,98
Slovenske konice	12688	2952	skladišča	0,4	3,12
Koper, Smedela	1586	1074,6	skladišča		1,21
Idrija	2256	1362	skladišča		1,36
Slovenja vas, brez DDV	3400	680	skladišča		5,00
Slovenja vas	1500	813	skladišča		1,51
Ptuj, Dan kuhen	3900	511,36	trgovina	1	5,25
Mb, Razvanje	1800	891	industrijski		1,66
Maribor (Šerbinek)	10441,86	2023	trgovsko, skl		4,23
Povprečje:					2,63

V nadaljevanju za največjo halo uporabim povprečno najemnino 2,63 EUR/m2 ,
Za manjši 2 hali, z več pisarniškimi prostori in energetiko bolje opremljeni, pa najemnino 3 EUR/m2.

oddaja v najem, stavba št. 495 na parc.št. 293/25 in 293/28	m2	v eur/m2
pritličje	3400	2,63
Nadstropje	0	0
Mansarda	0	0
mesečna najemnina	8.942 EUR	
Letna najemnina	107.304,00 EUR	
Odbitki		
Neizkoriščenost	-10.730,40 EUR	ocena 10%
Neizterljivost	-10.730,40 EUR	ocena 10%
vzdrževanje, upravljanje	-5.365,20 EUR	ocena 4%
Neto najemnina	80.478,00 EUR	
stopnja kapitalizacije - jo dogradim:		
netvegana donosnost	0,011	
Tveganje	0,04	
Nelikvidnost	0,015	
Upravljanje	0,01	
obnova kapitala	0,006	

R- stopnja kapitalizacije	0,082
Sedanja vrednost najema =	981.439 EUR
Tržna vrednost - stavba št. 495 s parc.št. 293/25 in 293/28	981.439 EUR

oddaja v najem, stavba št. 475 in 476, parc.št. 293/23	m2	v eur/m2
stavba št. 475	1485	3
stavba št. 476	1084	3
Mansarda	0	0
mesečna najemnina	7.707 EUR	
Letna najemnina	92.484,00 EUR	
Odbitki		
Neizkoriščenost	-9.248,40 EUR	ocena 10%
Neizterljivost	-9.248,40 EUR	ocena 10%
vzdrževanje, upravljanje	-4.624,20 EUR	ocena 4%
Neto najemnina	69.363,00 EUR	
stopnja kapitalizacije - jo dogradim:		
netvegana donosnost	0,011	
Tveganje	0,04	
Nelikvidnost	0,015	
Upravljanje	0,01	
obnova kapitala	0,006	
R- stopnja kapitalizacije	0,082	
Sedanja vrednost najema =	845.890 EUR	
Tržna vrednost stavba št. 475 in 476, s parc.št. 293/23	845.890 EUR	

Nabavno vrednostni način

Po tem načinu ocenim lokacijo Šikole. Vrednost zemljišča upoštevam kot vrednost praznega zemljišča, prikazano v poglavju način tržnih primerjav.

Objekt streljišča ocenim kot montažni objekt, s preprosto talno ploščo, kovinskim obodom in kovinsko kritino, neizolirano, na 70 EUR/m2. Izračun prikazujem v nadaljevanju:

	velikost v m2	pozidano v m2	kmetijsko v m2
parc.št. 811/2 k.o. Šikole	827	285	542
parc.št. 811/3 k.o. Šikole	828	344	484
Tržna vrednost znaša:			
	velikost v m2	vrednost zemljišča	eur/m2
parc.št. 811/2 k.o. Šikole	827	8.270 EUR	10
pozidan del parcele.	285	19.950 EUR	70
parc.št. 811/2 k.o. Šikole		28.220 EUR	
parc.št. 811/3 k.o. Šikole	828	8.280 EUR	10
pozidan del parcele.	344	24.080 EUR	70
parc.št. 811/3 k.o. Šikole		32.360 EUR	

ZAKLJUČEK

V cenilnem poročilu sem za lokacijo Šikole uporabila nabavno vrednostni način, zato vrednost le povzamem.

Za lokacijo Slovenja vas pa sem uporabila način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način. Nabavno vrednostnega načina, ki se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti *pravic na nepremičninah* s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti, nisem niti uporabila. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu.

Indikativne tržne vrednosti za celoto znašajo:

	način tržnih prim.	na donosu zasnovan način
parc.št. 293/28 in 293/25 s stavbo št. 495 k.o. Slovenja vas	676.557 EUR	981.439 EUR
parc.št. 293/23 s stavbo št. 475 in 476 k.o. Slovenja vas	504.195 EUR	845.890 EUR
parc.št. 281/1 k.o. Slovenja vas	1.644 EUR	

Način tržnih primerjav pa neposredno upošteva vpliv trga, na donosu zasnovan način pa prav tako vpliv trga in sicer iz »oddajanja v najem«. Indikativne vrednosti po načinu tržnih primerjav so veliko manjše, ocenjujem, da izražajo vpliv trga, na katerega vplivajo tudi stečajni postopki, zato bistveno večji pomen pripišem na donosu zasnovanemu načinu, katerega vrednosti povzame in jih le zaokrožim na 1000 EUR.

Tržna vrednost nepremičnin znaša:

nepremičnine:	tržna vrednost
parc.št. 811/2 k.o. Šikole	28.220,00 EUR
parc.št. 811/3 k.o. Šikole	32.360,00 EUR
parc.št. 293/28 in 293/25 s stavbo št. 495 k.o. Slovenja vas	981.000,00 EUR
parc.št. 293/23 s stavbo št. 475 in 476 k.o. Slovenja vas	846.000,00 EUR
parc.št. 281/1 k.o. Slovenja vas	1.644,00 EUR
SKUPAJ VSE:	1.889.224,00 EUR

Opombe:

- parc.št. 293/28 in 293/25 k.o. Slovenja vas predstavljata zaokrožen kompleks, zato je smiselna prodaj kot celota,
- sončne elektrarne na strehi vseh objektov v k.o. Slovenja vas niso zajete v gornji tržni vrednosti, saj je v zemljiško knjigo vknjižena služnost : »služnost izgradnje sončne elektrarne na strehah treh poslovnih stavb, z ID številko stavb 393-475, 393-476 in 393-495, za dobo 25 let, na naslovu Slovenja vas 75, 2288 Hajdina (s pripadajočo nosilno konstrukcijo ter aktivno opremo, pripadajočo infrastrukturo in priključkom na elektroenergetsko omrežje)«. Prisotna poslovna sekretarka je pojasnila, da so elektrarne stare že preko 5 let in da podjetje ne prejme zato nobene najemnine več.

cenilka:
mag. Marija Toplak



cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 SPS 2 (Ur. List RS 106/2013) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010);
- poročilo ni izdelano za namene računovodskega poročanja;
- pri izdelavi tega poročila sem upoštevala MSOV 2017.

Stojnci, 13.12.2018

cenilka:
mag. Marija Toplak



cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011, 2013 in 2017, International Valuation Standards Committee 2011, 2013 in 2017, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013 in 2017.
4. Slovenski poslovno finančni standardi, Ur. list 106/2013
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 2012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanić S., Hojnik G., Jerman S., Kosi M., Kratnar J., Lušnic K., Murko J., Nagode Zupančič P., Odar M., Povše Ž., Skitek M., Srednik R., Škerget D., Torkar M., Valentinčič A., Vrenčur R., Zadnik Stirn L., Zupančič D., Zupančič V., 2012: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836: 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp; <http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>

