

**POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI
CELOTNEGA SVEŽNJA NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA
DELU STAVBE 1E IN 10E– PRIZIDKU POSLOVNEGA
OBJEKTA NA NASLOVU CAFOVA ULICA 7, MARIBOR
STOJEČA NA ZEMLJIŠČU S PARC. ŠT. 1172/1, 1172/2,
K.O. MARIBOR GRAD, ID STAVBE 1174**

PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve je del stavbe 1E in 10E - prizidka poslovne stavbe na naslovu Cafova ulica 7, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 1172/1, 1172/2, k.o. Maribor-Grad, ID Stavbe 1174.

LASTNIK NEPREMIČNINE: Društvo ekonomistov Maribor, Cafova ulica 7, Maribor.

NAROČNIK POROČILA: MIC-Akademija kulinarike in turizma, Višja strokovna šola za gostinstvo in turizem, Zagrebška cesta 18, Maribor.

OCENJEVALKA VREDNOSTI: mag. Lidija ŽVAJKER, univ.dipl.ing.gr.,
Maistrova ul. 6,
2000 Maribor

DATUM OCENE VREDNOSTI: 24.05.2011

GIM d.o.o.
Slovenska ul. 4
2000 Maribor

MIC-Akademija kulinarike in turizma
Višja strokovna šola za gostinstvo in turizem
Zagrebška cesta 18
2000 Maribor

ZADEVA: Ocena vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic na delu stavbe 1E in skupnih prostorih 10E, na naslovu Cafova ulica 7, Maribor, ki se nahaja na parceli št. 1172/1, 1172/2, k.o. Maribor-Grad.

Na osnovi vašega naročila smo izvršili oceno vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic na omenjeni nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do celotnega svežnja nepremičninskih pravic na tej posesti za namen nakupa. Ocenjena vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Ocenjevana nepremičnina predstavlja del poslovne stavbe – prizidka, na naslovu Cafova ulica 7, Maribor, v skupni izmeri 537,05 m² (od tega predstavljajo poslovni prostori 523,30 m² (ID 1E) in površine skupnih prostorov, ki v lastniškem deležu DEM znašajo 13,75 m² (ID 10E). Poslovni objekt s prizidkoma se nahaja na zemljišču s parcelno št. 1172/1, 1172/2, k.o. Maribor-Grad v skupni izmeri 798,00 m², katere lastnik je v deležu 11/50 Društvo ekonomistov Maribor in v deležu 78/100 Mestna občina Maribor (razvidno iz priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov).

Pri pripravi poročila smo pregledali predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analizirali smo vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin po načinu kapitalizacije donosa in po nabavnovrednostnem načinu.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je naše mnenje, da tržna vrednost na dan 24.05.2011 znaša:

Tržna vrednost dela poslovne stavbe z ID 1E – prizidka, s pripadajočimi skupnimi prostori z ID 10E in zemljišči, na naslovu Cafova ulica 7, Maribor na dan 24.05.2011 znaša zaokroženo:

265.463,00 €