

**POROČILO O IZRAČUNU VREDNOSTI
TRŽNE NAJEMNINE
gostinskih lokalov v stavbi
na naslovu Na otok 40, Maribor**

1.0 NASLOVNA STRAN

| | |
|--|---|
| PREDMET POROČILA: | Predmet poročila je izračun tržne najemnine gostinskih lokalov v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 80/2 k.o. Kamnica |
| NASLOV NEPREMIČNINE: | Na otok 40, Maribor |
| PARCELNE ŠTEVILKE, KATASTRSKA OBČINA: | Parcela št. 80/2 k.o. Kamnica |
| DATUM OGLEDA: | 29.01.2021 |
| CENILEC: | Sodni cenilec za nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo David Cafnik, dipl. inž. gradb., Plečnikova ulica 5, 2000 Maribor. |
| KRAJ in DATUM: | Maribor, 30.01.2021 |

2.0 SPREMNO PISMO



ŠPORTNI OBJEKTI MARIBOR
Koresova ulica 7

2000 MARIBOR

ZADEVA: Spremno pismo o ocenitvi nepremičnine

V skladu z dogovorom in vašim naročilom sem izdelal poročilo, v katerem sem ocenil tržno vrednost najemnine na nepremični v lasti Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor z namenom z namenom oddaje v najem. Predmet poročila so gostinski prostori v stavbi, ki se nahaja na parceli št. 80/2 k.o. Kamnica, na naslovu Na otok 40, Maribor.

Določil sem **višino najemnine**, ki predstavlja vrednost v skladu s 38 in 67. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 in 79/2018).

Izračun vrednosti najemnine gostinskih prostorov v stavbi, ki se nahaja na naslovu Na otok 40, Maribor sem opravil v skladu s Slovenskim poslovnim finančnim standardom 2, ki opredeljuje ocenjevanja vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards), ob upoštevanju Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010; 91/12; 2/15).

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 najemnik pripravljen plačati in najemodajalec sprejeti in je enako pomemben za oba. Pri tem niti eden niti drugi ni prisiljen oddati oziroma najeti in sta oba seznanjena z vsemi pomembnimi dejstvi.

Pri izračunu tržne vrednosti najemnine gostinskih prostorov v stavbi, ki se nahaja na naslovu Na otok 40, Maribor sem uporabil način tržnih oddaj. Na osnovi omenjenih analiz in vsebine priloženega je moje mnenje, da je tržna najemnina gostinskih prostorov v stavbi, ki se nahaja na naslovu Na otok 40, Maribor na dan 30.01.2021:

1.460 €

Zahvaljujem 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,



3.0 SEZNAM VSEBINE

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1.0 | NASLOVNA STRAN | 2 |
| 2.0 | SPREMNO PISMO | 3 |
| 3.0 | SEZNAM VSEBINE | 4 |
| 4.0 | POVZETEK POROČILA | 5 |
| 4.1 | PREDMET POROČILA | 5 |
| 4.2 | NAMEN POROČILA | 5 |
| 4.3 | DATUM POROČILA..... | 5 |
| 4.4 | ČAS POROČILA | 5 |
| 4.5 | UPORABLJENE METODE OZ. PRISTOPI | 5 |
| 4.6 | OMEJITVE..... | 5 |
| 4.7 | OCENJENA VREDNOST | 5 |
| 5.0 | VSEBINA POROČILA – OSNOVNI PODATKI..... | 6 |
| 5.1 | IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA | 6 |
| 5.2 | IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN UPORABNIKA POROČILA | 6 |
| 5.3 | PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE | 6 |
| 5.4 | PRAVNO STANJE NEPREMIČNINE | 6 |
| 5.5 | NAMEN POROČILA | 6 |
| 5.6 | IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE..... | 6 |
| 5.7 | PODLAGA VREDNOSTI..... | 6 |
| 5.8 | DATUM IZRAČUNA VREDNOSTI | 6 |
| 5.9 | DATUM IZDELAVE POROČILA | 6 |
| 5.10 | OBSEG RAZISKAV | 6 |
| 5.11 | NARAVA IN VIR INFORMACIJ NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA | 7 |
| 5.12 | POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA | 7 |
| 5.13 | POTRDITEV DA JE BILO OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV | 8 |
| 5.14 | OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE | 8 |
| 6.0 | PREDSTAVITEV REGIJE, MESTNA OBČINA MARIBOR IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN | 10 |
| 6.1 | PODRAVSKA REGIJA..... | 10 |
| 6.2 | MESTNA OBČINA MARIBOR | 10 |
| 6.3 | ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN..... | 11 |
| 7.0 | PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE | 20 |
| 7.1 | IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE..... | 20 |
| 7.2 | OGLED NEPREMIČNE..... | 20 |
| 7.3 | LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE..... | 20 |
| 7.4 | OPIS STANJA POSLOVNIH PROSTOROV..... | 21 |
| 7.5 | POVRŠINE NEPREMIČNINE | 21 |
| 8.0 | ANALIZA PODATKOV | 23 |
| 8.1 | NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA | 23 |
| 8.2 | IZRAČUN NAJEMNINE NA PODLAGI PRIMERLJIVIH NAJEMOV | 23 |
| 9.0 | VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI | 30 |
| 10.0 | PRILOGE | 30 |
| 11.0 | IZJAVA CENILCA | 30 |
| 12.0 | IZJAVA NAROČNIKA..... | 31 |

4.0 POVZETEK POROČILA

4.1 Predmet poročila

Predmet poročila je nepremičnina – gostinski lokali s pripadajočim zemljiščem v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 80/2 k.o. Kamnica.

4.2 Namen poročila

Namen poročila je izračunati tržno vrednost najemnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga za potrebe oddaje v najem.

4.3 Datum poročila

Datum poročila oz. valute je 30.01.2021.

4.4 Čas poročila

Čas izračuna najemnine je bil izvršen v mesecu januarju 2021, ogled nepremičnine je bil izvršen v mesecu januarju 2021.

4.5 Uporabljene metode oz. pristopi

Za izračun najemnine nepremičnine je bil uporabljen način tržnih oddaj.

4.6 Omejitve

Poročilo je izdelano samo za namen pod točko 4.2. Za nepremičnino ne obstajajo nobene omejitve.

4.7 Ocenjena vrednost

Na osnovi izračuna po omenjenem načinu oz. metodi in ob upoštevanju datuma poročila – 30.01.2021 ter omejitev, je po moji oceni tržna vrednost najemnine:

1.460 €

S spoštovanjem;

KRAJ IN DATUM:

Maribor, dne 30.01.2021

CENILEC:
David Cafnik, dipl. inž. gradb



5.0 VSEBINA POROČILA – OSNOVNI PODATKI

5.1 Identifikacija in status ocenjevalca

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

5.2 Identifikacija naročnika in uporabnika poročila

Naročnik in uporabnik poročila so Športni objekti Maribor, Koresova ulica 7, Maribor.

5.3 Podatki o lastniku nepremičnine

Lastnik nepremičnine, ki je predmet poročila – gostinskih lokalov s pripadajočim zemljiščem v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 80/2 (ID znak: parcela 636 80/2; ID 2293229) k.o. Kamnica je po podatkih Zemljiške knjige Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor do celote

5.4 Pravno stanje nepremičnine

Nepremičnina, ki je predmet poročila je vpisana v Zemljiško knjigo. V Zemljiški knjigi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

5.5 Namen poročila

Namen izdelave poročila za gostinske lokale s pripadajočim zemljiščem v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 80/2 (ID znak: parcela 636 80/2; ID 2293229) k.o. Kamnica je izračunati izhodiščno ceno ocenjevane nepremičnine, ki bo naročniku cenitve služila kot podlaga za potrebe oddaje v najem.

5.6 Identifikacija nepremičnine

Nepremičnina predstavlja gostinske lokale s pripadajočim zemljiščem v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor, ki se nahaja na parcelah št. 80/2 (ID znak: parcela 636 80/2; ID 2293229) k.o. Kamnica.

5.7 Podlaga vrednosti

Vrsta ocenjevanega interesa je ocena tržne vrednosti najemnine na prej navedeni nepremičnini. Glede na namen izberem vrsto (podlago) tržne vrednosti najemnine.

Kot standard vrednosti upoštevamo naslednje vrednosti najemnin:

- ⇒ *Tržna najemнина (market rent)* – Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemnejalcu premoženje ali prostor v okviru premoženja na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Kadar obravnavamo *tržno najemnino*, moramo določiti tudi "ustrezne pogoje najema", ki izražajo tržno najemnino.
- ⇒ *Pogodbena najemнина ali omejena najemнина (contract rent, or passing rent)* – Najemнина, določena z dogovorom o najemu; čeprav je pogodbena najemнина lahko enaka *tržni najemnini*, pa se v praksi lahko zelo razlikujeta, še posebej pri starejših najemih s fiksnimi najemnimi pogoji.
- ⇒ *Najemнина po prometu ali najemнина iz udeležbe (turnover rent, or participation rent)* – Vsaka oblika najemne pogodbe, pri kateri najemodajalec prejme najemnino v obliki, ki temelji na prihodkih najemnika. Odstotkovna najemнина je primer najemnine po prometu.

5.8 Datum izračuna vrednosti

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 30.01.2021

5.9 Datum izdelave poročila

Datum poročila je 30.01.2021

5.10 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.) Opravi 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.) Opravi sem osebni vizualni pregled nepremičnine in izvedel meritve nepremičnine. Preiskav materialov in sestave tal nisem opravi.
- 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 opravi opis nepremičnine in opisal tudi stanje nepremičnine. Ker raziskave materialov nepremičnine in raziskave zemljišča niso bile opravi, ne prevzemam odgovornosti za skrite materiale in inštalacije.
- AD 5.) Natančnega pregleda komunalnih priključkov nisem mogel opravi. 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 opravi terenske preiskave.
- AD 7.) Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.

5.11 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.

5.12 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 mi 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 uskladi sem:

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

Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravi analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril 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 oddaj je način pri katerem predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času oddane ali so morda trenutno na razpolago na trgu. Pri tem načinu je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo so med drugim analize oddajnih 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 460, 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 470, Pravice na nepremičninah).

Pri izračunu višine najemnine sem uporabil naslednji način:

- način primerljivih oddaj

NAČIN PRIMERLJIVIH ODDAJ – je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma oddaj, je tehnika za izračun vrednosti najemnine, ki se naslanja na dejanske oddaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije. Cene, ki jih pri oddaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost najemnine za nepremičnino ki je predmet poročila.

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

Ocenitev nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti katere je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in veljajo od 31.januarja.2020 dalje.

5.14 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 osebne 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 dveh 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.

6.0 PREDSTAVITEV REGIJE, MESTNA OBČINA MARIBOR IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

6.1 Podravska Regija

Podravska regija 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.

6.2 Mestna Občina Maribor

Mestna občina Maribor leži v SV Sloveniji v središču Zgornjega Podravja in zavzema površino 147 km². 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 Ptuj.

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 ...).



Slika 1: Prikaz Mestne občine Maribor (Vir: GIS I občina)

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 AJ PES – Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, je bilo v mariborski občini na dan 30.09.2020 registriranih 12.770 poslovnih subjektov, kar predstavlja 43,22% vseh poslovnih subjektov v Podravju in 5,76%-ni delež na nivoju celotne Slovenije.

Demografski podatki

Po podatkih, SURS-a, je bilo v Mestni občini Maribor v mesecu juliju 2020 60.513 delovno aktivnih prebivalcev. Stopnja registrirane brezposelnosti je znašala 13,50% in je v rahlem padu 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 | 1.753,41 | 1.138,84 | 13,50% |
| Podravska regija | 319.114 | 2.170 | 1.679,47 | 1.097,87 | 10,50% |
| Slovenija | | | 1.811,28 | 1.176,25 | 9,20% |

* Vir podatkov: Statistični urad RS za 2.četrletje 2020, ZRSZ in Ajpes za september 2020

6.3 Analiza trga nepremičnin***PREDVIDEVANJE GLEDE CEN NEPREMIČNIN ZARADI PANDEMJE***

V mesecu marcu 2020 je bila razglašena pandemija zaradi COVID-19. Slovenska vlada je sprejela ukrepe, s katerimi je prišlo do prenehanja delovanja nekaterih dejavnosti, med njimi je tudi posredovanje v prometu z nepremičninami, medtem ko je gradbeništvo nemoteno delovalo naprej. Po mnenju finančnih strokovnjakov je bila cena rabljenih stanovanj (pred pandemijo) okrog 1.400 €/m². Po mnenju finančnih strokovnjakov bi lahko v Slovenji imeli tri različne scenarije padca cen rabljenih nepremičnin, in sicer: scenarij V (hitri odboj), scenarij L (drastični upad cen nepremičnin in dolgo okrevanje) in scenarij U (srednje globok upad cen nepremičnin in srednje dolgo okrevanje). V spodnji tabeli je prikazano Preteklo gibanje tržnih cen in scenarij za leto 2020.



Vir: Moje finance (stran 16).

Iz tabele lahko razberemo, da bi se konec leta po scenariju V cene ustalile pri 1.359 €/m², po scenariju L pri 1.227 €/m² in po scenariju U pri 1.307 €/m². Po mnenju nepremičninskih strokovnjakov ni pričakovati upada cen novih stanovanj, saj le teh na trgu primanjkuje. Večji problem pri gradnji novih stanovanj predstavlja zastoj pri izdaji gradbenih dovoljenj. Upravne enote so v času pandemije prenehale z izdajanjem gradbenih dovoljenj, kar bo imelo za posledico zastoj pri pričetku gradnje novih stanovanj, ki jih že sedaj primanjkuje.

Banke pri odprtih projektih, ki jih že financirajo, ne pričakujejo večjih težav, saj je večina stanovanj že rezerviranih ali s vplačanimi arami, ob predpostavki da se bodo posledice pandemije omilile in kupci ne bodo izgubili zaposlitev. Povpraševanje na trgu nepremičnin nikoli v celoti ne zamre, saj vedno nekdo potrebuje večje ali manjše stanovanje. Trg nepremičnin je tudi v času zadnje finančne krize deloval, vendar v nekoliko manjšem obsegu. Sedaj pričakujem, da bo trg nepremičnin po omilitvi ukrepov pandemije začel s časovnim zamikom (1 – 2 meseca) ponovno nemoteno delovati. Po mnenju finančnih strokovnjakov bi lahko bil padec cen rabljenih stanovanj za območja izven prestolnice med 5% in 12% vrednosti.

CENE NEPREMIČNIN¹

V letu 2019 je bila dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, ostala na visoki ravni, ki jo je dosegla s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017. V letu 2019 se je sicer slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer. V Ljubljani, za katero je bila po obratu cen do leta 2018 značilna najhitrejša rast cen stanovanj, so cene rabljenih stanovanj praktično stagnirale, medtem ko so cene novih stanovanj zrasle za petino. V Kopru so cene stanovanjskih novogradenj lani poletele v nebo, saj so se cene novih stanovanj v povprečju zvišale kar za polovico. V glavnem mestu in na Obali so v preteklem letu začele v nekoliko večjem številu prihajati na trg prve stanovanjske novogradnje, drugod po Sloveniji pa zaradi kasnejšega investicijskega oziroma gradbenega zagona opaznejšega dogajanja na primarnem trgu še ni bilo. Lanski trg poslovnih nepremičnin je zaznamovala prodaja večjega števila nakupovalnih centrov, velikih trgovin in hotelov, ki je odločilno vplivala na rekordno vrednost prometa z nepremičninami. Ob lanskem kar 150-odstotnem povečanju vrednosti prometa s poslovnimi nepremičninami je število sklenjenih kupoprodaj v primerjavi z letom prej ostalo približno enako. Cene pisarn so lani več ali manj stagnirale, medtem ko so najemnine rahlo zrasle. Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so lani praktično stagnirale. Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je lani, tako glede na število sklenjenih transakcij kot na skupno prodano površino, kljub velikemu povpraševanju že drugo leto zapored stagniral. To gre po skokoviti rasti obsega trgovanja in cen v letih 2016 in 2017 pripisati vse manjši ponudbi kakovostnih, za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v mestih, kar je tudi razlog, da so lani cene zazidljivih zemljišč v primerjavi z letom 2018 statistično padle. Dejansko so cene kakovostnih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, predvsem v Ljubljani, lani strmo naraščale. V preteklem letu na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč ni bilo posebnosti. Nadaljeval se je trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Cene kmetijskih zemljišč so se v primerjavi z letom prej nekoliko povišale, cene gozda pa so ostale na približno isti ravni.

OBSEG IN VREDNOST POSLOV

Po začasnih podatkih GURS-a za leto 2019 so v Sloveniji evidentirali okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseгло 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.

PREGLEDNICA 1:

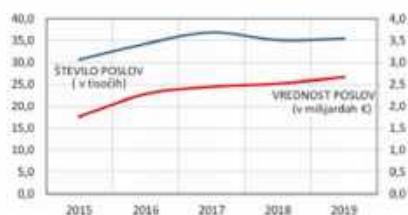
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019

| SLOVENIJA | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| ŠTEVILO POGODB (v tisočih) | 30,6 | 34,3 | 36,9 | 35,1 | 35,5 |
| VREDNOST POGODB (v milijardah €) | 1,8 | 2,3 | 2,4 | 2,5 | 2,7 |

GURS ocenjuje, da se je v primerjavi z letom 2015, ko se je po obratu cen nepremičnin začela njihova pospešena rast, število sklenjenih poslov z nepremičninami povečalo za več kot 20 odstotkov, medtem ko je njihova skupna vrednost zrasla za skoraj 60 odstotkov.

¹ Vir: Letno poročilo GURS za leto 2019

SLIKA 1:
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019

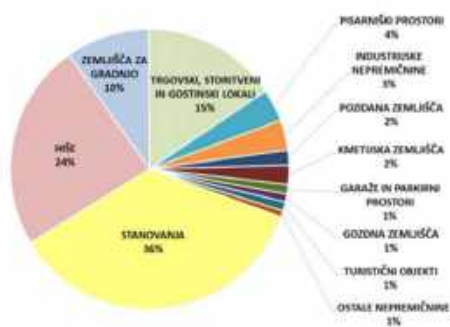


Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin. Rekordna vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov v letu 2019 je v največji meri posledica večjega števila milijonskih poslov s poslovnimi nepremičninami. Lani je namreč lastnika zamenjalo več trgovskih centrov in hotelov. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) je tako presegla pol milijarde evrov. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami, ki vrednostno običajno predstavlja okoli 10 odstotkov vsega letnega prometa z nepremičninami, pa se je povečal na dobrih 20 odstotkov. Predvsem je lani izstopala skupna vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je presegla 400 milijonov evrov, medtem ko je leto prej znašala le dobrih 80 milijonov. Na ta račun so se v primerjavi z letom prej zmanjšali deleži prometa vseh ostalih vrst nepremičnin.

PREGLEDNICA 2:
Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

| | VREDNOST PROMETA (v mio €) |
|--|----------------------------|
| STANOVANJA | 951 |
| HIŠE | 638 |
| TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI | 417 |
| ZEMLIŠČA ZA GRADNJO | 261 |
| PISARNIŠKI PROSTORI | 100 |
| INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE | 92 |
| KMETIJSKA ZEMLIŠČA | 58 |
| POZIDANA ZEMLIŠČA | 46 |
| GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI | 30 |
| TURISTIČNI OBJEKTI | 27 |
| GOZDNA ZEMLIŠČA | 25 |
| OSTALE NEPREMIČNINE | 20 |

SLIKA 2:
Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2019



Kot običajno so tudi lani imeli vrednostno največji delež prometa kupoprodajni posli s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem). Skupna vrednost poslov s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej zvišala za slabih 10 odstotkov in že krepko presegla poldrugo milijardo evrov. Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašala dobrih 160 milijonov evrov in se v primerjavi z letom prej ni bistveno spremenila. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč se je povečal za 15 odstotkov in je presegel 80 milijonov evrov.

PRODAJA STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN.

Glede na evidentirane kupoprodajne posle se je v primerjavi z letom 2018 število transakcij za hiše leta 2019 nekoliko povečalo in po letu 2017 ponovno doseglo novo rekordno vrednost. Za stanovanja in poslovne nepremičnine naj bi število realiziranih transakcij stagniralo, za garaže pa naj bi se zmanjšalo. Ker so podatki še začasni, ocenjujemo da se je število transakcij za hiše dejansko povečalo za več kot 5 odstotkov, za stanovanja do 5 odstotkov, za poslovne nepremičnine je ostalo na približno isti ravni kot leto prej, za garaže in parkirne prostore pa se je nekoliko zmanjšalo.

PREGLEDNICA 3:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| STANOVANJA | 9.749 | 11.022 | 11.640 | 10.877 | 10.751 |
| HIŠE | 4.600 | 5.455 | 6.247 | 6.135 | 6.368 |
| GARAŽE | 4.478 | 4.920 | 5.649 | 4.670 | 3.940 |
| POSLOVNE NEPREMIČNINE | 2.310 | 2.304 | 2.690 | 2.501 | 2.472 |

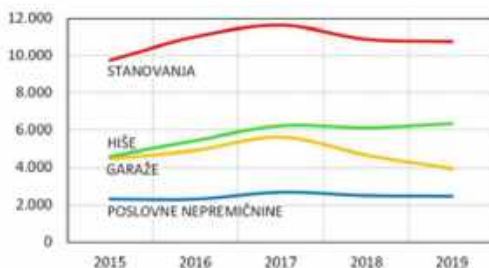
Opombe:

- Kot stanovanja so štetu stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- kot hiše so štetu samostojne in vrstne hiše ter dvojni, s pripadajočimi zemljišči;
- kot garaže so štetu samostojne in vrstne garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- kot poslovne nepremičnine so štetu pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Po hitrem naraščanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami od oživitve trga v letu 2014 je bilo leta 2018 zaznati upad števila kupoprodaj za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Leto 2019 je nato pokazalo, da je bil upad le začasen. Padanje števila kupoprodaj se je zaustavilo in celo ponovno začelo kazati zmerno tendenco rasti. Daleč najbolj se je v obdobju od leta 2015 povečala prodaja stanovanjskih hiš. Tudi zaradi kupovanja starih hiš za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih zgradb (vila-blokov), ki je posledica premajhne ponudbe novih stanovanj in zemljišč za gradnjo v Ljubljani in drugih večjih mestih.

SLIKA 3:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019

**STANOVANJSKE NEPREMIČNINE**

Začasni GURS-ovi podatki o evidentiranih kupoprodajah stanovanjskih novogradenj, žal ne dajejo prave slike o številu dejansko realiziranih transakcij na primarnem trgu v preteklem letu. Razlog so zamude pri poročanju investitorjev v Evidenco trga nepremičnin. Investitorji pogosto poročajo o prodajah šele po pozivu geodetske uprave oziroma z večmesečno zamudo. Dodatno težavo predstavlja zajem podatkov o prodajah novozgrajenih hiš, ki jih večinoma gradijo manjši investitorji, ki se pogosto izogibajo poročanju.

PREGLEDNICA 4:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 2015 – 2019

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| STANOVANJA | 9.749 | 11.022 | 11.640 | 10.877 | 10.751 |
| PRIMARNI TRG | 1.106 | 1.037 | 1.053 | 861 | 592 |
| SEKUNDARNI TRG | 8.643 | 9.985 | 10.587 | 10.016 | 10.159 |
| HIŠE | 4.600 | 5.455 | 6.247 | 6.135 | 6.368 |
| PRIMARNI TRG | 81 | 48 | 60 | 68 | 37 |
| SEKUNDARNI TRG | 4.519 | 5.407 | 6.187 | 6.067 | 6.331 |

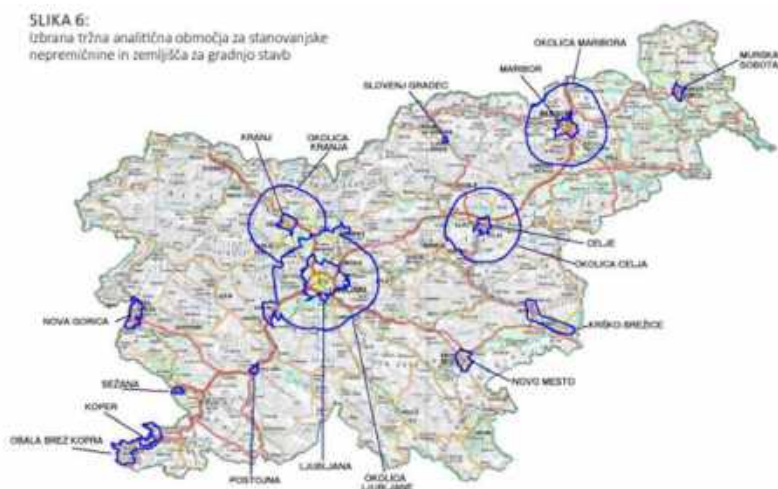
Opombe:

- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

V zadnjih petih letih je bila velika večina novih stanovanj prodana v Ljubljani z okolico in na Obali, kjer je bilo povpraševanje po novih stanovanjih tudi največje. V ostalih delih države je do večjega povpraševanja po novih stanovanjih in povečanja obsega stanovanjskih novogradenj začelo prihajati šele v zadnjih dveh letih, tako da je primarni trg bolj ali manj miroval. Kljub pospešeni gradbeni aktivnosti, predvsem v Ljubljani in na Obali, vse bolj pa tudi v ostalih delih Slovenije, v letu 2019 na trg še zdaleč ni prišlo zadostno število novih stanovanj. Glavnina novih stanovanj, ki bi zadostila obstoječemu povpraševanju, naj bi bila zgrajenih do konca leta 2021, vendar je epidemija novega koronavirusa postavila usodo tekočih in načrtovanih projektov pod velik vprašaj.

TRG S STANOVANJI

Gurs podaja podatke o izbranih tržnih analitičnih območjih o trgu stanovanjskih nepremičnin za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem in garaže oziroma parkirne prostore v stavbah.



Tržna analitična območja je Gurs izbral glede na podobne značilnosti tržne ponudbe in povpraševanja ter dejavnost trga. Tržna analitična območja predstavljajo večja naselja, z izjemo Krškega in Brezic, kjer sta obe naselji združeni v eno analitično območje, in Okolice Ljubljane, Obale brez Kopra, Nove Gorice, Okolice Maribora, Okolice Celja in Okolice Kranja, ki vključujejo več naselij.

Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.850 €/m²) je bila leta 2019 za 400 evrov oziroma 28 odstotkov višja kot leta 2015. Tako je bila 2 odstotka višja od prej rekordne cene iz leta 2008. V tem obdobju od leta 2015 so cene stanovanj stalno rasle. Največjo rast cen smo zabeležili leta 2018, ko so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom prej, kljub zmanjšanju števila kupoprodaj, v povprečju višje za 9 odstotkov. Leta 2019 se je, kljub umiritvi trga, rast cen stanovanj nadaljevala z nekoliko manjšo močjo. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 5 odstotkov.

PREGLEDNICA 6:

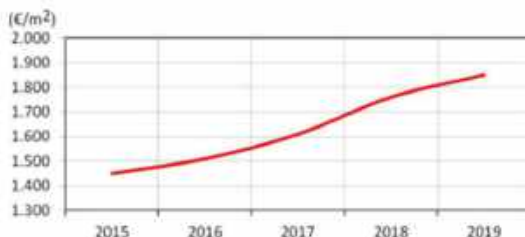
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Velikost vzorca | 5.747 | 6.885 | 7.162 | 6.662 | 6.759 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.450 | 1.510 | 1.610 | 1.760 | 1.850 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1975 | 1975 | 1975 | 1975 | 1975 |
| Uporabna površina (m ²) | 52 | 53 | 52 | 53 | 53 |

SLIKA 7:

Gibanje povprečne cene rabljenih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019



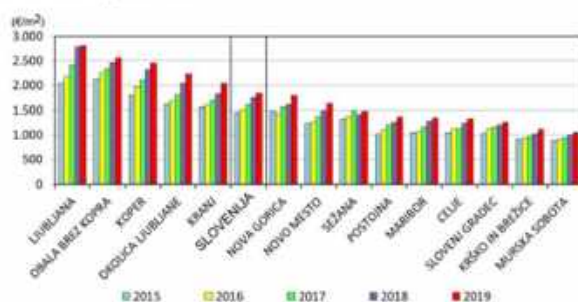
V izbranih 14 tržnih analitičnih območjih, za katera podajamo podatke v nadaljevanju, je bilo leta 2019 izvedeno 67 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v Sloveniji 3 . V Ljubljani je bilo realiziranih 26 odstotkov, v Mariboru 13 odstotkov, v Okolici Ljubljane 7 odstotkov, v Celju 4 odstotke, na Obali brez Kopra, v Kopru in Kranju po 3 odstotke, v Novem mestu in Novi Gorici pa po 2 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj v državi. Na ostalih analitičnih območjih jih je bilo realiziranih 1 odstotek ali manj.

PREGLEDNICA 7:
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| LJUBLJANA | | | | | |
| Velikost stavca | 1522 | 1861 | 1834 | 1665 | 1799 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 2.040 | 2.180 | 2.410 | 2.770 | 2.800 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1973 | 1972 | 1972 | 1972 | 1973 |
| Uporabna površina (m ²) | 54 | 54 | 53 | 53 | 53 |
| MARIBOR | | | | | |
| Velikost stavca | 788 | 870 | 938 | 924 | 868 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.050 | 1.080 | 1.150 | 1.270 | 1.340 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1970 | 1970 | 1969 | 1968 | 1968 |
| Uporabna površina (m ²) | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 |
| OKOLICA LJUBLJANE | | | | | |
| Velikost stavca | 411 | 535 | 565 | 471 | 465 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.620 | 1.680 | 1.820 | 2.040 | 2.240 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1984 | 1896 | 1990 | 1991 | 1988 |
| Uporabna površina (m ²) | 53 | 54 | 55 | 54 | 53 |
| CELJE | | | | | |
| Velikost stavca | 243 | 294 | 327 | 311 | 268 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.050 | 1.130 | 1.140 | 1.230 | 1.320 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1971 | 1970 | 1969 | 1969 | 1972 |
| Uporabna površina (m ²) | 52 | 54 | 51 | 52 | 56 |
| OBALA BREZ KOPRA | | | | | |
| Velikost stavca | 267 | 258 | 268 | 254 | 230 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 2.130 | 2.260 | 2.330 | 2.460 | 2.560 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1976 | 1971 | 1976 | 1980 | 1979 |
| Uporabna površina (m ²) | 48 | 52 | 49 | 55 | 53 |

Cene stanovanj so zadnja tri leta najvišje v Ljubljani, kjer so bile lani več kot 50 odstotkov nad slovenskim povprečjem. Po ravni cen sledi območje Obale brez Kopra z letoviškimi mesti, ki so imela primat najvišjih cen stanovanj v državi do leta 2016. Tu so bile lani cene stanovanj za slabih 10 odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj v Kopru (dobrih 30 odstotkov), na območju Okolice Ljubljane (dobrih 20 odstotkov) in v Kranju (10 odstotkov). Cene stanovanj v Novi Gorici, ki so v času krize nepremičninskega trga padle pod slovensko povprečje, so se temu v zadnjem letu že povsem približale. Raven cen stanovanj v Mariboru in Celju je približno enaka, v povprečju pa so cene stanovanj za več kot polovico nižje kot v Ljubljani oziroma okoli 30 odstotkov pod slovenskim povprečjem. Najnižje cene stanovanj ima med obravnavanimi območji Murska Sobota, kjer so več kot 40 odstotkov nižje od povprečja in več kot 60 odstotkov nižje od ljubljanskih.

SLIKA 8:
Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter), Slovenija in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



Po Ljubljani, kjer so cene stanovanj presegle pred tem rekordno vrednost iz leta 2008 že v letu 2018, so bile v letu 2019 tudi na večini ostalih območij države dosežene rekordne cene stanovanj. V primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 je bila lani v Ljubljani povprečna cena rabljenega stanovanja (2.800 €/m²) višja za 5 odstotkov, v Kranju (2.040 €/m²) že za 11 odstotkov in v Okolici Ljubljane (2.240 €/m²) za 8 odstotkov. Rekordne povprečne cene rabljenih stanovanj so bile dosežene tudi v Novem mestu (1.630 €/m²) in Postojni (1.360 €/m²). V Mariboru (1.340 €/m²) se je povprečna cena rabljenega stanovanja lani izenačila s tisto iz leta 2008, v Novi Gorici (1.800 €/m²) in Murski Soboti (1.050 €/m²) pa se ji je povsem približala. V Kopru (2.450 €/m²) je bila nižja za 3 odstotke, v Celju (1.320 €/m²) za 6 odstotkov, na Obali brez Kopra (2.650 €/m²) pa še vedno kar za 17 odstotkov.* Na podlagi razpoložljivih vzorcev tudi za Krško, Brežice, Sežano in Slovenj Gradec ocenjujemo, da cene stanovanj v letu 2019 še niso bile rekordne. Po obratu cen nepremičnin v letu 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle v Ljubljani in okoliških naseljih.

Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je bila leta 2019 v primerjavi z letom 2015 višja za 37 odstotkov, na območju Okolice Ljubljane pa celo 38 odstotkov. V Kopru je bila višja za 35 odstotkov, v Novem mestu za 34 odstotkov, v Kranju za 31 odstotkov, v Mariboru za 28 odstotkov in v Celju za 26 odstotkov. Med obravnavanimi območji je cena najmanj zrasla na območju Obale brez Kopra, in sicer za 20 odstotkov. Za ostala izbrana območja so vzorci premalo reprezentativni za natančne primerjave cen med posameznimi leti, ocenjujemo pa, da so cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 povsod zrasle od 15 do 30 odstotkov.

TRG S POSLOVNIMI PROSTORI

V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih Gurs analizira in podaja podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske in turistične nepremičnine v poročilu Gurs ne obravnava, ker je število tržnih transakcij s temi nepremičninami v Sloveniji tako majhno, da sploh ne moremo govoriti o obstoju prosto-konkurenčnega trga. Za prikaz podatkov o kupoprodajah poslovnih nepremičnin je Gurs glede na število evidentiranih kupoprodaj oziroma velikost razpoložljivih vzorcev izbral pet največjih slovenskih mest, Okolico Ljubljane in Obalo brez Kopra.

SLIKA 10:
Izbrana tržna analitična območja
za lokale in pisarne



Avgusta 2019 je bilo v Slovenskem registru nepremičnin evidentiranih dobrih 40 tisoč pisarn, katerih skupna uporabna površina je znašala okoli 6,6 milijona kvadratnih metrov, in dobrih 35 tisoč lokalov, katerih skupna uporabna površina je znašala okoli 7,1 milijona kvadratnih metrov. Poslovni subjekti rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti na različne načine. Poleg kupovanja poslovnih nepremičnin na primarnem ali sekundarnem trgu v veliki meri tudi z najemom. Posebej v obdobjih gospodarske prosperitete je močno prisotna tudi gradnja lastnih poslovnih prostorov, posebej v kriznih časih pa so značilni nakupi in prevzemi propadlih podjetij, ki so lastniki zanimivih poslovnih nepremičnin. Glede na obstoječi fond poslovnih nepremičnin so slovenski trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov, sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest oziroma njihove trgovsko poslovne cone. Predvsem v Ljubljani in večjih mestih je razvit najemni trg poslovnih nepremičnin. Po grobi oceni na podlagi najemov, evidentiranih v evidenci trga nepremičnin, je bilo konec leta 2019 glede na skupno površino slovenskega fonda pisarn v najemu med 30 in 35 odstotkov vseh pisarniških prostorov in med 40 in 45 odstotkov vseh lokalov. Skupna vrednost mesečnih najemnin za pisarne in lokale je znašala med 50 in 60 milijonov evrov. Glede na oddano površino je bila konec prejšnjega leta v Ljubljani v najemu polovica vseh oddanih pisarn v državi in četrтина vseh lokalov. Maribor je imel 7-odstotni delež vseh pisarn v najemu in 12-odstotni delež vseh lokalov v najemu. Delež aktivnih najemov pisarn v Kranju in Kopru je bil po 4 odstotke, v Celju pa 3 odstotke. Delež aktivnih najemov lokalov je bil v Kranju, Kopru in Novem mestu po 5-odstoten, v Celju pa 4-odstoten. Obseg najemnega trga poslovnih nepremičnin v primerjavi s kupoprodajnim trgom ponazarja tudi število evidentiranih najemnih poslov v evidenci trga nepremičnin. Za leto 2019 smo evidentirali okoli 2.100 na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine za pisarne in okoli 1.100 za lokale. V istem obdobju smo za pisarne evidentirali okoli 1.500 kupoprodaj, za lokale pa 900 kupoprodaj.

Lokali:

Leta 2019 je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. V glavnem je šlo je za odprodajo nepremičnin velikih domačih trgovcev po principu »prodaj in najemi nazaj« (sell and lease back), kupci pa so bili praviloma tuji nepremičninski skladi. Na začetku leta je zamenjalo lastnika 10 Mercatorjevih nakupovalnih centrov, vključno z največjim v ljubljanski Šiški. Sledila je prodaja 15 Merkurjevih supermarketov ter štirih Tuševih trgovin, vključno z nakupovalnim centrom v Mariboru, ob koncu leta pa je bil potrjen še nakup 10 trgovskih centrov Qlandija.

Zaradi omenjenih transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov na ravni države lani statistično povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala za skoraj četrtno. Dejansko so lansko leto cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij, več ali manj stagnirale.

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015 – 2019

| SLOVENIJA | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Velikost vzorca | 264 | 271 | 330 | 333 | 313 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.200 | 990 | 1.220 | 950 | 720 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1982 | 1983 | 1986 | 1988 | 1988 |
| Uporabna površina (m ²) | 125 | 120 | 115 | 125 | 210 |

Leta 2019 so kupoprodaje trgovskih in storitvenih lokalov predstavljale okoli 70 odstotkov vseh evidentiranih transakcij z lokali, gostinskih lokalov pa okoli 30 odstotkov. Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov Gurs ocenjuje, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po oceni Gurs-a so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m², ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale.

PREGLEDNICA 16:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, 2015 – 2019

| TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| LIUBLJANA | | | | | |
| Velikost vzorca | 81 | 66 | 118 | 103 | 78 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.930 | 1.810 | 2.010 | 1.840 | 1.420 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1986 | 1989 | 1986 | 1989 | 1988 |
| Uporabna površina (m ²) | 85 | 75 | 95 | 70 | 100 |
| OKOLICA LIUBLJANE | | | | | |
| Velikost vzorca | 11 | 34 | 24 | 26 | 38 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.270 | 1.180 | 1.000 | 960 | 1.200 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1982 | 1993 | 1989 | 1982 | 1995 |
| Uporabna površina (m ²) | 100 | 165 | 130 | 100 | 75 |
| MARIBOR | | | | | |
| Velikost vzorca | 34 | 18 | 29 | 27 | 36 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 980 | 660 | 880 | 1.110 | 970 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1992 | 1980 | 1984 | 1986 | 1986 |
| Uporabna površina (m ²) | 85 | 150 | 80 | 65 | 105 |
| CELJE | | | | | |
| Velikost vzorca | 5 | 15 | 18 | 12 | 22 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 860 | 840 | 600 | 760 | 880 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1995 | 1991 | 1992 | 1973 | 1980 |
| Uporabna površina (m ²) | 50 | 140 | 100 | 150 | 95 |
| KOPER | | | | | |
| Velikost vzorca | 9 | 11 | 12 | 8 | 11 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.430 | 1.700 | 1.260 | 1.660 | 910 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1980 | 1960 | 1990 | 1925 | 1986 |
| Uporabna površina (m ²) | 95 | 90 | 90 | 40 | 105 |
| OBALA BREZ KOPRA | | | | | |
| Velikost vzorca | 14 | 18 | 16 | 7 | 11 |
| Povprečna cena (€/m ²) | 1.890 | 1.670 | 1.240 | 2.410 | 2.040 |
| Leto izgradnje (mediana) | 1980 | 1980 | 1980 | 1986 | 1990 |
| Uporabna površina (m ²) | 95 | 60 | 225 | 85 | 75 |

Tako kot za pisarne je bilo tudi za lokale na obravnavanih analitičnih območjih v zadnjih petih letih realiziranih skoraj 60 odstotkov vseh kupoprodaj lokalov v državi. V Ljubljani je bilo realiziranih 30 odstotkov, v Mariboru slabih 10 odstotkov, v Okolici Ljubljane slabih 8 odstotkov, v Celju 5 odstotkov, na Obali brez Kopra 4 odstotke in v Kopru 3 odstotke. Razen za Ljubljano, so vzorci podatkov o realiziranih kupoprodajah po obravnavanih območjih premajhni, da bi omogočali reprezentativne analize ravni in trendov cen. Zato so podani podatki za ostala območja izključno statistično informativne narave. Podatkov za Kranj zaradi premajhnih vzorcev za posamezna leta Gurs ni objavil. Cene lokalov izven velikih trgovskih centrov so močno povezane s cenami stanovanjskih nepremičnin. Tako so tradicionalno najvišje cene lokalov v glavnem mestu in v obmorskih krajih. V ostalih večjih mestih, vključno z Mariborom, so precej nižje. V Mariboru so cene lokalov v povprečju za polovico nižje kot v Ljubljani.

Na račun paketnih prodaj trgovskih centrov, ki se praviloma ne glede na različna območja države prodajajo po enotni ceni, cene lokalov v Mariboru v primerjavi z Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj kot cene stanovanjskih nepremičnin in pisarn. V Ljubljani je bil, kljub nihanju povprečnih cen zaradi medletnih sprememb v tipu in lastnostih prodanih lokalov, po letu 2015 prisoten trend rasti cen. Gurs ocenjuje, da so bile leta 2019, podobno kot za pisarne, cene lokalov v primerjavi z letom 2015 višje za 10 do 15 odstotkov. To je bilo precej nad slovenskim povprečjem, kar kaže, da so cene lokalov na ostalih območjih Slovenije v tem obdobju praviloma padle ali stagnirale. Po oceni Gurs-a so se najemnine lokalov v Ljubljani v istem obdobju zvišale za okoli 10 odstotkov.

7.0 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE**7.1 Identifikacija nepremičnine**

Nepremičnina, ki je predmet poročila predstavlja gostinske lokale v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 80/2 k.o. Kamnica. Po podatkih Geodetske uprave RS je bila stavba zgrajena leta 1930 ter je etažnosti P + I. nadstropje. Nosilni material stavbe je kombinacija opeke in lesene konstrukcije. Strešna konstrukcija je lesena, pokrita z opečno kritino. Fasada stavbe je ometana in beljena. Stavba je priključena na vodovodno in električno omrežje. Odpadne vode so speljane v javno kanalizacijo. Do stavbe vodi asfaltirana cesta.

7.2 Ogljed nepremične

Ogljed nepremičnine je dne 29.01.2021 opravil David Cafnik v prisotnosti gospoda Mateja Pungartnika.

7.3 Lokacija ocenjevane nepremičnine

Nepremičnina, ki je predmet poročila predstavlja gostinske lokale v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor. Nepremičnina se nahaja na Mariborskem otoku. Dostop do nepremičnine je po asfaltni cesti, nato pa čez most na Mariborski otok.

Parcela št. 80/2 k.o. Kamnica

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina parcele (m2) | Urejena parcela | Katastrski dohodek (EUR) | Grafični prikaz |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|---|
| 636 KAMNICA | 80/2 | 982 | NE | 0,00 |   |

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 636 Številka parcele 80/2

| | | |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| POVRŠINA PARCELE (M2) | 982 | |
| DEJANSKA RABA | DELEŽ DEJANSKE RABE (%) | |
| tloris stavbe | 100 | |
| NAMENSKA RABA | POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) | |
| površine za oddih, rekreacijo in šport | 982 | |
| RABE ZEMLJIŠČ | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) | ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI |
| ZEMLJIŠČE POD STAVBO | 982 | 183 |

Podatki o lastnikih in upravljavcih

| PRIIMEK IN IME / NAZIV | NASLOV | LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA | DELEŽ | STATUS |
|------------------------|---|---------------------------------|-------|---------------------|
| MESTNA OBČINA MARIBOR | Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor | 5883369 | 1/1 | Lastnik |
| MESTNA OBČINA MARIBOR | Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor | 5883369 | | Začasni upravljavec |



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

7.4 Opis stanja poslovnih prostorov

Nepremičnina predstavlja gostinske lokale v stavbi na naslovu Na otok 40, Maribor. V nadaljevanju podajam opis po posameznih enotah.

PRITLIČNI GOSTINSKI LOKAL:

Dostop do pritličnega lokala je iz ploščadi pred bazeni in obsega naslednje prostore: gostinski prostor in skladišče. Gostinski lokal ima v souporabi skupne sanitarije. V gostinskem lokalu je na tleh leseni pod, v skladišču je na tleh beton. Stene v gostinskem lokalu so lesene. Stene v skladišču so opečne, ometane in beljene. Okna so lesena z enojno zasteklitvijo. Vhodna vrata v gostinski lokal so lesena dvokrilna, delno zastekljena. Vgrajena so PVC rolo vrata za izhod na ploščad pred bazeni. V skladišču so vgrajena lesena vrata. Stropna konstrukcija je leseni tramovni strop.

GOSTINSKI LOKAL VI. NADSTROPJU:

Dostop do prostorov je po notranjem stopnišču ali iz terase nad ploščadjo pred bazeni. Gostinski lokal obsega naslednje prostore: gostinski prostor, hodnik, sanitarije in skladišče. V gostinskem lokalu in na hodniku je na tleh klasični hrastov parket. V skladišču je na tleh leseni pod. V sanitarijah je na tleh keramika. Stene v gostinskem lokalu so delno beljene, delno je na stenah lesena obloga. V skladišču so na stenah tapete. Stene v sanitarijah so delno obložene s keramiko, delno so beljene. Okna so lesena dvojna v plohastem podboju z enojno zasteklitvijo, delno so lesena z enojno zasteklitvijo. Vrata so lesena delno zastekljena. Vrata skladišča in sanitarij so lesena.

7.5 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 izračun najemnine.

| Opis prostora | Neto površina | | Uporabna površina |
|---|-----------------------------|------|-----------------------------|
| PRITLIČNI GOSTINSKI LOKAL | | | |
| Gostinski prostor | 29,81 | 7,93 | 237,84 m ² |
| | 3,91 | 0,37 | |
| Skladišče | 3,86 | 2,57 | 9,87 m ² |
| | - | 0,30 | |
| Skupaj pritlični gostinski lokal | 247,71 m² | | 247,71 m² |

GOSTINSKI LOKAL V I. NADSTROPJU

| | | | | |
|-----------------------|-------|------|----------------------|----------------------|
| Gostinski prostor | 10,53 | 2,84 | | |
| | 5,97 | 1,98 | | |
| | 4,05 | 1,26 | 46,61 m ² | 46,61 m ² |
| - | 0,33 | 0,33 | | |
| - | 0,33 | 0,33 | | |
| Hodnik | 1,94 | 1,12 | 2,17 m ² | 2,17 m ² |
| Predprostor sanitarij | 2,53 | 1,51 | 3,82 m ² | 3,82 m ² |
| Ženske sanitarije | 1,52 | 1,00 | | |
| | 1,51 | 0,92 | 2,91 m ² | 2,91 m ² |
| Moške sanitarije | 1,49 | 1,41 | | |
| | 1,50 | 0,91 | 3,47 m ² | 3,47 m ² |
| Sanitarije osebje | 1,50 | 1,01 | 1,52 m ² | 1,52 m ² |
| Skladišče | 5,57 | 2,74 | 15,26 m ² | 15,26 m ² |

| | | | | |
|---|--|--|----------------------------|----------------------------|
| Skupaj gostinski lokal v I. nadstropju | | | 75,76 m² | 75,76 m² |
|---|--|--|----------------------------|----------------------------|

KUHINJA

| | | | | |
|---------|------|------|----------------------|----------------------|
| Kuhinja | 6,80 | 4,00 | 27,20 m ² | 27,20 m ² |
|---------|------|------|----------------------|----------------------|

| | | | | |
|-----------------------|--|--|----------------------------|----------------------------|
| Skupaj kuhinja | | | 27,20 m² | 27,20 m² |
|-----------------------|--|--|----------------------------|----------------------------|

8.0 ANALIZA PODATKOV

8.1 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 pojmuje 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 stanovanjsko poslovne cone v k.o. Kamnica ocenjujem, da je tovrstna uporaba zemljišča (pripadajoče zemljišče k poslovni stavbi, velikosti 982 m²) 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 poslovna stavba v uporabi. Na podlagi navedenega lahko trdim, da obravnavana uporaba zemljišča vodi k najgospodarnejši rabi zemljišča.

Obravnavana nepremičnina predstavlja gostinske lokale v poslovni stavbi. Glede na lokacijo stavbe in lego nepremičnine v stavbi, predstavlja sedanja raba najboljšo oz. optimalno rabo nepremičnine.

8.2 Izračun najemnine na podlagi primerljivih najemov

Način primerljivih oddaj predstavlja temeljni in najbolj realističen način izračuna višine tržne najemnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost najemnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih oddaja primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske oddaje nepremičnin, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- višino tržne najemnine nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina oddana.

Na podlagi te analize izberejo primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z nepremičnino za katero je potrebno izračunati tržno vrednost najemnine. Pri tem morajo upoštevati tudi razmere na trgu nepremičnin.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času oddaje, 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 najemnino, to je vrednost po kateri bi bilo mogoče nepremičnino na trgu oddati.

REALIZIRANE ODDAJE (Vir: Trgoskop; z modro barvo sta označeni primerljivi nepremičnini):

| Id posla | Vrsta posla podrobno | Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbeni cena | Cena na kvadratni meter [€/m ²] | Stopnja DDV | Trajanje najema | Vrsta predmeta pravnega posla | Naslov | Št. stavbe | Št. dela stavbe | Leto izgradnje stavbe | Pogodben a površina dela stavbe [m ²] |
|----------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---|----------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|---|
| 432474 | Oddajanje na prostem trgu | 27.06.2019 | 610 | 6,22 | 22,0% | 10 | Gostinski lokal | Sokolska ulica 58, Maribor | 3090 | 1 | 1998 | 98,0 |
| 444624 | Oddajanje na prostem trgu | 16.09.2019 | 412 | 6,49 | DDV ni bil obračunan | None | Gostinski lokal | Ulica Eve Lovše 1, Maribor | 2942 | 50 | 2011 | 63,6 |
| 452928 | Oddajanje na prostem trgu | 06.12.2019 | 450 | 8,65 | 22,0% | 12 | Gostinski lokal | Zrkovska cesta 90, Maribor | 161 | 2 | 1991 | 52,0 |
| 476418 | Oddajanje na prostem trgu | 09.08.2019 | 667 | 3,52 | 22,0% | 122 | Gostinski lokal | Gospodsvetska cesta 19, Maribor | 1404 | 112 | 1968 | 189,4 |
| 485677 | Oddajanje na prostem trgu | 01.01.2020 | 800 | | 22,0% | 73 | Garaža | Maribor | 64 | 438 | 2008 | 12,0 |
| | | | | | | | Garaža | Jezdarska ulica 8A, Maribor | 64 | 437 | 2008 | 12,0 |
| | | | | | | | Drugo Gostinski lokal | Jezdarska ulica 8A, Maribor | 64 | 356 | 2008 | 3,4 |
| | | | | | | | Gostinski lokal | Jezdarska ulica 8B, Maribor | 64 | 159 | 2008 | 121,0 |
| 489017 | Oddajanje na prostem trgu | 15.01.2020 | 800 | 12,31 | DDV ni bil obračunan | None | Gostinski lokal | Partizanska cesta 6, Maribor | 1507 | 13 | 1925 | 65,0 |
| 492367 | Oddajanje na prostem trgu | 01.12.2019 | 200 | 10,64 | 22,0% | 36 | Gostinski lokal | Tyrševa ulica 13, Maribor | 1170 | 1 | 1960 | 18,8 |
| 498044 | Oddajanje na prostem trgu | 04.06.2020 | 600 | | DDV ni bil obračunan | 13 | Gostinski lokal | Koroška cesta 80, Maribor | 2205 | 246 | 2007 | 31,2 |
| | | | | | | | Gostinski lokal | Koroška cesta 80, Maribor | 2205 | 247 | 2007 | 59,2 |
| 499119 | Oddajanje na prostem trgu | 12.06.2020 | 577 | 17,48 | DDV ni bil obračunan | None | Gostinski lokal | Jezdarska ulica 8A, Maribor | 717 | 5 | 1964 | 33,0 |
| 505042 | Oddajanje na prostem trgu | 01.06.2020 | 631 | | 22,0% | 31 | Drugo Gostinski lokal | Jezdarska ulica 8A, Maribor | 64 | 462 | 2008 | 12,6 |
| | | | | | | | Gostinski lokal | Jezdarska ulica 8B, Maribor | 64 | 160 | 2008 | 51,9 |
| | | | | | | | Garaža | Jezdarska ulica 8A, Maribor | 64 | 415 | 2008 | 12,2 |

PRITLIČNI GOSTINSKI LOKAL:

PRIMERLJIVE ODDAJE:

| Značilnosti | Ocenjevana nepremičnina | Primerljiva nepremičnina št. 1 | Primerljiva nepremičnina št. 2 |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Vir podatka ID | | Trgoskop | Trgoskop |
| Lokacija nepremičnine | Na otok 40 | Sokolska ulica 58 | Zrkovska cesta 90 |
| Najemnina v €/m ² | | 5,10 | 7,09 |
| Najemnina v € | | 610,00 | 450,00 |

| | | | Prilagoditev | | Prilagoditev |
|--|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| Datum transakcije | | 27.06.2019 | 0,00% | 06.01.2019 | 0,00% |
| Čas najema | | določen čas | -15,00% | določen čas | -15,00% |
| Lokacija v občini | k.o. Kamnica | k.o. Studenci | 0,00% | k.o. Pobrežje | 0,00% |
| Uporabna površina nepremičnine v (m ²) | 247,71 | 98,00 | -7,00% | 52,00 | -10,00% |
| Namembnost | gostinski lokal | gostinski lokal | 0,00% | gostinski lokal | 0,00% |
| Nadstropje | pritličje | pritličje | 0,00% | pritličje | 0,00% |
| Ogrevanje | drugo ogrevanje | centralno ogrevanje | -4,00% | centralno ogrevanje | -4,00% |
| Obnova | ni podatka o obnovi | ni podatka o obnovi | 0,00% | ni podatka o obnovi | 0,00% |

Gostinski lokali - Na otok 40, Maribor

| | | | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|---------|
| Parkiranje | ni zagotovljeno parkirno mesto | ni zagotovljeno parkirno mesto | 0,00% | ni zagotovljeno parkirno mesto | 0,00% |
| Leto gradnje/obnova | 1930 | 1998 | -6,00% | 1991 | -6,00% |
| Končna prilagoditev | | | -32,00% | | -35,00% |
| Indikacijska vrednost | | 3,47 | | 4,61 | |
| Ponder v % | | 1,73 | 50,00% | 2,30 | 50,00% |
| Ocenjena vrednost v €/m² | 4,04 | | | | |
| Ocenjena vrednost v € | 1.000,31 | | | | |

Primerljiva nepremičnina št.1:

Transakcija 432474

Podatki o transakciji

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| ID posla | 432474 |
| Vrsta posla | Odstopanje na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe | 27.12.2019 |
| Pogodbeno najemno študi | 510 € |
| Pogodbeno najemno neto | 500 € |
| Stopnja DDV | 20,0% |
| Datum zadnje najema | / |
| Datum prenehanja najema | / |
| Opomba k poslu | zadnji najema (14.2019) |



Vsebine transakcije

Nepremičnina

ISO 590-1 - **Škotska ulica 55, Maribor**
 Gradnja objekta, pogodbeno površina 19,00 m²

in poslovnih površin, arhitek. ANČD, prostorsko shema 010.020H

Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi

in poslovnih površin, arhitek. ANČD

Pogodbeno površino

19,00 m²

in poslovnih površin, arhitek. ANČD

Primerljiva nepremičnina št.2:

Transakcija 452928

Podatki o transakciji

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| ID posla | 452928 |
| Vrsta posla | Odstopanje na prostem trgu |
| Datum sklenitve pogodbe | 06.12.2019 |
| Pogodbeno najemno študi | 450 € |
| Pogodbeno najemno neto | 349 € |
| Stopnja DDV | 20,0% |
| Datum zadnje najema | / |
| Datum prenehanja najema | / |
| Opomba k poslu | / |



Vsebine transakcije

Nepremičnina

591 101-2 - **Zravska cesta 90, Maribor**
 Študentski objekt, pogodbeno površina 52,00 m²

in poslovnih površin, arhitek. ANČD, prostorsko shema 010.020H

Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi

in poslovnih površin, arhitek. ANČD

Pogodbeno površino

52,00 m²

in poslovnih površin, arhitek. ANČD

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

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine števil. 1 in 2 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako izračunamo tržno najemnino na osnovi najemnin nepremičnin števil. 1 in 2 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

GOSTINSKI LOKAL V I. NADSTROPJU

PRIMERLJIVE ODDAJE:

| Značilnosti | Ocenjevana nepremičnina | Primerljiva nepremičnina št. 1 | Primerljiva nepremičnina št. 2 |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Vir podatka ID | | Trgoskop | Trgoskop |
| Lokacija nepremičnine | Na otok 40 | Sokolska ulica 58 | Zrkovska cesta 90 |
| Najemnina v €/m ² | | 5,10 | 7,09 |
| Najemnina v € | | 610,00 | 450,00 |

| | | | Prilagoditev | | Prilagoditev |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| Datum transakcije | | 27.06.2019 | 0,00% | 06.01.2019 | 0,00% |
| Čas najema | | določen čas | -15,00% | določen čas | -15,00% |
| Lokacija v občini | k.o. Kamnica | k.o. Studenci | 0,00% | k.o. Pobrežje | 0,00% |
| Uporabna površina nepremičnine v (m ²) | 75,76 | 98,00 | 1,00% | 52,00 | -1,00% |
| Namembnost | gostinski lokal | gostinski lokal | 0,00% | gostinski lokal | 0,00% |
| Nadstropje | I. nadstropje | pritličje | -2,00% | pritličje | -2,00% |
| Ogrevanje | drugo ogrevanje | centralno ogrevanje | -4,00% | centralno ogrevanje | -4,00% |
| Obnova | ni podatka o obnovi | ni podatka o obnovi | 0,00% | ni podatka o obnovi | 0,00% |
| Parkiranje | ni zagotovljeno parkirno mesto | ni zagotovljeno parkirno mesto | 0,00% | ni zagotovljeno parkirno mesto | 0,00% |
| Leto gradnje/obnova | 1930 | 1998 | -6,00% | 1991 | -6,00% |
| | | | | | |
| Končna prilagoditev | | | -26,00% | | -28,00% |
| Indikacijska vrednost | | 3,77 | | 5,10 | |
| Ponder v % | | 1,89 | 50,00% | 2,55 | 50,00% |
| Ocenjena vrednost v €/m² | | | 4,44 | | |
| Ocenjena vrednost v € | | | 336,33 | | |

Primerljiva nepremičnina št.1:

Transakcija 432474

Podatki o transakciji

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Št. zadeve | 432474 |
| Vrsta zadeve | Stalnjak na prostem tla |
| Datum oddaje | 21.04.2019 |
| Pogodbeno najemnina (bruto) | 410 € |
| Pogodbeno najemnina neto | 320 € |
| Stopnja DDV | 22,5% |
| Datum oddaje najema | / |
| Datum prenehanja najema | / |
| Opomba o postopku | Zakonska najema 154.1016 |

Vsebinska transakcija

Nepremičnina

Pogodbeno površino

432-0190-1 - Sokolova ulica 28, Maribor
Gostinski lokal, pogodbeno površino 99,00 m²

99,00 m²

31.04.2019 (17.04.2019) - 31.03.2020 (30.03.2020)

Grafični prikaz poseja na topografski in ortofoto podlagi

67 posejstva (31.03.2019) - 48.000

17.04.2019 (17.04.2019) - 30.03.2020 (30.03.2020)

Primerljiva nepremičnina št.2:

Transakcija 452928

Podatki o transakciji

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Št. zadeve | 452928 |
| Vrsta zadeve | Stalnjak na prostem tla |
| Datum oddaje | 20.02.2019 |
| Pogodbeno najemnina (bruto) | 402 € |
| Pogodbeno najemnina neto | 304 € |
| Stopnja DDV | 22,0% |
| Datum oddaje najema | / |
| Datum prenehanja najema | / |
| Opomba o postopku | / |

Vsebinska transakcija

Nepremičnina

Pogodbeno površino

452-101-2 - Zrinska cesta 90, Maribor
Gostinski lokal, pogodbeno površino 53,00 m²

53,00 m²

31.03.2019 (31.03.2019) - 31.03.2020 (31.03.2020)

Grafični prikaz poseja na topografski in ortofoto podlagi

67 posejstva (31.03.2019) - 48.000

31.03.2019 (31.03.2019) - 31.03.2020 (31.03.2020)

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

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine števil. 1 in 2 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako izračunamo tržno najemnino na osnovi najemnin nepremičnin števil. 1 in 2 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

KUHINJA**PRIMERLJIVE ODDAJE:**

| Značilnosti | Ocenjevana nepremičnina | Primerljiva nepremičnina št. 1 | Primerljiva nepremičnina št. 2 |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Vir podatka ID | | Trgoskop | Trgoskop |
| Lokacija nepremičnine | Na otok 40 | Sokolska ulica 58 | Zrkovska cesta 90 |
| Najemnina v €/m ² | | 5,10 | 7,09 |
| Najemnina v € | | 610,00 | 450,00 |

| | | | Prilagoditev | | Prilagoditev |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| Datum transakcije | | 27.06.2019 | 0,00% | 06.01.2019 | 0,00% |
| Čas najema | | določen čas | -15,00% | določen čas | -15,00% |
| Lokacija v občini | k.o. Kamnica | k.o. Studenci | 0,00% | k.o. Pobrežje | 0,00% |
| Uporabna površina nepremičnine v (m ²) | 27,20 | 98,00 | 3,00% | 52,00 | 1,00% |
| Namembnost | gostinski lokal | gostinski lokal | 0,00% | gostinski lokal | 0,00% |
| Nadstropje | pritličje | pritličje | 0,00% | pritličje | 0,00% |
| Ogrevanje | drugo ogrevanje | centralno ogrevanje | -4,00% | centralno ogrevanje | -4,00% |
| Obnova | ni podatka o obnovi | ni podatka o obnovi | 0,00% | ni podatka o obnovi | 0,00% |
| Parkiranje | ni zagotovljeno parkirno mesto | ni zagotovljeno parkirno mesto | 0,00% | ni zagotovljeno parkirno mesto | 0,00% |
| Leto gradnje/obnova | 1930 | 1998 | -6,00% | 1991 | -6,00% |
| | | | | | |
| Končna prilagoditev | | | -22,00% | | -24,00% |
| Indikacijska vrednost | | 3,98 | | 5,39 | |
| Ponder v % | | 1,99 | 50,00% | 2,69 | 50,00% |
| Ocenjena vrednost v €/m² | | | 4,68 | | |
| Ocenjena vrednost v € | | | 127,38 | | |

Primerljiva nepremičnina št.1:

Transakcija 432474

Podatki o transakciji

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Št. zadeve | 432474 |
| Vrsta zadeve | Stalbine na prostem tla |
| Datum oddaje | 31.01.2019 |
| Pogodbeno najemnina (€) | 410 € |
| Pogodbeno najemnina (€) | 500 € |
| Stopnja DDV | 33,3% |
| Datum oddaje | / |
| Datum prejemne | / |
| Opomba o zadevi | Zakonska najemna 154.1016 |

Vsebinska transakcija

Nepremičnina


Pogodbeno površino

432-0190-1 - Stalbine ulica 28, Maribor
Stalbinski lokal, pogodbeno površino 49,00 m²

49,00 m²

in vrednosti 270 evrov a 1000 evrov vrednosti sta 10,000000

Grafični prikaz poseja na topografski in ortofoto podlagi



49,00 m² površina, 1000,00 evrov vrednosti

49,00 m² površina, 1000,00 evrov vrednosti

Primerljiva nepremičnina št.2:

Transakcija 452928

Podatki o transakciji

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Št. zadeve | 452928 |
| Vrsta zadeve | Stalbine na prostem tla |
| Datum oddaje | 30.01.2019 |
| Pogodbeno najemnina (€) | 402 € |
| Pogodbeno najemnina (€) | 500 € |
| Stopnja DDV | 33,3% |
| Datum oddaje | / |
| Datum prejemne | / |
| Opomba o zadevi | / |

Vsebinska transakcija

Nepremičnina


Pogodbeno površino

452-101-2 - Zrnavska cesta 90, Maribor
Stalbinski lokal, pogodbeno površino 52,00 m²

52,00 m²

in vrednosti 270 evrov a 1000 evrov vrednosti sta 10,000000

Grafični prikaz poseja na topografski in ortofoto podlagi



52,00 m² površina, 1000,00 evrov vrednosti

52,00 m² površina, 1000,00 evrov vrednosti

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

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so podatki nepremičnine št. 1 in 2 verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako izračunamo tržno najemnino na osnovi najemnin nepremičnin št. 1 in 2 po kriteriju prilagoditve in ponderju.

| SKUPNA REKAPITULACIJA | | |
|---------------------------------|------------|-------------------|
| Pritlični gostinski lokal | Na otok 40 | 1.000,31 € |
| Gostinski lokal v I. nadstropju | Na otok 40 | 336,33 € |
| Kuhinja | Na otok 40 | 127,38 € |
| Skupaj celotna vrednost | | 1.464,02 € |

Izračun najemnine – gostinskih lokalov s pripadajočim zemljiščem - znaša po »načinu tržnih oddaj« na dan 30.01.2021 (zaokr.):

1.460 €

9.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

Viri:

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogljed 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 Šubič – 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; 74/16; 23/17; 57/18; 81/18);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020);
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010; 91/12; 2/15).

10.0 PRILOGE

- zemljiškoknjižni izpisek
- fotografije

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 z MSOV;

Cenilec:

David Cafnik, dipl. inž. grad.



12.0 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da so vsi predani podatki, ki jih je zahteval izdelovalec, verodostojni in popolni in da se ni vršil pritisk na izdelovalca ocenjevanega poročila.

Naročnik: