

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN ŠTC Ljudski vrt



NAROČNIK
LASTNIK

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor in
Zveza mariborskih športnih društev Branik, Mladinska ulica 29,
Maribor

UPORABNIK
DATUM CENITVE
DATUM IZDELAVE
DATUM OGLEDA
OCENJEVALEC

naročnik
31.12.2024
31.12.2024
25.09.2024
Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.



Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1

2000 MARIBOR

Maribor, 31.12.2024
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom smo za vas izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja športna igrišča od Mladinski ulici "Partizan" (Sklop 1), Tenis igrišča (Sklop 2), športno dvorano "Lukna" (Sklop 3), nogometni stadion "Ljudski vrt" (Sklop 4) in pomožno nogometno igrišče (Sklop 5). Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila in obsegajo skupaj 76.190,00 m².

Namen cenitve je določitev primerne **pravične vrednosti** za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Pravična vrednost je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV) podana kot ocenjena ocena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščanima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da je pravična vrednost pravic na nepremičninah, ki so bile ocenjene na dan vrednotenja:

24.208.000,00 €

Od tega:

KAZALO VSEBINE

1	IZHODIŠČA	5
2	PREDMET OCENJEVANJA	10
2.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE.....	10
2.1.1	SKLOP 1 - ŠPORTNA IGRIŠČA "PARTIZAN"	13
2.1.2	SKLOP 2 – TENIS IGRIŠČA	17
2.1.3	SKLOP 3 – DVORANA "LUKNA"	24
2.1.4	SKLOP 4 – NOGOMETNI STADION LJUDSKI VRT	28
2.1.5	SKLOP 5 – POMOŽNO IGRIŠČE	54
2.2	PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	60
3	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	61
4	ANALIZA PODATKOV	74
4.1	ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA.....	74
4.2	ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA.....	77
4.3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	78
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	90
5.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	90
5.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	95
6	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	116
7	SEZNAM VIROV	118
8	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	121
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2.....	121
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV	121

1 IZHODIŠČA

Naročnik ocene vrednosti je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor.

Lastnik nepremičnine in z njo povezanih lastninskih pravic na parc. št. 1355/4, 1355/5, 1360 in 1361, vse k.o. Koroška vrata (Sklop 5 – pomožno igrišče) je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do celote. Na vseh ostalih ocenjevanih parcelah sta lastnika Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do 90/100 od celote in Zveza mariborskih športnih društev Branik do 10/100 od celote.

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja športna igrišča od Mladinski ulici "Partizan" (Sklop 1), Teniš igrišča (Sklop 2), športno dvorano "Lukna" (Sklop 3), nogometni stadion "Ljudski vrt" (Sklop 4) in pomožno nogometno igrišče (Sklop 5). Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila in obsegajo skupaj 76.190,00 m².

Namen ocenjevanja vrednosti: naročnik potrebuje oceno pravične vrednosti za potrebe poslovnih odločitev naročnika. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Datum ocenjevanja vrednosti: vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 31.12.2024.

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: poročilo je bilo izdelano dne 31.12.2024.

Standardi vrednotenja: pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/10, 91/12, 2/15), Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti v veljavi od 31. januarja 2022 (v nadaljevanju MSOV): okvir MSOV, standardi 101 – 105 (obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načini in metode ocenjevanja vrednosti) in standard 400: pravice na nepremičninah ter Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/18). Predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103: Poročanje.

Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Podlaga vrednosti: je v skladu z namenom ocene vrednosti pravična vrednost, ki je opredeljena kot ocenjena ocena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

Pravična vrednost zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri tržni vrednosti ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem (MSOV, standard 104, točka 50.1-50.4).

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja (MSOV standard 104, točka 130.1). Pri oceni vrednosti je uporabljena premisa sedanja uporaba ali obstoječa uporaba. Sedanja ali obstoječa raba je sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba (MSOV standard 104, točka 150).

Metode vrednotenja vrednosti: mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predpisujejo tri glavne načine k oceni vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnovna način in nabavnovrednostni način (standard 105, točka 10.1). Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. Za doseg vrednosti v skladu s podlago vrednosti se lahko uporabi enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so: Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katera so na voljo informacije o cenah (MSOV, standard 105, točka 20.1).

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, 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 nepremičnin, 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 potrebno 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 značilnosti nepremičnine iz drugih poslov in nepremičnine, katerega vrednost se ocenjuje.

Metodi v sklopu načina tržnih primerjav sta (MSOV, standard 105, točka 30.1, 30.9):

- metoda primerljivih poslov, ki izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pride do določitve vrednosti ter
- metoda primerljivih podjetij, uvrščenih na borzo, ki uporablja informacije o primerljivkah, s katerimi se trguje na borzi in ki so enake ali podobne ocenjevanemu sredstvu, da tako pride do določitve vrednosti.

Za ocenjevanje zemljišč so možne metode: metoda tržnih primerjav, metoda razporejanja (allocation), metoda izločevanja (extraction), metoda zemljiškega ostanka (land residual), metoda uglavničenja (ground rent capitalisation) in metoda razvoja zemljišča (subdivision development).

Glede na vrsto in namembnost predmetne nepremičnine ter glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin pri oceni tržne vrednosti zemljišča Sklop 1, Sklop 2, Sklop 4 in Sklop 5 uporabimo način tržnih primerjav (oziroma metoda tržnih primerjav, ki je glavna metoda k oceni vrednosti zemljišča).

Pri oceni vrednosti nepremičnin (objektov) Sklop 2, Sklop 3 in Sklop 4 pri iskanju primerljivih prodaj nismo bili uspešni, zato tega načina ne uporabimo.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Vrednost sredstva se določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Obstaja več metod za izvajanje na donosu zasnovanega načina vendar vse temeljijo na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost (metoda diskontiranega denarnega toka, metoda neposredne kapitalizacije, metoda množiteljev) (MSOV, standard 105, točka 40.1, 50.1 in Vrenčur in Pšunder, 2012, str. 232 - 248).

Metoda na donosu zasnovanega načina je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih oddaj in ustreznih podatkov zanje. Glede na obseg pridobljenih podatkov iz nepremičninskega trga smo se odločili uporabiti metodo kapitalizacije donosa pri oceni vrednosti nepremičnin (objektov) Sklop 2, Sklop 3 in Sklop 4.

Nabavnovrednostni način temelji na ekonomskem načelu, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je znesek za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti. Metode nabavnovrednostnega načina so:

- metoda nadomestitvene vrednosti, ki nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost,
- metoda reprodukcijske nabavne vrednosti, ki nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva in
- metoda seštevanja: vrednost sredstva se določi s seštevanjem vrednosti posameznih sestavnih delov (MSOV, standard 105, točka 60.1, 70.1).

Glede na kvaliteto pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin v sklopu načina tržnih primerjav na donosu zasnovanega načina in, ker je nabavnovrednostni način manj primerna metoda za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, tega načina pri oceni vrednosti ne uporabimo.

Definicija nepremičnine: nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Lokalni zakoni v posamezni državi določajo osnovo za razlikovanje nepremičnine od osebne lastnine.

Pravice na nepremičnini: navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni pravni ureditvi, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. V nekaterih primerih imajo zakonite posameznikove občinske / skupnostne in/ali kolektivne pravice na zemljiščih ali stavbah neformalno, zgodovinsko, nedokumentirano ali neregistrirano obliko.

Pravica na nepremičnini je so pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Lahko so nadrejene, podrejene in pravice do uporabe zemljišča ali objektov. Nadrejena ali lastninska pravica pomeni, da ima imetnik te pravice trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

V obravnavanem primeru je predmet ocene vrednosti nadrejena pravica (MSOV, standard 400, točka 20.2).

Izvajalec: predmetno oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.¹

K poročilu je priložena izjava o neodvisnosti ocenjevalca vrednosti, s katero ocenjevalec izjavlja, da je ocenjevanje vrednosti izvedeno strokovno in nepristransko. Prav tako je priložena fotokopija dovoljenja za delo.

Pisno poročilo: predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV².

Splošni omejitveni pogoji in okoliščine: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- To poročilo je namenjeno naročniku za njihovo uporabo.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- 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 ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Plačilo za našo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Ocenjena vrednost je izražena v valuti EUR.
- Lastništvo na nepremičnini smo povzeli po podatkih rednega izpiska iz zemljiške knjige.
- Avtorske pravice so zavarovane. Velja samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. 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 - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

¹ Imenovani imam Odločbo Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) št DON-P-1/23-602 z dne 23.1.2023, s katerim se mi je podaljšalo veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin do 23.02.2026 in sem vpisan v imenik pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri SIR (si-revizija.si)

² Splošni standardi: MSOV 101 – obseg dela; MSOV 102 – Raziskave in skladnost; MSOV 103 - Poročanje

Predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki nam jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjam.
- Predpostavljamo, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Za njihovo točnost in zanesljivost ne moremo prevzeti odgovornosti.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Na dan ogleda na takšne morebitne napake nismo bili opozorjeni.

Posebne predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

Obseg dela: z naročnikom smo dogovorili naslednji obseg dela:

- V skladu z dogovorom z naročnikom smo opravili ogled predmetne nepremičnine ter pregledali javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelali smo pravno identifikacijo).
- Proučili smo, če obstajajo omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavano nepremičnino. Ugotovili smo, da ni omejitev, ki bi omejevale lastninsko pravico.

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- Preverili smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.
- Zbrali, preverili in analizirali smo primerne podatke o transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine ter dejanske in primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino ter podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopenj kapitalizacije in/ali diskontnih stopenj.
- Opravili smo ogled predmetne nepremičnine dne 25.09.2024.

Pri izdelavi ocene vrednosti smo razpolagali s sledečimi podatki:

- obseg predmeta ocenjevanja vrednosti je povzet po podatkih naročnika,
- lastništvo in bremena na predmetnih parcelah so povzeti po zemljiškoknjižnem izpisu,
- površina zemljišča je povzeta po podatkih zemljiškega katastra (GURS, REN),
- komunalna opremljenost lokacije je povzeta po spletnem portalu GIS in PISO,
- podatki o realiziranih transakcijah so povzeti po bazi ETN.

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010, 91/2012, 02/2015). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne

načine ocene vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način.

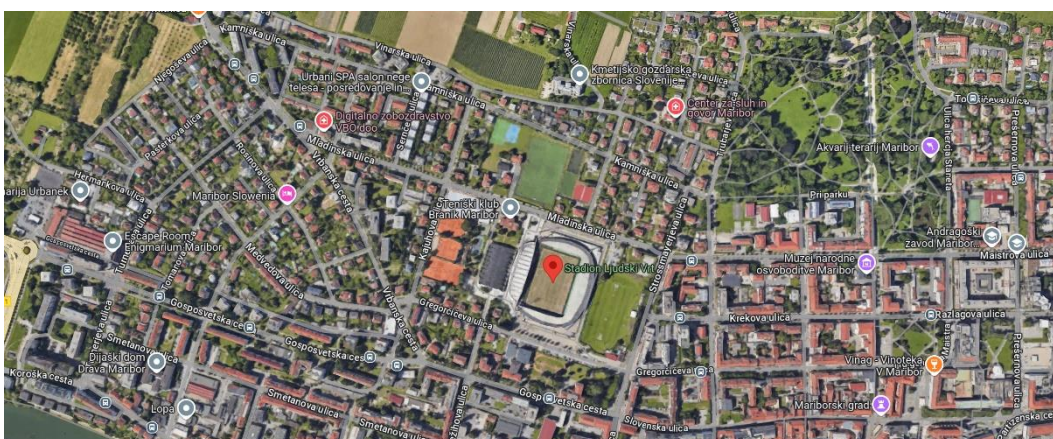
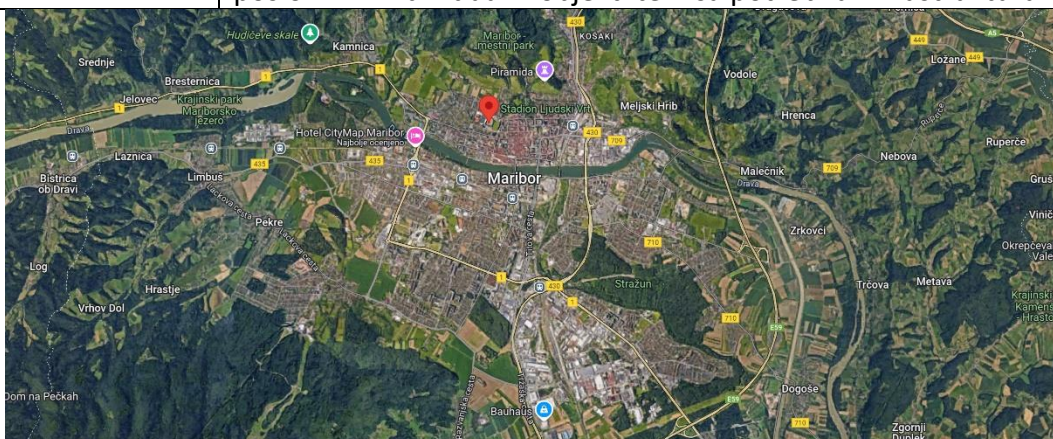
2 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitve je nepremičnina, ki v naravi predstavlja športna igrišča od Mladinski ulici "Partizan" (Sklop 1), Tenis igrišča (Sklop 2), športno dvorano "Lukna" (Sklop 3), nogometni stadion "Ljudski vrt" (Sklop 4) in pomožno nogometno igrišče (Sklop 5). Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila in obsegajo skupaj 76.190,00 m².

2.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

SOSESKA:

Obravnavana nepremičnina je locirana v gosto poseljenem in pozidanem osrednjem delu mesta, na naslovu Mladinska ulica 29, Maribor (in v neposredni okolici), Mestni občini Maribor. Dostop do nepremičnine je urejen po lokalni asfaltirani cesti, ki ima urejeno prometno signalizacijo, pločnike za pešce, javno razsvetljava in odtoke meteoritnih vod. V neposredni bližini se nahajajo večstanovanjski, poslovni in individualni objekti ter vsa potrebna infrastruktura.





Slika: Makro in mikro lokacija ter 3D pogled obravnavane nepremičnine
(Google maps, 2024)

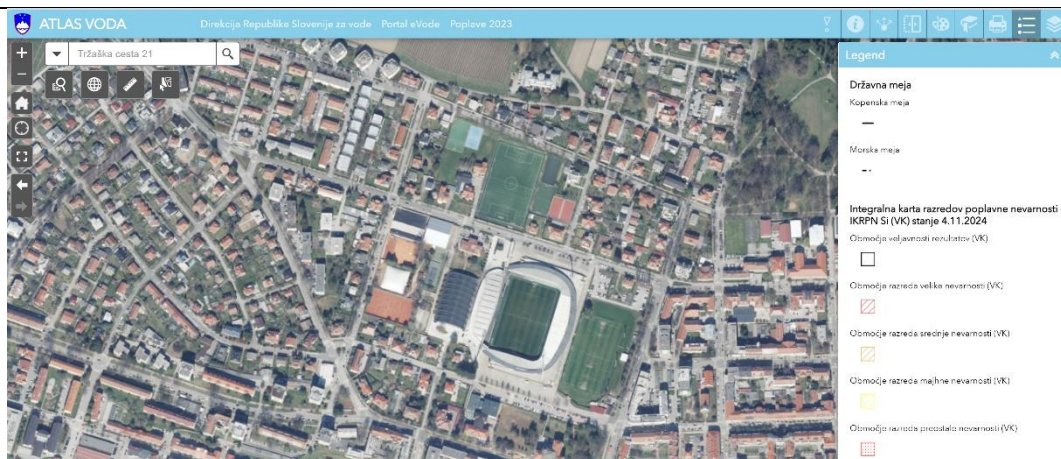
Za potrebe ocene je kompleks ŠTC Ljudski vrt razčlenjen v 5 sklopov:

- Sklop 1 - Športna igrišča "Partizan"
- Sklop 2 - Tenis igrišča
- Sklop 3 - Dvorana "Lukna"
- Sklop 4 - Nogometni stadion "Ljudski vrt"
- Sklop 5 - Pomožno nogometno igrišče

ZEMLIŠČE – STAVBIŠČE, PRIPADAJOČE ZEMLIŠČE – VSI SKLOPI:

katastrska občina:	658 – Koroška vrata
površina:	76.190,00 m² - vir: Zemljiški kataster, GURS
namenska raba:	Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), ID znak po izpisu iz zemljiške knjige:

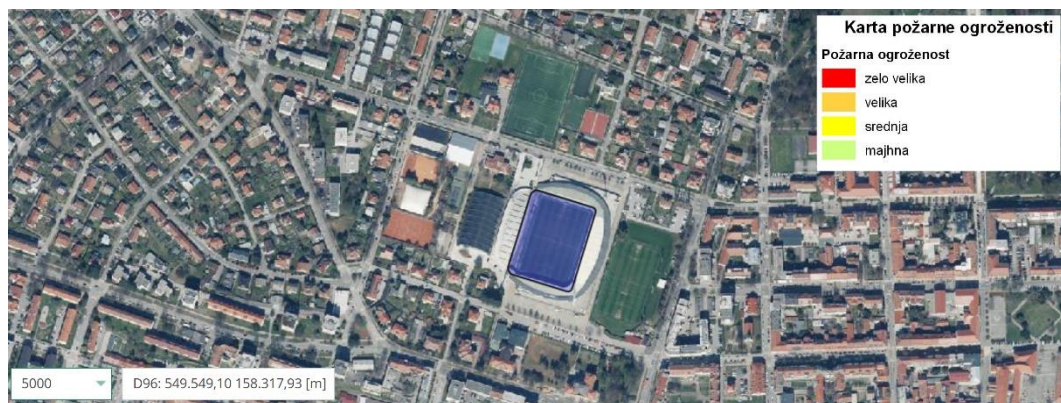
Ime ko	Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Pov. po namen. rabi (m ²)	Pov. po ID znaku (m ²)	
Koroška vrata	Igrišča Partizan	parcela 658 380	380	površine za oddih, rekreacijo in šport	297,00	297,00	
		parcela 658 381	381	površine za oddih, rekreacijo in šport	951,00	951,00	
		parcela 658 382	382	površine za oddih, rekreacijo in šport	729,00	729,00	
		parcela 658 379	379	površine za oddih, rekreacijo in šport	270,00	270,00	
		parcela 658 372	372	površine za oddih, rekreacijo in šport	6.061,00	6.061,00	
		parcela 658 374	374	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.679,00	2.679,00	
		parcela 658 375	375	površine za oddih, rekreacijo in šport	485,00	485,00	
		parcela 658 376	376	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.002,00	1.002,00	
	Tenis igrišča	parcela 658 1342/3	1342/3	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	748,51 155,49	904,00	
		parcela 658 1342/4	1342/4	površine za oddih, rekreacijo in šport	16,00	16,00	
		parcela 658 1342/5	1342/5	površine za oddih, rekreacijo in šport	487,00	487,00	
		parcela 658 1343/1	1343/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	10.305,00	10.305,00	
		parcela 658 1343/2	1343/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	24,00	24,00	
		parcela 658 1344	1344	površine za oddih, rekreacijo in šport	848,00	848,00	
		parcela 658 1345	1345	površine za oddih, rekreacijo in šport	904,00	904,00	
	Dvorana Lukna	parcela 658 1351/13	1351/13	površine za oddih, rekreacijo in šport	3.650,00	3.650,00	
		parcela 658 1351/14	1351/14	površine za oddih, rekreacijo in šport	401,00	401,00	
		parcela 658 1351/15	1351/15	površine za oddih, rekreacijo in šport	645,00	645,00	
		parcela 658 1352	1352	površine za oddih, rekreacijo in šport	825,00	825,00	
	Stadion Ljudski vrt	parcela 658 1355/1	1355/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	11.219,00	11.219,00	
		parcela 658 1355/2	1355/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	8.530,00	8.530,00	
		parcela 658 1355/3	1355/3	površine za oddih, rekreacijo in šport	5.514,14	5.726,00	
				območja prometne infrastrukture	211,86		
		parcela 658 1355/6	1355/6	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.795,30	2.815,00	
				območja prometne infrastrukture	19,71		
		parcela 658 1355/7	1355/7	površine za oddih, rekreacijo in šport	28,00	28,00	
		parcela 658 1355/8	1355/8	površine za oddih, rekreacijo in šport	4,48	8,00	
	območja prometne infrastrukture			3,52			
	Pomožno igrišče	parcela 658 1355/4	1355/4	površine za oddih, rekreacijo in šport	13.384,60	13.398,00	
				območja prometne infrastrukture	13,40		
		parcela 658 1355/5	1355/5	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.769,45	2.775,00	
				območja stanovanj	5,55		
		parcela 658 1360	1360	površine za oddih, rekreacijo in šport	145,00	145,00	
	parcela 658 1361	1361	površine za oddih, rekreacijo in šport	63,00	63,00		
	Površine za oddih, rekreacijo in šport - skupaj:					75.780,48	
	Območja prometne infrastrukture - skupaj:					403,97	
Območja stanovanj - skupaj:					5,55		
Skupaj:					76.190,00	76.190,00	



Slika: Razredi poplavne nevarnosti (Atlas voda, 2024)



Slika: Plazovi (vir: Atlas voda, 2024)



Slika: Požarna ogroženost (vir: prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik, 2024)

2.1.1 SKLOP 1 - ŠPORTNA IGRIŠČA "PARTIZAN"

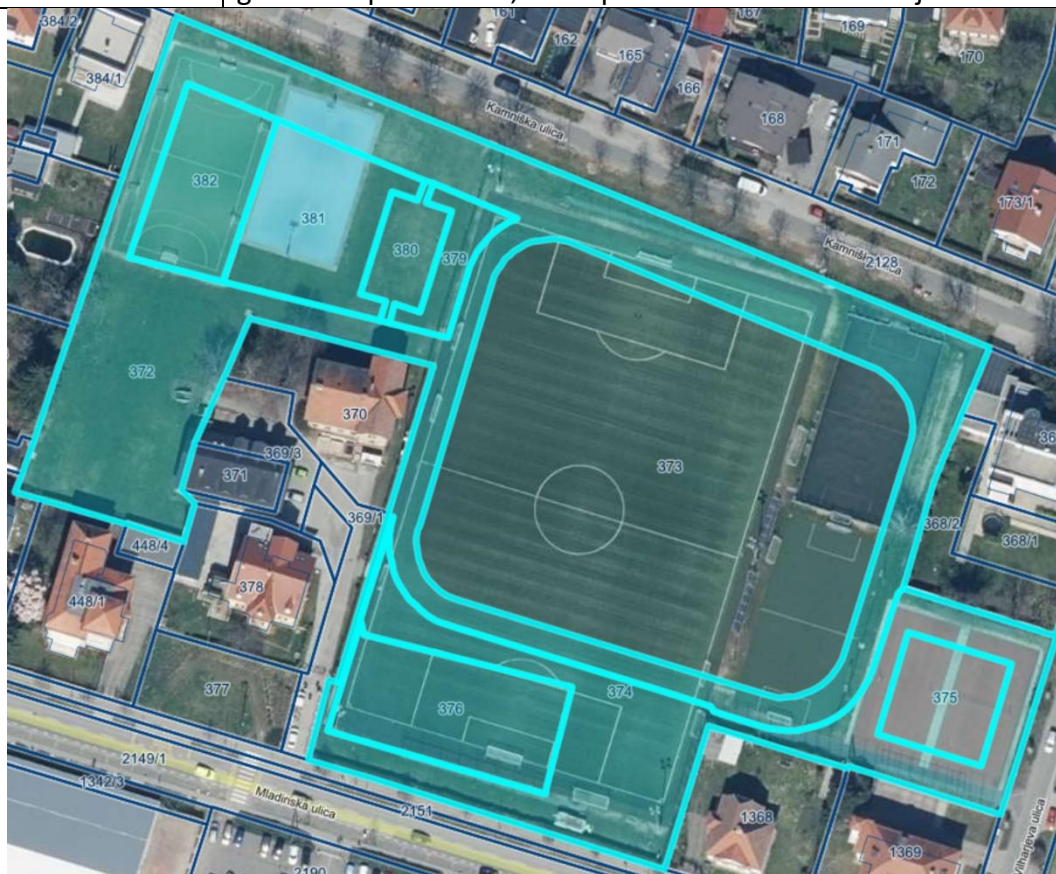
Sklop v naravi predstavlja športna igrišča v območju športno rekreacijskega območja Ljudski vrt, severno ob Mladinski cesti v Mariboru. Kompleks zajema na vzhodu ob Vilharjevi ulici dvojno odbojgarsko, rokometno in malo nogometno igrišče, del osrednjega travnatega nogometnega stadiona obdan s tekaško stezo, na SZ tri igrišča (travnati vadbeni prostor, tartansko košarkarsko in kombinirano košarkarsko igrišče ter malo nogometno igrišče in travnato vadbeno površino).

ZEMLIŠČE – STAVBIŠČE, PRIPADAJOČE ZEMLIŠČE:

katastrska občina:	658 – Koroška vrata
površina:	12.202,00 m² - vir: Zemljiški kataster, GURS
namenska raba:	Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), ID znak po izpisu iz zemljiške knjige:

Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)
Igrišča Partizan	parcela 658 380	380	površine za oddih, rekreacijo in šport	297,00
	parcela 658 381	381	površine za oddih, rekreacijo in šport	951,00
	parcela 658 382	382	površine za oddih, rekreacijo in šport	729,00
	parcela 658 379	379	površine za oddih, rekreacijo in šport	270,00
	parcela 658 372	372	površine za oddih, rekreacijo in šport	6.061,00
	parcela 658 374	374	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.679,00
	parcela 658 375	375	površine za oddih, rekreacijo in šport	485,00
	parcela 658 376	376	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.002,00
Skupaj:				12.474,00

opis: Zemljišče je nepravilne oblike, v ravnini, komunalno opremljeno, dostopno iz asfaltirane ceste. Na zemljišču ni opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.



Slika: Zemljišče (vir: GURS, 2024)





Slika: Ocenjevano zemljišče, dostop in okolica

2.1.2 SKLOP 2 – TENIS IGRISČA

Ocenjevani del kompleksa zajema območje vzhodno ob Kajuhovi ulici med Gregorčičevo in Mladinsko ulico. Igrišča obsegajo:

- 4 peščena igrišča na južnem robu,
- 2 peščeni igrišči v osrednjem delu,
- 3 peščena igrišča ob dvorani,
- 5 pokritih igrišč (v dveh montažnih dvoranah),
- poslovni objekt – klubski prostori z gostinskim lokalom in manjši pomožni objekt

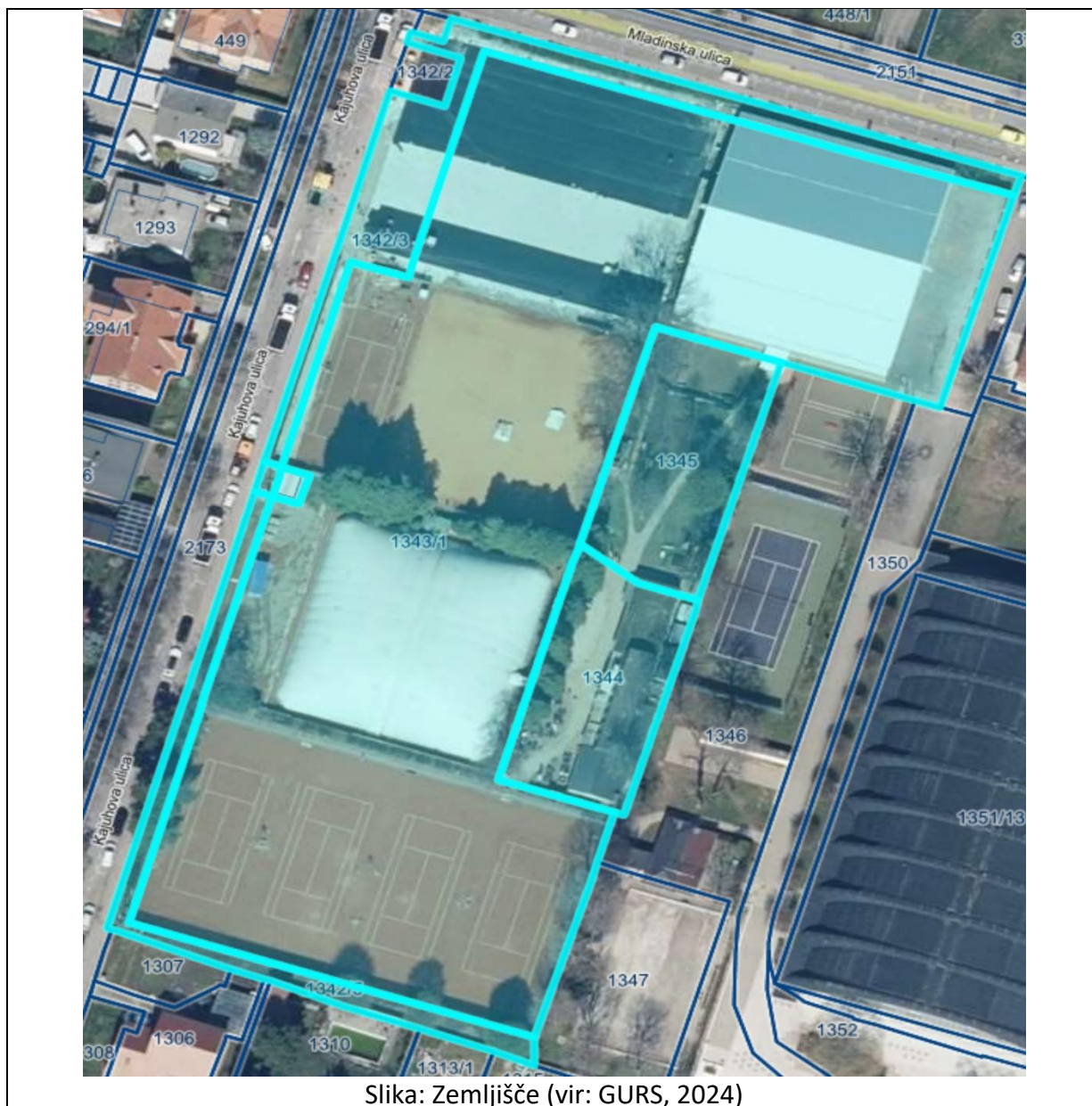
ZEMLJIŠČE – STAVBIŠČE, PRIPADAJOČE ZEMLJIŠČE:

katastrska občina: 658 – Koroška vrata

površina: **13.488,00 m²** - vir: Zemljiški kataster, GURS

namenska raba: **Površina, dejanska in namenska raba zemljišča** so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige:

Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)
Tenis igrišča	parcela 658 1342/3	1342/3	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	904,00
	parcela 658 1342/4	1342/4	površine za oddih, rekreacijo in šport	16,00
	parcela 658 1342/5	1342/5	površine za oddih, rekreacijo in šport	487,00
	parcela 658 1343/1	1343/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	10.305,00
	parcela 658 1343/2	1343/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	24,00
	parcela 658 1344	1344	površine za oddih, rekreacijo in šport	848,00
	parcela 658 1345	1345	površine za oddih, rekreacijo in šport	904,00
Skupaj:				13.488,00
opis:	Zemljišče je pravilne oblike, v ravnini, komunalno opremljeno, dostopno iz asfaltirane ceste. V naravi predstavlja zunanja teniška igrišča in športne objekte z funkcionalnimi površinami. Na zemljišču ni opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.			





Slika: Ocenjevani objekti (vir: GURS, 2024)





Slika: Ocenjevano zemljišče, objekti, dostop in okolica

ZUNANJA TENIŠKA IGRIŠČA

Podlaga zunanjih teniških igrišč je peščena, leta 2019 je bila izvedena celotna prenova, izveden je bil tudi avtomatski namakalni sistem. Skupna površina zunanjih igrišč znaša **6.300,00 m²** (izmere orto posnetka, PISO). Površina zemljišča za tribune znaša 310,00 m².

POSLOVNI OBJEKT ŠT. 1478 – KLUBSKI PROSTORI Z GOSTINSKIM LOKALOM

Objekt je bil v osnovi zgrajen leta 1920, prvotno pritlične konstrukcije s strešno teraso, v funkciji kot klubski prostori z garderobami in sanitarijami, kasneje dograjen na južni strani (gostinski lokal s pomožnimi prostori) ter nadgrajen z mansardo, ki obsega konferenčno sobo in balkon in na severni strani (pisarne s trenersko sobo). Fasada je izolacijska izdelana leta 2017, streha dvokapnica z bitumensko kritino obnovljena leta 2000. Stavbno pohištvo je leseno in PVC s termopan zasteklitvijo. Izveden je priključek na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje. Ogrevanje je urejeno z električnimi paneli. Energetska izkaznica ni izdelana. Objekt je vzdrževan in v dobrem stanju, v funkciji. Skupna površina objekta **283,72 m²** (vir: naročnik, urejen registrski vpis), od tega prostori za stranke/ poslovni prostori/ pisarne s pomožnimi prostori skupaj **211,05 m²** in gostinski lokal s pomožnimi prostori skupaj **72,67 m²**.

▪ stari del (osnovni del): v osnovi zgrajen leta 1920, pritlične konstrukcije s strešno teraso, okoli leta 1980 je bil izdelana mansarda. V pritličju se nahajajo moške in ženske garderobe s sanitarijami in tuši ter WC za obiskovalce. Stropi so spoščenjeni in dodatno izolirani. Celotno pritličje je bilo v letih 2015/16 kompletno obnovljeno (inštalacije, tlaki, stene, stabno pohištvo, kopalniška oprema). Mansarda obsega sejno sobo s šankom in skladišče. Skupna površina starega dela obsega 168,59 m² (vir: naročnik) od tega, pritličje 81,73 m² in mansarda 86,86 m².

- **poslovni del:** ta prizidek je bil zgrajen leta 1977, obnovljen leta 2018 (zanenjana okna – PVC termopan, beljene stene, delno obnovljeni tlaki). Tlaki so keramika in laminat. Del obsega hodnik, 2x pisarno in trenersko sobo. Skupna površina znaša 42,46 m² (vir: naročnik).
- **gostinski lokal:** del stavbe je bil dograjen leta 2016, montažne konstrukcije s PVC/ALU termopan stavbnim pohištvom. Tlaki so keramika. Skupna površina znaša 72,67 m² (vir: naročnik).

Stari del		Poslovni del	gostinski lokal
Pritličje	Mansarda	Pritličje	Pritličje
m ²	m ²	m ²	m ²
1. Moške garderobe	1. Sejna soba	1. Hodnik	1. Prostor za goste
34,19	59,67	6,77	43,47
2. Masažna soba	2. Skladišče	2. Pisarna 1	2. Skladišče
7,79	10,35	11,68	29,20
3. Ženske garderobe	3. Stopnišče s teraso	3. Pisarna 2	
25,53	16,84	14,60	
4. Sanitarije		4. Trenerska soba	
14,22		9,41	
Skupaj: 81,73 m²	Skupaj: 86,86 m²	Skupaj: 42,46 m²	Skupaj: 72,67 m²
Poslovni objekt NTP skupaj:			283,72 m²

Katastrska občina: 658 KOROŠKA VRATA
Številka stavbe: 1478
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 283,0 m
Karakteristična višina stavbe: 275,6 m
Leto izgradnje stavbe: 1977
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: 2000
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Da
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Da
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

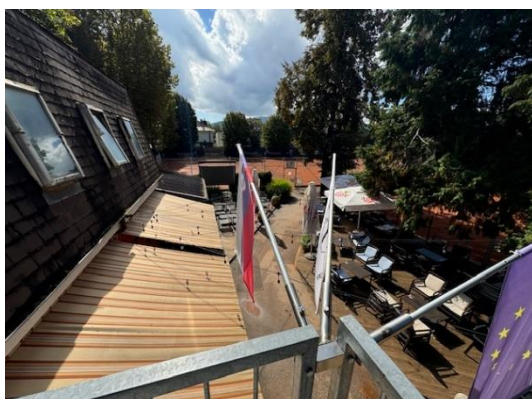
Številka dela stavbe: 1
Naslov: Maribor, Maribor, Kajuhova ulica 6 a
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: športna dvorana
Uporabna površina: 271,8 m²
Neto tlorisna površina: 271,8 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ni podatka
Leto obnove instalacij: 1997
Leto obnove oken: 1997
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Prostori dela stavbe
Vrsta prostora: poslovni prostor
Površina: 271,8 m²

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
658 KOROŠKA VRATA	1344	151 m ²	151 m ²

Naslovi stavbe
Maribor, Maribor, Kajuhova ulica 6 a

Slika: Podatki o nepremičnini (vir: GURS, 2024)





Slika: Poslovni objekt

ŠPORTNA HALA ŠT. 1266 IN NOVA ŠPORTNA HALA (BREZ ŠT.)

▪ Športna hala, objekt št. 1266 je bil v osnovi zgrajen leta 1985, konstrukcija je montažna z betonskimi elementi in siporeksom. Streha je dvokapnica, pločevina (sendvič), fasada je izolacijska, stavbno pohištvo PVC, vgrajena so dvizna vrata. Tlaki na igrišču so z umetno maso premazan asfalt (hard court podlaga). Izveden je priključek na javno električno in plinsko omrežje. V letih 2017/19 je bila izvedena celotna obnova objekta (stavbno pohištvo, tlaki, dodatna izolacija iz kopelita na V in Z strani). Skupna površina objekta znaša **1.260,00 m²** (vir: naročnik, urejen registrski vpis).

Katastrska občina:	658 KOROŠKA VRATA	Številka dela stavbe:	1
Številka stavbe:	1266	Naslov:	/
Status stavbe:	Registrski vpis	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Bruto tlorisna površina stavbe:	/	Status:	Registrski športna dvorana
Število etaž:	2	Dejanska raba:	2.448,0 m ²
Etaža, ki je pritičje:	2	Uporabna površina:	2.448,0 m ²
Število stanovanj:	0	Neto tlorisna površina:	2.448,0 m ²
Število poslovnih prostorov:	0	Številka etaže:	2
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba	Številka etaže glavnega vhoda:	2
Najnižja višinska kota stavbe:	/	Upravnik:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	286,8 m	Status upravnika:	/
Karakteristična višina stavbe:	275,6 m	Dvigalo:	Ni podatka
Leto izgradnje stavbe:	1960	Leto obnove instalacij:	/
Materijal nosilne konstrukcije:	beton, železobetona	Leto obnove oken:	/
Leto obnove fasade:	/	Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Leto obnove strehe:	/	Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na električno omrežje:	Da	Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne	Prostori dela stavbe	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne	Vrsta prostora	Površina
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka	poslovni prostor	2.448,0 m ²
Parcele pod stavbo			
katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
658 KOROŠKA VRATA	1343/1	1.360 m ²	1.360 m ²

Slika: Podatki o nepremičnini (vir: GURS, 2024)





Slika: Starejša teniška dvorana

- Nova športna dvorana, zgrajena v letih 2021/22, montažne kovinske konstrukcije s streho krito z umetno maso, tlaki so prevlečeni z umetno maso (hard court), izveden je električni priključek. Površina objekta znaša **1.850,00 m²** (vir: izmere preko orto posnetka na portalu PISO, objekt še ni vpisan v register).



Slika: Nova teniška dvorana

Pomožni objekt št. 2175

Objekt je bil zgrajen leta 2019, bentonske/železobetonske konstrukcije in površine **12,40 m²** (vir: GURS, katastrski vpis)

Katastrska občina:	658 KOROŠKA VRATA	Številka dela stavbe:	1
Številka stavbe:	2175	Nastov:	/
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZKN	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Bruto tlorisna površina stavbe:	13,1 m ²	Status:	Katastrski vpis po ZKN tehnični prostor
Številka etaž:	1	Dejanska raba:	/
Etaža, ki je pritrilje:	1	Uporabna površina:	12,4 m ²
Število stanovanj:	0	Neto tlorisna površina:	12,4 m ²
Število poslovnih prostorov:	0	Številka etaže:	1
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba	Številka etaže glavnega vhoda:	1
Najnižja višinska kota stavbe:	275,9 m	Upravnik:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	278,6 m	Status upravnika:	K – katastrski
Karakteristična višina stavbe:	275,8 m	Dvigalo:	Ne
Leto izgradnje stavbe:	2019	Leto obnove instalacij:	/
Material nosilne konstrukcije:	beton, železobetone	Leto obnove oken:	/
Leto obnove fasade:	/	Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Leto obnove strehe:	/	Del stavbe v etažni lastnini:	Ni podatka
Priključek na električno omrežje:	Da	Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ni podatka
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne	Prostori dela stavbe	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne	Vrsta prostora	Površina
Priključek na omrežje plinovoda:	Ne	tehnični prostor	12,4 m ²
Parcele pod stavbo			
katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
658 KOROŠKA VRATA	1343/2	13 m ²	17 m ²

Slika: Podatki o nepremičnini (vir: GURS, 2024)

Predvidena je še izgradnja teniških tribun in drevored (nova športna hala je bila že postavljena).



Slika: Načrti za prihodnost – nova podoba Teniškega kluba Branik Maribor z novo teniško dvorano, tribuno in drevoredom

2.1.3 SKLOP 3 – DVORANA "LUKNA"

Večnamenska športna dvorana se nahaja vzhodno od teniških igrišč, zahodno od tribune nogometnega igrišča in južno od parka ob Langerjevi vili.

ZEMLIŠČE – STAVBIŠČE, PRIPADAJOČE ZEMLIŠČE:

katastrska občina:	658 – Koroška vrata
površina:	5.521,00 m ² - vir: Zemljiški kataster, GURS
namenska raba:	Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), ID znak po izpisu iz zemljiške knjige:

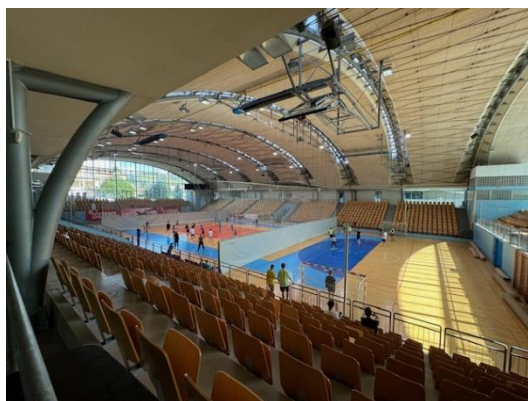
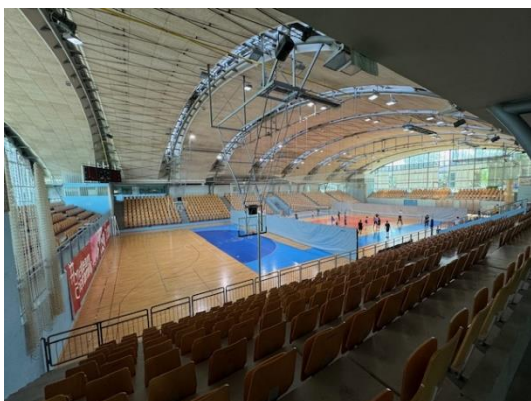
Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)
Dvorana Lukna	parcela 658 1351/13	1351/13	površine za oddih, rekreacijo in šport	3.650,00
	parcela 658 1351/14	1351/14	površine za oddih, rekreacijo in šport	401,00
	parcela 658 1351/15	1351/15	površine za oddih, rekreacijo in šport	645,00
	parcela 658 1352	1352	površine za oddih, rekreacijo in šport	825,00
Skupaj:				5.521,00
opis:	Zemljišče je nepravilne oblike, v ravnini, komunalno opremljeno, dostopno iz asfaltirane ceste. V naravi predstavlja stavbišče športne dvorane z funkcionalnimi površinami. Na zemljišču ni opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.			



Slika: Zemljišče (vir: GURS, 2024)



Slika: Ocenjevani objekti (vir: GURS, 2024)





Slika: Ocenjevani objekt, dostop in okolica

ŠPORTNA DVORANA "LUKNA", OBJEKT ŠT. 2196

Večnamenska športna dvorana locirana na mestu bivšega dotrajanega malega stadiona. Objekt je nastal s prekritjem odprtega poglobljenega športnega igrišča "Lukna". Objekt je bil dokončan leta 2006 in je zasnovan kot večnamenski pokriti stadion za 6 športnih panog. Temelji so betonske stene v podtribunju že izgrajenega dela, osnovna konstrukcija je iz jeklenih ločnih nosilcev elipsaste oblike na katere je pritrjen leseni opaž s toplotno izolacijo. Obodne stene objekta so v celoti zastekljene, strešna kritina je bakrena pločevina.

Dvorano je mogoče pregraditi na dve košarkarski ali odbojkarski igrišči, na 6 igrišč za badminton, na igrišča za namizni tenis ali površine za borilne športe. Dvorana ima 8 garderob in prostore za uradne osebe na tekmovanjih, doping kontrolo, novinarje in TV prenose. Dvorana je v uporabi za šolsko športno vzgojo, športni vadbi in tekmovanju v rokometu, košarki, odbojki, dvoranskemu nogometu, badmintonu, namiznemu tenisu, borilnih športih in športno ritmični gimnastiki. V dvorani se organizirajo tudi kulturne in zabavne prireditve. Skupna površina športne dvorane znaša **4.193,72 m²** (vir: naročnik, urejen registrski vpis)

Kapaciteta dvorane (možnosti):

Sedeži	št.
Fiksni sedeži na tribunah	1.882
Tenis (možna namestitvev dodatnih 242 sed.)	2.106
Prireditve na odru (možna nam. dod. 1.386 sed.)	3.268

Površine:

Vzhodno in zahodno podtribunje	m ²
1. Kabina x1	8,63
2. Garderobe x8	88,80
3. Kopalnica x8	78,78
4. WCx8	53,68
5. Trim kabinet 2x	80,94
6. Pisarna 2x	25,60
7. Skladišče 2x	80,94
8. Hodniki	146,00
9. Neto površine dvorane z igralno površino	3.630,00
Skupaj: 4.193,37 m²	

Katastrska občina:	658 KOROŠKA VRATA	Številka dela stavbe:	1
Številka stavbe:	2196	Naslov:	/
Status stavbe:	Registrski vpis	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Bruto tlorisna površina stavbe:	/	Status:	Registrski
Število etaž:	2	Dejanska raba:	športna dvorana
Etaža, ki je pritičje:	2	Uporabna površina:	1.525,0 m ²
Število stanovanj:	0	Neto tlorisna površina:	1.525,0 m ²
Število poslovnih prostorov:	0	Številka etaže:	2
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba	Številka etaže glavnega vhoda:	2
Najnižja višinska kota stavbe:	/	Upravnik:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	/	Status upravnika:	/
Karakteristična višina stavbe:	/	Dvigalo:	Ni podatka
Leto izgradnje stavbe:	2006	Leto obnove instalacij:	/
Material nosilne konstrukcije:	kovinska konstrukcija	Leto obnove oken:	/
Leto obnove fasade:	/	Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Leto obnove strehe:	/	Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na električno omrežje:	Da	Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Prostori dela stavbe	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Vrsta prostora	Površina
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka	poslovni prostor	1.525,0 m ²
Parcele pod stavbo			
		površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
katastrska občina	številka parcele		
658 KOROŠKA VRATA	1351/13	3.650 m ²	3.650 m ²

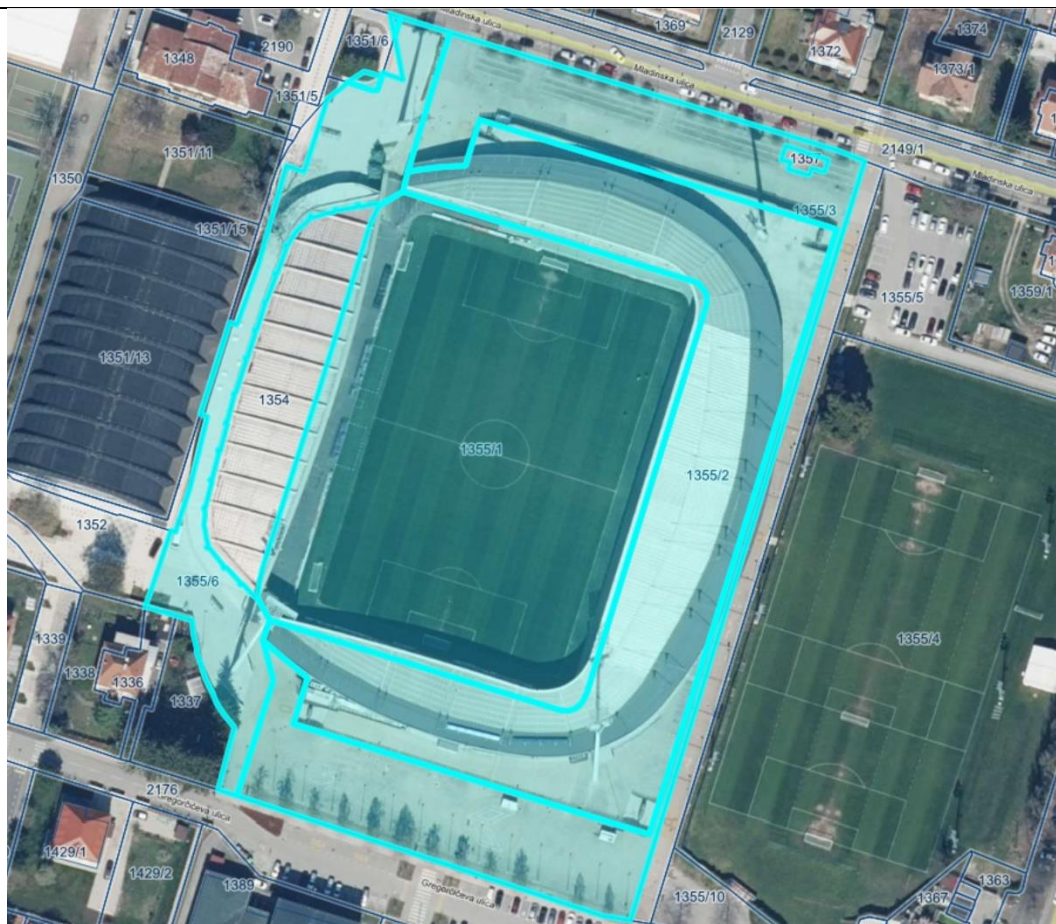
Slika: Podatki o nepremičnini (vir: GURS, 2024)

2.1.4 SKLOP 4 – NOGOMETNI STADION LJUDSKI VRT

Sklop obsega področje med Mladinsko ulico na severni strani in Gregorčičevo ulico na jugu, s staro tribuno na zahodni strani in pomožnim igriščem (nekdanjim pokopališčem) na vzhodni strani. Predmet ocene je del športnega kompleksa, ki obsega nogometno igrišče, novo tribuno, funkcionalne prostore pod tribunami (s pisarnami), telovadnice in pripadajoča zemljišča, brez zahodne tribune, ki je v lasti MOM.

ZEMLIŠČE – STAVBIŠČE, PRIPADAJOČE ZEMLIŠČE:

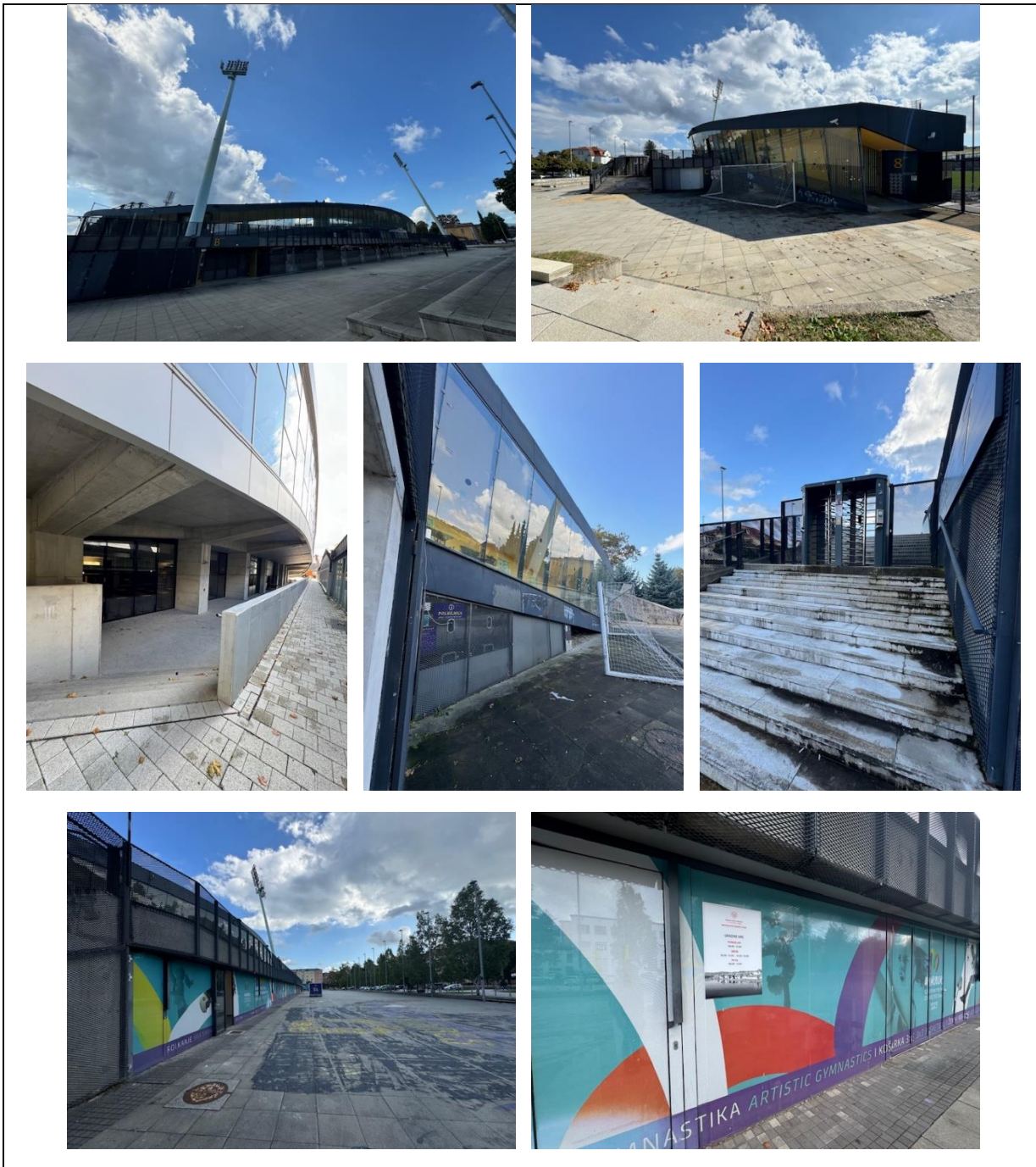
katastrska občina:	658 – Koroška vrata				
površina:	28.326,00 m² - vir: Zemljiški kataster, GURS				
namenska raba:	Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), ID znak po izpisu iz zemljiške knjige:				
	Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m²)
Stadion Ljudski vrt		parcela 658 1355/1	1355/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	11.219,00
		parcela 658 1355/2	1355/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	8.530,00
		parcela 658 1355/3	1355/3	površine za oddih, rekreacijo in šport	5.726,00
				območja prometne infrastrukture	
		parcela 658 1355/6	1355/6	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.815,00
				območja prometne infrastrukture	
		parcela 658 1355/7	1355/7	površine za oddih, rekreacijo in šport	28,00
	parcela 658 1355/8	1355/8	površine za oddih, rekreacijo in šport	8,00	
				območja prometne infrastrukture	
			Skupaj:		28.326,00
opis:	Zemljišče je nepravilne oblike, v ravnini, komunalno opremljeno, dostopno iz asfaltirane ceste. V naravi predstavlja stavbišče športnega objekta, nogometno igrišče, parkirišča in funkcionalne površine. Na zemljišču ni opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.				

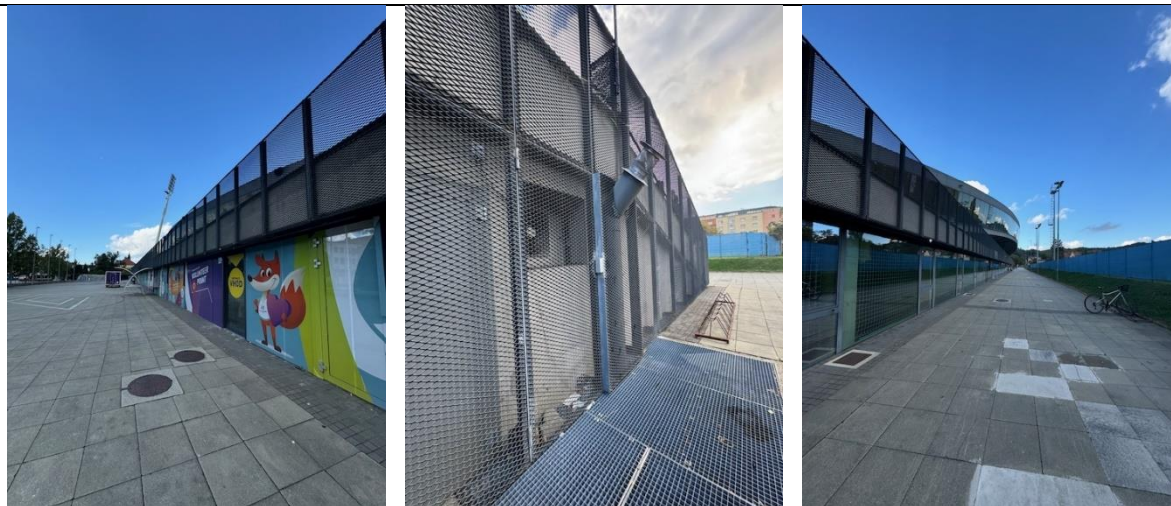


Slika: Zemljišče (vir: GURS, 2024)



Slika: Ocenjevani del objekta (vir: GURS, 2024)





Slika: Ocenjevani objekt, dostop in okolica

NOGOMETNI STADION LJUDSKI VRT, OBJEKT ŠT. 2275

Ljudski vrt v Mariboru je najstarejši urbani športni park v Sloveniji in predstavlja simbol mesta. Nogometni stadion, ki se nahaja v sklopu celovitega športnega parka Ljudski vrt je bil v prvotni obliki predan svojemu namenu leta **1952**. Leta 1962 je bila za gledalce zgrajena znamenita stara tribuna z ločno konstrukcijo. Današnja arhitekturno obliko in funkcionalno podobo je stadion dobil v dveh fazah izgradnje v obdobju med letom 2006 in letom 2011. Med letoma 2006 in 2008 (I. faza) in letoma **2009 in 2011** (II. faza) so bile na novo zgrajene severna, vzhodna in južna tribuna ter vsa potrebna infrastruktura osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt, ki ob vsej infrastrukturi zagotavlja dodatnih 8.500 novih sedežev na pokritih tribunah.

V sklopu obeh faz so se uredili praktično vsi prostori z izjemo severnega in južnega podtribunja ter zahodne (stare) tribune, ki pa predstavlja zaokroženo ločeno enoto. Do izvedbe del v sklopu javnega naročila JN005443/2018-BO za izvedbo projekta »Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt finalizacija prostorov severnega in južnega podtribunja« so bili prostori severnega in južnega podtribunja izvedeni do 3. tretje gradbene faze. To pomeni, da so bili prostori zaprti s stenami in krovno armiranobetonsko ploščo, na tleh je med armiranobetonskimi pasovnimi temelji izvedeno komprimirano nasutje, proti zunanima platojema so bile izvedene ALU - steklene zasteklitve, na tleh je potekal hidrantni vod, izvedeni so bili tudi osnovni priključki fekalne in meteorne kanalizacije. Prostori so bili prazni in nefunkcionalni. Izjemo je takrat predstavljal manjši, zahodni del severnega trakta, v katerem so se nahajali finalizirani prostori, v uporabi Športnih objektov Maribor. Ti prostori so se skozi izvedbo del spremenili v prostore z drugačnimi dimenzijami in namembnosti.

V sklopu rekonstrukcije in finalizacije prostorov severnega in južnega podtribunja je bilo izvedeno dokončanje prostorov, ki bodo služili v uporabo za svoj namen, v skladu s prostorskim programom in željami, ki so bili podani s strani naročnika in investitorja. Gradbena in finalizacijska dela so se izvajala v dveh fazah. V 1. fazi je bila izvedena rekonstrukcija in finalizacija severnega podtribunja, v II. fazi pa še rekonstrukcija in finalizacija južnega podtribunja. Pod severno tribuno je v skladu z novim prostorskim programom rezerviran prostor za pisarne, garderobe nogometne šole, medijsko središče in pripadajoč program. V prostore južnega podtribunja so bile v skladu z novim prostorskim programom umeščene komercialne vsebine, natančneje večji gostinski lokal s centralno kuhinjo, trgovina, večnamenski prostor, dvigalo, prostori komunikacij skupaj s pripadajočimi pomožnimi prostori, kot so skladišča, sanitarije...

Kompleks stadiona je zasnovan kot samostojna stavba znotraj športnega kompleksa, ki jih povezuje sosledje pripadajočih funkcionalnih površin in odprtih prostorov. Glavni AB okvirji in sekundarni AB nosilci med njimi tvorijo nosilno konstrukcijsko zasnovo stadiona. Na nosilcih so ploskovni elementi strehe, tribun ali dostopne rampe. Glavni nosilci na vzhodni strani stojijo na razdalji 12,80m v parih na 5m, na južni in severni pa na razdalji 15,50m v paru na 2m. Objekt ima tri dilatacije zaradi temperaturnih raztezkov in možnosti neenakomernega posedanja. Streha: Glavni konzolni jekleni nosilci strehe so dimenzij od 30/80 cm na notranjem robu, do 30/100 cm v točki vpetja. Med njimi so jekleni sekundarni profili, preko katerih so položene tanke plošče iz polikarbonatne mase z zgornje strani in pol transparentne kasetirane poliakrilne plošče s spodnje. Zavetrovanje strešne ravnine je doseženo z Andrejevimi križi. Tribune, dostopna rampa in ploščad: med glavnimi okvirji so AB nosilci dimenzij 60/120 cm za nošenje strehe - pohodni plato. Med njimi je AB plošča deb. 20cm. Prefabricirane AB tribune so položene in vijačene na AB ploščo med glavnimi okvirji.

- **Ploščad:** streha nad celotnim podstavkom ima namen odprtega foyerja in dostopa do tribun. Hkrati je od tu možnost spremljanja dogodkov na pomožnem igrišču, ki je lociran ob vzhodnem traktu objekta. Ploščad je dostopna preko štirih širokih stopnišč v vsakem vogalu objekta, dostop za invalide je omogočen z dvigalom lociranim ob glavnem dostopnem koridorju v osi stadiona. Na ploščadi so nameščeni servisni »boksi« - pomožni prostori za gledalce (okrepčevalnica in sanitarije).
- **Rampa:** je po funkciji osnovna komunikacija med tribunami, ki napaja posamezne sektorje znotraj tribun. Dostopna je z nivoja terena na njenem SZ in JZ delu, s ploščadi

pa preko minimalne klančine na SV in JV delu podstavka. Rampa predstavlja večnamenski prostor, ki je ločen od tribun stadiona in je namenjen novinarjem, VIP-prostoru, prostorom za operativne zadeve, nadzor in kontrolo dogajanj na igrišču, sobe (lože) predstavnikov tekem, okrepčevalnice oz. programu povezanim z določeno prireditvijo na stadionu.

- **Tribune – prstan:** zunanji izgled stadiona določa AB prstan, ki vzvalovi nad krajino ter se ob straneh ukloni proti obstoječi tribuni. Na prstan so vpete tribune. Prstan je po funkciji osnovna komunikacija, valujoča rampa, ki napaja posamezne sektorje znotraj tribun. Glede na kvaliteto pogleda gledalca na igralno polje se prstan kontinuirano dviguje in spušča ter s tem dopušča večje oziroma manjše število vrst na tribuni. S tem pridobimo večje število sedežev na točkah, kjer so pogledi gledalcev najboljši in obratno. V času prireditev na pomožnem igrišču se rampa uporablja kot stojišče za gledalce teh prireditev.
- **Obroč:** Vezni člen med starim in novim objektom predstavlja obroč - prstan, ki je hkrati komunikacija do tribun. Ta se dviga in spušča z namenom pridobiti maksimalno število sedežev tam, kjer je pogled najboljši. Obroč predstavlja večnamenski prostor, ki je namenjen komentatorjem, novinarjem, VIP-prostoru, tu je prostor za operativne zadeve, prostor za nadzor in kontrolo dogajanj na igrišču, soba predstavnikov tekem, okrepčevalnice in prostor za invalide, oziroma programu povezanim z določeno prireditvijo na stadionu. Nudi pa tudi sekundarno možnost uporabe, v času, ko na stadionu ni športnih prireditev. Tu se lahko prirejajo ostale javne prireditve. Nosilna konstrukcija obroča je AB plošča, nad katero je sekundarna jeklena konstrukcija, preko katere je položena industrijska neopren guma. AB je viden, obroč je zastekljen in zavarovan z varnostno ograjo.
- **Podstavek:** v podstavek je vstavljen spremljajoči program. Pod vzhodno tribuno (170m x 18,50m) so načrtovani dve šolski telovadnici s pripadajočimi prostori (garderobe); prva na severnem, druga na južnem delu. Osrednji del je namenjen prostorom NK Maribor, kjer je tudi povezava z bodočo garažno hišo, preostali prostor pa je namenjen spremljajočim dejavnostim. Pod južno tribuno (77m x 16m) je skladišče nogometnih rekvizitov in garaža za vozni park in prostor za spremljajoči program, (kot so poslovni prostori, športne trgovine, restavracije, ipd.). Prostori za spremljajoči program so končani do 3. gradbene faze. Pod severno tribuno (77m x 16m) so prostori za delavce in pisarne športnih društev. Streha nad celotnim programom ima namen odprtega foyerja in dostopa do tribun. Hkrati je od tu možnost spremljanja dogodkov na pomožnem igrišču, Nanjo se vzpemo preko štirih širokih stopnišč. Na foyerju - ploščadi so v boks ih servisni prostori za gledalce (bife, WC, ...). Tlak je beton, prevlečen z abrazivnim premazom. Do posameznih sektorjev tribun vodijo vlitni grafični simboli. Fasada vzdolž severnega in južnega dela je steklena, v ALU profilih na horizontalnih stranicah.
- **Tribune:** Zasnova tribun sledi potrebi in logiki: največje število sedežev je tam, kjer je najboljši pogled. S tem pridobimo večje število sedežev na točkah, kjer so pogledi gledalcev najboljši in obratno. Vsak gledalec ima svoj sedež ki ustreza vsem predpisom svetovne nogometne zveze. Le ti so montirani na AB prefabricirane »L« profile. Tribune so pokrite. Vzdolž celotnega nogometnega igrišča je varnostna ograja, ki preprečuje vdor gledalcev na nogometno igrišče. Pokrita sedišča dosega o kapaciteto **8.813** gledalcev.

- **Streha podstavka – foyer:** Streha podstavka tvori dvignjeno ploščad pred vhodom na tribune. Na njej so nanizani boksi za servisiranje gledalcev med tekmo (bife, sanitarije ...). V času nogometne tekme služi ploščad kot foyer stadiona; V času ko ni tekme ploščad služi kot tribuna za spremljanje prireditev na pomožnem stadionu, ali pa kot terasa kavarne, ki je dvignjena med krošnje športnega parka.
- **Dostopi:** dostop na V tribuno: spodnje vrste V tribune so dostopne direktno iz foyerja (8 vhodov, 2 kontrola). Za dostop na zgornje vrste se preko dveh ramp (2 kontrola) vzpnemo na nivo višje (6 vhodov, 3 kontrola). - dostop na J ali S tribuno: Preko dveh ramp (2 kontrola) se vzpnemo na nivo višje, kjer so štiri vhodi do posameznih vrst (3 kontrola). Po potrebi sta možna še dva dodatna dostopa na rampo.

Skupna površina ocenjevanega dela objekta znaša **16.324,20 m²** (vir: GURS, 2024, katastrski vpis):

ID znak	Št. dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	NTP (m ²)
del stavbe 658-2275-1	1	športna dvorana	9.491,20
del stavbe 658-2275-2	2	skupni komunikacijski prostor	1.027,80
del stavbe 658-2275-3	3	poslovni del stavbe	58,40
del stavbe 658-2275-4	4	poslovni del stavbe	113,20
del stavbe 658-2275-5	5	poslovni del stavbe	79,80
del stavbe 658-2275-6	6	skupne sanitarije	368,40
del stavbe 658-2275-7	7	shramba, sušilnica, pralnica	180,60
del stavbe 658-2275-8	8	športna dvorana	703,00
del stavbe 658-2275-9	9	poslovni del stavbe	16,10
del stavbe 658-2275-10	10	poslovni del stavbe	22,40
del stavbe 658-2275-11	11	poslovni del stavbe	14,80
del stavbe 658-2275-12	12	poslovni del stavbe	15,20
del stavbe 658-2275-13	13	skupne sanitarije	97,10
del stavbe 658-2275-14	14	poslovni del stavbe	225,60
del stavbe 658-2275-15	15	športna dvorana	707,00
del stavbe 658-2275-16	16	poslovni del stavbe	15,20
del stavbe 658-2275-17	17	poslovni del stavbe	14,80
del stavbe 658-2275-18	18	poslovni del stavbe	22,40
del stavbe 658-2275-19	19	poslovni del stavbe	9,10
del stavbe 658-2275-20	20	skupni komunikacijski prostor	353,70
del stavbe 658-2275-21	21	trgovski del stavbe	209,80
del stavbe 658-2275-22	22	prehrambni gostinski obrat	865,20
del stavbe 658-2275-23	23	garaža	257,50
del stavbe 658-2275-24	24	skupni komunikacijski prostor	8,80
del stavbe 658-2275-25	25	skupni komunikacijski prostor	259,50
del stavbe 658-2275-26	26	tehnični prostor	60,50
del stavbe 658-2275-27	27	skupni komunikacijski prostor	31,80
del stavbe 658-2275-28	28	poslovni del stavbe	173,10
del stavbe 658-2275-29	29	poslovni del stavbe	117,60
del stavbe 658-2275-30	30	shramba, sušilnica, pralnica	89,30
del stavbe 658-2275-31	31	skupne sanitarije	200,80
del stavbe 658-2275-32	32	shramba, sušilnica, pralnica	5,60
del stavbe 658-2275-33	33	shramba, sušilnica, pralnica	7,60
del stavbe 658-2275-34	34	shramba, sušilnica, pralnica	7,60
del stavbe 658-2275-35	35	shramba, sušilnica, pralnica	7,60
del stavbe 658-2275-36	36	shramba, sušilnica, pralnica	7,60

del stavbe 658-2275-37	37	shramba, sušilnica, pralnica	7,60
del stavbe 658-2275-38	38	shramba, sušilnica, pralnica	7,60
del stavbe 658-2275-39	39	shramba, sušilnica, pralnica	7,60
del stavbe 658-2275-40	40	shramba, sušilnica, pralnica	13,00
del stavbe 658-2275-41	41	poslovni del stavbe	92,00
del stavbe 658-2275-42	42	poslovni del stavbe	31,50
del stavbe 658-2275-43	43	poslovni del stavbe	31,10
del stavbe 658-2275-44	44	poslovni del stavbe	31,10
del stavbe 658-2275-45	45	poslovni del stavbe	31,50
del stavbe 658-2275-46	46	poslovni del stavbe	32,90
del stavbe 658-2275-47	47	skupne sanitarije	116,30
del stavbe 658-2275-48	48	skupne sanitarije	61,50
del stavbe 658-2275-49	49	skupne sanitarije	46,90
del stavbe 658-2275-50	50	shramba, sušilnica, pralnica	97,20
del stavbe 658-2275-51	51	skupne sanitarije	141,00
Skupaj:	Tehnični prostori:		60,50
	Trgovski del stavbe:		209,80
	Garaže:		257,50
	Shrambe:		438,90
	Prehrambni gostinski obrat:		865,20
	Skupne sanitarije		1.032,00
	Poslovni del stavbe:		1.147,80
	Skupni komunikacijski prostor:		1.681,60
	Športne dvorane s tribunami:		10.901,20
Skupaj - celotni objekt:			16.594,50

Površine povzete po elaboratu katastra stavb (julij, 2019 – površine za idelavo elaborata povzete po PID, ki ga je izdelal: Vzhodni del stadiona - COMARH (oktober, 2010), južni in severni del stadiona - Arhiland, Damir Černoga s.p. (april, 2019) – opomba: delovna verzija dokumenta:

TRIBUNA VZHOD

1265001 športna dvorana							
del	št. pr.	solastnina V	4-pr.množ. up.	3-posl.pr.	13-skup.kom.pr.	skup. pov.	etaža
1	1	tribuna	8522,0				3,4
	2	tribuna	830,0				5
	3	nadzorna soba 1		19,0			3
	4	nadzorna soba 2		22,9			3
	5	dvigalo		3,1			3
	6	dvigalo		3,1			4
	7	dvigalo		3,1			5
	8	blagajna 1 S		14,6			3
	9	blagajna 2 S		29,4			3
	10	blagajna 1 J		14,6			3
	11	blagajna 1 J		29,4			3
			9352,0	139,2	0,0	9491,2	
del	št. pr.	PSD V	3-posl.pr.	13-skup.kom.pr.	14-tehnični pr.	skupna pov.	etaža
2	1	vhodna avla	32,0				3
	2	recepcija	4,8				3
	3	dostopni koridor		62,8			3
	4	izhod na igrišče		38,0			3
	5	WC Z		10,2			3
	6	WC invalidi		3,6			3
	7	WC M		10,0			3
	8	hodnik		5,0			3
	9	hodnik		60,3			3
	10	hodnik		57,4			3
	11	stopnišče		23,4			3
	12	hodnik		68,6			3
	13	energetski prostor			116,0		3
	14	tehnični prostor			74,9		3
	15	stopnišče		23,4			3
	16	hodnik		57,4			3
	17	hodnik		56,6			2
	18	del 69 stopnišče		7,0			2
	19	del 76 hodnik		56,6			2
	20	del 75 stopnišče		6,8			2
	21	10.1 skladišče		5,7			2
	22	shramba		84,6			3
	23	stopnišče		8,2			3
	24	hodnik		5,4			3
	95	kotlovnica			30,0		1
	97	hodnik + stopnišče		24,7			1
	96	klimati			94,4		1
			36,8	675,7	315,3	1027,8	
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
3	1	doping kontrola	14,1				3
	2	tuš	5,5				3
	3	prva pomoč	21,7				3
	4	sprejemni prostor	17,1				3
			58,4			58,4	
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
4	1	pisarna	21,0				3
	2	pisarna	19,5				3
	3	pisarna	18,3				3
	4	pisarna	17,8				3
	5	hodnik	23,7				3
	6	čajna kuhinja	12,9				3
			113,2			113,2	
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
5	1	sejna soba	79,8			79,8	3

1274014 sanitarije							
del	št. pr.	solastnina V	15-skup.sanit			skupna pov.	etaža
6	1	38	masaža	24,3			3
	2	39	garderoba gosti	75,6			3
	3	39	umivalnica	29,3			3
	4	40	WC	11,6			3
	5	41	garderoba 1	23,5			3
	6	42	umivalnica 1	21,8			3
	7	43	garderoba 2	29,9			3
	8	44	umivalnica 2	22,1			3
	9	45	garderoba 3	26,2			3
	10	46	umivalnica 3	19,4			3
	11	47	garderoba 4	26,2			3
	12	48	umivalnica 4	19,4			3
	13	49	garderoba 5	22,4			3
	14	50	umivalnica 5	16,7			3
				368,4		368,4	
1274015 shramba							
del	št. pr.	solastnina V	shramba			skupna pov.	etaža
7	1	51	skladšče1	48,2			3
	2	52	WC M	21,8			3
	3	54	predprostor	7,1			3
	4	53	WC Z	15,8			3
	5	55	arhiv	28,4			3
	6	56	skladšče2	48,2			3
	7	57	čistila	11,1			3
				180,6		180,6	
1265001 športna dvorana							
del	št. pr.	solastnina V	4-pr.množ. up.	15-skup.sanit.	3-posl.pr.	skupna pov.	etaža
8	1	98	telovadnica 1	490,0			1
	2	99	rekviziti		42,0		1
	3	100	čistila		13,5		1
	4	101	pomožni prostor		11,4		1
	5	102	hodnik		17,2		1
	6	103	garderoba 5		9,6		1
	7	104	umivalnica		11,1		1
	8	105	WC		3,6		1
	9	106	garderoba 6		9,6		1
	10	107	pedagogi 3			11,2	1
	11	108	umivalnica + WC		7,4		1
	12	109	pedagogi 4			11,2	1
	13	110	garderoba 7		9,8		1
	14	111	WC		3,6		1
	15	112	umivalnica		11,1		1
	16	113	garderoba 8		10,7		1
	17	114	hodnik		30,0		1
				490,0		22,4	703,0
						190,6	
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
9	1	69	pisarna	16,1		16,1	2
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
10	1	68	pisarna	22,4		22,4	2
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
11	1	67	pisarna	14,8		14,8	2
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
12	1	66	pisarna	15,2		15,2	2
1274014 sanitarije							
del	št. pr.	solastnina V	15-skup.sanit.			skupna pov.	etaža
13	1	28	masaža	21,3			3
	2	29	fitnes	75,8			3
				97,1		97,1	
1265001 športna dvorana							
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
14	1	15	delegat	23,3			3
	2	16	športni direktor	21,4			3
	3	17	računovodstvo	20,0			3
	4	18	sekretar	18,6			3
	5	19	tajništvo	62,5			3
	6	20	pisarna	24,0			3
	7	21	direktor	25,4			3
	8	22	hodnik	6,3			3
	9	23	hodnik	24,1			3
				225,6		225,6	

del	št. pr.	solastnina V	4-pr.množ. up.	15-skup.sanit.	3-posl.pr.	skupna pov.	etaža
15	1	78	telovadnica 2	490,0			1
	2	79	rekviziti		42,0		1
	3	80	čistila		13,5		1
	4	81	pomožni prostor		11,4		1
	5	82	hodnik		17,2		1
	6	83	garderoba 1		9,6		1
	7	84	umivalnica		11,1		1
	8	85	WC		3,6		1
	9	86	garderoba 2		9,6		1
	10	87	pedagogi 1			11,2	1
	11	88	umivalnica + WC		7,4		1
	12	89	pedagogi 2			11,2	1
	13	90	garderoba 3		9,8		1
	14	92	WC		3,6		1
	15	91	umivalnica		11,1		1
	16	93	garderoba 4		10,7		1
	17	93-1	WC invalidi		4,0		1
	18	94	hodnik		30,0		1
				490,0	194,6	22,4	707,0
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
16	1	72	pisarna	15,2		15,2	2
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
17	1	73	pisarna	14,8		14,8	2
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
18	1	74	pisarna	22,4		22,4	2
del	št. pr.	solastnina V	3-posl.pr.			skupna pov.	etaža
19	1	75	pisarna	9,1		9,1	2
del	št. pr.	PSD J	3-posl.pr.	13-skupni.komun.	14-tehnični pr.	skupna pov.	etaža
20	1	11.1	komunikacija		168,2		3
	2	11	komunikacija		28,1		3
	3	10	skladišče		40,8		3
	4	12	kotlovnica			17,0	3
	5	20	prostor za kompresorje		9,6		3
	6	19	prostor za počitek	16,3			3
	7	17	garderoba		9,0		3
	8	16	garderoba		9,0		3
	9	15	čistila		4,2		3
	10	14	ekonom		4,3		3
	11	13	odpadki		6,8		3
	12	29	stopnišče		7,6		3
	13	29	komunikacija		32,8		2
				16,3	320,4	17,0	353,7
1230104 prodajalna							
del	št. pr.	solastnina J	2-lokal, prodajalna		5 skladišče	skupna pov.	etaža
21	1	8	trgovina	161,6			3
	2	9	skladišče		48,2		3
				161,6	48,2	209,8	
1265001 športna dvorana							
del	št. pr.	solastnina J	2-lokal, prodajalna		3-posl.pr.	skupna pov.	etaža
22	1	1	skladišče	98,8			3
	2	2	kuhinja	102,0			3
	3	2.1	skladišče	17,0			3
	4	3	kiosk	16,6			3
	5	3.1	skladišče kiosk	9,9			3
	6	3.2	komunikacija	5,6			3
	7	4	komora	16,8			3
	8	5	lokal	341,0			3
	9	6.1	WC M	19,4			3
	10	6.2	WC Ž	19,0			3
	11	6.3	WC F.O.O.	4,7			3
	12	6.4	hodnik	8,4			3
	13	7	večnamenski prostor	112,6			3
	14	16	vodja kuhinje			11,3	3
	15	21	skladišče	9,2			3
	16	22	skladišče	8,6			3
	17	23	skladišče	9,1			3
	18	24	skladišče	9,0			3
	19	25	skladišče	8,6			3
	20	26	skladišče	9,1			3
	21	27	skladišče	9,1			3
	22	28	skladišče	8,8			3
	23		komunikacija	10,6			2
				853,9		11,3	865,2

del	št. pr.	solastnina J	14-tehnični pr.	3-posl.pr.	skupna pov.	etaža	
23	1	garaža J	67,0			3	
	2	delavnica J		31,7		3	
	3	skladišče	43,4			3	
	4	prostor za pridržanje J	30,0			3	
	5	prostor za pridržanje S	31,4			3	
		garaža S	54,0			3	
			225,8	31,7	257,5		
1274020 stopnišče, hodnik							
del	št. pr.	lastnina MOM J	13-skupni.komun.pr.	skupna pov.	etaža		
24	1	jašek za dvigalo	4,4		3		
	2	jašek za dvigalo	4,4		2		
			8,8	8,8			
1265001 športna dvorana							
del	št. pr.	PSD S	3-posl.pr.	13-skupni.komun.	14-tehnični pr.	skupna pov.	etaža
25	1	45 kotlovnica			17,3		3
	2	29 skladišče		41,7			3
	3	30 hodnik		85,0			3
	4	21 hodnik		79,3			3
	5	21.1 stopnišče		13,8			3
	6	5 vratar	10,0				3
	7	17 skladišče		12,4			3
			10,0	232,2	17,3	259,5	
1274006 transformator							
del	št. pr.	SSD	14-tehnični pr.	skupna pov.	etaža		
26	1	NN prostor	60,5	60,5	3		
1265001 športna dvorana							
del	št. pr.	PSD k 28, 29	13-skupni.komun.pr.	3-posl.pr.	skupna pov.	etaža	
27	1	1 vetrolov	9,5			3	
	2	2 foyer		12,4		3	
	3	2.1 WC M	5,6			3	
	4	2.2 WC Ž	4,3			3	
			19,4	12,4	31,8		
del	št. pr.	solastnina S	3-posl.pr.	skupna pov.	etaža		
28	1	3 press center	167,5		3		
	2	3.1 prevajalci	5,6		3		
			173,1	173,1			
del	št. pr.	solastnina S	3-posl.pr.	skupna pov.	etaža		
29	1	4 Media room	117,6		3		
del	št. pr.	solastnina S	14-tehnični pr.	3-posl.pr.	skupna pov.	etaža	
30	1	28 pralnica	75,8			3	
	2	44 sanitarna voda		13,5		3	
			75,8	13,5	89,3		
1274014 sanitarije							
del	št. pr.	solastnina S	15-skup.sanit.	skupna pov.	etaža		
31	1	27 garderoba 6	26,3		3		
	2	27.1 WC tuši	27,4		3		
	3	42 skladišče	4,2		3		
	4	43 skladišče	13,8		3		
	5	26 garderoba 5	30,0		3		
	6	26.1 WC tuši	27,2		3		
	7	25 garderoba 4	27,0		3		
	8	25.1 WC tuši	27,0		3		
	9	24 čistila	10,5		3		
	10	22 WC M	3,8		3		
	11	23 WC Ž	3,6		3		
			200,8	200,8			
1274015 shramba							
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba	skupna pov.	etaža		
32	1	31 skladišče	5,6	5,6	3		
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba	skupna pov.	etaža		
33	1	32 skladišče	7,6	7,6	3		
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba	skupna pov.	etaža		
34	1	33 skladišče	7,6	7,6	3		
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba	skupna pov.	etaža		
35	1	34 skladišče	7,6	7,6	3		
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba	skupna pov.	etaža		
36	1	35 skladišče	7,6	7,6	3		
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba	skupna pov.	etaža		
37	1	36 skladišče	7,6	7,6	3		
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba	skupna pov.	etaža		
38	1	37 skladišče	7,6	7,6	3		

del	št. pr.	solastnina S	8-shramba		skupna pov.:	etaža
39	1	38	skladišče	7,6	7,6	3
del	št. pr.	solastnina S	8-shramba		skupna pov.:	etaža
40	1	39	skladišče	13,0	13,0	3
1265001 športna dvorana						
del	št. pr.	solastnina S	3-posl.pr.	15-skup.sanit.	skupna pov.:	etaža
41	1	12	pisarna	31,4		3
	2	13	arhiv	20,6		3
	2	14	garderoba M		9,0	3
	3	14.1	WC tuši		12,4	3
	4	15	garderoba Z		7,8	3
	5	15.1	WC tuši		10,8	3
			52,0	40,0	92,0	
del	št. pr.	solastnina S	3-posl.pr.		skupna pov.:	etaža
42	1	11	pisarna	31,5	31,5	3
del	št. pr.	solastnina S	3-posl.pr.		skupna pov.:	etaža
43	1	10	sejna soba	31,1	31,1	3
del	št. pr.	solastnina S	3-posl.pr.		skupna pov.:	etaža
44	1	9	pisarna	31,1	31,1	3
del	št. pr.	solastnina S			skupna pov.:	etaža
45	1	8	pisarna	31,5	31,5	3
del	št. pr.	solastnina S	3-posl.pr.		skupna pov.:	etaža
46	1	6	pisarna	15,2		3
	2	7	pisarna	17,7		3
			32,9		32,9	
1274014 sanitarije						
del	št. pr.	solastnina S	15-skup.sanit.		skupna pov.:	etaža
47	1	19	garderoba 2	40,9		3
	2	19.1	WC tuši	22,6		3
	3	20	garderoba 3	30,4		3
	4	20.1	WC tuši	22,4		3
			116,3		116,3	

del	št. pr.	solastnina S	15-skup.sanit.		skupna pov.:	etaža
48	1	16	garderoba 1	38,8		3
	2	16.1	WC tuši	22,7		3
			61,5		61,5	
del	št. pr.	solastnina S	15-skup.sanit.		skupna pov.:	etaža
49	1	18	fizioterapija	21,8		
	2	40	pomožni prostor	15,7		
	3	41	pomožni prostor	9,4		
			46,9		46,9	3
1274019 sušilnica, pralnica						
del	št. pr.	solastnina V	8-pralnica		skupna pov.:	etaža
50	1	58	umazano perilo	49,0		3
	2	59	pralnica	48,2		3
			97,2		97,2	
1274014 sanitarije						
del	št. pr.	solastnina V	15-skup.sanit.		skupna pov.:	etaža
51	1	24	soba za trenerje	24,5		3
	2	25	garderoba domači	75,6		3
	3	26	umivalnica	29,3		3
	4	27	WC	11,6		3
			141,0		141,0	

Tlorisi in prerezi objekta (Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, 2019):

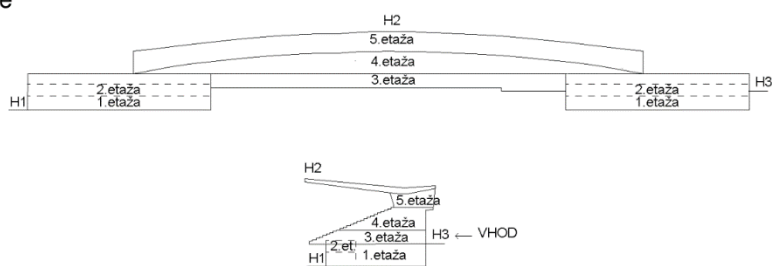
NAČRT STAVBE

OBRAZEC K-2

Številka stavbe: 0658 - 2275

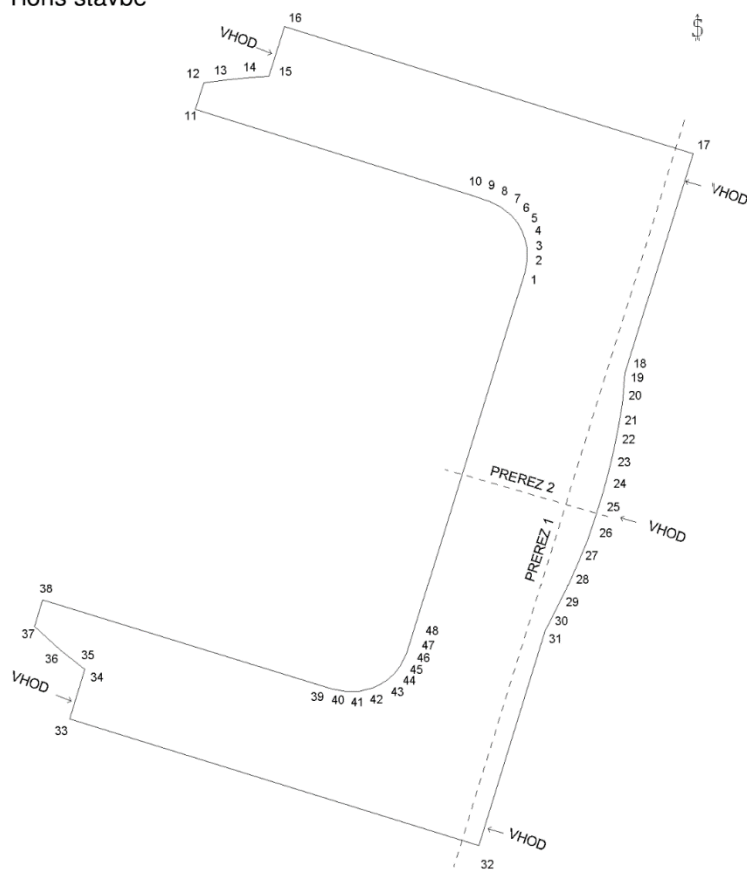
Datum: 26.7.2019

Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1 : 1500

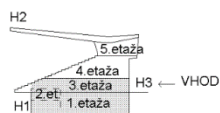
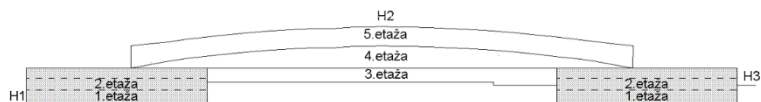


ETAŽNI NACRT

OBRAZEC K-3

Številka stavbe:	0658 - 2275	Datum: 26.7.2019
Številka etaže:	1	

Prerez stavbe

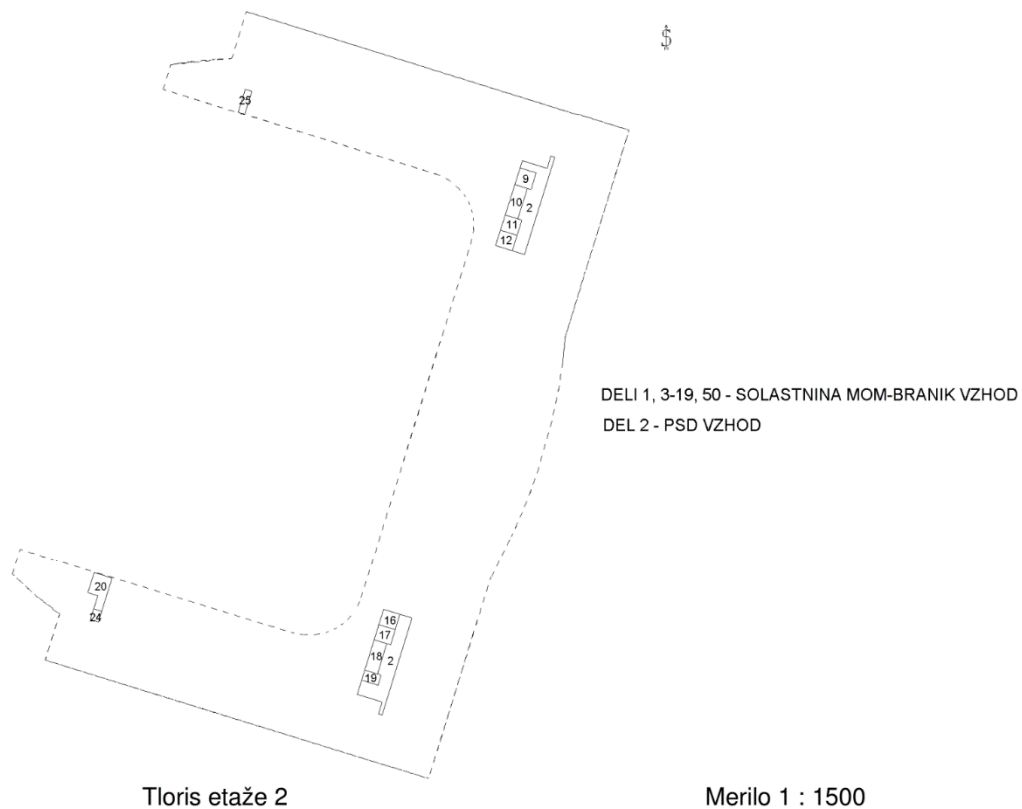
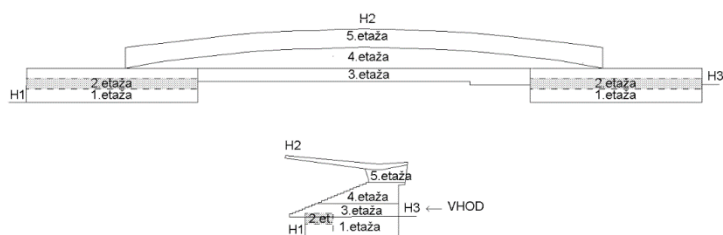


ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC K-3

Številka stavbe:	0658 - 2275	Datum: 26.7.2019
Številka etaže:	2	

Prerez stavbe

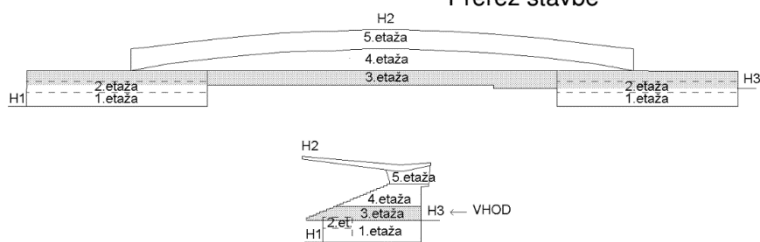


ETAŽNI NAČRT

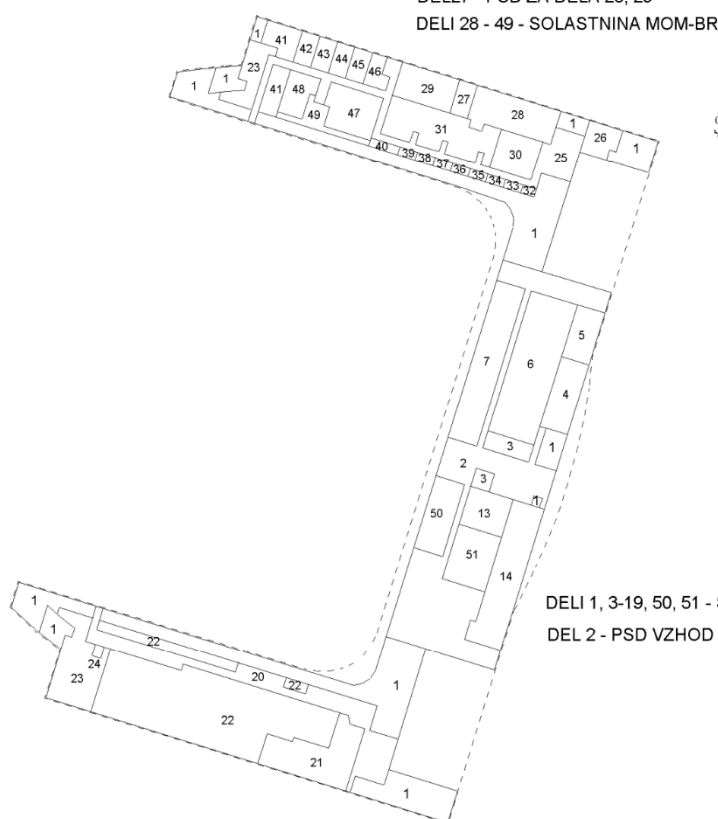
OBRAZEC K-3

Številka stavbe:	0658 - 2275	Datum: 26.7.2019
Številka etaže:	3	

Prerez stavbe



DEL 25 - PSD SEVER
 DEL 26 - SSD
 DEL27 - PSD ZA DELA 28, 29
 DELI 28 - 49 - SOLASTNINA MOM-BRANIK SEVER



DELI 1, 3-19, 50, 51 - SOLASTNINA MOM-BRANIK VZHOD
 DEL 2 - PSD VZHOD

DEL 20 - PSD JUG
 DELI 21-23 - SOLASTNINA MOM-BRANIK JUG
 DEL 24 - LASTNINA MOM JUG

Tloris etaže 3

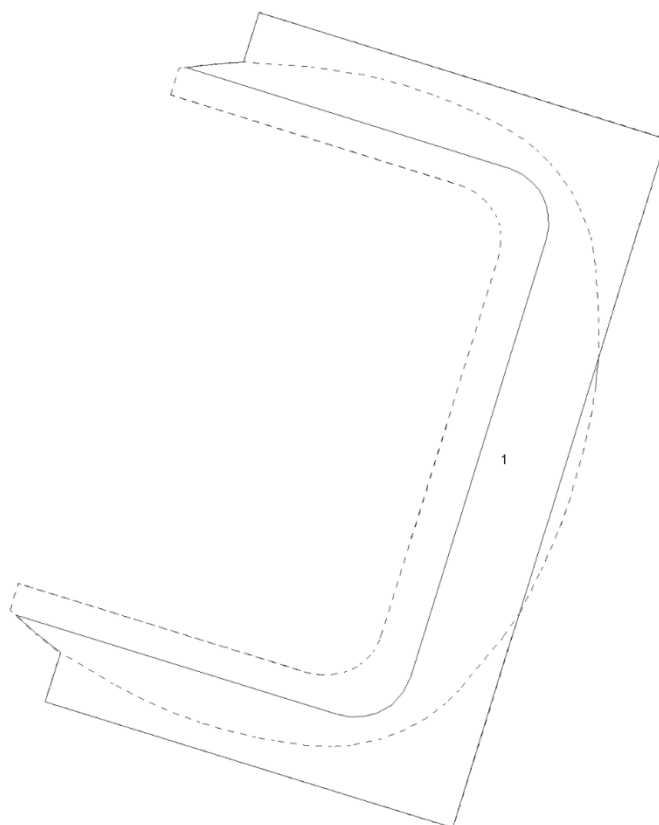
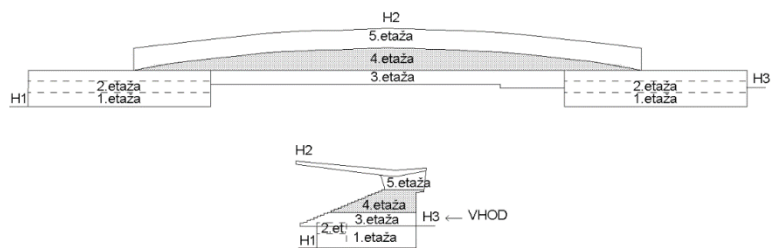
Merilo 1 : 1500

ETAŽNI NACRT

OBRAZEC K-3

Številka stavbe:	0658 - 2275	Datum: 26.7.2019
Številka etaže:	4	

Prerez stavbe



Tloris etaže 4

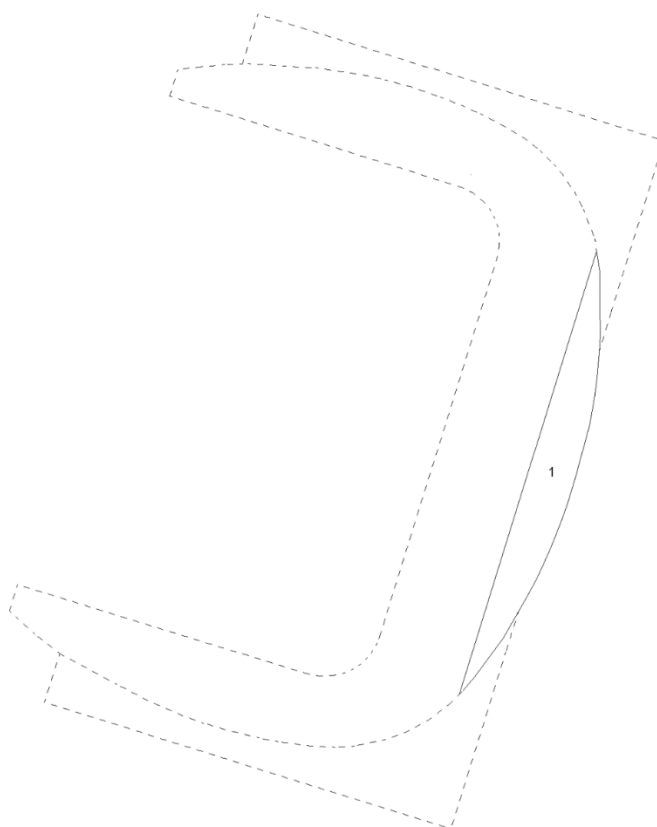
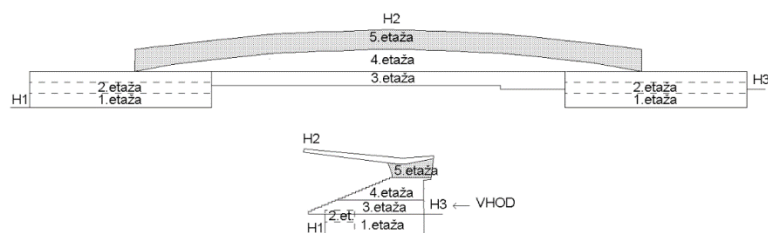
Merilo 1 : 1500

ETAŽNI NACRT

OBRAZEC K-3

Številka stavbe:	0658 - 2275	Datum: 26.7.2019
Številka etaže:	5	

Prerez stavbe

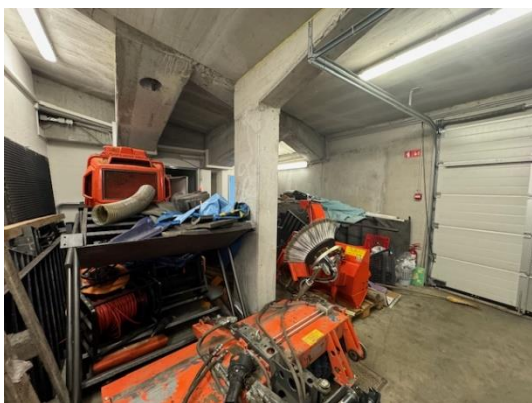
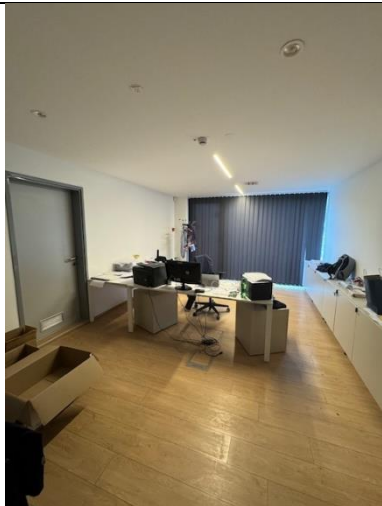


Tloris etaže 5

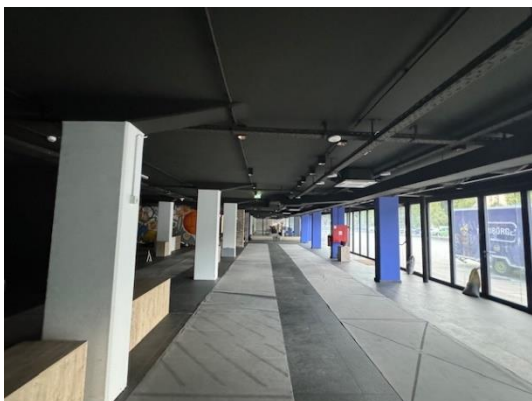
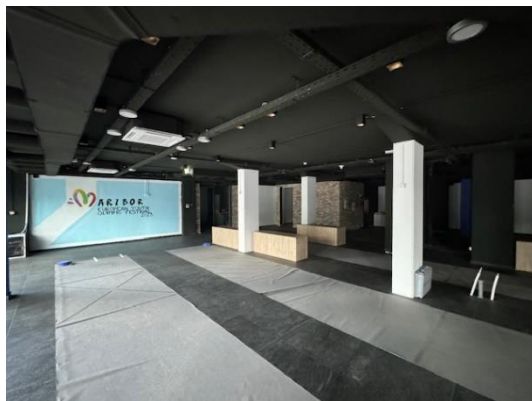
Merilo 1 : 1500

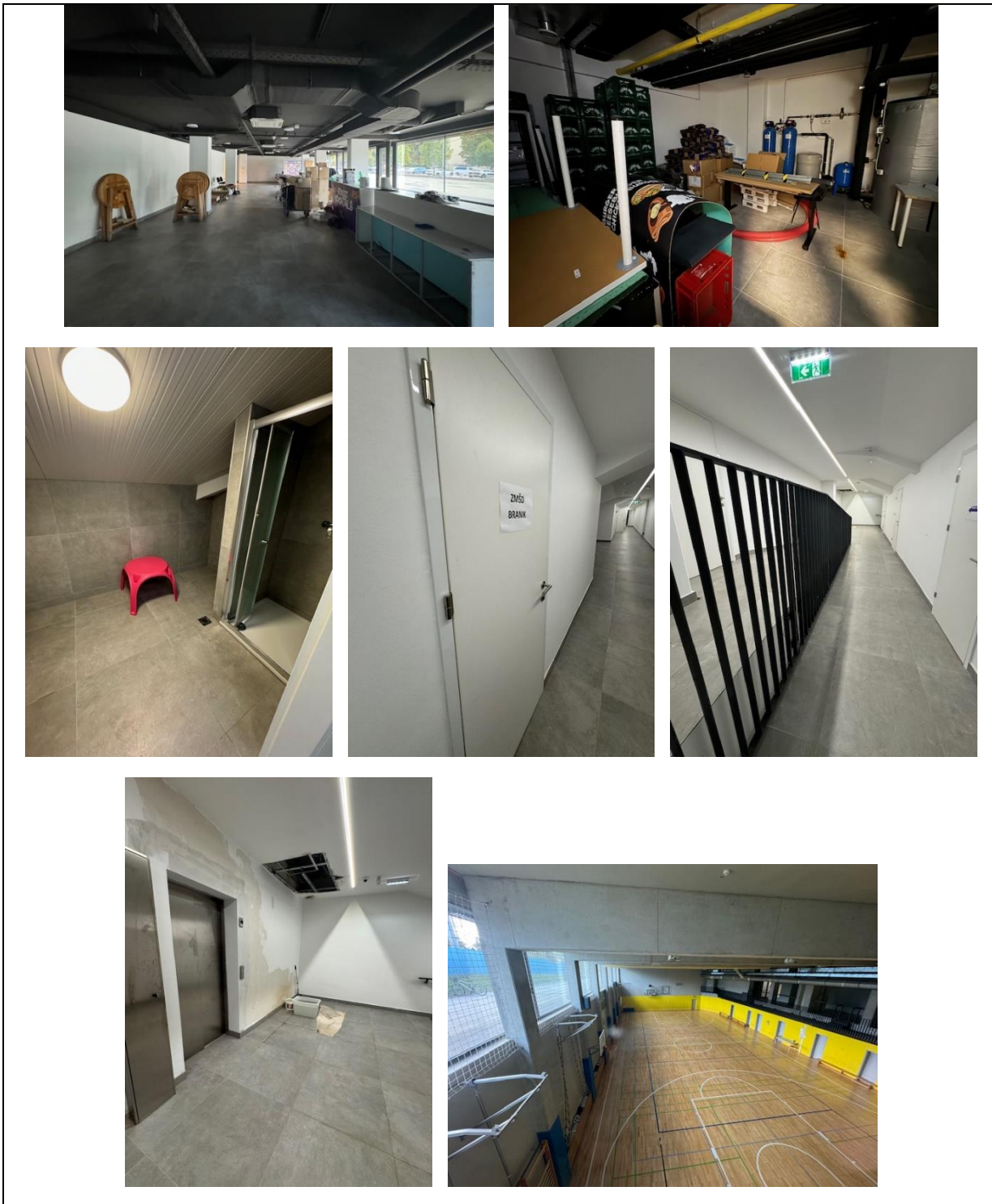
Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)
1	1	3,4,5	1265001 Športna dvorana	9491.2 [1]
2	2	3,2	1265001 Športna dvorana	1027.8 [1]
3	3	3	1265001 Športna dvorana	58.4 [1]
4	4	3	1265001 Športna dvorana	113.2 [1]
5	5	3	1265001 Športna dvorana	79.8 [1]
6	6	3	1274014 Sanitarije	368.4 [1]
7	7	3	1274015 shramba	180.6 [1]
8	8	1	1265001 Športna dvorana	703.0 [1]
9	9	2	1265001 Športna dvorana	16.1 [0]
10	10	2	1265001 Športna dvorana	22.4 [1]
11	11	2	1265001 Športna dvorana	14.8 [1]
12	12	2	1265001 Športna dvorana	15.2 [1]
13	13	3	1274014 Sanitarije	97.1 [1]
14	14	3	1265001 Športna dvorana	225.6 [1]
15	15	1	1265001 Športna dvorana	707.0 [1]
16	16	2	1265001 Športna dvorana	15.2 [1]
17	17	2	1265001 Športna dvorana	14.8 [1]
18	18	2	1265001 Športna dvorana	22.4 [1]
19	19	2	1265001 Športna dvorana	9.1 [1]
20	20	3,2	1265001 Športna dvorana	353.7 [1]
21	21	3	1230104 Prodajalna	209.8 [1]
22	22	3	1265001 Športna dvorana	865.2 [1]
23	23	3	1265001 Športna dvorana	257.5 [1]
24	24	3,2	1274020 Stopnišče, hodnik	8.8 [1]
25	25	3	1265001 Športna dvorana	259.5 [1]
26	26	3	1274006 Transformator	60.5 [1]
27	27	3	1265001 Športna dvorana	31.8 [1]
28	28	3	1265001 Športna dvorana	173.1 [1]
29	29	3	1265001 Športna dvorana	117.6 [1]
30	30	3	1265001 Športna dvorana	89.3 [1]
31	31	3	1274014 Sanitarije	200.8 [1]
32	32	3	1274015 shramba	5.6 [1]
33	33	3	1274015 shramba	7.6 [1]
34	34	3	1274015 shramba	7.6 [1]
35	35	3	1274015 shramba	7.6 [1]
36	36	3	1274015 shramba	7.6 [1]
37	37	3	1274015 shramba	7.6 [1]
38	38	3	1274015 shramba	7.6 [1]
39	39	3	1274015 shramba	7.6 [1]
40	40	3	1274015 shramba	13.0 [1]
41	41	3	1265001 Športna dvorana	92.0 [1]
42	42	3	1265001 Športna dvorana	31.5 [1]
43	43	3	1265001 Športna dvorana	31.1 [1]
44	44	3	1265001 Športna dvorana	31.1 [1]
45	45	3	1265001 Športna dvorana	31.5 [1]
46	46	3	1265001 Športna dvorana	32.9 [1]
47	47	3	1274014 Sanitarije	116.3 [1]
48	48	3	1274014 Sanitarije	61.5 [1]
49	49	3	1274014 Sanitarije	46.9 [1]
50	50	3	1274019 Sušilnica, pralnica,	97.2 [1]
51	51	3	1274014 Sanitarije	141.0 [1]

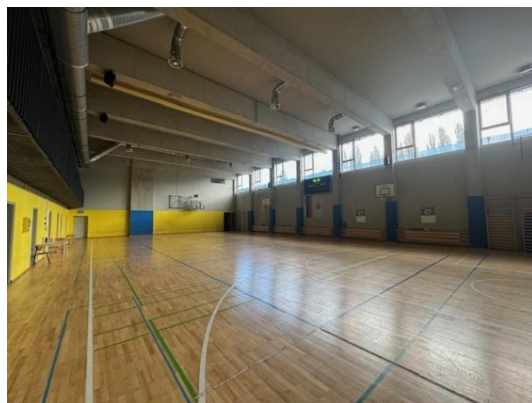
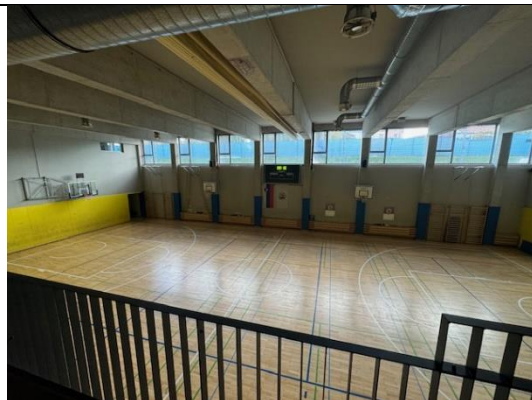
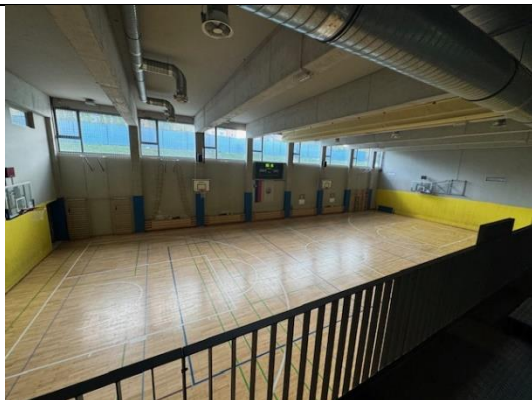
0]-ni podatka, [1]-izmerjena, [2]-ocenjena

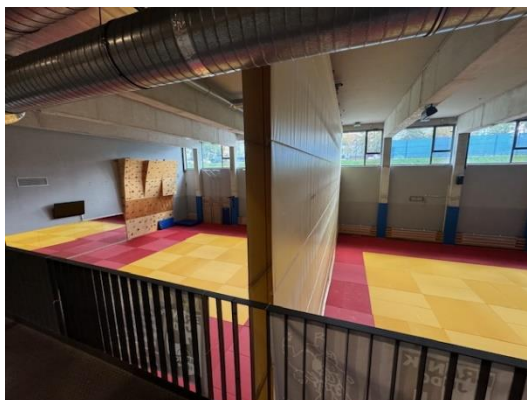
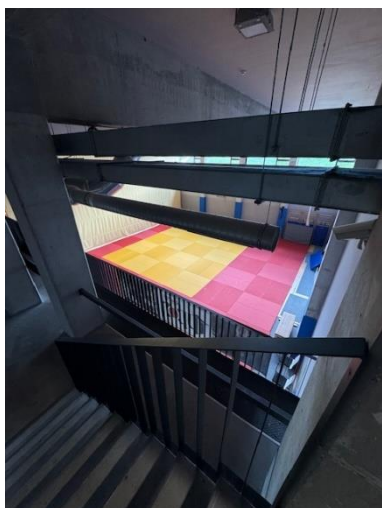
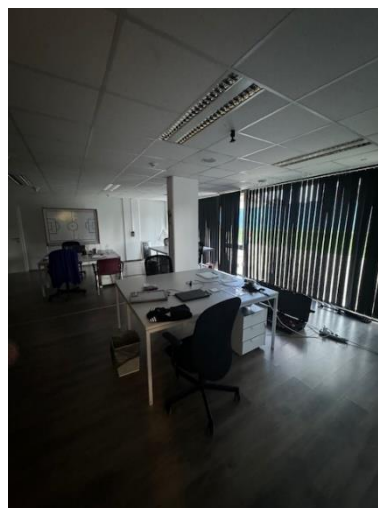
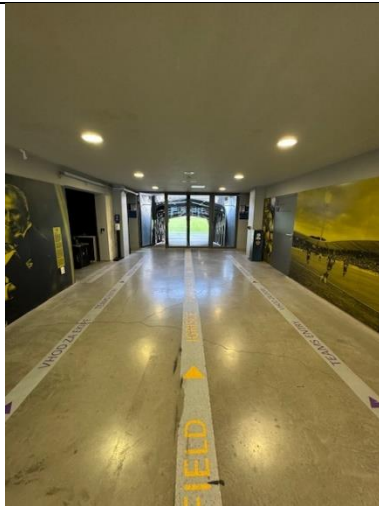














Slika: Notranji prostori objekta z nogometnim igriščem

2.1.5 SKLOP 5 – POMOŽNO IGRIŠČE

Sklop obsega pomožno nogometno igrišče vzhodno od glavnega stadiona z zagrajenim parkiriščem in pomožne objekte.

ZEMLIŠČE – STAVBIŠČE, PRIPADAJOČE ZEMLIŠČE:

katastrska občina: 658 – Koroška vrata

površina: **16.381,00 m²** - vir: Zemljiški kataster, GURS

namenska raba: **Površina, dejanska in namenska raba zemljišča** so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige:

	Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)
Pomožno igrišče		parcela 658 1355/4	1355/4	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	13.398,00
		parcela 658 1355/5	1355/5	površine za oddih, rekreacijo in šport območja stanovanj	2.775,00
		parcela 658 1360	1360	površine za oddih, rekreacijo in šport	145,00
		parcela 658 1361	1361	površine za oddih, rekreacijo in šport	63,00
		Skupaj:			16.381,00
opis:	Zemljišče je razmeroma pravilne oblike, v ravnini, komunalno opremljeno, dostopno iz asfaltirane ceste. V naravi predstavlja nogometno igrišče s pomožnimi objekti, novo košarkarsko igrišče in zagrajeno parkirišče. Na zemljišču ni opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.				





Slika: Pomožni objekti (vir: GURS, 2024)





Slika: Nogometno igrišče, novo košarkarsko igrišče, parkirišče, pomožni objekti, dostop in okolica

NOGOMETNO IGRIŠČE S POMOŽNIMI OBJEKTI

Nogometno igrišče ima travnato podlago in obsega skupaj (vključena površina pomožnih objektov) **13.606,00 m²** (vir: GURS, 2024).

Pomožni objekt št. 1474

Objekt je bil v osnovi zgrajen leta 1880, opečne konstrukcije, leta 1960 adaptiran (streha, fasada, inštalacije) in površine **223,20 m²** (vir: GURS, registrski vpis). Objekt je nevzdrževan, v slabšem stanju in ni v funkciji.



Slika: Pomožni objekt

Katastrska občina:	658 KOROSKA VRATA	Številka dela stavbe:	1
Številka stavbe:	1474	Naslov:	Maribor, Maribor, Strossmayerjeva ulica 25
Status stavbe:	Registrski vpis	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Bruto tlorisna površina stavbe:	/	Status:	Registrski
Število etaž:	2	Dejanska raba:	pomožni kmetijski del stavbe
Etaža, ki je pritličje:	1	Uporabna površina:	223,2 m ²
Število stanovanj:	0	Neto tlorisna površina:	223,2 m ²
Število poslovnih prostorov:	0	Številka etaže:	2
Tip položaja stavbe:	samosvoječa stavba	Številka etaže glavnega vhoda:	2
Najnižja višinska kota stavbe:	/	Upravnik:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	281,8 m	Status upravnika:	/
Karakteristična višina stavbe:	274,9 m	Dvigalo:	Ni podatka
Leto izgradnje stavbe:	1880	Leto obnove instalacij:	1960
Material nosilne konstrukcije:	opeka	Leto obnove oken:	1960
Leto obnove fasade:	1960	Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Leto obnove strehe:	1960	Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na električno omrežje:	Da	Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Prostori dela stavbe	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Vrsta prostora	Površina
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka	kmetijski prostor	223,2 m ²

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
658 KOROSKA VRATA	1360	93 m ²	93 m ²

Naslovi stavbe

Maribor, Maribor, Strossmayerjeva ulica 25

Slika: Podatki o nepremičnini (vir: GURS, 2024)

Pomožni objekt št. 1467

Objekt je bil v osnovi zgrajen leta 1960, opečne konstrukcije in nekoč v funkciji kot garderobe. Površina objekta znaša **67,60 m²** (vir: GURS, registrski vpis). Objekt ni vzdrževan, je v slabšem stanju in ni v funkciji.



Slika: Pomožni objekt

Katastrska občina:	658 KOROŠKA VRATA	Številka dela stavbe:	1
Številka stavbe:	1467	Naslov:	/
Status stavbe:	Registrski vpis	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Bruto tlorisna površina stavbe:	/	Status:	Registrski
Število etaž:	2	Dejanska raba:	Športna dvorana
Etaža, ki je pritličje:	2	Uporabna površina:	33,8 m ²
Število stanovanj:	0	Neto tlorisna površina:	33,8 m ²
Število poslovnih prostorov:	0	Številka etaže:	2
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba	Številka etaže glavnega vhoda:	2
Najnižja višinska kota stavbe:	/	Upravnik:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	280,5 m	Status upravnika:	/
Karakteristična višina stavbe:	274,6 m	Dvigalo:	Ni podatka
Leto izgradnje stavbe:	1960	Leto obnove instalacij:	/
Material nosilne konstrukcije:	opeka	Leto obnove oken:	/
Leto obnove fasade:	/	Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Leto obnove strehe:	/	Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na električno omrežje:	Da	Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Prostori dela stavbe	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da	Vrsta prostora	Površina
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka	poslovni prostor	33,8 m ²
Parcele pod stavbo		Številka dela stavbe:	2
		Naslov:	/
katastrska občina	številka parcele	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
658 KOROŠKA VRATA	1361	Status:	Registrski
		Dejanska raba:	Športna dvorana
		Uporabna površina:	33,8 m ²
		Neto tlorisna površina:	33,8 m ²
		Številka etaže:	2
		Številka etaže glavnega vhoda:	2
		Upravnik:	/
		Status upravnika:	/
		Dvigalo:	Ni podatka
		Leto obnove instalacij:	/
		Leto obnove oken:	/
		Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
		Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
		Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
		Prostori dela stavbe	
		Vrsta prostora	Površina
		poslovni prostor	33,8 m ²

Slika: Podatki o nepremičnini (vir: GURS, 2024)

Pomožni objekt št. 1466

Objekt je bil v osnovi zgrajen leta 1960, opečne konstrukcije in nekoč v funkciji kot blagajna. Površina objekta znaša **16,20 m²** (vir: GURS, registrski vpis). Objekt ni vzdrževan, je v slabšem stanju in ni v funkciji.



Slika: Pomožni objekt

Katastrska občina:	658 KOROŠKA VRATA	Številka dela stavbe:	1
Številka stavbe:	1466	Naslov:	/
Status stavbe:	Registrski vpis	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Bruto tlorisna površina stavbe:	/	Status:	Registrski
Število etaž:	2	Dejanska raba:	športna dvorana
Etaža, ki je pritličje:	2	Uporabna površina:	16,2 m ²
Število stanovanj:	0	Neto tlorisna površina:	16,2 m ²
Število poslovnih prostorov:	0	Številka etaže:	2
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba	Številka etaže glavnega vhoda:	2
Najnižja višinska kota stavbe:	/	Upravnik:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	277,7 m	Status upravnika:	/
Karakteristična višina stavbe:	274,9 m	Dvigalo:	Ni podatka
Leto izgradnje stavbe:	1960	Leto obnove instalacij:	/
Material nosilne konstrukcije:	opeka	Leto obnove oken:	/
Leto obnove fasade:	/	Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Leto obnove strehe:	/	Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na električno omrežje:	Da	Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Priključek na vodovodno omrežje:	Da	Prostori dela stavbe	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne	Vrsta prostora	Površina
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka	poslovni prostor	16,2 m ²
Parcele pod stavbo			
katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
658 KOROŠKA VRATA	1355/4	18 m ²	18 m ²

Slika: Podatki o nepremičnini (vir: GURS, 2024)

NOVO KOŠARKAŠKO IGRIŠČE

Košarkarsko igrišče ima hard court podlago (asfalt prevlečen z umetno maso) in obsega skupaj **1.185,00 m²** (vir: izmere na podlagi orto posnetka, PISO).

ZAGRAJENO PARKIRIŠČE

Parkirišče je pretežno asfaltirano in skupne površine **1.590,00 m²** (vir: izmere na podlagi orto posnetka, PISO).

2.2 PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastništvo je povzeto iz rednega izpiska iz zemljiške knjige. Lastnik nepremičnine in z njo povezanih lastninskih pravic na parc. št. 1355/4, 1355/5, 1360 in 1361, vse k.o. Koroška vrata (Sklop 5 – pomožno igrišče) je Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do celote. Na vseh ostalih ocenjevanih parcelah sta lastnika Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do 90/100 od celote in Zveza mariborskih športnih društev Branik do 10/100 od celote.

Plombe: z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Pravice in pravna dejstva v korist vsakokratnega lastnika: ni vpisov.

Bremena in pravice drugih:

ID znak	Vrsta pravice/zaznambe	Imetnik
parcela 658 380	/	/
parcela 658 381	/	/
parcela 658 382	/	/
parcela 658 379	/	/
parcela 658 372	/	/
parcela 658 374	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 375	/	/
parcela 658 376	/	/
parcela 658 1342/3	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1342/4	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1342/5	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1343/1	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1343/2	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1344	/	/
parcela 658 1345	/	/
parcela 658 1351/13	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1351/14	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1351/15	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
parcela 658 1352	/	/
parcela 658 1355/1	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.
parcela 658 1355/2	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.
parcela 658 1355/3	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.
parcela 658 1355/6	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.
parcela 658 1355/7	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.
parcela 658 1355/8	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.
parcela 658 1355/4	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.
parcela 658 1355/5	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Elektro Maribor, d.d.
	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	Telekom Slovenije, d.d.

parcela 658 1360	/	/
parcela 658 1361	/	/

Gradbeno, uporabno dovoljenje: Z gradbenimi in uporabnimi dovoljenji nismo razpolagali. Glede na vrsto (namembnost) objektov in pozidavo v okolici ocenjujemo, da so objekti zgrajeni ter se uporabljajo v skladu z gradbenimi dovoljenji in v skladu z namembnostjo.

Mnenje o skladnosti gradnje v skladu z Gradbenim zakonom:

Ob pregledu zemljiškoknjižnega stanja na dan ocenjevanja ni bilo vpisanih morebitnih zaznamb nedovoljene oz. neskladne gradnje oz. vpisanih prepovedi odrejenih z inšpektorsko odločbo skladno s 93. - 97. členom GZ-1, prav tako ni bilo iz tega naslova vknjiženih nobenih plomb.

Dostop: urejen preko Mladinske ulice, parc. št. 2149/1, k.o. Koroška vrata, last Mestne Občine Maribor ali preko Gregorčičeve ulice, parc. št. 2176, k.o. Koroška vrata, last Mestne Občine Maribor.

Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine: s podatki ne razpolagamo.

3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Odlok o ureditvenem načrtu športno - rekreacijskega območja Ljudski vrt (Medobčinski uradni vestnik, št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14, 5/18)

Mestni svet je sprejel Odlok o ureditvenem načrtu športno - rekreacijskega območja Ljudski vrt na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 25/96 in Uradni list RS, št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) ter njegove spremembe in dopolnitve na podlagi 85. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 - popravek in 58/03 - ZZK-1) in na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/2000, 10/2002, 6/2004 in 13/ 2004).

Lega v prostoru: Območje ureditvenega načrta leži ob severozahodnem robu mestnega jedra med Gosposvetsko cesto, Strossmayerjevo, Mladinsko, Vilharjevo, Kamniško, Kajuhovo in Gregorčičevo ulico. Mladinska ulica v bistvu deli območje na dva dela, in sicer na severni del, imenovan Partizan in južni del, imenovan Ljudski vrt.

II. MEJA UREDITVENEGA NAČRTA

Meja območja obdelave poteka v k.o. Koroška vrata od južnega roba vozišča Kamniške ulice, parc. št. 2128, kjer se v podaljšku parcele št. 372 obrne proti jugu, po isti parcelni meji obrne proti vzhodu in poteka po njenem južnem robu vse do zahodne parcelne meje parc. št. 369, kjer se ob stiku z njo obrne proti jugu in poteka po zahodnem robu parc. št. 369, 378 in 377, prečka pločnik Mladinske ulice parc. št. 2149 ter zelenico 2151 in se na sredini vozišča Mladinske ulice parc. št. 2149 obrne proti zahodu, poteka po sredini vozišča omenjene ulice vse do križišča s Kajuhovo ulico, kjer se obrne proti jugu in poteka po sredini Kajuhove ulice

parc. št. 1273 vse do južnega podaljška parcele 1342/1, kjer se obrne proti vzhodu in poteka po južnem robu parc. št. 1342/1, 1347, 1346, 1350, 1352 ter po južnem in zapadnem robu parc. št. 1355, prečka Gregorčičevo ulico parc. št. 2176 ter poteka po zapadni meji parc. št. 1389, 1393 ter seka pločnik in zelenico Gosposvetske ceste parc. št. 2131, kjer se v sredini vozišča le-te obrne proti vzhodu in poteka po sredini vozišča vse do meje k.o. Maribor – grad, kjer nadaljuje pot do križišča Gosposvetske ceste, Slovenske ulice in Strossmayerjeve ulice, kjer se obrne proti severu in poteka po sredini vozišča Strossmayerjeve ulice, parcelna št. 2104 k.o. Maribor grad, vse do križišča z Mladinsko ulico, kjer se obrne proti zahodu, prečka mejo k.o. Koroška vrata in poteka po sredini vozišča Mladinske ulice parc. št. 2149 k.o. Koroška vrata vse do južnega podaljška zahodne parcelne meje parcele 1368, ter se obrne proti severu, prečka zelenico Mladinske ulice parc. št. 2151 in pločnik Mladinske ulice parc. št. 2149 ter poteka po zahodni in severni parcelni meji parcele št. 1368 po severni parcelni meji parc. št. 1369, kjer se na njenem severovzhodnem vogalu obrne proti severu in poteka po vzhodni parcelni meji parcele št. 374 in 368/2 vse do jugovzhodnega vogala s parcelo št. 368/1, kjer se obrne proti zahodu, poteka po južnem robu parcele št. 368/1, v podaljšku le te prečka parcelo št. 368/2 vse do nasipa parcelne št. 372, ter se obrne proti severu ter poteka po vzhodni meji vse do Kamniške ulice parc. št. 2128, kjer se po sredini vozišča le-te obrne proti zahodu in poteka vse do severozahodnega dela podaljška parc. št. 372, kjer se zaključí. Območje sprememb in dopolnitev je razvidno iz grafičnih prilog.

III. FUNKCIONALNE REŠITVE

Skladno s planskimi dokumenti je območje severno od Gregorčičeve ulice opredeljeno za šport (prostorska planska enota Rt8-Š), območje južno od Gregorčičeve ulice je opredeljeno za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti (prostorska planska enota Rt6-KIS).

Prostor ureditve je deljen na tri območja: - območje Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice - območje Ljudski vrt južno od Mladinske ulice - in območje S-6 (med Gregorčičevo in Gosposvetsko cesto).

Na območju Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice se uredijo naslednji športni sklopi:

1. igrišča na prostem
2. atletika, plezalna stena
3. pokrito balinišče in klubski prostori ter garderobe
4. poslovni objekti za športne dejavnosti

Na območju Ljudskega vrta se uredijo naslednji športni sklopi:

1. zunanja teniška igrišča, teniška dvorana
2. večnamenska športna dvorana
3. nogomet
4. pomožna igrišča za vadbo nogometa
5. podzemna garaža ob Strossmayerjevi ulici v katero se lahko umestijo tudi trgovske in poslovne dejavnosti.
6. objekti za šport in turizem

Na območju Rt 6-KIS niso predvideni novi posegi. Na vseh obstoječih objektih, ki niso predvideni za rušitev, so dovoljeni naslednji posegi: - tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah, - funkcionalne izboljšave – rekonstrukcije in adaptacije, - dopolnilne in nadomestne gradnje objektov in naprav, - gradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur, - nadzidave in dozidave zaradi funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih

objektov - spremembe namembnosti v okviru namembnosti morfološke enote, - odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb s ciljem očiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oz. neestetskih sestavin, - objekti in naprave za potrebe obrambe in zaščite, - novogradnje objektov in naprav javne infrastrukture.

IV. UREDITVENI POGOJI ZA POSAMEZNA OBMOČJA

Območje Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice:

- *Športne površine na prostem:* Na območju se uredi športni park z igrišči za košarko in odbojko, atletsko stezo in površinami za ostale atletske discipline in naprave, rokometno igrišče, plezalna stena ter nogometno igrišče za vadbo.

- *Pokrito balinišče, klubski prostori z garderobami za zunanja igrišča:*

Objekti balinišča, garderob in klubskih prostorov so predvideni zahodno od igrišča za vadbo nogometa. Dimenzija strehe pokritega balinišča je 24.00 m x 35.00 m., višina nad terenom max. 5.00m. Strehe pokritega balinišča ni možno zapirati z obodnimi stenami. Objekt s klubskimi prostori in garderobami je dimenzije 8.00 m x 18.00 m, višine max. 6,00 m. V kletni etaži je možna tudi umestitev športnega kegljišča. Oba objekta sta podkletena in v kletni etaži povezana. Uredi se peš povezava ob zahodni strani nogometnega igrišča za vadbo med Kamniško in Mladinsko ulico.

- *Parkirne površine:* Vzdolž Kamniške ulice se uredijo parkirna mesta za uporabnike dvorane za tenis (47p.m.).

- *Dostopi:* Glavni vhod je iz peš osi - povezave Ljudski vrt - Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice. Dodatni vhodi se uredijo iz Kamniške ulice. Uredi se peš povezava ob zahodni strani nogometnega igrišča za vadbo med Kamniško in Mladinsko ulico.

Območje Ljudski vrt

- *Igrišča na prostem:* Ohrani se 9 obstoječih igrišč. Na območju se sedaj nahaja teniška dvorana dimenzij 36.00 m x 38.00 m. Na tem območju se bo zgradila nova teniška dvorana dimenzij 52.00 x 41.00 m, max. višine slemena 11.00 m, ki bo prvotno na vzhodu segala do obstoječe teniške dvorane. Po preteku petih let od izgradnje nove teniške dvorane je potrebno obstoječo dvorano na vzhodni strani zmanjšati za 12.00 m ter jo oblikovno uskladiti z novo teniško dvorano. Oblikovalsko se mora novogradnja zgledovati po obstoječih kvalitetnih športnih objektih v neposredni bližini (Ljudski vrt, Lukna), fasadne opne morajo biti oblikovane čimbolj transparentno, streha mora biti strukturirana. Končna dimenzija teniške dvorane bo 76,00 m x 41,00 m. Pod teniško dvorano, v kletni etaži, je mogoče zagotoviti sanitarne, garderobne in druge prostore v površini max. 300 m². V objektu tribune za teniška igrišča se pod sedišči zagotovijo grajeni zaprti skladiščni in drugi pomožni prostori za potrebe teniške dejavnosti. Dostop v prostore se lahko zagotavlja tudi iz Kajuhove ulice.

- *Večnamenska športna dvorana:* Centralno igrišče "Mali stadion" se preuredi v večnamensko športno dvorano. Ob rekonstrukciji se naj ohrani osnovni gabarit obstoječega stadiona. Pod vzhodno in zahodno tribuno so možnosti za povezavo s prostori obstoječe tribune za tekmovalce, medije, servisno službo, reševalno službo, ipd. Stadion se pokrije s streho na kovinski konstrukciji; izvedba naj bo čimbolj transparentna. Lokacija športne dvorane je v neposredni bližini objekta tribune stadiona Ljudski vrt in na mestu nekdanjega parka vile Langer. Oba objekta sta razglašena vključno z njunim ožjim območjem za kulturna spomenika. Pokritje »Malega stadiona« v namene športne dvorane je možno s pogojem, da se športna dvorana oblikuje v sozvočju in nemoteče do obeh spomenikov. Za vilo Langer je potrebno zagotoviti transparentnost pogledov, zato naj bo fasada v celoti steklena. V odnosu

do tribune, obstoječe in nove, mora bodoči objekt predstavljati usklajeno arhitektonsko celoto. Tlorisne dimenzije so enake obstoječemu malemu stadionu, višinski gabarit mora biti nižji in podrejen višini tribune stadiona Ljudski vrt. Uredijo se vstopna mesta na vseh vogalih. Glavno vstopno mesto je na južni strani. Mediji in VIP uporabljajo vstopna mesta ob severni stranici. Obstoječi objekt ob glavnem vstopnem mestu se ruši.

- *Langerjeva vila*: V objektu je predvidena turistično gostinska in poslovna dejavnost, za katero se uredi tudi funkcionalno zemljišče z zelenico in gostinskim vrtom. Oba pritlična prizidka na vzhodni in zahodni strani Langerjeve vile se rušita. Prenovo Langerjeve vile izvajati na osnovi konzervatorskega programa. Vsebina mora ustrezati značaju stavbe – kar pomeni javna funkcija za potrebe športno rekreacijskega območja v celoti.

- *Nogomet*: Centralno igrišče in tribune: centralni stadion postane specializiran za nogomet, ki lahko vključuje tudi druge športne vsebine, ki so skladni z osnovno namembnostjo. Centralno igrišče se uredi v dimenziji 105,00 x 74,00 m. Konfiguracija stadiona naj prepreči vdor gledalcev na igralno površino z uporabo ograje iz pleksi stekla, minimalna višina 2,20 m od tal. Nad zahodno tribuno se prenovi in rekonstruira nadstrešnica. Ob zahodni tribuni se odstrani obstoječa vhodna klančina in zamenja z zaprto transparentno komunikacijsko klančino, ki skrbi za nemoteno napajanje tribune iz smeri severa in juga in oblikovno poenoti celoten tribunski kompleks. Prenovljena tribuna zagotavlja cca. 3250 sedišč in cca. 120 novinarskih mest. V sklopu tribune se zagotovi tudi VIP loža kapacitete za cca. 150 gostov. Pri preoblikovanju tribune in njene notranjosti mora razmerje med tribuno in njeno nadstrešnico biti v proporcijah skladno s prvotnim razmerjem. Na ostalih tribunah je skupaj še 11.500 sedežev. Tribune so nadkrite. Višina tribun v maksimalnih točkah znaša na severu in jugu 13,00 m in na vzhodu 16,00 m. Zahodna tribuna je obstoječa višine 19,50 m. Za vse spremembe na arhitekturi tribun se k sodelovanju povabi arhitekturni biro, ki je bil dobitnik natečaja za vzhodno, južno in severno tribuno. Pod zahodno tribuno se v kletni etaži zagotovi podzemna povezava s prostori pod severno in južno tribuno. V pritličju se uredi vhodna avla, pomožni športni in gostinski prostori. Pod vzhodno tribuno se uredijo večnamenske športne dvorane in spremljevalne površine: slačilnice, sanitarije, ambulante, sobe in doping kontrolo. Pod severno in južno tribuno se uredijo pomožni športni, gostinski in trgovski prostori. Tribune so razdeljene na štiri sklope. Vsak sklop ima lastne dostope do podsektorjev. Vsi štirje sektorji so razdeljeni na najmanj dva podsektorja. Gledalcem je onemogočeno prehajanje iz enega podsektorja v drugega. Vsi podsektorji imajo urejene zasilne izhode na igralno površino, hkrati pa je omogočena povezava med njimi za potrebe evakuacije. Vsak podsektor ima lastno vstopno in izstopno mesto. Varnostni podsektorji so enakomerno porazdeljeni na število sedišč oziroma navijačev. Investitor mora pred izdajo dovoljenja za naveden poseg v prostor pridobiti celovito poročilo o presoji vplivov na okolje. Pomožno igrišče: ohrani se pomožno igrišče, namenjeno izključno za nogometno dejavnost. Na ostalih površinah se uredijo vadbeni prostori za nogomet: odbojni zid, pomagala za razne udarce, nogometni tenis, ipd. Pod njim se zgradi podzemna garažna hiša

- *Ograje, dostopi, izhod*: Za nogometni stadion se ob zunanji ograji vrši prvi pregled vstopnic, ob vstopih na tribune pa drugi. Vsi dostopi za javnost so namenjeni samo za vstopanje na stadion, vsi izhodi pa samo za zapuščanje stadiona. Za potrebe evakuacije se uporabijo vsa vstopna in izstopna mesta. Ob južni in severni tribuni se uredijo evakuacijska območja.

- *Objekti za šport in turizem*: Na jugu ob Gregorčičevi in Strossmayerjevi ulici so predvideni trije med seboj povezani objekti, ki so višine K + P + 1 + M ali max. 11.0 m. Povezava med objekti je širine 6.0 m, transparentna, pritlična (ali K + P) in locirana kjer koli med objekti.

Mansarda predstavlja 90% površine tipične etaže. Med objekti so atriji (v grafični prilogi označeni s črtkano črto), ki nastanejo z vmesnimi povezavami, lahko odprti tudi v kletni etaži in zasajeni z drevesi. Za arhitekturno rešitev oblikovanja objektov na vzhodnem delu Ljudskega vrta, ob pomožnem nogometnem igrišču, se izvede vabljen arhitekturni natečaj z najmanj tremi skupinami. Povabljeni arhitekti morajo imeti reference: vsaj ena od nagrad na javnem arhitekturnem natečaju v zadnjih petih letih. Neposredno povabljeni naj bodo tudi avtorji rešitve nogometnega stadiona. V žiriji, ki bo ocenjevala rešitve naj bo proporcionalno zastopana tudi Mestna občina Maribor s svojimi predstavniki.

Ne glede na grafični del je dopustna izvedba in ureditev dodatnih podzemnih etaž, podzemnih povezav med objekti in peš povezav na območju ureditvenega načrta, v kolikor so te v skladu z ostalimi določili tega odloka in so k projektnim rešitvam pridobljena soglasja nosilcev urejanja prostora.

V. ZELENE POVRŠINE

Ohrani se osrednji odprti prostor med bodočim večnamensko športno dvorano in tenis igrišči v območju odbojcarskih igrišč kot najpomembnejša ambientalna os, ki poteka v smeri sever-jug preko Mladinske ulice v Kamniško ulico in proti jugu v Prežihovo ulico. V tej osi se poudari z ureditvijo tudi vhod na območje Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice. Os je namenjena predvsem za razne oblike pasivne rekreacije. S parterno formalno ureditvijo se izpostavi Langerjeva vila na severni in južni strani. Z ustreznimi tlaki pa se naj poudarijo pohodne površine v osi ambientalne osi, ob Langerjevi vili in ob vhodih in izhodih iz tribun nogometnega igrišča. Dosedanji drevesni fond je skoraj v celoti ostarel in neprimeren v smislu drevesnih vrst in se zato nadomesti z novimi rastlinskimi vrstami, ki pa morajo biti volumensko bogate. Kot je razvidno v grafični prilogi, se ohranijo le kvalitetna drevesa. Prav tako je potrebno zamenjati živice ob tenis igriščih in to z že formirano drevnino. Vse ostale zelene površine ostanejo kot tratne površine z delno grmovno zarastjo. V največji možni meri urediti nove drevorede, predvsem ob Mladinski in Strossmayerjevi ulici.

VI. POGOJI PROMETNEGA UREJANJA

Avtomobilski promet

1. Osnovni prometni režim na obravnavanem območju ostane nespremenjen.
2. Na Mladinski ulici je na območju, kjer je glavna peš povezava med območjema Ljudski vrt in Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice urediti primerno označen prehod za pešce in ga združiti z ureditvijo avtobusnih postajališč (mestnega prometa). Ta ureditev je istočasno ukrep za zmanjšanje hitrosti na Mladinski ulici.
3. Potrebno dnevno število parkirnih mest za osebna vozila na obravnavanem območje je 528. Število je določeno skladno z veljavnimi normativi v odvisnosti od vrste športnih naprav in spremljajočih dejavnosti. Na obstoječih cestah in ulicah je urediti dodatna nivojska parkirišča tam, kjer je to možno skladno z veljavnimi predpisi.
4. Ob prireditvah je za krajši čas glede na število obiskovalcev zagotoviti dodatnih 840 do 1260 parkirnih mest, če so prireditve sočasno v vseh objektih. Samo za nogometne tekme je potrebno 633 do 950 parkirnih mest. Po normativih FIF-e je to število večje: 1666 PM za osebna vozila in 83 PM za avtobuse. Ker tako velikega števila parkirnih mest na nivoju terena območja širšega mestnega središča ni upravičeno zgraditi, je urediti nivojska parkirišča ob ulicah in cestah, kjer je to možno skladno s predpisi. Preostala parkirna mesta je zagotoviti v podzemnih parkiriščih. Ob Gregorčičevi ulici se obstoječe parkirišče nameni parkiranju

avtobusov. Nad parkirišči je dovoljena izvedba nadstrešnice za montažo solarnih celic oz. alternativnih virov energije.

5. Nivojska parkirišča se uredijo ob južnem robu Mladinske ulice.

6. Zgradijo se podzemna parkirišča na območju pod nogometnim igriščem za vadbo ob Strossmayerjevi ulici in poslovnim objektom.

7. Ob Strossmayerjevi ulici bodo parkirišča v več podzemnih etažah, kapaciteta cca 470 parkirnih mest na etažo. Potrebno je izgraditi minimalno 1000 parkirnih mest. Ena uvozna – izvozna rampa je predvidena na Mladinsko ulico in ena na Strossmayerjevo ulico ali obe rampi na Strossmayerjevo ulico. Peš vhodi in izhodi v garažo se lahko uredijo na več lokacijah – primernih za zagotovitev varnosti pešcev. Lokacije uvozov in izvozov ter vhodov in izhodov za pešce se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.

8. V času večjih športnih prireditev je potrebno število PM zagotoviti s posebnimi prometnimi ureditvami na celotnem obravnavanem območju. Za takšne prometne zapore je izdelati poseben elaborat in pridobiti zanj vsa potrebna soglasja upravnega organa policije in upravljalcev cest.

9. Po izgradnji garažne hiše se ukine parkiranje ob Strossmayerjevi ul., ob Krekovi in Gregorčičevi ulici med Strossmayerjevo in Trubarjevo ulico (razen za potrebe vrtca), ob severni strani Slovenske ulice, ob Orožnovi ulici in na ploščadi Slomškovega trga. *Kolesarski promet*

Kolesarski promet bo rešen v okviru sistema mestnih kolesarskih stez, na območju ureditvenega načrta se zagotovijo površine za parkiranje koles ob posameznih športnih objektih.

IX. POSEBNI POGOJI

Za vse objekte javnega značaja (balinišče, klubski prostori) je obvezna pridobitev variantnih rešitev ali izvedba javnega arhitekturnega natečaja. Okoli igrišč z žogo je dovoljena postavitve zaščitnih ograj. Na južnem delu večnamenske športne dvorane (na vzhodu Prežihove ulice) se postavi 2,5m visoka protihrupna ograja ob pogojih Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor. Za izvedbo načrtovanih posegov bo potrebno porušiti naslednje objekte:

- ob izgradnji tribune centralnega nogometnega igrišča se ruši:

1. trafo postaja na parceli št. 1357 k.o. Koroška vrata

2. posamične pomožne objekte sanitarij oz. za prodajo vstopnic ob Mladinski in Gregorčičevi ulici.

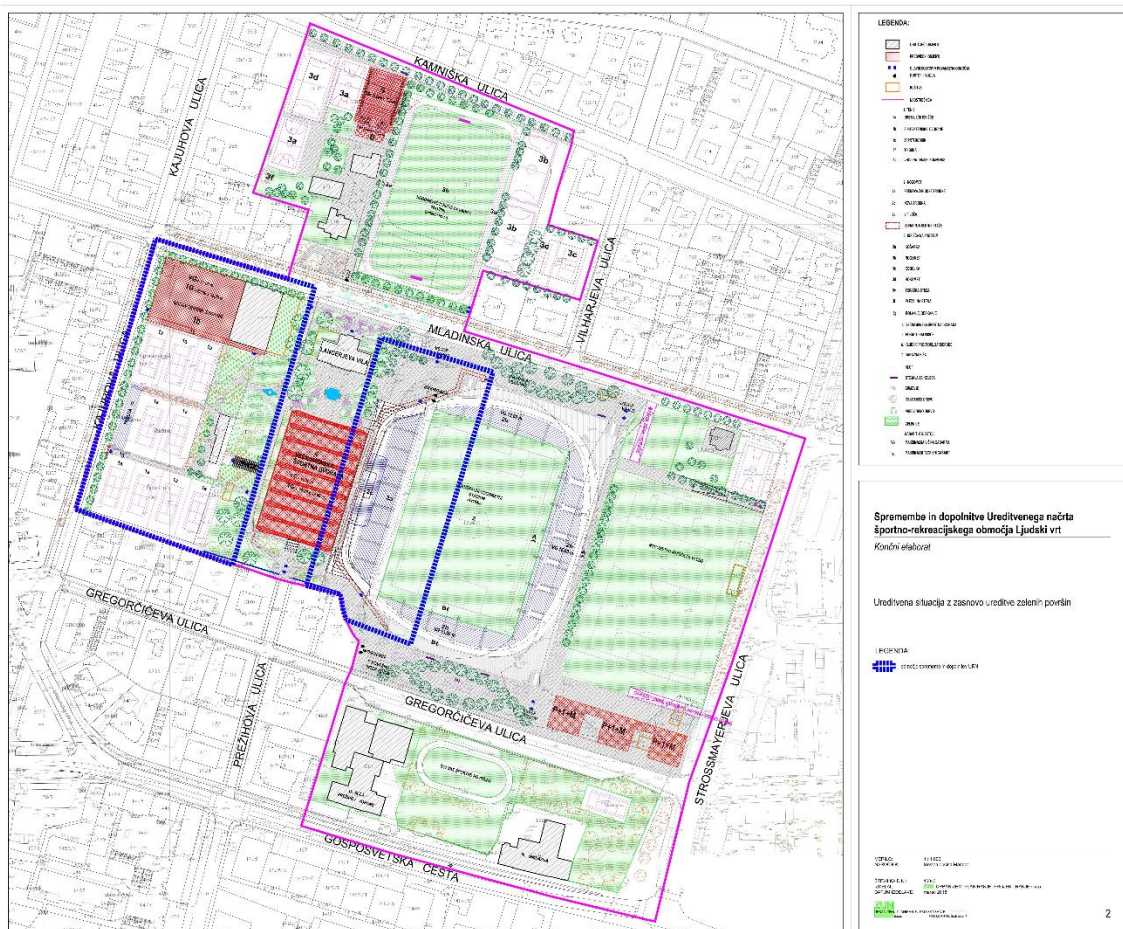
- Pred izgradnjo podzemne garaže ob Strossmayerjevi ulici in objektov za šport in turizem ob Gregorčičevi ulici se ruši objekt na parceli št. 1360 k.o. Koroška vrata in objekti na parcelah 1361, 1365 in 1367 k.o. Koroška vrata. Do rušitve so v stanovanjskem objektu možna vzdrževalna dela ter sprememba namembnosti stanovanja v prostor za poslovne in storitvene dejavnosti.

- Po izgradnji novega pokritega balinišča s klubskimi prostori in garderobami se ruši obstoječe balinišče in objekt na parcelnih številkah 1346 in 1347 k.o. Koroška vrata.

- betonsko ograjo okoli pomožnega nogometnega igrišča

Etapnost izgradnje: Možna je etapna izgradnja po posameznih ureditvenih enotah, ki so prikazane na grafični prilogi. Izdelati je potrebno načrt ureditve parkovnega dela Ljudskega vrta za celotno območje, ki mora obsegati valorizacijo obstoječega stanja in pri načrtovanju upoštevati naravovarstvena izhodišča. Skladno z načrtom se bodo ureditve izvajale fazno po

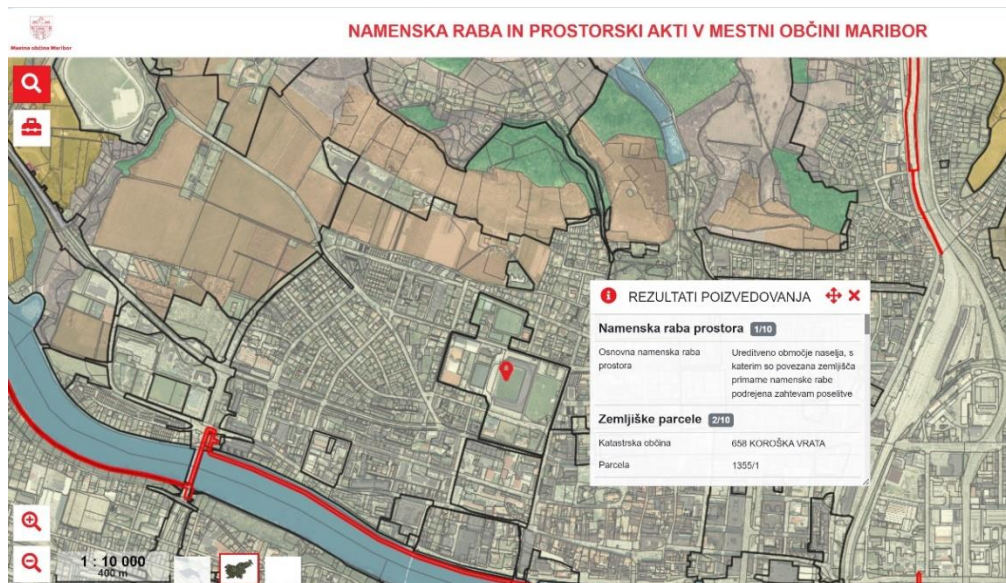
posameznih ureditvenih enotah. Tolerance: V grafičnih prilogah in odloku so navedeni maksimalni gabariti objektov. Možne so tolerance v smislu zmanjševanja teh gabaritov.



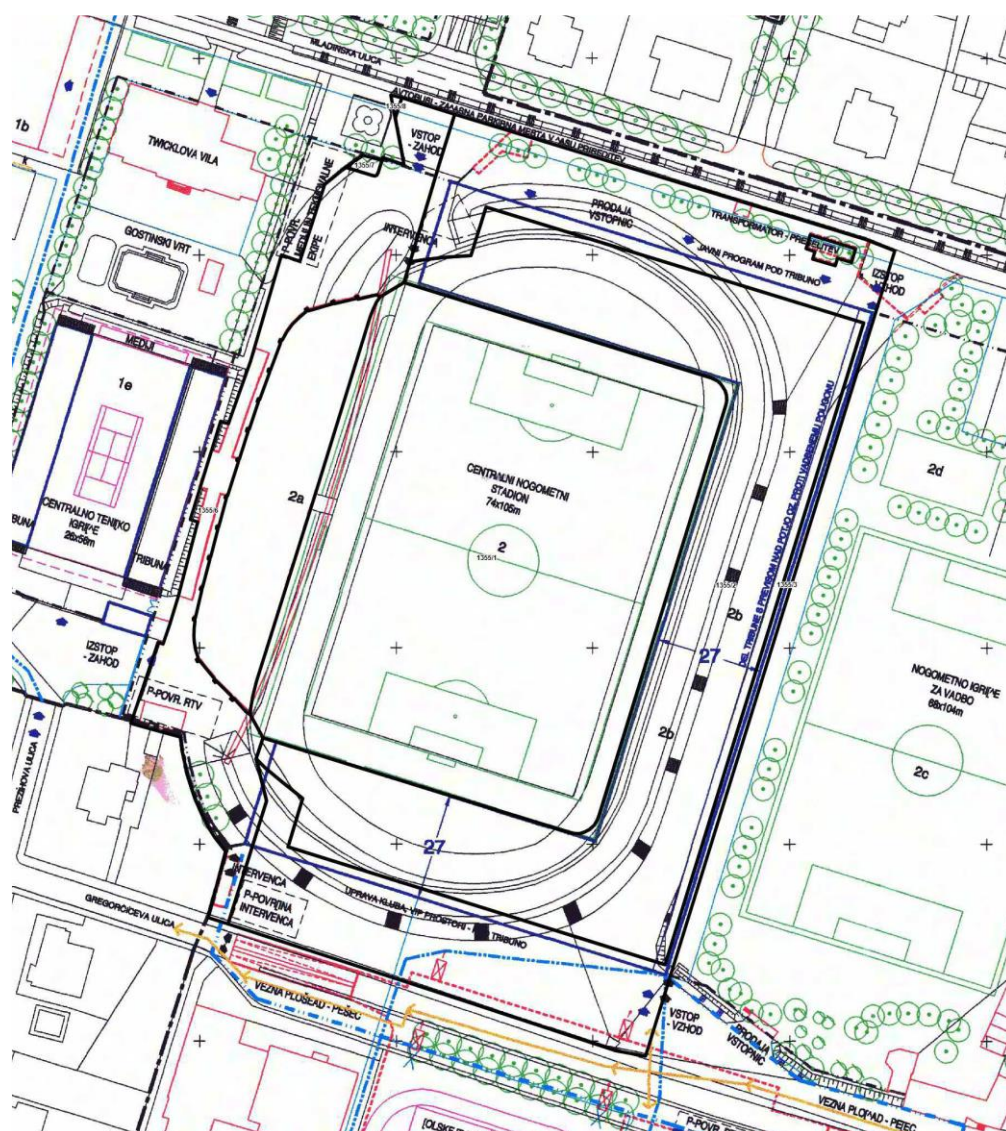
Slika: Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt - Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin

(vir: prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave/datoteke/1371/3ec946e4819a4909e822.tif/176469_1_UreditvenaSituacija.TIF)

Pri oceni vrednosti smo razpolagali z Lokacijskimi informacijami, v prilogi cenitve. Namensko rabo zemljišča prav tako preverimo na spletnem portalu PISO, GIS in Prostorskem portalu Občine Maribor. Obravnavano zemljišče je opredeljeno kot ureditveno območje naselja, s katerim so povezana zemljišča primarne namenske rabe podrejena zahtevam poselitve, pretežno območja namenjena športnim aktivnostim in športnim prireditvam:



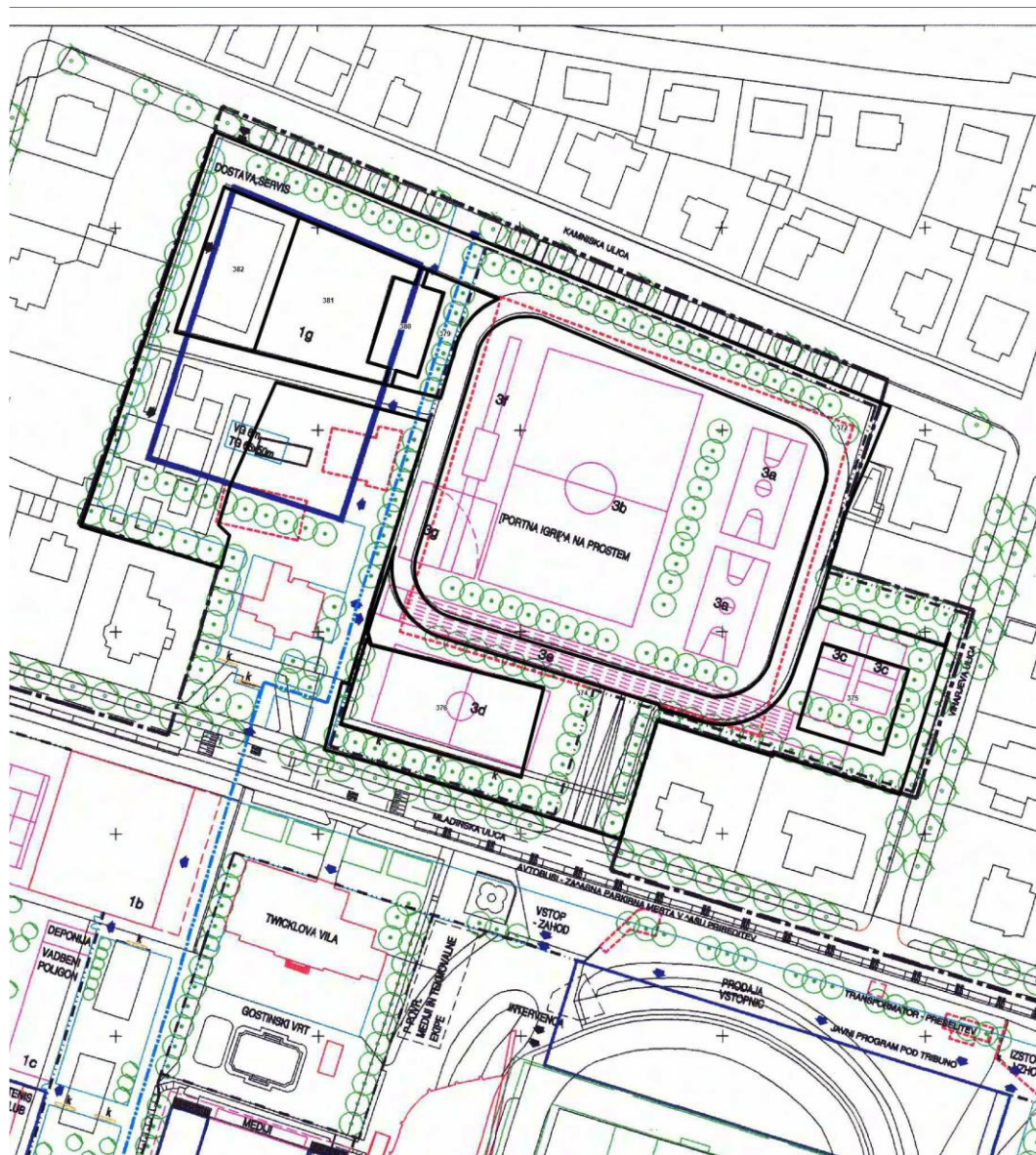
Slika: Namenska raba zemljišča (vir: prostor.maribor.si, 2024)



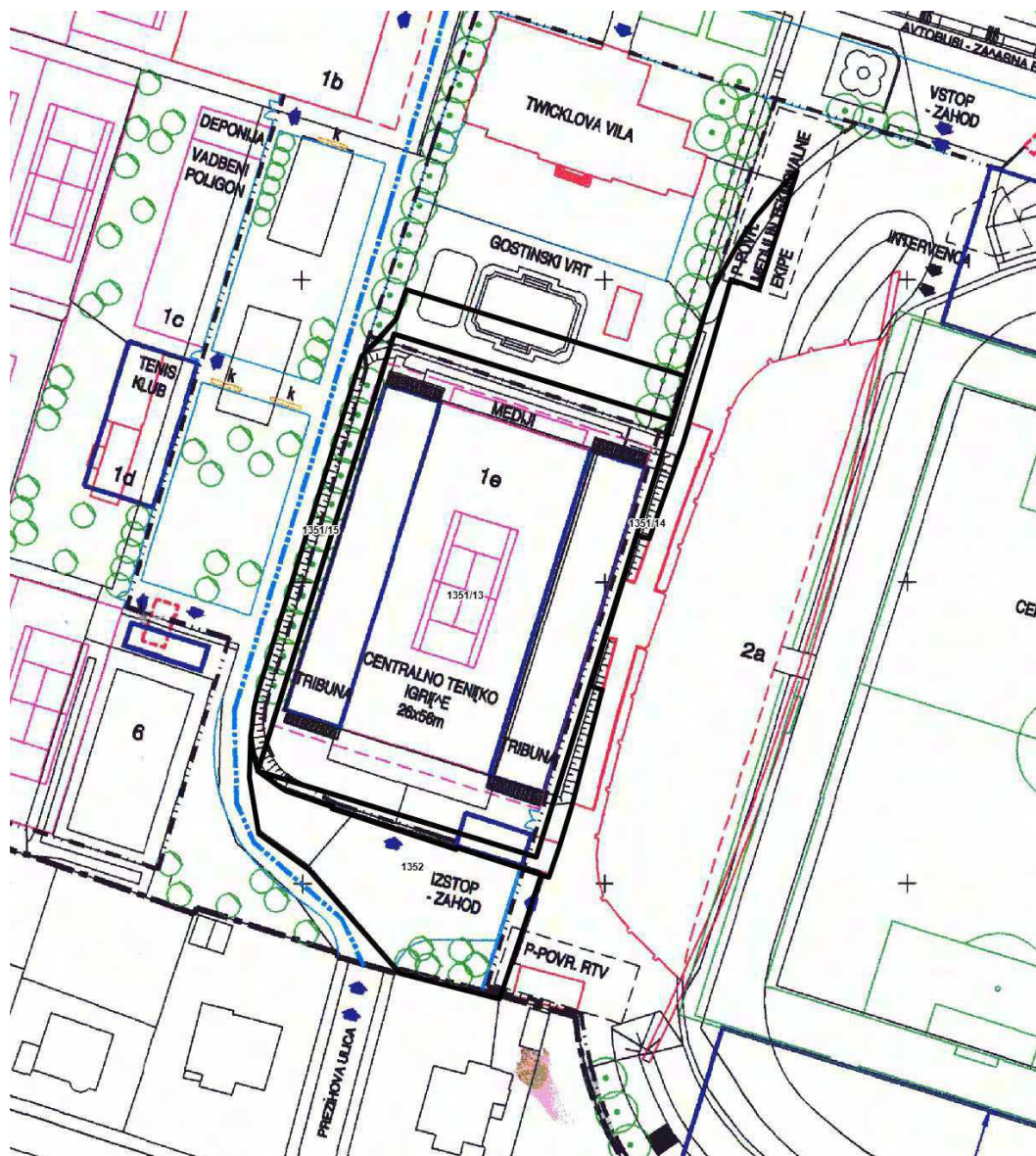
Slika: Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin – Ljudski vrt (Lokacijska inf.)



Slika: Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin – Tenis (Lokacijska inf.)



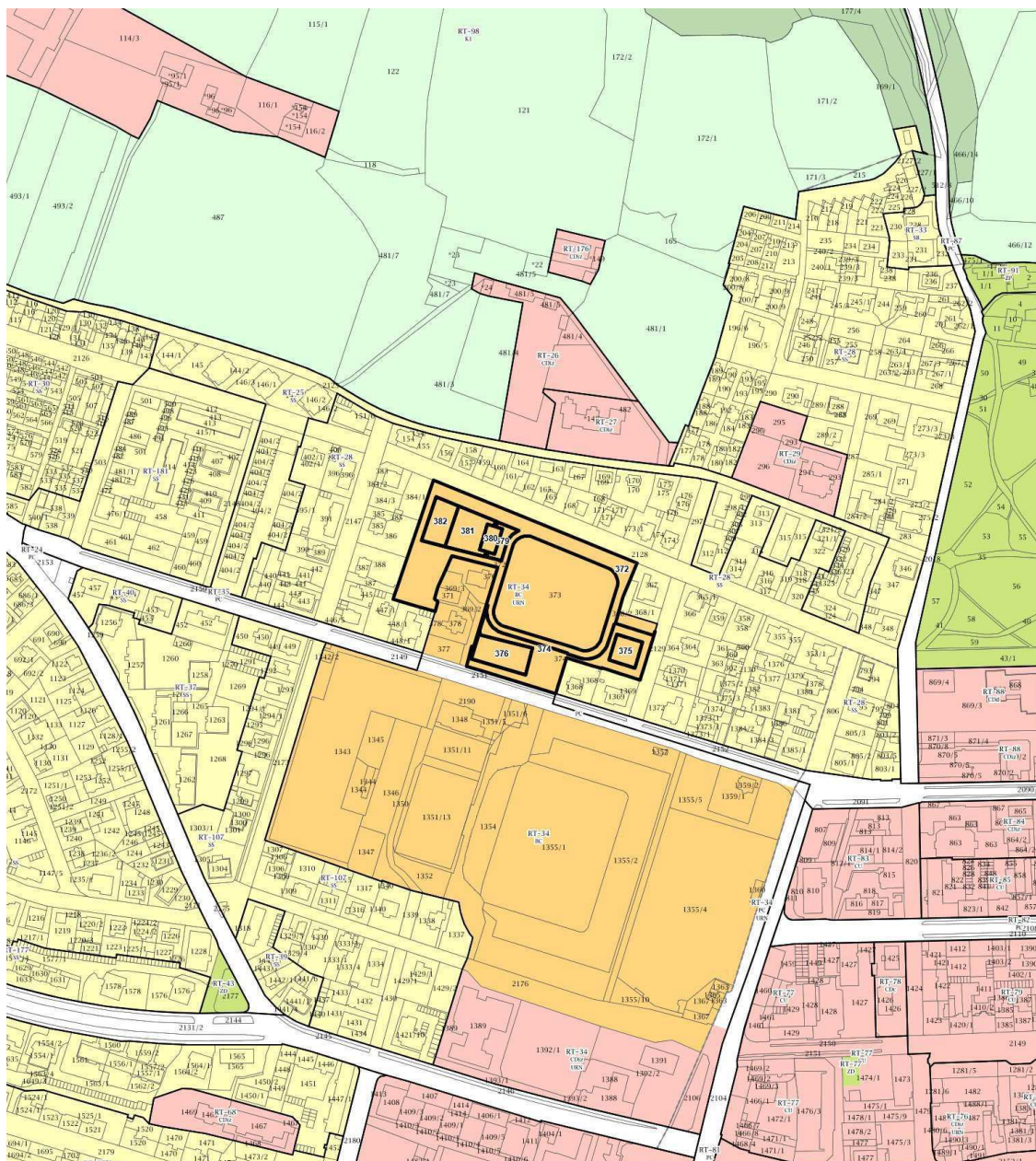
Slika: Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin – Partizan (Lokacijska inf.)



Slika: Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin – Lukna (Lokacijska inf.)



Slika: Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin – Pomožna igrišča (Lokacijska inf.)



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

RT-1 meja in oznaka območja enote urejanja prostora	območja zelenih površin	A površine razpršene poselitve
RT-11 meja in oznaka območja podenote urejanja prostora	ZS površine za oddih, rekreacijo in šport	Aa - površine razpršene poselitve
DPA-1 meja in oznaka območja državnega prostorskega načrta	ZP parki	An - strnjeno poseljena območja razpršene poselitve
OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	ZD druge urejene zelene površine	Ao - površine druge razpršene poselitve
SS stanovanjske površine	ZK pokopališča	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
SK površine podeželskega naselja	ZV vrtički	K1 najboljša kmetijska zemljišča
SB stanovanjske površine za posebne namene	območja prometnih površin	K2 druga kmetijska zemljišča
OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	PC površine cest	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
CU osrednja območja centralnih dejavnosti	PŽ površine železnic	G gozdna zemljišča
CD druga območja centralnih dejavnosti	PO ostale prometne površine	OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ
CDz - območja za vzgojo in izobraževanje	T območja komunikacijske infrastrukture	VC celinske vode
CDc - območja cerkva	E območja energetske infrastrukture	VI območja vodne infrastrukture
OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI	O območja okoljske infrastrukture	OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
BT površine za turizem	IP površine za industrijo	F območje za potrebe obrambe v naselju
BTs - površine za turizem na območju smučišč	IG gospodarske cone	OO ostala območja
BD površine drugih območij	IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	N območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
BDt - območja večjih trgovskih stavb		
BC športni centri		

Slika: Namenska raba zemljišča (Lokacijska informacija)

Glede na pravno in fizično stanje nepremičnin na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe zemljišča (tudi npr. ob spremembi lastništva, bo raba zemljišča ostala enaka trenutni rabi oziroma rabi, opredeljeni v urbanistični dokumentaciji).

Sklep: trenutna raba premoženja v skladu z urbanističnimi podatki predstavlja najgospodarnejšo uporabo in najverjetnejšo uporabo premoženja, poslovna raba za športne dejavnosti in rekreacijo.

4 ANALIZA PODATKOV

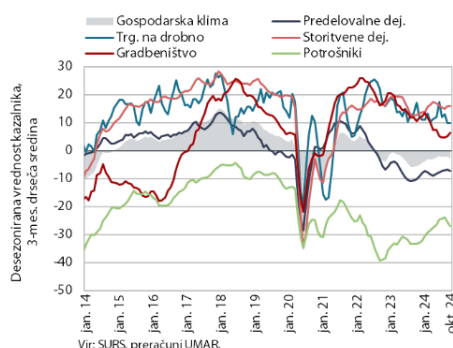
Na vrednost nepremičnin vplivajo demografski in makroekonomski procesi njihovega okolja. V nadaljevanju je podana kratka analiza ekonomskih karakteristik Slovenije in trga nepremičnin.

4.1 ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA

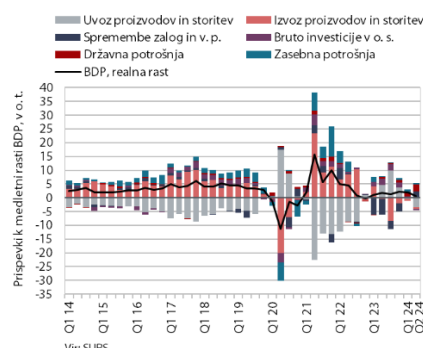
Gospodarska slika Slovenije: oktobra se je vrednost kazalnika gospodarske klime v primerjavi s septembrom znižala, a je ostala višja kot oktobra lani. K ponovnemu padcu na mesečni ravni so prispevale nižje vrednosti vseh kazalnikov zaupanja z izjemo gradbeništva, katerega prispevek je bil nevtralen. V primerjavi z enakim mesecem lani pa so bile vrednosti kazalnikov višje pri potrošnikih, v predelovalnih in storitvenih dejavnostih, nižje pa v gradbeništvu in trgovini na drobno. Vrednost kazalnika gospodarske klime ostaja tako že približno dve leti nižja od dolgoletnega povprečja, od kazalnikov zaupanja sta nad dolgoletnim povprečjem le kazalnika v storitvenih dejavnostih in gradbeništvu.

V drugem četrtletju letos se je medletna gospodarska rast močno upočasnila. BDP je v drugem četrtletju tekoče zrasel za 0,2 % (desezonirano), medletno je bil višji za 0,7 % (nedesezonirano). Medletna rast se je glede na prvo letošnje četrtletje umirila zaradi nižje rasti zasebne potrošnje (1,1 %) in upada investicij v osnovna sredstva (-1,6 %). Medletna rast državne potrošnje se je še okrepila (12,3 %). Zelo so se povečale zaloge (prispevek k rasti BDP je znašal 2,4 o. t.). Uvoz se je povečal (za 4,4 %), izvoz pa je ostal ostal medletno nižji (-0,8 %), kar je vplivalo na velik negativen prispevek salda menjave s tujino k rasti BDP (-4,1 o. t.). (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

Gospodarska klima, oktober 2024



BDP, Q2 2024



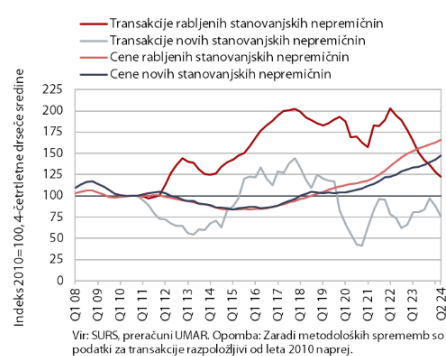
vir: Grafi tedna, Umar, e-vir

Gradbeništvo in nepremičnine: Gradbena aktivnost se je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del avgusta nadalje znižala in bila še naprej nižja kot lani. Po lanski visoki gradbeni aktivnosti se vrednost opravljenih del letos močno znižuje. Avgusta je bila za 17 % nižja kot avgusta lani, v prvih osmih mesecih skupaj pa je bila nižja za 9 %. V tej primerjavi se je aktivnost najbolj znižala v gradnji stavb in v gradnji inženjerskih objektov, najmanj pa v specializiranih gradbenih delih. Nižja aktivnost je povezana z investicijsko aktivnostjo države. Investicijski

odhodki (po konsolidirani bilanci javnega financiranja) so bili v prvih osmih mesecih letošnjega leta sicer podobni kot v primerljivem obdobju lani. A so bili odhodki za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, ki so po naši oceni najbolj povezani z gradbeno aktivnostjo, nižji za 26 %.

Medletna rast cen stanovanjskih nepremičnin je v drugem četrletju ob nadaljnjem upadu prometa ostala razmeroma visoka. Po lanski prepolovitvi rasti (na 7,2 % v povprečju) so bile cene v primerjavi z drugim četrletjem 2023 višje za 6,7 %, v primerjavi z letošnjim prvim četrletjem pa za 2,2 %. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin, pri katerih število transakcij v zadnjih dveh letih močno upada, so bile medletno višje za 6,1 %. Medletna rast cen novih stanovanjskih nepremičnin je bila še višja (15,4 %). Število njihovih transakcij, ki sicer zavzemajo le manjši del vse prodaje (4 %), je medletno močno upadlo (za več kot polovico), potem ko je bilo v letu 2023 razmeroma visoko (v celem letu za skoraj polovico več kot v letu 2022 in največ po letu 2018). (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

Nepremičnine, 2. četrletje 2024



Aktivnost v gradbeništvu, avgust 2024



vir: Grafi tedna, Umar, e-vir

Inflacija, državne obveznice, trg dela in povprečne plače, bančni sektor in obrestne mere

Inflacija: zniževanje inflacije se letos nadaljuje. Pričakuje se, da se bo inflacija do novembra ohranjala na nizki ravni, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo ponovno povzela zaradi učinka nizke osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov.

Umiranje inflacije se je nadaljevalo tudi v oktobru, cene so ob mesečnem 0,5-odstotnem znižanju na medletni ravni ostale nespremenjene. K temu je tokrat v največji meri prispeval nov sistem obračuna omrežnine za električno energijo, zaradi katerega so bile cene električne energije na mesečni ravni za desetino nižje, medletno pa je bilo znižanje 22,7-odstotno. Cene v skupini stanovanja, voda, električna energija, plin in drugo gorivo so bile oktobra tako medletno nižje že za 8,6 %. Na medletni ravni so bile nižje tudi cene blaga in storitev v skupinah prevoz (-3,1 %) in komunikacije (-0,3 %). Medletna rast cen v skupini hrana in brezalkoholne pijače se je gibala okoli doseženih ravni (1,4 %), prav tako tudi padec cen trajnega blaga (-1,2 %). Po izrazitejših sezonskih pocenitvah v juliju in avgustu, so se drugič zapored sezonsko precej povišale cene v skupini obleka in obutev, zato se je rast cen poltrajnega blaga oktobra ponovno okrepila (2,1 %). Mesečne pocenitve počitnic v paketu in tudi storitev v skupini restavracije in hoteli so prispevale, da se rast storitev še naprej postopoma umirja. Oktobra je bila medletno s 3,2 % najnižja po marcu 2022. (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

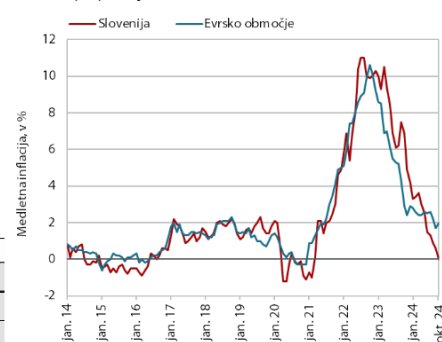
Tabela 6: Napoved inflacije

V %	2023	2024		2025		2026
		februar 2024	september 2024	februar 2024	september 2024	september 2024
Inflacija – dec./dec.	4,2	3,1	2,3	3,1	3,3	2,2
Inflacija – povprečje leta	7,4	2,7	2,1	3,4	3,3	2,3

Vir: za leto 2023 SURS (2024), za obdobje 2024–2026 napoved UMAR.

vir: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2024, UMAR, september 2024 in Umar, e-vir

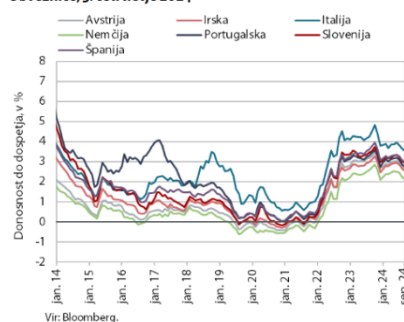
Cene življenjskih potrebščin, oktober 2024



Vir: SURS, Eurostat.

Državne obveznice – donosnosti do dospelja obveznic držav članic evrskega območja so se skozi celotno tretje četrletje postopoma zniževale. Na takšno gibanje je pomembno vplivala denarna politika ECB, ki je ob umirjanju inflacijskih pritiskov letos že dvakrat znižala ključne obrestne mere. Donosnost do dospelja slovenske obveznice glede na predhodno četrletje se je tako znižala za 21 b. t., na 3,07 %. Razmik do nemške obveznice pa se je ohranil okoli dosežene ravni (77 b. t.). (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).

Obveznice, 3. četrletje 2024



Vir: Bloomberg.

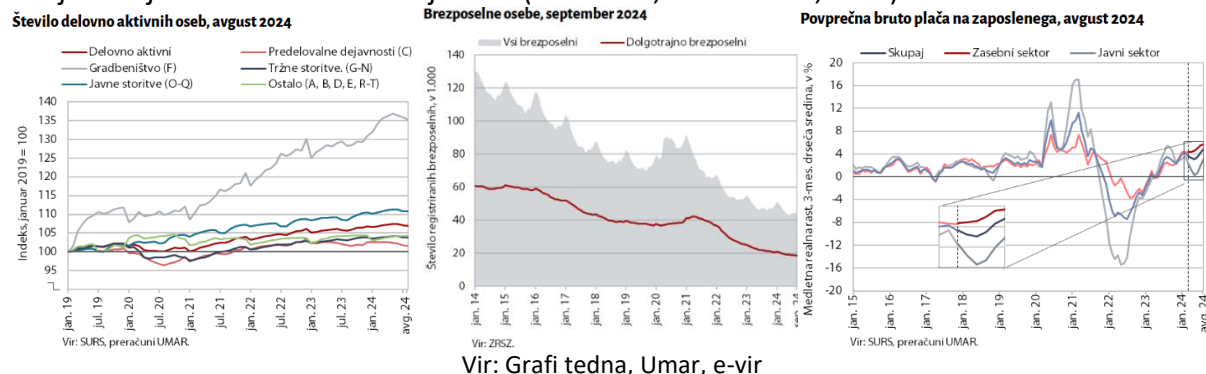
vir: Grafi tedna, Umar, e-vir

Trq dela in rast plač – Število delovno aktivnih oseb se je avgusta malenkost povečalo (desez.); medletna rast (1,1 %) je bila nekoliko nižja kot v povprečju prvih sedmih mesecev. Tudi avgusta pa je ostala višja kot konec lanskega leta, saj je letošnji pospešek medletne rasti predvsem posledica spremenjene definicije delovno aktivnega prebivalstva v začetku leta, ki po novem vključuje tudi v tujino napotene delavce. Rast števila delovno aktivnih je bila tudi avgusta najvišja v gradbeništvu, dejavnosti z velikim pomanjkanjem delovne sile, na katero dodatno vpliva tudi omenjena sprememba definicije.

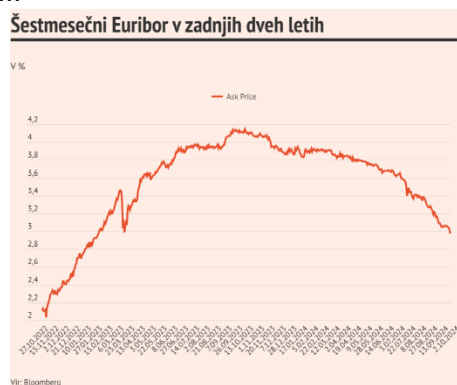
Mesečno upadanje števila registriranih brezposelnih se je septembra prekinilo, število brezposelnih je bilo malenkost višje, za 0,3 %. Po originalnih podatkih je bilo konec septembra brezposelnih 43.847 oseb, kar je 1,4 % manj kot konec avgusta. Medletno je bilo število brezposelnih septembra za 4,7 % nižje, kar je manjši upad kot v prejšnjih mesecih. Ob pomanjkanju delovne sile in upokojevanju starejših brezposelnih je bilo konec septembra medletno za 13,6 % manj dolgotrajno brezposelnih in za 10 % manj brezposelnih, starejših od 55 let. V prvih devetih mesecih je vsak mesec v neaktivnost in upokojitev odšlo, podobno kot v prejšnjih letih, nekoliko več kot odstotek vseh brezposelnih, kar tudi prispeva k zmanjševanju brezposelnosti.

Medletna realna rast povprečne bruto plače je avgusta ostala razmeroma visoka (4,9 %). V javnem sektorju je bila podobna (2,7 %) kot v prejšnjih dveh mesecih in višja kot v povprečju prvih petih mesecev, kar je povezano s povečanjem vrednosti plačnih razredov v juniju, skladno z dogovorom o delni uskladitvi plač z inflacijo. V zasebnem sektorju je bila medletna

realna rast višja (5,9 %) kot v povprečju prvih sedmih mesecev, kar je povezano predvsem z nižjo medletno inflacijo ob še vedno velikih pritiskih na (nominalno) rast plač zaradi pomanjkanja delovne sile. Nominalno je bila skupna povprečna bruto plača v prvih osmih mesecih medletno višja za 6,5 %, in sicer v zasebnem sektorju za 7,7 %, v javnem pa za 4,3 %, kar je manj kot v enakem obdobju lani. (vir: Umar, Grafi tedna, e-vir).



Bančni sektor in obrestne mere – Zadnje zasedanje Evropske centralne banke, ki je prineslo nov rez obrestnih mer in napovedi, da se bodo obrestni rezi še nadaljevali, je navzdol potisnilo tudi vrednost šestmesečnega EURIBOR. Ta je upadla pod tri odstotke in je pri 2,972 odstotka, kar je najnižje po marcu lani. Šestmesečni EURIBOR upada že od lanskega oktobra, ko je presešel 4,1 odstotka. Navzdol gresta tudi tri- in 12-mesečni EURIBOR. Zasedanja ECB novembra ni, na decembrskem pa trgi pričakujejo nov obrestni rez, letos smo doslej videli že tri...³



Obrestne mere Evropske centralne banke

Svet Evropske centralne banke določa višino obrestnih mer Evropske centralne banke. Odločitve o tem sprejema na monetarnih sejah (praviloma) na vsakih šest tednov.

Datum uveljavitve	Mejni depozit	Operacije glavnega refinanciranja	Mejno posojilo
23.10.2024	3,25%	3,40%	3,65%
18.09.2024	3,50%	3,65%	3,90%
12.06.2024	3,75%	4,25%	4,50%
20.09.2023	4,00%	4,50%	4,75%
02.08.2023	3,75%	4,25%	4,50%
21.06.2023	3,50%	4,00%	4,25%

Sklep: prikazano stanje gospodarskega okolja omogočalo dosednji razvoj trga nepremičnin in ni imelo negativnega vpliva na vrednost obravnavanih nepremičnin.

4.2 ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA

Podravska regija - naravnogeografsko podobo te regije tvorijo gričevja na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje na zahodu (Pohorje in Kozjak) ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi. Podravska statistična regija je z 2.170 km² peta največja. V tej drugi najgosteje poseljeni regiji je v 2022 živel 16 % prebivalcev Slovenije, kar jo je uvrstilo za osrednjeslovensko regijo. Gostota poseljenosti je bila 151 prebivalcev na km², s čimer se je prav tako uvrstila na drugo mesto za osrednjeslovensko regijo. Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev te regije je bila v 2022 druga najnižja in je znašala 63,8 %. Stopnja brezposelnosti je bila s 5,1 % tretja najvišja

³ Šestmesečni EURIBOR upadel pod tri odstotke. Kje ga trgi vidijo čez leto dni? Obrestne mere Evropske centralne banke

med regijami. Zunaj regije svojega prebivališča je delalo 18,0 % delovno aktivnih prebivalcev te regije. Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je znašala 1.221 EUR. Od povprečja v državi je bila nižja za okoli 7 % oz. za 98 EUR. Podravska regija je v 2022 ustvarila 12,7 % bruto dodane vrednosti Slovenije. Bruto domači proizvod na prebivalca te regije je znašal 22.045 EUR na prebivalca, kar je bilo 18,5 % manj od državnega povprečja. Tukaj je delovalo nekaj več kot 29.500 podjetij. Skupaj so zaposlovala nekaj manj kot 137.200 ljudi oziroma vsako v povprečju 4,6 osebe. Stopnja tveganja revščine (14,6 %) in stopnja tveganja socialne izključenosti (16,9 %) sta bili v podravski tretji najvišji med regijami. Regija je imela tudi drugo najvišjo stopnjo prenaseljenosti stanovanj; 13,4 % oseb je živelo v stanovanjih s premajhnim številom sob glede na število članov gospodinjstva.

Maribor je ena od 11 mestnih občin v Republiki Sloveniji in drugo največje mesto v državi. Velja za gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije. Je sedež Univerze v Mariboru in Nadškofije Maribor. Maribor je sedež Podravske statistične regije in vzhodne kohezijske regije. Leži na 274,7 m nadmorske višine. Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi goricami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem. Mariborsko avtocestno križišče usmerja cestni promet proti Avstriji, Madžarski, Ljubljani in Zagrebu. Železniško križišče pa železniški promet proti Gradcu, Celovcu, Ljubljani in Madžarski. Skupaj z letališčem je Maribor opredeljen kot intermodalni kopenski logistični center, ki je od najbližjega pristanišča v Kopru oddaljen ca. 220 km. Po statutu je Mestna občina Maribor temeljna samoupravna lokalna skupnost, ki obsega območja mesta Maribor in naslednjih naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski Hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh - del, Ruperče, Srednje, Šober, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen - del, Zrkovci, Brezje. Območje mestne občine je razdeljeno na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti.

Statistika	Občina	Slovenija
Število prebivalcev	112395	2100126
Površina [km ²]	148,00	20.271,00
Skupni prirast prebivalcev (na 1000 prebivalcev)	6,8	3,3
Gostota prebivalstva [preb./km ²]	771,2	104,8
Povprečna starost prebivalcev	45,2	44,2
Povprečna mesečna bruto plača [EUR]	2.118	2.221
Število stanovanj, ocena stanovanjskega sklada (na 1000 prebivalcev)	1,4	2,3
Povprečna površina stanovanja, ocena stanovanjskega sklada [m ²]	168,00	121,00

Vir podatkov: SIStat, analiza ARVNO, pridobljeno dne 31.08.2024

4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

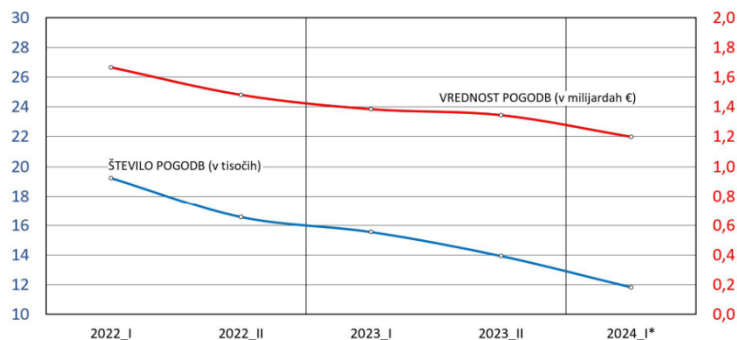
Geodetska uprava RS je aprila 2024 izdala Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023 in oktobra 2024 izdala Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, po katerem povzemamo sledeče navedbe stanja nepremičninskega trga.

SPLOŠNO O NEPREMIČNINSKEM TRGU - prvo polletje 2024

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjih dveh polletjih so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 %, cene stanovanjskih hiš za 6 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa kar za 24 %.

V prvem polletju leta 2024 se je vrednost prometa vseh vrst nepremičnin v primerjavi z enakim obdobjem 2023 zmanjšala, kar je seveda posledica manjšega števila realiziranih transakcij. Na podlagi še začasnih podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami je bilo v prvem polletju leta 2024 v Sloveniji število teh, v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 15 %, njihova skupna vrednost pa za okoli 10 %. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število pogodb manjše za 20 do 25 %, njihova vrednost pa med 10 in 15 %.

Nadaljnje upadanje števila transakcij gre po eni strani pripisati premajhni ponudbi novih stanovanj in rabljenih stanovanj na boljših lokacijah, po drugi strani pa precenjenosti rabljenih stanovanj na slabših lokacijah oziroma slabše kakovosti.



Graf: število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

Po še začasnih podatkih je v prvem polletju leta 2024 vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše) predstavljala slabih 75 % vsega prometa na nepremičninskem trgu. Delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa na nepremičninskem trgu se je opazno povečal (na račun povečanja deleža stanovanj, ki se je povečal za 4,5 odstotne točke, medtem ko je delež hiš ostal nespremenjen).

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo je znašala slabih 12 % vsega prometa z nepremičninami, kar pomeni, da je ostal tudi delež prometa zazidljivih zemljišč praktično nespremenjen.

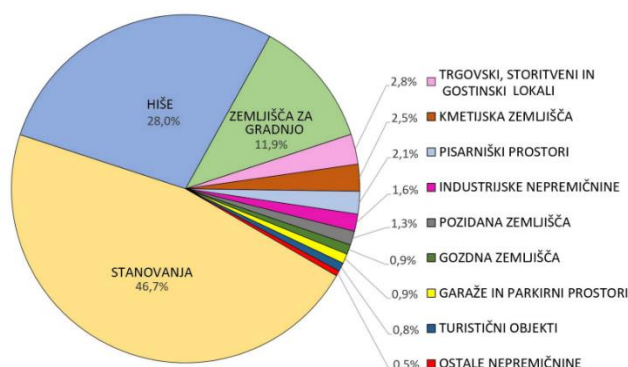
Število kupoprodaj in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč sta se, po oceni GURS-a, v prvem polletju 2024 v primerjavi s prvim polletjem 2021, ko sta bila po epidemiji največja, zmanjšala skoraj za polovico.

Vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami je znašala dobrih 5,3 % celotnega prometa z nepremičninami. Po oceni GURS-a e je število transakcij s pisarnami in lokali v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšalo kar za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za več kot 40 %, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa se je več kot prepolovilo.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v letošnjem prvem polletju znašal 3,4 % celotnega prometa.

Število transakcij s kmetijskimi zemljišči se je zmanjšalo četrto polletje zapored. Glede na še začasne podatke je bilo število kupoprodaj kmetijskih zemljišč v prvem polletju 2024 za 15 do 20 % manjše kot v drugem polletju 2023, od 25 do 30 % manjše kot v prvem polletju 2023. Število transakcij z gozdnimi zemljišči se je zmanjšalo tretje polletje zapored: število

kupoprodaj je v prvem polletju 2024 bilo za okoli 20 % manjše kot v drugem polletju 2023 in za okoli tretjino manjše kot v prvem polletju 2023.



Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prvo polletje 2024

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

V prvem polletju 2024 so v primerjavi z drugim polletjem 2023 cene stanovanj zrasle za 5 %, cene hiš za 4 % in cene zazidljivih zemljišč za 16 %.

V zadnjih petih polletjih oziroma v primerjavi z drugim polletjem 2021 so cene stanovanj zrasle za 30 %, cene hiš za 25 %, cene zazidljivih zemljišč pa kar za 52 %.

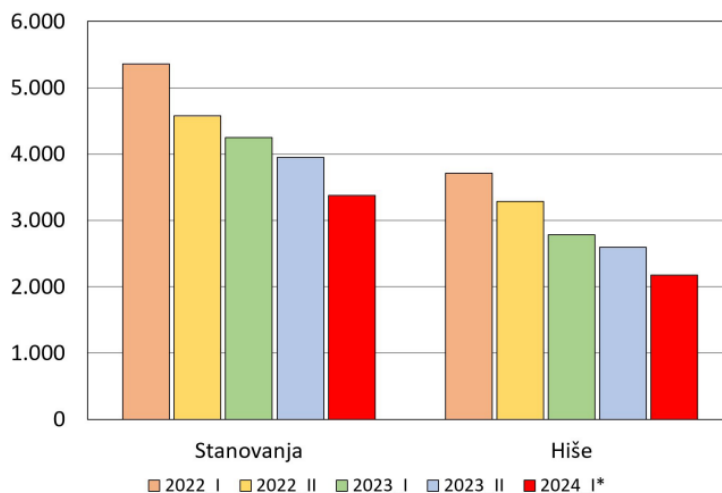
VRSTA NEPREMIČNINE	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I	2023_I -2023_II	2023_II -2024_I
Stanovanja	12%	4%	1%	5%	5%
Hiše	8%	5%	4%	2%	4%
Zemljišča za gradnjo	17%	5%	0%	7%	16%

gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2021 – 1. polletje 2024

VRSTA NEPREMIČNINE	2021_II -2022_I	2021_II- 2022_II	2021_II -2023_I	2021_II -2023_II	2021_II -2024_I
Stanovanja	12%	17%	18%	24%	30%
Hiše	8%	13%	18%	20%	25%
Zemljišča za gradnjo	17%	22%	22%	31%	52%

gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2021 (osnova) – 1. polletje 2024

Po ocenah GURSa se je, na podlagi preliminarnih podatkov, v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi z drugim polletjem 2023 število kupoprodaj stanovanj kot tudi hiš zmanjšalo za okoli 15 %, v primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za več kot 20 %, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 40 %.



Graf: število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V prvem polletju 2024 je bilo v Ljubljani sklenjenih 28 % vseh kupoprodaj stanovanj v državi, v Mariboru 12 %, v Celju 7 %, na območju Obale 6 %, v Severni okolici Ljubljane 5 %, v Kranju z okolico in Južni okolici Ljubljane po 4 % ter v preostanku Slovenije 33 %. V primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 se je delež Ljubljane povečal za 3 odstotne točke, predvsem na račun deleža Ostale Slovenije, ki se je zmanjšal za 7 odstotnih točk.

Med obravnavanimi območji se je število sklenjenih transakcij s stanovanji v zadnjih dveh letih najbolj zmanjšalo prav na območju Ostale Slovenije. Po ocenah GURS-a, na podlagi še začasnih podatkov, je bilo v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 število prodaj manjše za okoli 25 %, v primerjavi s prvim polletjem 2013 za slabo tretjino in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 45 %.

Gibanje cen: GURS na podlagi še začasnih podatkov ocenjuje, da je število transakcij s stanovanji:

- v Ljubljani v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim in prvim polletjem 2023 upadlo za 20 do 25 %. V primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 30 do 35 %. V Severni okolici Ljubljane se je v prvem polletju 2024 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšalo za okoli 15 %. V primerjavi s prvim polletjem 2023 in prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 35 %,
- Južna okolica Ljubljane je bila edino območje poleg Celja, kjer se je število evidentiranih transakcij s stanovanji v zadnjih dveh polletjih povečalo, predvsem na račun prodaje okoli dvajsetih novozgrajenih stanovanj, v prvem polletju 2024 je število transakcij v primerjavi z drugim polletjem 2023 bilo večje za okoli 25 %, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 10 do 15 %,
- v Kranju se je v prvem polletju 2024 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšalo za približno 25 %, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za 10 do 15 %,
- na Obali oziroma v Kopru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za 5 do 10 %, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 10 do 15 %.

- V Mariboru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 5 %, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 10 do 15 %, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 35 %,
- v Celju se je v prvem polletju 2024 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2023 več kot podvojilo, kar gre pripisati prodaji okoli 90 novozgrajenih stanovanj v projektu Sončni Golovec. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število transakcij večje za okoli 20 %.

Sledeči podatki o gibanju cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah za zadnjih pet polletij najbolje ponazarjajo gibanje cen stanovanjskih nepremičnin na izbranih analitičnih območjih in v Sloveniji na splošno:

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I	2023_I -2023_II	2023_II -2024_I
SLOVENIJA	12%	4%	1%	5%	5%
LJUBLJANA	10%	1%	-1%	6%	7%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	9%	6%	-3%	8%	8%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	12%	4%	-2%	9%	5%
MARIBOR	16%	2%	1%	7%	6%
CELJE	15%	4%	-2%	4%	7%
KRANJ Z OKOLICO	11%	0%	6%	0%	3%
OBALA	15%	9%	-1%	5%	7%

gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2021 – 1. polletje 2024

Tržne cene:

V prvem polletju 2024 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.890 €/m² in je v primerjavi s prvim polletjem 2023 večja za rekordnih 340 €/m².

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	2.146	2.090	2.890	4.070	1975	52
LJUBLJANA	555	3.820	4.370	5.010	1973	54
OBALA	144	3.630	4.260	5.010	1974	51
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	102	3.130	3.620	4.150	1983	52
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	54	2.840	3.410	3.960	1996	52
KRANJ Z OKOLICO	109	2.680	3.190	3.610	1973	54
MARIBOR	301	1.900	2.330	2.700	1970	51
CELJE	103	1.810	2.180	2.620	1967	51

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija in izbrana analitična območja, 1. polletje 2024

- primat najvišjih cen stanovanj v državi ohranja Ljubljana, kjer se je v prvem polletju 2024 srednja cena rabljenega stanovanja (4.370 €/m²) v primerjavi s prvim polletjem 2023 zvišala za 490 €/m² in tako krepko prebila mejo 4.000 €/m². Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.800 in 5.000 €/m²,
- po višini cen sledi Obala, kjer se je v prvem polletju v primerjavi z letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (4.260 €/m²) zvišala najbolj, in sicer za 570 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 3.600 do 5.000 €/m²,
- v Severni okolici Ljubljane je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.620 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa 3.410 €/m². Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z enim letom prej zvišala za 410 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa za 340 €/m².

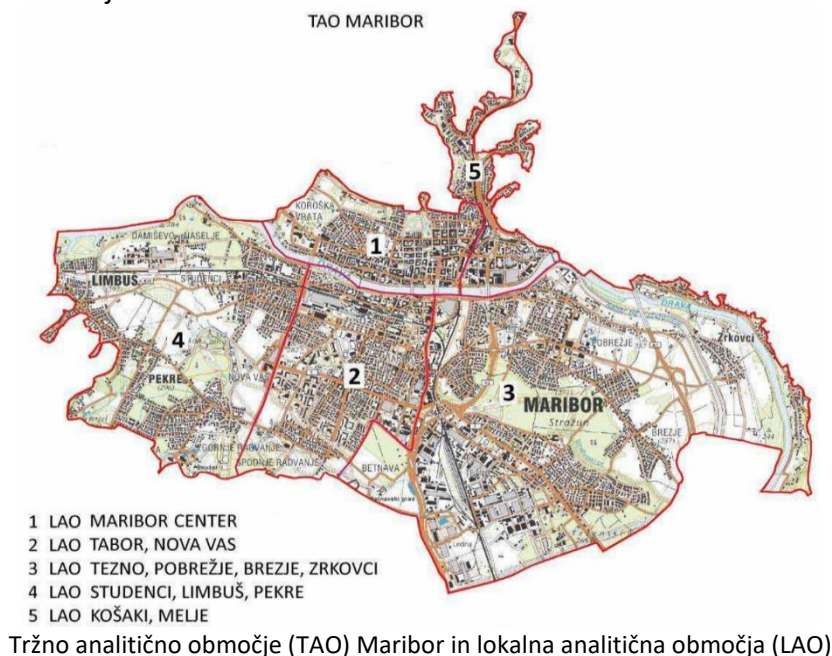
m². Večina stanovanj na teh dveh območjih je bila prodana po ceni med 2.900 in 4.150 €/m²,

- takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2024 cene v Kranju. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.190 €/m² in se je v primerjavi s prvim polletjem 2023 zvišala za 180 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.650 do 3.600 €/m²,
- cene stanovanj v Mariboru in Celju še vedno ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.890 €/m²). V Mariboru je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.330 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 290 €/m². Medtem se je v Celju (2.180 €/m²) zvišala »le« za 60 €/m² oziroma v absolutnem znesku najmanj med obravnavanimi območji. Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 1.800 do 2.700 €/m².

Trg nepremičnin na predmetnem analitičnem območju

MARIBOR:

Maribor kot drugo največje mesto predstavlja tudi drugi največji trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji.



Maribor smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na pet lokalnih analitičnih območij (LAO).

V Mariboru je bilo konec leta 2023 evidentiranih okoli 50 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar predstavlja slabih 6 % slovenskega stanovanjskega fonda. Okoli 37 tisoč mariborskih stanovanj predstavlja 11 % slovenskega fonda stanovanj, okoli 13 tisoč hiš pa 2 % slovenskega fonda hiš.

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	36.741	846	12.718	190
LAO TABOR, NOVA VAS	16.350	356	2.020	34
LAO MARIBOR CENTER	10.212	227	853	10
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	7.304	187	5.019	75
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	2.032	43	3.907	61
LAO KOŠAKI, MELJE	843	33	919	10

Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor,
po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v Mariboru je potem, ko je po epidemiji leta 2021 doseglo vrh, že drugo leto zapored močno upadlo. Leta 2022 se je število prodaj stanovanj zmanjšalo za 18 %, leta 2023 pa še za 25 % in je bilo v primerjavi z letom 2021 tako manjše že za slabih 40 %. Število prodaj hiš se je v letu 2022 zmanjšalo za 17 %, v letu 2023 pa še za 19 % in je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 33 %.

Kljub velikemu povpraševanju se je v lanskem letu v Mariboru zgradilo le 500 stanovanjskih enot. Šlo je predvsem za stanovanja v večstanovanjskih zgradbah. Zaradi pomanjkanja ponudbe se nova stanovanja in hiše dobro prodajajo in večina, ki so še v gradnji, je že rezerviranih oziroma prodanih.

V Mariboru še ne moremo govoriti o takšni gradbeni ekspanziji kot v Ljubljani, saj je trenutno v gradnji približno 350 stanovanjskih enot, že načrtovanih pa še 200 enot. Če načrtov ne prepreči kriza nepremičninskega trga, pa je, glede na veliko povpraševanje investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb, v prihodnjih letih tudi v Mariboru pričakovati bistveno povečanje novogradnje stanovanjskih enot.

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	22	2,0
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	10	1,1
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	9	0,6
LAO TABOR, NOVA VAS	2	0,1
LAO KOŠAKI, MELJE	1	0,1

Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor,
po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Število evidentiranih transakcij z zemljišči za gradnjo stavb je bilo tudi lani zelo majhno. Ob že tako majhni ponudbi, je tudi za zemljišča za gradnjo stanovanj zadnji dve leti prisoten razmeroma močan trend upadanja števila realiziranih kupoprodajnih poslov.

Zaradi višje rasti cen v Mariboru v zadnjih dveh letih se je razlika med cenami stanovanjskih nepremičnin med Mariborom in Ljubljano lani nekoliko zmanjšala. Po dolgem času so bile tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Mariboru v povprečju za manj kot polovico nižje kot v Ljubljani.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru se je v primerjavi z letom prej povečala za 80 €/m² in je prvič preseгла mejo 2.100 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po cenah od 1.750 do 2.400 €/m², pri čemer je bilo srednje leto zgraditve prodanega stanovanja 1968, srednja uporabna površina pa 50 m².

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO MARIBOR	684	1.790	2.130	2.400	1968	50
LAO TABOR, NOVA VAS	308	1.870	2.190	2.400	1972	50
LAO MARIBOR CENTER	190	1.650	2.110	2.370	1950	55
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	150	1.820	2.070	2.350	1975	48
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	25	1.720	2.020	2.550	1982	50
LAO KOŠAKI, MELJE	11	1.100	1.660	2.490	1900	64

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Najvišje cene so bile dosežene na območju »Tabor, Nova vas«, kjer je bilo zabeleženih tudi daleč največ prodaj stanovanj. Srednja cena je praktično dosegla mejo 2.200 €/m². Večina stanovanj na tem območju se je lani prodala po ceni med 1.850 in 2.400 €/m².

Najdražje rabljeno stanovanje je bilo lani prodano na območju »Maribor Center«, kjer je cena za stanovanje s 134 m² uporabne površine v prenovljeni večstanovanjski zgradbi znašala 3.800 €/m². Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo novo stanovanje na območju »Studenci, Limbuš, Pekre«, velikosti 120 m² uporabne površine, z večjo teraso ter dvema parkirnim mestoma v garaži, ki je bilo prodano za 590.000 evrov. Najnižje so bile cene stanovanj na območju »Košaki, Melje«, kjer je bilo prodaj razmeroma malo, prodajala pa so se veliko starejša ter večja stanovanja. Večina je bila prodana po cenah od 1.100 do 2.500 €/m².

Stanovanjske hiše

V lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 175.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1969, srednja velikost hiše pa 163 m². Srednja površina pripadajočega zemljišča je bila 480 m². V primerjavi z letom prej je srednja cena prodanih hiš ostala na približno enaki ravni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem in s povprečno 10 m² manjšo površino, medtem ko je bila starost prodanih hiš primerljiva z letom prej.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	116	135.000	175.000	225.000	1969	163	480
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	42	143.000	180.000	220.000	1974	164	510
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	41	128.000	165.000	200.000	1974	133	450
LAO TABOR, NOVA VAS	23	153.000	210.000	255.000	1967	177	440

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju »Maribor Center«, kjer pa smo zabeležili le 5 prodaj, pri katerih je povprečna pogodbeno cena znašala več kot 300.000 evrov.

Po višini cen je odstopalo še območje »Tabor, Nova vas«, kjer se je večina hiš, prodala po ceni od 150.000 do 250.000 evrov. Na ostalih območjih Maribora cene hiš niso bistveno odstopale od povprečja. Večina hiš se je prodala po cenah od 130.000 do 220.000 evrov. Še najcenejše so bile hiše na območju »Košaki, Melje«, kjer je srednja cena hiše znašala 130.000 evrov.

Lani najdražjo prodajo hiše smo evidentirali na območju »Studenci, Limbuš, Pekre«, kjer je bila za 460 tisoč evrov prodana modernejša, leta 2021 zgrajena hiša, z uporabno površino 160 kvadratnih metrov in okoli 450 kvadratnimi metri zemljišča.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Tako kot v ostalih večjih mestih, so tudi v Mariboru cene zemljišč najvišje na najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa praznih zazidljivih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb. Najvišjo pogodbeno ceno za zemljišče za gradnjo stavb v Mariboru smo lani evidentirali na območju »Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci«, kjer je bilo 6.000 m² veliko zemljišče prodano za nekaj manj kot 600 tisoč evrov.

Gibanje cen

Po skokoviti rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Mariboru v letih 2021 in 2022 smo bili leta 2023 priča umiritvi rasti. Potem, ko so cene stanovanj v letu 2021 zrasle za 18 % oziroma leta 2022 za rekordnih 24 %, so lani zrasle le še za 5 %. Cene hiš, ki so prav tako rekordno zrasle leta 2022 in sicer za 21 %, pa so lani zrasle za še vedno visokih 11 %. V zadnjih petih letih so cene stanovanj v Mariboru zrasle za 68 %, cene hiš pa za 55 %. Višja rast cen stanovanj je posledica tega, da so cene stanovanj močno poskočile že leta 2021, medtem ko so cene hiš opazneje zrasle šele leto kasneje.

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	9%
2019–2020	2%	4%
2020–2021	18%	3%
2021–2022	24%	21%
2022–2023	5%	11%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	9%
2018–2020	9%	13%
2018–2021	29%	16%
2018–2022	60%	40%
2018–2023	68%	55%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)



Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)

Statistični urad Republike Slovenije⁴

Stanovanjske nepremičnine so se na četrtni ravni podražile za 2,2%, na medletni pa za 6,7%. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo za petino nižje od povprečja prejšnjega leta.

Cene novih stanovanjskih nepremičnin po znižanju v četrtnju prej tokrat znova višje ...

Nove stanovanjske nepremičnine (stanovanja in družinske hiše skupaj) so se po pocenitvi v letošnjem 1. četrtnju (za 7,6 %) ponovno podražile, in sicer skupno za 9,1 %. Cene novih stanovanj so zrasle za 9,7 %, cene novih družinskih hiš pa za 3,0 %.

... cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin pa višje tretje četrtnje zapored

Rabljene stanovanjske nepremičnine (tj. stanovanja in hiše skupaj) so se na četrtni ravni podražile za 1,1 %. Pri rabljenih družinskih hišah so cene zrasle za 1,4 %, pri rabljenih stanovanjih pa za 1,0 %.

Rabljena stanovanja so se v tej primerjavi najizraziteje podražila v Ljubljani (za 1,2 %), sledile so podražitve v preostali Sloveniji (za 0,9 %) in Mariboru (za 0,8 %).

Na medletni ravni rast cen pri novih stanovanjskih nepremičninah precej višja kot pri rabljenih

Medletna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila 6,7-odstotna. Najizraziteje so se podražila nova stanovanja (za 18,2 %), sledili so rabljena stanovanja (za 7,6 %), nove družinske hiše (za 4,3 %) in rabljene družinske hiše (za 3,8 %).

Koliko stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih in po kolikšni vrednosti?

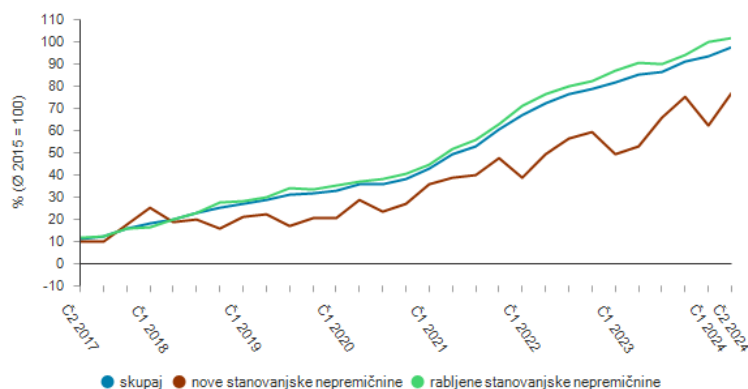
Skupna vrednost vseh stanovanjskih nepremičnin, prodanih v 2. četrtnju, je znašala 336,1 milijona EUR. To je bilo približno enako kot v četrtnju prej (340,4 milijona EUR) in za približno šestino manj od vrednosti prodaj kot v 2. četrtnju lani (401,5 milijona EUR).

Skupno je bilo prodanih 2.069 stanovanjskih nepremičnin oz. približno enako kot v četrtnju prej in za petino manj kot v 2. četrtnju prejšnjega leta (2.576).

Prodanih je bilo 1.983 rabljenih stanovanjskih nepremičnin, skupna vrednost prodaj pa je znašala 306,3 milijona EUR.

Novih stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih 86, njihova skupna vrednost je znašala približno 29,8 milijona EUR.

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija



⁴ vir: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, 2. četrtnje 2024 (stat.si)

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	Č2 2024	Č2 2024	Č2 2024	Č2 2024
	Č4 2023	Č1 2024	Č2 2023	Ø 2015
	stopnja rasti (%)			indeks
1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj	3,4	2,2	6,7	197,74
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	0,7	9,1	15,4	176,81
1.1.1 Nova stanovanja	1,0	9,7	18,2	185,98
1.1.2 Nove hiše	-2,5	3,0	4,3	147,55
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	3,9	1,1	6,1	202,02
1.2.1 Rabljena stanovanja	4,2	1,0	7,6	213,01
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	3,5	1,2	7,4	201,25
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	4,5	0,8	7,7	218,53
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	3,6	0,8	8,4	227,95
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	3,0	0,9	5,7	214,76
1.2.2 Rabljene hiše	3,5	1,4	3,8	182,15

Poročilo Banke Slovenije o finančni stabilnosti⁵

Tveganje, ki izhaja iz nepremičninskega trga, ostaja ocenjeno kot zmerno, vendar pričakujemo njegovo povečanje. Kljub upadu števila prodaj cene stanovanjskih nepremičnin naraščajo zaradi omejene ponudbe in povečanega povpraševanja. Slednje spodbujajo nizka brezposelnost, rast plač in nizka zadolženost gospodinjstev. Ob znižanju obrestnih mer se tudi stanje stanovanjskih posojil ponovno hitreje povečuje. Podobno je tudi dogajanje na trgu poslovnih nepremičnin, kjer pa so nihaji cen nekoliko večji zaradi majhnosti trga.

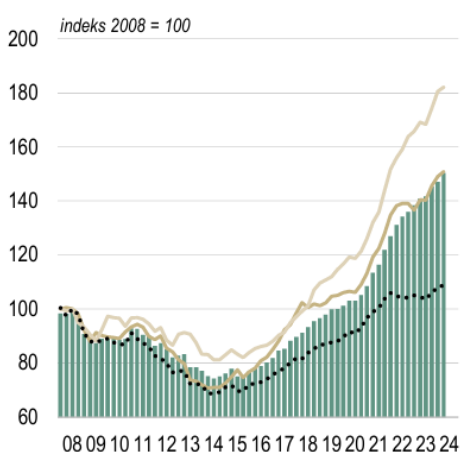
Kljub upadanju števila prodaj cene stanovanjskih nepremičnin še naprej naraščajo. Medletna rast nominalnih cen stanovanjskih nepremičnin je v prvem četrtletju 2024 znašala 6,3 %, v drugem četrtletju leta 2024 pa 6,7 % (7,2 % v letu 2023 in 14,8 % v letu 2022). V prvem in drugem četrtletju leta 2024 so se cene rabljenih stano vanj v Ljubljani po razmeroma nizki rasti v letu 2023 ponovno občutneje zvišale, me dletno za 9,1 % in 7,4 %. V preostali Sloveniji je bila rast 8,9- oziroma 7,7-odstotna (slika 2.1, levo). Rast cen novih stanovanjskih nepremičnin je bila visoka, medletno je v prvem četrtletju 2024 znašala 8,7 %, v drugem četrtletju 2024 pa kar 15,4 %. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin upada že od drugega četrtletja 2022. V prvi polovici leta 2024 je bilo prodanih 4.156 stanovanjskih nepremičnin, kar je 22,1 % manj kot leto pred tem (slika 2.1, desno) in najmanj v zadnjih desetih letih. Pri tem je po skoraj 50 odstotnem medletnem zvišanju v letu 2023 število prodaj novih nepremičnin v prvi polovici leta 2024 upadlo za 42,7 %. Teh prodaj je bilo tudi za okoli 40 % manj kot v povprečju med letoma 2014 in 2023.

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v državah EU pričele spet zviševati. V prvem četrtletju 2024 so se medletno zvišale za 1,3 %, medtem ko so v drugem in tretjem četrtletju 2023 beležile okoli 1-odstoten upad, v zadnjem četrtletju 2023 pa so že začele naraščati (slika 2.3., desno). V državah evrskega območja cene upadajo že eno leto, toda čedalje počasneje. V prvem četrtletju 2024 so bile nižje za 3,1 % od zadnjega vrha v tretjem četrtletju 2022. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin se že več let znižuje tako v Sloveniji kot tudi v večini drugih držav EU. K rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji še vedno prispeva omejena ponudba stanovanjskih nepremičnin, ki zaostaja za povpraševanjem. Slednjega spodbujajo tudi nizka brezposelnost, rast plač in nizka zadolženost gospodinjstev.¹⁸ V letu 2023 je bila začeta gradnja 5.197 stanovanj, kar je 3,9 % manj kot leto pred tem, vendar več kot v predhodnih letih. V letu 2023 sta bili dokončani 2,3 stanovanji na 1000 prebivalcev, kar je 15%

⁵Poročilo o finančni stabilnosti, fsr_2024_okt_l.pdf

več kot v letu 2022, vendar precej manj kot leta 2008, ko je bilo dokončanih največ stanovanj v zadnjih dvajsetih letih, 4,9 na 1000 prebivalcev. Precej več stanovanj, okrog 8,5 na 1000 prebivalcev je bilo zgrajenih v 70. in 80. letih prejšnjega stoletja. V prvi polovici leta 2024 se je število stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, kar nakazuje prihodnjo gradbeno aktivnost, me dletno znižalo za 14,6 %. Tudi število stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja, je v zadnjih dveh letih upadlo (slika 2.3, desno). Kljub rasti bruto investicij v stanovanja (kar 17,9 % v letu 2023 oziroma 8,5 % v prvem četrletju 2024) ostaja njihov delež v BDP nizek. V drugem četrletju 2024 je znašal le 3,1 %, kar je precej manj kot v povprečju evrskega območja (5,9 %).

Cene stanovanjskih nepremičnin glede na leto 2008

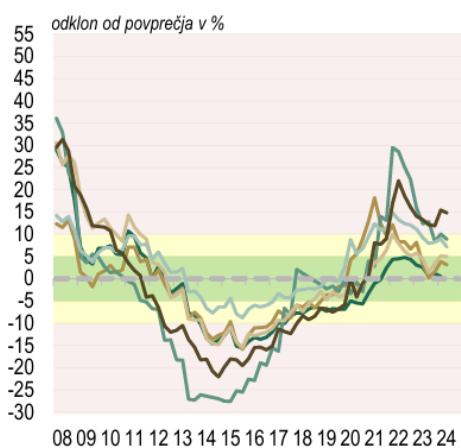


- Stanovanjske nepremičnine, nominalno
- Rabljena stanovanja, Ljubljana, nominalno
- Rabljena stanovanja, preostala Slo., nom.
- Stanovanjske nepremičnine, realno

Opomba: Na sliki desno so kazalniki ravnotežnosti cen stanovanjskih nepremičnin normalizirani okrog lastnega dolgoročnega povprečja, ki je postavljeno na vrednost 0. Odklon kazalnikov od dolgoročnega povprečja prikazuje precejnost oziroma podcenjenost cen stanovanjskih nepremičnin. Kazalniki so prikazani do drugega četrletja 2024, razen razmerja med cenami nepremičnin in razpoložljivim dohodkom, ki je na voljo do prvega četrletja 2024.

Vir: SURS, GURS, Slonep, Eurostat.

Kazalniki precejnosti cen stanovanjskih nepremičnin



- Raz. med cenami nepr. in razpoložljivim dohodkom
- Raz. med cenami nepr. in višino najemnin
- Raz. med povpr. ceno stan. v LJ (60 m²) in povp. l. p.
- Kazalnik UOC (modelska ocena)
- Realni indeks cen nepr. (modelska ocena)
- Sestavljeni kazalnik precejnosti nepremičnin
- — — — — Dolgoročno povprečje (normalizirano na 0)

Z znižanjem obrestnih mer se je stanje stanovanjskih posojil spet začelo povečevati hitreje. Rast stanovanjskih posojil, ki se je zaradi višjih obrestnih mer in višjih življenjskih stroškov do decembra 2023 upočasnila na 0,6 %, se je do junija 2024 z zniževanjem obrestnih mer medletno povečala na 2 %. Rast stanovanjskih posojil je bila sicer v Sloveniji še vedno višja kot v evrskem območju, kjer je bil junija 2024 zabeležen 0,2-odstotni upad. V Sloveniji ostaja delež stanovanjskih posojil v BDP z okoli 13 % precej nižji od povprečja evrskega območja, kjer znaša okoli 36 %. Obseg novih stanovanjskih posojil se je, po upadu za skoraj polovico v letu 2023, v prvem četrletju leta 2024 spet začel povečevati in bil v drugem četrletju leta 2024 za četrtno višji kot v enakem obdobju leta pred tem. V prvi polovici leta 2024 je bil obseg novih stanovanjskih posojil v primerjavi s prvo polovico leta 2019, tj. preden se je začel ta hitro povečevati, višji za okoli 22 %, medtem ko je bil od prve polovice leta 2008 višji za okoli 12 %

Sklepni komentar:

Na trg nepremičnin bodo tudi letos vplivale obrestne mere, ki so zrasle zaradi visoke inflacije in so znižale kreditno sposobnost prosilcev. Povpraševanje po nepremičninah še vedno ostaja na visoki ravni, zato občutnega padca cen nepremičnin na trgu ni pričakovati.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po lokaciji in svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem smo se oprli predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (trgnepremicnin.si, valuer.si) in ponudbi (nepremicnine.net) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju.

Analizirali smo prodajo stavbnih zemljišč - površine za oddih, rekreacijo in šport ter športni centri v Sloveniji od leta 2021 do datuma ocenjevanja. Upoštevane so transakcije iz prsto-konkurenčnega trga, DDV ni upoštevan (aplikacije2.trgnepremicnin.si/RealEstate/, 2024):

ID posla	Datum pog.	Podrobna namenska raba	KO	Občina	ZEM [m ²]	Cena [€]	Cena [€/m ²]
414178	07.01.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Zabreznica	Žirovnica	20.090,00	301.350,00	15,00
414811	07.01.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Stožice	Ljubljana	1.299,00	29.877,00	23,00
420019	10.01.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Stožice	Ljubljana	1.050,00	21.000,00	20,00
420092	10.01.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Stožice	Ljubljana	1.051,00	21.020,00	20,00
422709	06.02.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Litija	Litija	3.448,00	55.000,00	15,95
432934	23.04.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Pobrežje	Maribor	10.173,00	280.000,00	27,52
430509	24.04.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Stožice	Ljubljana	1.069,00	21.380,00	20,00
447774	22.08.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Bohinjska Bistrica	Bohinj	1.150,00	46.000,00	40,00
447829	30.08.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Kicar	Ptuj	3.872,00	70.000,00	18,08
451352	10.09.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Bohinjska Bistrica	Bohinj	3.390,00	153.684,00	45,33
476397	12.12.2019	pov. za oddih, rekr. in šport	Zgornje Radvanje	Maribor	5.922,00	427.000,00	72,10
491386	27.02.2020	pov. za oddih, rekr. in šport	Primskovo	Kranj	3.317,00	49.755,00	15,00
495311	16.04.2020	pov. za oddih, rekr. in šport	Dvorjane	Duplek	2.039,00	71.365,00	35,00
519880	28.10.2020	pov. za oddih, rekr. in šport	Šentilj pod Tur.	Mislinja	6.599,00	194.670,50	29,50
534394	10.03.2021	pov. za oddih, rekr. in šport	Razvanje	Maribor	1.323,00	20.014,00	15,13
539896	12.04.2021	pov. za oddih, rekr. in šport	Rakitna	Brezovica	1.068,00	39.000,00	36,52
545518	14.05.2021	pov. za oddih, rekr. in šport	Ihan	Domžale	1.225,00	30.625,00	25,00
556868	12.08.2021	pov. za oddih, rekr. in šport	Brestrnica	Maribor	1.388,00	32.000,00	23,05
581687	20.09.2021	pov. za oddih, rekr. in šport	Rače	Rače-Fram	4.091,00	92.500,00	22,61
591930	15.11.2021	pov. za oddih, rekr. in šport	Studenci	Maribor	7.121,00	284.840,00	40,00
641123	26.01.2022	pov. za oddih, rekr. in šport	Ljubno	Ljubno	3.443,00	68.860,00	20,00
659661	16.06.2022	pov. za oddih, rekr. in šport	Vojnik Okolica	Vojnik	3.089,00	80.000,00	25,90
661285	27.06.2022	pov. za oddih, rekr. in šport	Domžale	Domžale	1.964,00	45.714,00	23,28
675770	30.09.2022	pov. za oddih, rekr. in šport	Puštal	Škofja Loka	1.479,50	132.600,00	89,62
678605	30.11.2022	pov. za oddih, rekr. in šport	Ribnica	Ribnica	1.979,00	53.433,00	27,00
738807	21.04.2023	pov. za oddih, rekr. in šport	Krčevina Pri Ptuj	Ptuj	10.590,00	490.000,00	46,27
744001	18.05.2023	pov. za oddih, rekr. in šport	Drežnica	Kobarid	1.193,00	30.000,00	25,15
747798	26.06.2023	pov. za oddih, rekr. in šport	Rakitna	Brezovica	1.225,00	80.000,00	65,31
823932	18.06.2024	pov. za oddih, rekr. in šport	Studenci	Maribor	1.629,00	30.000,00	18,42
834691	06.09.2024	pov. za oddih, rekr. in šport	Nevlje	Kamnik	3.267,00	145.000,00	44,38
Povprečje:					3.684,78	113.222,92	31,47

Rezultat analize izvedenih transakcij s podobnimi zemljišči kaže, da povprečna prodajna cena teh na območju države, ob povprečni površini zemljišča ca 3.685,00 m², znaša ca 31,00 €/m².

Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin⁶ vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

Na primerljivih transakcijah opravimo odstotne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako smo upoštevali časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštrevane materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za

⁶ Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Razlaga prilagoditev⁷:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Obseg pravic na nepremičnini: v vseh primerih gre za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah (polna lastninska pravica), zato prilagoditve ne opravimo.

Prodajni pogoji: nepremičnine so bile prodane na prosto konkurenčnem trgu. Prilagoditve niso potrebne.

Vrsta transakcije: izhajamo iz dejanskih transakcij, prilagoditve ne opravimo.

Datum transakcije: izhajamo iz transakcij iz podobnega časovnega obdobja, prilagoditve ne opravimo.

Lokacija: nepremičnine na boljših lokacijah praviloma dosegajo višje cene na enoto mere. Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah razlikujejo. Zato so opravljene prilagoditve na osnovi opazovanja prodajnih in ponudbenih cen primerljivih posesti na različnih lokacijah ter s pomočjo vrednostnih ravni po EMV.

Velikost zemljišča: razpoložljive transakcije smo, glede na prodajno površino zemljišča, razdelili v dva velikostna razreda. Ugotavljamo, da večja zemljišča dosegajo nižjo ceno na m² zemljišča kot manjša zemljišča. Razliko v ceni, s pomočjo navzkrižnega računa, smiselno upoštevamo pri izvedbi prilagoditev.

Konfiguracija terena/komunalna opremljenost: prilagoditev ocenimo z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah (zemljiški kataster, google maps) ter razgovora z nepremičninskimi posredniki in investitorji ter lastnikom.

Namenska raba: vsa zemljišča so po namenski rabi stavbna, prilagoditev ni potrebna.

Ponder: preučili smo izbrane transakcije in glede na velikosti in stanje predmetnega objekta zaključili, da so le-te enako kvalitetne (podobno primerljive), zato vsem pripišemo enako težo.

SKLOP 1 - ŠPORTNA IGRIŠČA "PARTIZAN"

Glede na lokacijo ter zasnovo nepremičnine izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prilagoditvena tabela:

⁷ Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Stavbno zemljišče	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3		Ocenjevana
	591930	pril.	661285	pril.	738807	pril.	
lokacija (k.o.)	Studenci		Domžale		Krčevina Pri Ptujju		Koroška vrata
cena €/m ²	40,00		23,28		46,27		
obseg neprem. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
DDV	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	brez
datum transakcije	15.11.2021	0%	27.06.2022	0%	21.04.2023	0%	
vmesna prilagoditev	40,00		23,28		46,27		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
velikost zem. (m ²)	7.121,00	-2%	1.964,00	-5%	10.590,00	0%	12.474,00
konfiguracija terena/oblika	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	na ravnem
komunalna opremljenost	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	ob parceli
namenska raba	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport
končna prilagoditev		-2%		-5%		0%	
indikacija vrednosti	39,20		22,11		46,27		
ocena vrednosti (€/m²)	13,07		7,37		15,42		35,86
ocena vrednosti (€)							447.326,93
ocena vrednosti (€) - skupaj zaokroženo							447.000,00

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujemo na **447.000,00 €**.

Na obravnavanem zemljišču se nahajajo še določene izboljšave. Nadomestitveno vrednost izboljšav smo povzeli po podatkih iz strokovne literature BKI, podatkih naročnika in iz portala obrtnikov, izračun podrobneje prikazano spodaj:

Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Pov.cel. (m ²)	Pov.z.izbolj.(m ²)	Vred.izbolj.(€/m ²)	Vred.brez.izbolj.(€/m ²)	Vred.izbolj.(€)	Vred.brez.izbolj.(€)	Vred.skupaj (€)
Igrišča Partizan	parc. 658 380	380	površine za oddih, rekreacijo in šport	297,00	travnato - 297,00 m ²	6,00	35,86	1.782,00	10.650,64	12.432,64
	parc. 658 381	381	površine za oddih, rekreacijo in šport	951,00	tartan igrišče - 680,00 m ² , travnato - 271,00 m ²	43,18	35,86	41.066,00	34.103,57	75.169,57
	parc. 658 382	382	površine za oddih, rekreacijo in šport	729,00	tartan igrišče - 1.050,00 m ²	58,00	35,86	60.900,00	26.142,48	87.042,48
	parc. 658 379	379	površine za oddih, rekreacijo in šport	270,00	travnato - 270,00 m ²	6,00	35,86	1.620,00	9.682,40	11.302,40
	parc. 658 372	372	površine za oddih, rekreacijo in šport	6.061,00	nog.igr. umetna trava - 1.000,00 m ² , travnato - 5.061,00 m ²	9,13	35,86	55.366,00	217.351,98	272.717,98
	parc. 658 374	374	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.679,00	umetna trava - 2.204,00 m ² , odb. igr. tartan - 475,00 m ²	30,85	35,86	82.650,00	96.070,94	178.720,94
	parc. 658 375	375	površine za oddih, rekreacijo in šport	485,00	odb. igr. tartan - 960,00 m ²	58,00	35,86	55.680,00	17.392,46	73.072,46
	parc. 658 376	376	površine za oddih, rekreacijo in šport	1.002,00	umetna trava - 1.002,00 m ²	25,00	35,86	25.050,00	35.932,47	60.982,47
Skupaj:				12.474,00				324.114,00	447.326,93	771.440,93

Vrednost izboljšav na obravnavanem zemljišču ocenjujemo na **324.000,00 € (zaokroženo)**.

SKLOP 2 – TENIS IGRISČA

Glede na lokacijo ter zasnovo nepremičnine izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prilagoditvena tabela:

Stavbno zemljišče	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3		Ocenjevana
	591930	pril.	661285	pril.	738807	pril.	
lokacija (k.o.)	Studenci		Domžale		Krčevina Pri Ptuj		Koroška vrata
cena €/m ²	40,00		23,28		46,27		
obseg neprem. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
DDV	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	brez
datum transakcije	15.11.2021	0%	27.06.2022	0%	21.04.2023	0%	
vmesna prilagoditev	40,00		23,28		46,27		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
velikost zem. (m ²)	7.121,00	-2%	1.964,00	-5%	10.590,00	0%	13.488,00
konfiguracija terena/oblika	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	na ravnem
komunalna opremljenost	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	ob parceli
namenska raba	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport
končna prilagoditev		-2%		-5%		0%	
indikacija vrednosti	39,20		22,11		46,27		
ocena vrednosti (€/m²)	13,07		7,37		15,42		35,86
ocena vrednosti (€)							483.689,73
ocena vrednosti (€) - skupaj zaokroženo							484.000,00

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujemo na **484.000,00 €**.

Na obravnavanem zemljišču se nahajajo še določene izboljšave. Nadomestitveno vrednost izboljšav smo povzeli po podatkih iz strokovne literature BKI, podatkih naročnika in iz portala obrtnikov, izračun podrobneje prikazano spodaj:

Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Pov.cel. (m ²)	Pov.z.izbolj.(m ²)	Vred.izbolj. (€/m ²)	Vred.brez.izbolj. (€/m ²)	Vred.izbolj.(€)	Vred.brez.izbolj. (€)	Vred.skupaj (€)
Tenis igrišča	parc. 658 1342/3	1342/3	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	904,00	zelenica + živa meja - 1.107 m ² stavbišče nove hale - 300 m ²	6,00 0,00	35,86	6.642,00	32.418,11	39.060,11
	parc. 658 1342/4	1342/4	površine za oddih, rekreacijo in šport	16,00	živa meja - 326 m ²	6,00	35,86	573,77		
	parc. 658 1342/5	1342/5	površine za oddih, rekreacijo in šport	487,00			35,86	1.956,00	17.464,18	19.993,95
							0,00			
	parc. 658 1343/1	1343/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	10.305,00	stavbišče tenis hal - 2.810 m ² peščena tenis igrišča - 6.300 m ²	65,00		409.500,00		
							35,86	0,00	369.544,98	779.044,98
	parc. 658 1343/2	1343/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	24,00	stavbišče pom. obj. 24 m ²	0,00	35,86	860,66	860,66	860,66
							0,00	0,00		
	parc. 658 1344	1344	površine za oddih, rekreacijo in šport	848,00	stavbišče poslovnega objekta	0,00	35,86	30.409,91	30.409,91	30.409,91
	parc. 658 1345	1345	površine za oddih, rekreacijo in šport	904,00	funkcionalne površine poslovnega objekta	0,00	35,86	32.418,11	32.418,11	32.418,11
			Skupaj:	13.488,00				418.098,00	483.689,73	901.787,73

Vrednost izboljšav na obravnavanem zemljišču ocenjujemo na **418.000,00 € (zaokroženo)**.

SKLOP 4 – NOGOMETNI STADION LJUDSKI VRT

Glede na lokacijo ter zasnovo nepremičnine izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prilagoditvena tabela:

Stavbno zemljišče	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3		Ocenjevana
	591930	pril.	661285	pril.	738807	pril.	
lokacija (k.o.)	Studenci		Domžale		Krčevina Pri Ptujju		Koroška vrata
cena €/m ²	40,00		23,28		46,27		
obseg neprem. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
DDV	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	brez
datum transakcije	15.11.2021	0%	27.06.2022	0%	21.04.2023	0%	
vmesna prilagoditev	40,00		23,28		46,27		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
velikost zem. (m ²)	7.121,00	-7%	1.964,00	-10%	10.590,00	-5%	28.326,00
konfiguracija terena/oblika	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	na ravnem
komunalna opremljenost	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	ob parceli
namenska raba	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport
končna prilagoditev		-7%		-10%		-5%	
indikacija vrednosti	37,20		20,95		43,96		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m²)	12,40		6,98		14,65		34,03
ocena vrednosti (€)							964.074,78
ocena vrednosti (€) - skupaj zaokroženo							964.000,00

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujemo na **964.000,00 €**.

Na obravnavanem zemljišču se nahajajo še določene izboljšave. Nadomestitveno vrednost izboljšav smo povzeli po podatkih iz strokovne literature BKI, podatkih naročnika in iz portala obrtnikov, izračun podrobneje prikazano spodaj:

Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)	Pov.z.izbolj.(m ²)		Vred.izbolj.(€/m ²)	Vred.brez.izbolj.(€/m ²)	Vred.izbolj.(€)	Vred.brez.izbolj.(€)	Vred.skupaj(€)
					žametni - 4x	talna oprema - 8.940 m ²					
Stadion ljudski vrt	parcela 658 1355/1	1355/1	površine za oddih, rekreacijo in šport	11.219,00		25.000,00					
					umetno travnišče - 8.940 m ²	100,00	34,03	1.351.600,00	381.782,57	1.733.382,57	
					talna oprema - 8.940 m ²	40,00					
	parcela 658 1355/2	1355/2	površine za oddih, rekreacijo in šport	8.530,00	objekt z notranjimi prostori in tribunami	0,00	34,03	0,00	290.275,90	290.275,90	
	parcela 658 1355/3	1355/3	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	5.726,00	funkcionalne površine, dostop V	0,00	34,03	0,00	194.855,78	194.855,78	
	parcela 658 1355/6	1355/6	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	2.815,00	funkcionalne površine, dostop I, Z, S	0,00	34,03	0,00	95.794,45	95.794,45	
	parcela 658 1355/7	1355/7	površine za oddih, rekreacijo in šport	28,00	funkcionalne površine, SZ	0,00	34,03	0,00	952,84	952,84	
	parcela 658 1355/8	1355/8	površine za oddih, rekreacijo in šport območja prometne infrastrukture	8,00	funkcionalne površine, SZ	0,00	34,03	0,00	272,24	272,24	
Skupaj:				28.326,00				1.351.600,00	963.933,78	2.315.533,78	

Vrednost izboljšav na obravnavanem zemljišču ocenjujemo na **1.352.000,00 € (zaokroženo)**.

SKLOP 5 – POMOŽNO IGRISČE

Glede na lokacijo ter zasnovo nepremičnine izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prilagoditvena tabela:

Stavbno zemljišče	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3		Ocenjevana
	591930	pril.	661285	pril.	738807	pril.	
lokacija (k.o.)	Studenci		Domžale		Krčevina Pri Ptujju		Koroška vrata
cena €/m ²	40,00		23,28		46,27		
obseg neprem. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
DDV	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	ni zaračunan	0%	brez
datum transakcije	15.11.2021	0%	27.06.2022	0%	21.04.2023	0%	
vmesna prilagoditev	40,00		23,28		46,27		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
velikost zem. (m ²)	7.121,00	-2%	1.964,00	-5%	10.590,00	0%	16.381,00
konfiguracija terena/oblika	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	na ravnem
komunalna opremljenost	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	ob parceli
namenska raba	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport	0%	pov. za oddih, rekr. in šport
končna prilagoditev		-2%		-5%		0%	
indikacija vrednosti	39,20		22,11		46,27		
rang	2		2		2		
točke	2		2		2		6
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m²)	13,07		7,37		15,42		35,86
ocena vrednosti (€)							587.434,86
ocena vrednosti (€) - skupaj zaokroženo							587.000,00

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujemo na **587.000,00 €**.

Na obravnavanem zemljišču se nahajajo še določene izboljšave. Nadomestitveno vrednost izboljšav smo povzeli po podatkih iz strokovne literature BKI, podatkih naročnika in iz portala obrtnikov, izračun podrobneje prikazano spodaj:

Sklop	ID znak	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)	Pov.z.izbolj.(m ²)	Vred.izbolj.(€/m ²)	Vred.brez.izbolj.(€/m ²)	Vred.izbolj.(€)	Vred.brez.izbolj.(€)	Vred.skupaj(€)
Pomožno igrišče	parcela 658 1355/4	1355/4	površine za oddih, rekreacijo in šport	13.398,00	travnato nogometno igrišče 13.398 m ²	25,00				
			območja prometne infrastrukture		šarometi 6x	1.000,00	35,86	340.950,00	480.452,28	821.402,28
	parcela 658 1355/5	1355/5	površine za oddih, rekreacijo in šport	2.775,00	novi košarkarsko igrišče 1.185 m ²	60,00				
			območja stanovanj		parkirišče 1.590 m ²	40,00	35,86	134.700,00	99.511,50	234.211,50
	parcela 658 1360	1360	površine za oddih, rekreacijo in šport	145,00	stavbišče objekta št. 1474 (NTP 223,20 m ²)	0,00	35,86	0,00	5.199,70	5.199,70
parcela 658 1361	1361	površine za oddih, rekreacijo in šport	63,00	stavbišče objekta št. 1467 (NTP 67,60 m ²)	0,00	35,86	0,00	2.259,18	2.259,18	
Skupaj:				16.381,00				475.650,00	587.422,66	1.063.072,66

Vrednost izboljšav na obravnavanem zemljišču ocenjujemo na **476.000,00 € (zaokroženo)**.

5.2 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v okoliščinah: zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek je bistvena sestavina, utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, ustreznih tržnih primerljivk je malo, če sploh so. Čeprav obstaja več načinov za izvajanje na donosu zasnovanega načina, temeljijo metode na donosu zasnovanega načina dejansko na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost. V nekaterih okoliščinah lahko diskontirani denarni tok (DCF) za sredstva z dolgo ali nedoločeno dobo trajanja vključuje končno vrednost, ki predstavlja vrednost sredstva ob koncu izrecnega napovednega obdobja. V drugih

okolščinah se vrednost sredstva lahko izračuna samo z uporabo končne vrednosti brez izrecnega napovednega obdobja. To se včasih imenuje metoda kapitalizacije donosa.⁸ Glede na namen ocene vrednosti ter namembnost nepremičnine in obseg pridobljenih podatkov smo se odločili, da uporabimo metodo kapitalizacije donosa.

Najemnine poslovnih nepremičnin se v primerjavi s prejšnjimi leti sicer niso bistveno spremenile in so ostale v enakih razponih kot leto prej.

Letošnje in prihodnje dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu nasploh bo odvisno od ravni obrestnih mer in vpliv le teh na gospodarstvo in nepremičninski trg. Tako za globalno kot za naše gospodarstvo so posledice zaenkrat nepredvidljive.

V nadaljevanju podajamo podatke o višini najemnine podobnih poslovnih prostorov na območju Podravske regije, ki jih imamo zavedene v lastni (interni) bazi – opravljena analiza gibanja najemnin poslovnih prostorov po Sloveniji, kot prikazano spodaj:

Year	Region	District	Asset Class	normal	good	very good
2021	Podravska	Maribor	office	5,90	9,20	11,90
2022	Podravska	Maribor	office	6,30	9,80	12,60
2021	Podravska	Ptuj	office	5,80	8,00	9,70
2022	Podravska	Ptuj	office	6,30	8,70	10,60
2021	Podravska	Slovenska Bistrica	office	6,80	8,30	9,70
2022	Podravska	Slovenska Bistrica	office	7,30	9,00	10,50
2021	Podravska	Other	office	2,30	5,30	7,50
2022	Podravska	Other	office	2,40	5,60	8,00

Year	Region	District	Asset Class	normal	good	very good
2021	Podravska	Maribor	retail	6,60	9,50	12,00
2022	Podravska	Maribor	retail	7,00	10,10	12,70
2021	Podravska	Ptuj	retail	5,50	8,70	11,70
2022	Podravska	Ptuj	retail	5,70	9,00	12,20
2021	Podravska	Slovenska Bistrica	retail	3,90	7,00	11,00
2022	Podravska	Slovenska Bistrica	retail	4,10	7,30	11,40
2021	Podravska	Other	retail	2,10	6,10	8,20
2022	Podravska	Other	retail	2,20	6,30	8,40

Year	Region	District	Asset Class	normal	good	very good
2021	Podravska	Maribor	prod	3,00	4,10	6,30
2022	Podravska	Maribor	prod	3,20	4,20	6,70
2021	Podravska	Ptuj	prod	2,00	3,60	6,00
2022	Podravska	Ptuj	prod	2,10	3,80	6,40
2021	Podravska	Slovenska Bistrica	prod	1,90	3,50	5,80
2022	Podravska	Slovenska Bistrica	prod	2,00	3,70	6,10
2021	Podravska	Other	prod	1,40	2,80	4,10
2022	Podravska	Other	prod	1,50	2,90	4,30

Višino primerne tržne neto najemnine smo preverili tudi na trgu nepremičnin s pomočjo načina primerljivih transakcij. Za ocenjevano nepremičnino smo pri iskanju primerne tržne neto najemnine uporabili kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m² neto tlorisne površine objekta. Na trgu nepremičnin smo poiskali podatke o oddajah podobnih nepremičnin. Pri tem smo se oprli predvsem na uradne podatke (vir: valuer.si, 2024, trgnepremicnin.si/2024).

Pisarniški prostori: Analizirali smo oddajo pisarniških prostorov, na območju k.o. Maribor Grad in k.o. Koroška vrata, izvedene od leta 2022 do datuma ocenjevanja. Upoštevane so transakcije iz prosto-konkurenčnega trga, DDV ni upoštevan.

⁸ Razdelek 40, točka 40.1 – 40.2 in 50.1 – 50.2 Splošnega standarda 105 (MSOV)

ID posla	Datum pog.	Traj. naj. [mes.]	Vrsta dela stavbe	KO	Leto grad.	Odd. pov. [m ²]	Pog. cena [€/mes.]	Vrednost [€/m ² /mes.]
696052	01.01.2022	24	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1984	18,15	336,60	18,55
639833	11.02.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	14,07	112,56	8,00
643226	07.03.2022	44	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	32,87	400,00	12,17
655378	31.05.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	27,70	221,52	8,00
667286	27.06.2022	24	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1984	13,70	143,85	10,50
660892	01.08.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	14,20	113,60	8,00
685315	15.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	77,70	844,00	10,86
685318	15.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	12,50	140,00	11,20
685311	15.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	17,96	211,00	11,75
685320	15.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	11,70	137,60	11,76
685323	15.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	11,70	137,60	11,76
678686	22.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1949	562,94	4.850,00	8,62
678688	22.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1949	382,78	3.422,32	8,94
681580	28.09.2022	93	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1984	22,00	264,00	12,00
670992	29.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	33,30	266,40	8,00
671164	30.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	24,30	194,40	8,00
671168	30.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	15,80	126,40	8,00
671086	30.09.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	14,00	159,12	11,37
685026	12.12.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	16,50	187,53	11,37
681844	30.12.2022	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1949	40,85	360,00	8,81
682426	12.01.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	34,00	340,00	10,00
682430	26.01.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	14,70	160,00	10,88
733251	31.03.2023	24	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	34,38	322,00	9,37
731070	11.04.2023	60	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	32,87	280,00	8,52
743160	26.05.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	21,90	219,10	10,00
749922	28.08.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	10,40	118,20	11,37
747835	28.08.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	17,70	201,17	11,37
747808	28.08.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	12,60	143,21	11,37
753272	15.09.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	14,20	113,60	8,00
754199	21.09.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	13,30	151,16	11,37
754249	12.10.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	12,60	143,21	11,37
790395	24.10.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	10,40	118,20	11,37
763865	01.11.2023	24	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1949	38,79	350,00	9,02
763900	14.11.2023	60	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1949	90,50	724,00	8,00
808236	27.11.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	22,60	180,80	8,00
808234	27.11.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	20,80	166,40	8,00
808211	28.11.2023	24	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1949	37,50	319,00	8,51
808373	01.12.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	18,10	150,00	8,29
812804	14.12.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	17,90	237,54	13,27
812803	14.12.2023	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	17,90	237,54	13,27
808235	20.12.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1980	15,20	152,00	10,00
812827	27.12.2023	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	10,40	118,20	11,37
808328	29.12.2023	24	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	34,20	340,00	9,94
810240	08.01.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	34,00	340,00	10,00
810622	25.01.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	14,70	160,00	10,88
814057	01.02.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	17,90	203,45	11,37
813974	22.02.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	14,10	130,00	9,22
816169	01.03.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	14,10	140,00	9,93
816498	26.03.2024	60	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	32,87	290,00	8,82
821309	21.05.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1950	16,00	160,00	10,00
826851	21.05.2024	60	Pisarniški prostori	Koroška vrata	2004	486,20	14.533,49	29,89
821687	04.06.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1949	14,50	120,00	8,28
827628	22.07.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	17,10	188,00	10,99
829998	26.07.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1984	19,28	169,68	8,80
827489	31.07.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1950	16,00	160,00	10,00
827497	02.08.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1950	24,00	240,00	10,00
830000	26.08.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1984	12,70	111,76	8,80
850165	20.09.2024	13	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1984	12,70	111,76	8,80
833177	01.10.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1950	24,00	240,00	10,00
865035	16.10.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1963	16,80	150,00	8,93
850175	18.10.2024	12	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1984	12,70	111,76	8,80
892351	30.12.2024	neom.	Pisarniški prostori	Maribor-Grad	1974	10,40	118,20	11,37
Povprečje:					1969	44,00	574,06	10,41

Povprečna realizirana najemnina pisarniških prostorov, ob povprečni površini ca 51,00 m², znaša ca 10,41 €/m²/mesec.

Trgovski storitveni lokali in poslovni storitveni lokali za poslovanje s strankami: Analizirali smo oddajo poslovnih prostorov, na območju občine Maribor, izvedene od leta 2021 do datuma ocenjevanja. Upoštevane so transakcije iz prosto-konkurenčnega trga, DDV ni upoštevan.

ID posla	Datum pog.	Traj. naj. (m ²)	Vrsta dela stavbe	Občina Maribor	Leto grad.	Oddana pov. (m ²)	Pog. cena [€/mes.]	Vrednost [€/m ² /mes.]
529128	27.01.2021	neom.	PoslStr	Maribor-Grad	1934	205,50	2.729,70	13,28
535297	29.04.2021	35	TrgStorLok	Sp. Radvanje	2011	204,91	2.766,29	13,50
582132	28.05.2021	neom.	TrgStorLok	Sp. Radvanje	2011	56,40	1.466,40	26,00
543050	31.05.2021	neom.	TrgStorLok	Tezno	2009	124,80	1.700,00	13,62
627759	28.06.2021	neom.	TrgStorLok	Maribor Grad	1803	72,30	620,00	8,58
627762	28.06.2021	neom.	TrgStorLok	Maribor Grad	1890	163,90	1.500,00	9,15
627758	30.09.2021	neom.	TrgStorLok	Maribor Grad	1905	69,40	810,00	11,67
627756	04.10.2021	neom.	TrgStorLok	Maribor Grad	1880	66,20	662,50	10,01
627752	10.11.2021	neom.	TrgStorLok	Maribor Grad	1949	52,70	600,00	11,39
620624	29.11.2021	neom.	TrgStorLok	Tezno	1999	87,70	680,00	7,75
640036	07.01.2022	neom.	TrgStorLok	Sp. Radvanje	2011	134,66	1.817,91	13,50
640268	08.03.2022	39	PoslStr	Maribor-Grad	1992	267,42	1.984,26	7,42
648266	06.04.2022	neom.	TrgStorLok	Maribor Grad	1960	382,54	3.270,49	8,55
652208	01.06.2022	neom.	TrgStorLok	Maribor Grad	1900	54,70	510,00	9,32
685635	01.06.2022	9	PoslStr	Maribor-Grad	1960	108,20	1.101,45	10,18
671178	09.09.2022	neom.	PoslStr	Maribor Grad	1960	129,00	1.161,00	9,00
678443	23.12.2022	neom.	TrgStorLok	Sp. Radvanje	2011	204,91	3.503,96	17,10
691002	01.01.2023	neom.	PoslStr	Tezno	1999	87,70	2.480,00	14,14
691002	01.01.2023	neom.	PoslStr	Tezno	1999	87,70	2.480,00	14,14
691003	01.02.2023	neom.	TrgStorLok	Tezno	1999	59,60	720,00	12,08
686058	07.03.2023	60	TrgStorLok	Razvanje	2008	150,00	1.500,00	10,00
686058	07.03.2023	60	TrgStorLok	Razvanje	2008	150,00	1.500,00	10,00
754361	16.08.2023	180	TrgStorLok	Razvanje	2008	150,00	1.500,00	10,00
754361	16.08.2023	180	TrgStorLok	Razvanje	2008	150,00	1.500,00	10,00
752472	01.09.2023	neom.	PoslStr	Tezno	1995	299,50	3.355,00	11,20
821319	05.04.2024	neom.	TrgStorLok	Sp. Radvanje	2011	56,40	1.410,00	25,00
821328	08.05.2024	neom.	TrgStorLok	Sp. Radvanje	2011	134,70	2.694,00	20,00
821890	30.05.2024	neom.	TrgStorLok	Pobrežje	2009	99,33	1.092,63	11,00
850213	15.10.2024	60	PoslStr	Koroška Vrata	1972	150,00	2.500,00	16,67
Ponderirano povprečje:					1973	136,56	1.710,88	12,56

Povprečna realizirana najemnina poslovnih prostorov, ob povprečni površini ca 134,00 m², znaša ca 12,56 €/m²/mesec.

Gostinski lokali: Analizirali smo oddajo gostinskih lokalov, na območju občine Maribor, izvedene od leta 2021 do datuma ocenjevanja. Upoštevane so transakcije iz prosto-konkurenčnega trga, DDV ni upoštevan.

ID posla	Datum pogodbe	Traj. naj. [mes.]	Vrsta dela stavbe	KO	Občina	Leto grad.	Odd. pov. [m ²]	Pog. cena [€/mes.]	Vrednost [€/m ² /mes.]
485677	01.01.2020	72	Gostinski lokal	Tabor	Maribor	2008	148,40	655,74	4,42
489017	15.01.2020	neom.	Gostinski lokal	Maribor Grad	Maribor	1925	65,00	800,00	12,31
543534	22.03.2020	36	Gostinski lokal	Maribor Grad	Maribor	1960	46,29	737,50	15,93
494791	18.05.2020	57	Gostinski lokal	Razvanje	Maribor	2008	217,00	1.779,40	8,20
505042	01.06.2020	31	Gostinski lokal	Tabor	Maribor	2008	88,90	517,21	5,82
499119	12.06.2020	neom.	Gostinski lokal	Maribor Grad	Maribor	1964	33,00	577,00	17,48
528494	01.01.2021	neom.	Gostinski lokal	Zgornje Hoče	Hoče-Slivnica	1992	30,00	469,82	15,66
538957	14.05.2021	120	Gostinski lokal	Maribor Grad	Maribor	1960	134,00	1.639,34	12,23
543311	09.06.2021	109	Gostinski lokal	Studenci	Maribor	1998	98,00	735,00	7,50
580743	26.08.2021	12	Gostinski lokal	Tezno	Maribor	1980	49,60	261,01	5,26
655674	13.09.2021	neom.	Gostinski lokal	Tezno	Maribor	1995	103,00	1.220,00	11,84
739116	03.02.2022	60	Gostinski lokal	Maribor-Grad	Maribor	1969	64,80	819,67	12,65
652073	01.04.2022	neom.	Gostinski lokal	Tabor	Maribor	2008	76,70	394,26	5,14
678685	19.04.2022	neom.	Gostinski lokal	Maribor Grad	Maribor	1949	221,31	1.632,61	7,38
403795	18.10.2022	neom.	Gostinski lokal	Maribor-Grad	Maribor	1964	216,20	1.114,75	5,16
685091	10.11.2022	neom.	Gostinski lokal	Tezno	Maribor	1980	75,44	1.000,00	13,26

733277	31.03.2023	neom.	Gostinski lokal	Tezno	Maribor	1995	103,00	1.350,00	13,11
744215	16.06.2023	12	Gostinski lokal	Maribor-Grad	Maribor	1925	65,00	600,00	9,23
756818	24.10.2023	24	Gostinski lokal	Sp. Radvanje	Maribor	1954	237,64	1.000,00	4,21
789782	16.11.2023	14	Gostinski lokal	Studenci	Maribor	1998	98,00	851,20	8,69
813630	22.02.2024	neom.	Gostinski lokal	Maribor-Grad	Maribor	1949	221,30	983,61	4,44
Povprečje:						1976	113,93	911,34	9,52

Povprečna realizirana najemnina gostinskih lokalov, ob povprečni površini ca 114,00 m², znaša ca 9,52 €/m²/mesec.

Industrijski prostori/skladišča: Analizirali smo oddajo industrijskih prostorov, na območju UE Maribor, izvedene od leta 2021 do datuma ocenjevanja. Upošteevane so transakcije iz prsto-konkurenčnega trga, DDV ni upoštevan.

ID posla	Datum pog.	Traj. naj. [mes.]	Vrsta dela stavbe	KO	Občina	Leto grad.	Odd. pov. [m ²]	Pog. cena [€/mes.]	Vrednost [€/m ² / mes.]
631599	01.01.2021	27	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1944	1.200,00	2.100,00	1,75
667735	01.01.2021	12	Ind. prost.	Studenci	Maribor	1960	525,00	1.557,38	2,97
531629	31.03.2021	11	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	2.165,00	4.105,80	1,90
631454	09.06.2021	6	Ind. prost.	Studenci	Maribor	1960	2.457,00	5.437,62	2,21
631452	01.07.2021	6	Ind. prost.	Studenci	Maribor	1960	530,00	651,64	1,23
631671	27.10.2021	12	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	2007	500,00	2.000,00	4,00
631299	26.11.2021	11	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	792,06	1.752,92	2,21
635781	17.12.2021	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.800,00	5.400,00	3,00
635782	17.12.2021	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.000,00	4.000,00	4,00
635784	30.12.2021	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	667,00	1.734,20	2,60
635783	30.12.2021	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	2.400,00	6.240,00	2,60
667736	01.01.2022	12	Ind. prost.	Studenci	Maribor	1960	525,00	1.803,28	3,43
639618	13.01.2022	13	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1990	1.623,00	5.791,90	3,57
647889	28.01.2022	60	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.200,00	4.100,00	3,42
647959	01.03.2022	62	Ind. prost.	Ob Železnici	Maribor	1983	1.496,00	2.468,40	1,65
647886	18.03.2022	9	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.000,00	3.000,00	3,00
648270	22.03.2022	11	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	2.165,00	3.726,64	1,72
667741	01.05.2022	60	Ind. prost.	Studenci	Maribor	1960	2.457,00	6.495,57	2,64
655985	18.05.2022	24	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1976	900,00	2.925,00	3,25
682084	01.06.2022	6	Ind. prost.	Sp. Dobrenje	Pesnica	2008	738,80	983,61	1,33
655987	23.06.2022	60	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1976	891,00	3.653,10	4,10
681643	12.07.2022	59	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	560,00	2.940,00	5,25
680313	19.09.2022	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	2.400,00	6.801,00	2,83
667746	20.09.2022	15	Ind. prost.	Studenci	Maribor	1960	525,00	737,70	1,41
681585	01.10.2022	120	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1976	1.100,00	5.819,40	5,29
682085	30.11.2022	6	Ind. prost.	Sp. Dobrenje	Pesnica	2008	738,80	983,61	1,33
675253	01.12.2022	11	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	792,06	1.752,92	2,21
680277	28.12.2022	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.000,00	4.400,00	4,40
680302	28.12.2022	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	3.600,00	11.880,00	3,30
681644	29.12.2022	51	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	800,00	2.400,00	3,00
680273	30.12.2022	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	4.100,00	12.300,00	3,00
685555	27.02.2023	11	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	2.165,00	3.726,64	1,72
719832	01.03.2023	15	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1976	900,00	3.195,00	3,55
752640	01.06.2023	7	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	3.600,00	5.940,00	1,65
789956	07.11.2023	11	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	792,06	1.752,92	2,21
816578	24.11.2023	60	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1944	2.300,00	4.880,00	2,12
808921	20.12.2023	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	4.100,00	15.006,00	3,66
808920	20.12.2023	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.800,00	5.940,00	3,30
808925	20.12.2023	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	2.267,00	8.297,22	3,66
808923	20.12.2023	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.000,00	4.400,00	4,40
810524	26.01.2024	12	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	2.165,00	6.495,00	3,00
817753	25.03.2024	9	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.800,00	5.400,00	3,00
826848	25.03.2024	61	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1976	943,00	4.526,40	4,80
826702	28.06.2024	neom.	Ind. prost.	Tabor	Maribor	1938	1.260,00	2.868,85	2,28
867414	22.10.2024	12	Ind. prost.	Tezno	Maribor	1920	1.800,00	6.300,00	3,50
869203	01.11.2024	11	Ind. prost.	Limbuš	Maribor	1970	1.689,80	2.493,15	1,48
Povprečje:						1950	1.548,47	4.373,11	2,89

Povprečna realizirana najemnina industrijskih prostorov, ob povprečni površini ca 1.548,00 m², znaša ca 2,89 €/m²/mesec.

Športne dvorane: Analizirali smo oddajo športnih dvoran, na območju Slovenije, izvedene od leta 2016 do datuma ocenjevanja. Upoštevane so transakcije iz prosto-konkurenčnega trga, DDV ni upoštevan.

ID posla	Datum pog.	Traj. naj. [mes.]	Dejanska raba	KO	Občina	Leto grad.	Odd. pov. [m ²]	Pog. cena [€/mes.]	Vrednost [€/m ² / mes.]
257244	05.01.2016	1	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	633,00	4.281,09	6,76
262124	07.01.2016	neom.	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	158,00	1.200,00	7,59
489113	01.07.2016	neom.	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	150,33	340,73	2,27
319683	01.09.2016	95	Športna dvorana	Koper	Koper	2010	567,80	2.327,05	4,10
315834	27.12.2016	1	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	145,00	1.200,00	8,28
417197	01.02.2017	neom.	Športna dvorana	Ptuj	Ptuj	2000	352,10	1.800,00	5,11
310922	17.02.2017	1	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	145,00	579,75	4,00
313983	20.03.2017	3	Športna dvorana	Radlje Ob Dravi	Radlje Ob Dravi	2010	2.606,10	20.833,34	7,99
338010	01.08.2017	13	Športna dvorana	Vrhnik	Vrhnik	1960	187,00	1.215,50	6,50
338481	23.08.2017	1	Športna dvorana	Radlje Ob Dravi	Radlje Ob Dravi	2010	2.606,10	20.833,34	7,99
347487	29.09.2017	11	Pokrit prost. za šport in prired.	Bežigrad	Ljubljana	1960	144,50	491,30	3,40
449002	26.07.2018	neom.	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	475,00	3.514,56	7,40
414512	26.07.2018	1	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	633,00	3.729,97	5,89
428785	11.09.2018	1	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	158,00	577,43	3,65
449008	27.12.2018	neom.	Športna dvorana	Litija	Litija	1991	475,00	3.481,35	7,33
417476	28.12.2018	neom.	Športna dvorana	Rupa	Kranj	1995	256,00	666,40	2,60
529132	17.01.2020	60	Športna dvorana	Horjul	Horjul	2006	115,00	360,66	3,14
742838	05.04.2023	neom.	Fitness	Dravlj	Ljubljana	1967	425,00	4.809,82	11,32
744403	25.04.2023	12	Športna dvorana	Gradišče	Šentjernež	2016	241,80	901,64	3,73
809419	04.10.2023	60	Športna dvorana	Šentilj v Sl. Gor.	Šentilj	2022	134,00	358,20	2,67
792558	17.12.2023	60	Športna dvorana	Izola	Izola	1800	196,10	1.786,47	9,11
Povprečje:						1985	514,47	3.585,17	5,75

Povprečna realizirana najemnina športnih dvoran, ob povprečni površini ca 514,00 m², znaša ca 5,75 €/m²/mesec.

Ocena primerne najemnine:

Višina najemnine poslovnih prostorov je odvisna od lokacije poslovne stavbe, pogojev za parkiranje zaposlenih in obiskovalcev, starosti in vzdrževanosti stavbe oziroma prostorov, telekomunikacijske opremljenosti, morebitne opremljenosti prostorov in kakovosti pisarniške opreme, vključenosti tekočih stroškov v najemnino (elektrika, internet, čiščenje prostorov in podobno) in morebitnih dodatnih storitev, ki jih ponuja najemodajalec. Pomembno vlogo lahko igra tudi zasedenost poslovne stavbe, pa tudi njena prestižnost. Lokali se med seboj bistveno razlikujejo po namembnosti oziroma vrsti dejavnosti, ki se izvaja v lokalu. Vrsta dejavnosti, ki se izvaja v lokalu, ima največji vpliv na višino najemnine. Zelo vpliva na višino najemnine tudi lokacija lokala in njegova mikrolokacija.

Ocena primerne najemnine:

Na primerljivih transakcijah opravimo odstotne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako smo upoštevali časovni odmik od realizirane oddaje med primerljivimi nepremičninami. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo oddajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Za enoto primerljive za poslovni izberemo m² poslovnega prostora.

Razlaga prilagoditev:

Prodajni pogoji: nepremičnine so bile oddane na prosto konkurenčnem trgu. Prilagoditve niso potrebne.

Vrsta/datum transakcije: pri oddajah upoštevamo korekcijo glede na analizo gibanja najemnin (vir: SURS, letna poročila GURS).

Lokacija: nepremičnine na boljših lokacijah praviloma dosegajo višje cene na enoto mere. Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah razlikujejo. Zato so opravljene prilagoditve na osnovi opazovanja prodajnih in ponudbenih cen primerljivih posesti na različnih lokacijah ter s pomočjo vrednostnih ravni po EMV.

Velikost: večja nepremičnina je praviloma cenejša na enoto mere. Po razpoložljivih podatkih se manjši poslovni prostori oddajajo za višjo ceno kot večji. Razmerje med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami opravimo s pomočjo koeficienta razmerja velikosti (podatki o transakcijah, s katerimi razpolagamo) ter na podlagi mnenja nepremičninskih posrednikov in lastnih izkušenj.

Leto gradnje/obnove: praviloma starejše in ne obnovljene nepremičnine na trgu dosegajo nižje cene na enoto mere. Prilagoditev zaradi starosti opravimo glede na preostalo življenjsko dobo (PŽD) kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent primerljivih prodaj z ocenjevano. Dejansko starost smo določili glede na leto gradnje in obnove. Pri primerljivih nepremičninah upoštevamo stanje glede na podatke energetskih izkaznic oziroma katastra stavb in posnetkov objektov.

Stanje/namembnost: prilagoditev ocenimo z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah (kataster stavb, energetska izkaznica) ter razgovora z nepremičninskimi posredniki. Nepremičnine, ki so v slabšem fizičnem stanju in manj kompleksne namembnosti so praviloma cenejše na enoto mere.

Ponder: pri oblikovanju končne ocene vrednosti se odločimo, da primerljivim prodajam pripišemo enako težo.

SKLOP 2 – TENIS IGRIŠČA

Glede na lokacijo ter zasnovo nepremičnine izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prilagoditvena tabela:

pisarniški prostori - Tenis	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana
	678683		671542		808946		
Lokacija	Škofa Maks. Držečnika 6, Maribor		Tyrševa Ulica 2, Maribor		Partizanska Cesta 13A, Maribor		Koroška vrata
cena (€/m2/mes)	6,21		7,59		7,97		
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%	
datum transakcije	08.12.2022	0%	13.10.2022	0%	15.12.2023	0%	
trajanje najema	117	0%	120	0%	60	0%	
vmesna prilag.	6,21		7,59		7,97		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
površina (m2)	165,10	0%	377,91	0%	90,80	0%	211,05
namembnost	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	pisarniški prostori
leto gradnje/obn.	1949	4%	1960	3%	1949	4%	1920/1977/1980
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	obnovljeno, dobro stanje
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna park. mesta
končna prilag.		4%		3%		4%	
indikacija vr.	6,45		7,82		8,29		
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		
ocena vrednosti (€/m2/mes)	2,15		2,61		2,76		7,52
ocena vrednosti (€/m ² /mesec)							7,50

teniška dvorana	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana
	639618		667741		810524		
Lokacija	Tezno		Studenci		Limbuš		Koroška vrata
cena (€/m2/mes)	3,57		2,64		3,00		
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%	
datum transakcije	13.01.2022	0%	01.05.2022	0%	26.01.2024	0%	
trajanje najema	13	0%	60	0%	12	0%	
vmesna prilag.	3,57		2,64		3,00		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
površina (m2)	1.623,00	0%	2.457,00	0%	2.165,00	0%	1.260,00
namembnost	Ind. prost.	0%	Ind. prost.	0%	Ind. prost.	0%	montažna športna dvorana
leto gradnje/obn.	1990	-2%	1960	12%	1970	7%	1985
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	obnovljeno, dobro stanje
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna parkirna mesta
končna prilag.		-2%		12%		7%	
indikacija vr.	3,50		2,96		3,21		
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		
ocena vrednosti (€/m2/mes)	1,17		0,99		1,07		3,22
ocena vrednosti (€/m ² /mesec)							3,20

Nova teniška dvorana	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana	
	639618		667741		810524			
Lokacija	Tezno		Studenci		Limbuš		Koroška vrata	
cena (€/m2/mes)	3,57		2,64		3,00			
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%		
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%		
datum transakcije	13.01.2022	0%	01.05.2022	0%	26.01.2024	0%		
trajanje najema	13	0%	60	0%	12	0%		
vmesna prilag.	3,57		2,64		3,00			
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%		
površina (m2)	1.623,00	0%	2.457,00	0%	2.165,00	0%	1.850,00	
namembnost	Ind. prost.	0%	Ind. prost.	0%	Ind. prost.	0%	montažna športna dvorana	
leto gradnje/obn.	1990	16%	1960	30%	1970	25%	2022	
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	dobro stanje	
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna parkirna mesta	
končna prilag.		16%		30%		25%		
indikacija vr.	4,14		3,44		3,75			
ponder	33,33%		33,33%		33,33%			
ocena vrednosti (€/m2/mes)	1,38		1,15		1,25		3,78	
ocena vrednosti (€/m²/mesec)								3,80

gostinski prostori - Tenis	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana	
	538957		739116		744215			
Lokacija	Maribor Grad		Maribor-Grad		Maribor-Grad		Koroška vrata	
cena (€/m2/mes)	12,23		12,65		9,23			
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%		
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%		
datum transakcije	14.05.2021	0%	03.02.2022	0%	16.06.2023	0%		
trajanje najema	120	0%	60	0%	12	0%		
vmesna prilag.	12,23		12,65		9,23			
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%		
površina (m2)	134,00	0%	64,80	0%	65,00	0%	72,67	
namembnost	Gostinski lokal	0%	Gostinski lokal	0%	Gostinski lokal	0%	Gostinski lokal	
leto gradnje/obn.	1960/obn.	5%	1969/obn.	5%	1925/obn.	20%	2016	
stanje	dobro stanje	0%	dobro stanje	0%	dobro stanje	0%	dobro stanje	
terasa	da	0%	da	0%	da	0%	da	
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna parkirna mesta	
končna prilag.		5%		5%		20%		
indikacija vr.	12,85		13,28		11,08			
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		100%	
ocena vrednosti (€/m2/mes)	4,28		4,43		3,69		12,40	
ocena vrednosti (€/m²/mesec)								12,40

Na podlagi podatkov, s katerimi razpolagamo, glede na fizično stanje ter glede na lokacijo in velikost nepremičnine, ocenjujemo, da znaša primerna najemnina za obravnavane poslovne prostore, kot prikazano zgoraj.

SKLOP 3 – DVORANA "LUKNA"

Športna dvorana	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana
	338481		449008		742838		
Lokacija	Radlje Ob Dravi		Litija		Dravlje		Koroška vrata
cena (€/m2/mes)	7,99		7,33		11,32		
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%	
datum transakcije	23.08.2017	5%	27.12.2018	3%	05.04.2023	0%	
trajanje najema	1	0%	neom.	0%	neom.	0%	
vmesna prilag.	8,39		7,55		11,32		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
površina (m2)	2.606,10	-5%	475,00	-10%	425,00	-10%	4.193,72
namembnost	Športna dvorana	0%	Športna dvorana	0%	Športna dvorana	0%	Športna dvorana
leto gradnje/obn.	2010	-2%	1991	7%	1967/obn.	0%	2006
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	dobro stanje
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna park. mesta
končna prilag.		-7%		-3%		-10%	
indikacija vr.	7,81		7,32		10,19		
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		100%
ocena vrednosti (€/m2/mes)	2,60		2,44		3,40		8,44
ocena vrednosti (€/m²/mesec)							8,40

Na podlagi podatkov, s katerimi razpolagamo, glede na fizično stanje ter glede na lokacijo in velikost nepremičnine, ocenjujemo, da znaša primerna najemnina za obravnavane poslovne prostore, kot prikazano zgoraj.

SKLOP 4 – NOGOMETNI STADION LJUDSKI VRT

Trgovski prost., Pisarne	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana
	529128		678688		850213		
Lokacija	Partizanska Cesta 42, Maribor		Škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor		Koroška cesta 33, Maribor		Mladinska ulica 29, Maribor
cena (€/m2/mes)	13,28		8,94		16,67		
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%	
datum transakcije	27.01.2021	0%	22.09.2022	0%	15.10.2024	0%	
trajanje najema	neom.	0%	neom.	0%	60	0%	
vmesna prilag.	13,28		8,94		16,67		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
površina (m2)	205,50	-3%	382,78	-4%	150,00	-5%	1.690,80
namembnost	PosIStr	0%	Pisarniški prostori	0%	PosIStr	0%	trg.stor. lokal, pisarne
leto gradnje/obn.	1934/obn.	8%	1949/obn.	8%	1972/obn.	0%	2008
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	dobro stanje
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna park. mesta
končna prilag.		5%		4%		-5%	
indikacija vr.	13,95		9,30		15,83		
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		100%
ocena vrednosti (€/m2/mes)	4,65		3,10		5,28		13,03
ocena vrednosti (€/m²/mesec)							13,00

Trgovski prost., Pisarne - slabša lega	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana	
	627762		685635		682426			
Lokacija	Gosposka Ulica 29, Maribor		Tyrševa Ulica 2, Maribor		Partizanska Cesta 5, Maribor		Mladinska ulica 29, Maribor	
cena (€/m2/mes)	9,15		10,18		10,00			
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%		
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%		
datum transakcije	28.06.2021	0%	01.06.2022	0%	12.01.2023	0%		
trajanje najema	neom.	0%	9	0%	12	0%		
vmesna prilag.	9,15		10,18		10,00			
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%		
površina (m2)	163,90	-4%	108,20	-5%	34,00	-7%	214,25	
namembnost	TrgStorLok	0%	PosIStr	0%	Pisarniški prostori	0%	trg.stor. lokal, pisarne, slabša lokacija v stavbi	
leto gradnje/obn.	1890/obn.	8%	1960/obn.	8%	1963/obn.	8%	2008	
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	dobro stanje	
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna park. mesta	
končna prilag.		4%		3%		1%		
indikacija vr.	9,52		10,49		10,10			
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		100%	
ocena vrednosti (€/m2/mes)	3,17		3,50		3,37		10,03	
ocena vrednosti (€/m ² /mesec)								10,00

Pomožni prostori	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana	
	627762		685635		681844			
Lokacija	Gosposka Ulica 29, Maribor		Tyrševa Ulica 2, Maribor		Škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor		Mladinska ulica 29, Maribor	
cena (€/m2/mes)	9,15		10,18		8,81			
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%		
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%		
datum transakcije	28.06.2021	0%	01.06.2022	0%	30.12.2022	0%		
trajanje najema	neom.	0%	9	0%	neom.	0%		
vmesna prilag.	9,15		10,18		8,81			
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%		
površina (m2)	163,90	-4%	108,20	-5%	40,85	-6%	4.012,30	
namembnost	TrgStorLok	-18%	PosIStr	-18%	Pisarniški prostori	-18%	skupne sanitarije, srambe, skupni kom. prostori	
leto gradnje/obn.	1890/obn.	8%	1960/obn.	8%	1963/obn.	8%	2008	
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	dobro stanje	
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna park. mesta	
končna prilag.		-14%		-15%		-16%		
indikacija vr.	7,87		8,65		7,40			
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		100%	
ocena vrednosti (€/m2/mes)	2,62		2,88		2,47		7,98	
ocena vrednosti (€/m ² /mesec)								8,00

športna dvorana	oddaja	pril.	oddaja	pril.	oddaja	pril.	ocenjevana
	417197		338010		257244		
Lokacija	Ptuj		Vrhnika		Litija		Koroška vrata
cena (€/m ² /mes)	5,11		6,50		6,76		
obseg nep. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	oddaja	0%	oddaja	0%	oddaja	0%	
datum transakcije	01.02.2017	5%	01.08.2017	3%	05.01.2016	0%	
trajanje najema (mes.)	neom.	0%	13	0%	1	0%	
vmesna prilag.	5,37		6,70		6,76		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	
površina (m ²)	352,10	-22%	187,00	-22%	633,00	-22%	10.901,20
namembnost	športna dvorana	0%	športna dvorana	0%	športna dvorava	0%	športna dvorana
leto gradnje/obn.	2000	0%	1960/obn.	8%	1991/obn.	1%	2008
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	dobro stanje
parkiranje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	javna park. mesta
končna prilag.		-22%		-14%		-21%	
indikacija vr.	4,19		5,76		5,34		
ponder	33,33%		33,33%		33,33%		100%
ocena vrednosti (€/m²/mes)	1,40		1,92		1,78		5,10
ocena vrednosti (€/m²/mesec)							5,10

Na podlagi podatkov, s katerimi razpolagamo, glede na fizično stanje ter glede na lokacijo in velikost nepremičnine, ocenjujemo, da znaša primerna najemnina za obravnavane poslovne prostore, kot prikazano zgoraj.

Neizkoriščenost: poslovnih prostorov smo preverili z analizo trga nepremičnin. Preverili smo zasedenost poslovnih prostorov v obravnavani regiji in ugotovili, da se stopnja nezasedenosti giblje med 3 in 10%. Na podlagi lokacije pa ugotavljamo, da je dobro zasedena, prav tako v Podravske regije primanjkuje podobnih športnih objektov, upoštevamo zasedenost v višini **7%**.

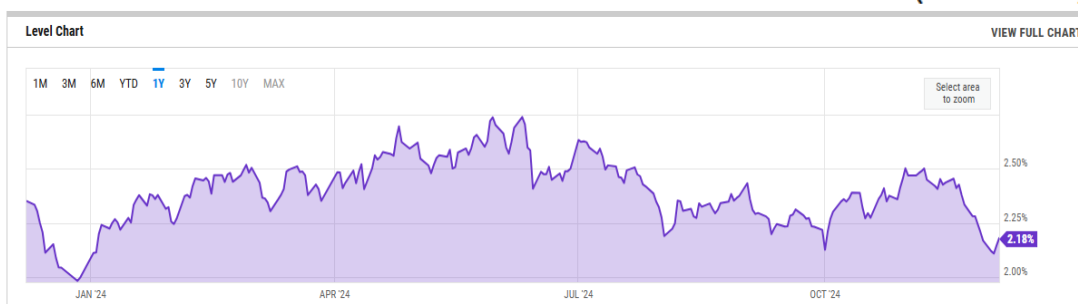
Neizterljivost: neizterljivost je pri poslovnih objektih glede na trenutno stanje na trgu kar precejšnja. Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Po članku "Ko denarja ni in ni" (Svet kapitala, Košir, 16.2.2018, e-vir), je, po podatkih Gospodarske zbornice, pri opisovanju lastnega plačilnega vedenja opazna razlika med malimi in velikimi podjetji. Pri malih je 28% vprašanih odgovorilo, da vse obveznosti poravnajo pravočasno, pri velikih podjetjih pa jih je to zadržalo le 18%. V Sloveniji so podjetja lani iz tega razloga odpisala **3,3%** prihodkov, kar upoštevamo pri oceni vrednosti.

Stroški in odhodki iz poslovanja: običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjali smo podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujemo stroške in odhodke iz poslovanja v višini **1,45%** glede na stroške izgradnje. Stroške izgradnje objektov smo preverili v strokovni literaturi BKI in po podatkih portala PEG.

Mera kapitalizacije izračunana po metodi dograjevanja⁹ je sestavljena iz naslednjih premij:

- Netvegana donosnost. Kot netvegane naložbe v tem primeru štejemo tiste, za katere jamči država in imajo primerljiv rok zapadlosti, kakor je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Zato uporabimo 10 letno Evro obveznico. Spot rate-brez povprečenja: (vir:https://ycharts.com/indicators/aaa_rated_10year_eurozone_central_government_bond_par_yield_curve). Netvegana donosnost na dan 31.12.2024 tako znaša **2,18%**.

AAA Rated 10-Year Eurozone Central Government Bond Par Yield Curve (I:AAAR10YE)



Evro obveznico upoštevamo, ker ni deželnega tveganja in ker se pri obveznicah z daljšo ročnostjo pojavljajo še drugi elementi tveganja. Ta donos predstavlja netvegano mero donosa in tako znaša **2,18%**.

Svet Evropske centralne banke (ECB), ki je tokrat zasedal pri nas, je skladno s pričakovanji drugič zapored znižal osrednje evrske obrestne mere. Znižanje za 0,25 odstotne točke je obenem tretji rez v obrestne mere po junijskem obratu v denarni politiki. Razmere sicer ostajajo polne izzivov, a pri ECB zaenkrat menijo, da gospodarstvo ni na poti v recesijo. Kot je dejala predsednica ECB Christine Lagarde, so se za znižanje obrestne mere soglasno odločili na podlagi podatkov.

Razložila je, da odločitev o znižanju obrestne mere za odprto ponudbo mejnega depozita – obrestne mere, s katero Svet ECB usmerja naravnost denarne politike – temelji na posodobljeni oceni inflacijskih obetov, dinamiki osnovne inflacije in intenzivnosti transmisije denarne politike. *"Prejeti podatki o inflaciji kažejo, da je proces njenega nižanja na dobri poti. Na inflacijska pričakovanja vplivajo tudi nedavni nepričakovano slabi kazalci gospodarske aktivnosti. Medtem pa ostajajo finančni pogoji omejevalni. Pričakuje se, da bo inflacija v prihodnjih mesecih narasla, preden se bo v teku naslednjega leta spustila na ciljno raven. Domača inflacija ostaja visoka, saj plače še vedno naraščajo z visokim tempom. Obenem se pričakuje, da bodo stroškovni pritiski na delo postopoma še naprej popuščali, pri čemer dobički deloma blažijo njihov vpliv na inflacijo. Odločni smo zagotoviti, da se inflacija pravočasno vrne na naš srednjeročni cilj dveh odstotkov. Obrestne mere bomo ohranjali dovolj restriktivne tako dolgo, kot bo potrebno za dosego tega cilja. Še naprej bomo pri določanju primerne ravni in trajanja restriktivnosti sledili pristopu, da naše odločitve temeljijo na podatkih. Zlasti bodo naše odločitve o obrestnih merah temeljile na naši oceni inflacijskih pričakovanj v luči prejetih gospodarskih in finančnih podatkov, dinamiki temeljne inflacije in učinkovitosti denarne politike."*

⁹ Vir: Določanje mere kapitalizacije, SIR*IUS 3/2018

Lagarde je dejala, da je bila aktivnost "nekoliko šibkejša od pričakovane." "Medtem ko je bila industrijska proizvodnja v poletnih mesecih še posebej nestanovitna, raziskave kažejo, da se je krčenje v predelovalni industriji nadaljevalo. Kar zadeva storitve, raziskave kažejo na povečanje v avgustu, verjetno zaradi močne poletne turistične sezone, vendar najnovejši podatki kažejo na bolj počasno rast. Podjetja le počasi povečujejo svoje naložbe, medtem ko naložbe v stanovanjsko gradnjo še naprej upadajo. Izvoz se je ohladil, zlasti pri blagu. Čeprav so se dohodki v drugem četrtletju povečali, so gospodinjstva potrošila manj, kar je v nasprotju s pričakovanji. Stopnja varčevanja je v drugem četrtletju znašala 15,7 odstotka, kar je precej nad predpandemičnim povprečjem 12,9 odstotka. Hkrati nedavne raziskave kažejo na postopno okrevanje porabe gospodinjstev."

Trg dela medtem po njenem ostaja odporen. "Stopnja brezposelnosti je avgusta ostala na svoji zgodovinsko najnižji ravni 6,4 odstotka. Vendar raziskave kažejo na upočasnjevanje rasti zaposlenosti in nadaljnje umirjanje povpraševanja po delovni sili." Pričakujejo sicer, da se bo gospodarstvo sčasoma okrepilo, saj bodo naraščajoči realni dohodki gospodinjstvom omogočili večjo porabo. Postopno izginjanje učinkov restriktivne denarne politike naj bi podprlo potrošnjo in naložbe. Izvoz bi moral prispevati k okrevanju, saj se bo globalno povpraševanje povečalo.

"Fiskalne in strukturne politike bi morale biti usmerjene v to, da bi gospodarstvo postalo bolj produktivno, konkurenčno in odporno. To bi pomagalo povečati potencialno rast in zmanjšati cenovne pritiske na srednji rok. V ta namen je ključnega pomena, da se hitro in ambiciozno izvedejo konkretne strukturne politike na podlagi predlogov Maria Draghija za izboljšanje evropske konkurenčnosti in predlogov Enrica Lette za krepitev enotnega trga. Popolna, pregledna in hitra implementacija prenovljenega okvira gospodarskega upravljanja EU bo vladam pomagala dolgoročno zmanjšati proračunske primanjkljaje in razmerja dolga. Vlade bi morale že zdaj odločno začeti v tej smeri v svojih srednjeročnih načrtih za fiskalne in strukturne politike."

Glede gospodarske rasti je Lagarde dejala, da tveganja ostajajo nagnjena k negativni strani. "Nižja raven zaupanja bi lahko preprečila, da bi potrošnja in naložbe okrevale tako hitro, kot je pričakovano. To bi lahko še poslabšali viri geopolitičnih tveganj, kot sta vojna Rusije proti Ukrajini in tragični konflikt na Bližnjem vzhodu, ki bi lahko prav tako motila oskrbo z energijo in globalno trgovino. Nižje povpraševanje po izvozu iz evrskega območja, na primer zaradi šibkejšega svetovnega gospodarstva ali zaostrovanja trgovinskih napetosti med večjimi gospodarstvi, bi še dodatno obremenilo rast v evrskem območju. Rast bi lahko bila nižja tudi, če bi se izkazalo, da so zapoznele posledice zaostritve denarne politike močnejše, kot je bilo pričakovano. Po drugi strani pa bi bila rast lahko višja, če bi svetovno gospodarstvo raslo močnejše od pričakovanj ali če bi lažji finančni pogoji in upadajoča inflacija povzročili hitrejše okrevanje potrošnje in naložb."

V nadaljevanju izračuna netvegane realne obrestne mere predpostavljamo, da bo v prihodnjih letih prišlo do normalizacije inflacije. Ocenili smo, da je rešitev, ki za oceno realne netvegane donosnosti upošteva dolgoročno ciljno stopnjo inflacije (2% letno), bistveno bolj primerna kot npr. upoštevanje trenutne višje inflacije. Tako za potrebe deflacioniranja nominalne netvegane donosnosti upoštevamo ciljno stopnjo inflacije Evropske centralne banke, ki je 2 %, kar izvedemo s pomočjo Fisherjeve enačbe.

Netvegana realna obrestna mera, ki jo ocenimo s pomočjo Fisherjeve enačbe, je tako enaka **0,18%**.

Povprečna netvegana donosnost	2,18%
Stopnja inflacije	2,00%
Realna netvegana donosnost	0,18%

- Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,2 in 7,5%, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR*IUS 3/2018). V našem primeru smo glede na tip nepremičnin stopnjo tveganja ocenili povprečno v višini **6%**.

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

* Avtoterminali, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe.

** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli.

- Nadomestilo za ohranitev kapitala pri neamortizljivih sredstvih (zemljišče) ne upoštevamo. Pri amortizljivih sredstvih (objekti) pa jo izračunamo na podlagi Hoskoldove metode nabranih amortizacijskih popravkov. Povprečna življenjska doba objektov je v skladu s strokovno literaturo ocenjena na 60 let (Holzner in Renner, 2005, stran 116). Predpostavimo, da nam bo uspelo sredstva oplemenititi po realni netvegani donosnosti (0,18 % letno). Tako znaša premija za ohranitev kapitala **1,58%**.

$$P_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1} = 0,015798$$

Zahtevana donosnost za naložbo v ocenjevano povprečno nepremičnino tako znaša:

realna netvegana donosnost	0,18 %
nadomestilo za tveganje	6,00 %
nadomestilo za ohranitev kapitala	1,58 %
zahtevana donosnost	7,76 %

Izračun vrednosti:

SKLOP 2 – TENIS IGRISČA

Na donosu zasnovan način		pisarniški prostori	gostinski del
površina (m ²)		211,05	72,67
povprečna neto najemna (€/mes/m ²)		7,50	12,40
mera kapitalizacije		7,76%	7,76%
potencialni letni prihodek		18.994,50 €	10.814,53 €
neizkoriščenost	7,00%	1.329,62 €	757,02 €
neizterljivost	3,30%	626,82 €	356,88 €
efektivni dobiček		17.038,07 €	9.700,64 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	2.754,20 €	948,34 €
dobiček		14.283,86 €	8.752,29 €
Vrednost po DZN		184.070,41 €	112.787,28 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		297.000,00 €	

Na donosu zasnovan način		športna dvorana	nova hala
površina (m ²)		1.260,00	1.850,00
povprečna neto najemna (€/mes/m ²)		3,20	3,80
mera kapitalizacije		7,76%	7,76%
potencialni letni prihodek		48.384,00 €	84.360,00 €
neizkoriščenost	7,00%	3.386,88 €	5.905,20 €
neizterljivost	3,30%	1.596,67 €	2.783,88 €
efektivni dobiček		43.400,45 €	75.670,92 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	9.135,00 €	13.412,50 €
dobiček		34.265,45 €	62.258,42 €
Vrednost po DZN		441.565,05 €	802.299,23 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		1.244.000,00 €	

Pri oceni vrednosti vrednost pripadajočega zemljišča in elementov zunanje ureditve ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

SKLOP 3 – DVORANA "LUKNA"

Na donosu zasnovan način		Športna dvorana
površina (m ²)		4.193,72
povprečna neto najemnina (€/mes/m ²)		8,40
mera kapitalizacije		7,76%
potencialni letni prihodek		422.726,98 €
neizkoriščenost	7,00%	29.590,89 €
neizterljivost	3,30%	13.949,99 €
efektivni dobiček		379.186,10 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	42.566,26 €
dobiček		336.619,84 €
Vrednost po DZN		4.337.884,53 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		4.338.000,00 €

Pri oceni vrednosti vrednost pripadajočega zemljišča in elementov zunanje ureditve ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

SKLOP 4 – NOGOMETNI STADION LJUDSKI VRT

Spodaj zaradi pregledno podajamo vrednost €/m², izračunano s pomočjo na donosu zasnovanega načina:

Na donosu zasnovan način		trgovski/pisarniški prostori - 1. kategorija
površina (m ²)		1,00
povprečna neto najemnina (€/mes/m ²)		13,00
mera kapitalizacije		7,76%
potencialni letni prihodek		156,00 €
neizkoriščenost	7,00%	10,92 €
neizterljivost	3,30%	5,15 €
efektivni dobiček		139,93 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	12,98 €
dobiček		126,95 €
Vrednost po DZN		1.636,01 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		1.636,00 €

Na donosu zasnovan način		trgovski/pisarniški prostori - 2. kategorija
površina (m ²)		1,00
povprečna neto najemnina (€/mes/m ²)		10,00
mera kapitalizacije		7,76%
potencialni letni prihodek		120,00 €
neizkoriščenost	7,00%	8,40 €
neizterljivost	3,30%	3,96 €
efektivni dobiček		107,64 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	13,12 €
dobiček		94,52 €
Vrednost po DZN		1.218,01 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		1.218,00 €

Na donosu zasnovan način		pomožni prostori
površina (m ²)		1,00
povprečna neto najemnina (€/mes/m ²)		8,00
mera kapitalizacije		7,76%
potencialni letni prihodek		96,00 €
neizkoriščenost	7,00%	6,72 €
neizterljivost	3,30%	3,17 €
efektivni dobiček		86,11 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	13,05 €
dobiček		73,06 €
Vrednost po DZN		941,52 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		942,00 €

Spodaj podajamo podrobnejši izračun, glede na namembnost prostorov ter lastništvo med MOM in ZMŠD:

LV SEVER - PODTRIBUNJE:

ŠT. PROSTORA	OPIS PROSTORA	NAZIV PROSTORA	POVRŠINA m2	ZMŠD BRANIK	MOM	OSTALO (souporaba)	VREDNOST (€/m2)	VREDNOST (€) - zaokr.	
1	PRESS CENTER: LPŠ MOM+FUNKCIONALNI DEL NOGOMETNIH TEKEM	VETROLOV	9,50		DA		1.636,00 €	15.500,00 €	
2		FOYER	12,45		DA		1.636,00 €	20.400,00 €	
2.1		WC - M	5,60		DA		1.636,00 €	9.200,00 €	
2.2		WC - Ž / F. O. O.	4,30		DA		1.636,00 €	7.000,00 €	
3		PRESS CENTER	167,50		DA		1.636,00 €	274.000,00 €	
3.1.		PREVAJALCI	5,65		DA		1.636,00 €	9.200,00 €	
4		MEDIA WORKING R.	117,55		DA		1.636,00 €	192.300,00 €	
5		VHOD N.Š., VRATAR	9,35				DA	1.636,00 €	15.300,00 €
6		PISARNA	15,20	DA				1.636,00 €	24.900,00 €
7		NK MB- NOGOMETNA ŠOLA	PISARNA	17,70	DA			1.636,00 €	29.000,00 €
8	PISARNA		31,50	DA			1.636,00 €	51.500,00 €	
9	PISARNA		31,10	DA			1.636,00 €	50.900,00 €	
10	OK NOVA KMB		SEJNA	31,10	DA			1.636,00 €	50.900,00 €
11	MILIČEVIČ+PUNGARTNIK	PISARNA	31,50	DA			1.636,00 €	51.500,00 €	
12		PISARNA	31,35	DA			1.636,00 €	51.300,00 €	
13		ARHIV	20,65	DA			1.636,00 €	33.800,00 €	
14	ZAPOSLENI ŠPORT MARIBOR	GARDEROBA	8,95		DA		942,00 €	8.400,00 €	
14.1		WC, TUŠI	12,45		DA		942,00 €	11.700,00 €	
15		GARDEROBA-Ž	7,75		DA		942,00 €	7.300,00 €	
15.1		WC, TUŠI	10,75		DA		942,00 €	10.100,00 €	
16		LPŠ MOM	GARDEROBA št.1	22,70		DA		942,00 €	21.400,00 €
16.1	WC, TUŠI		38,75		DA		942,00 €	36.500,00 €	
17	NK MB - NŠ	SKLADIŠČE	13,05		DA		942,00 €	12.300,00 €	
18		FIZIOTERAPIJA	21,85		DA		942,00 €	20.600,00 €	
19	LPŠ MOM	GARDEROBA št.2	40,90		DA		942,00 €	38.500,00 €	
19.1		WC, TUŠI	22,60		DA		942,00 €	21.300,00 €	
20		GARDEROBA št.3	30,45		DA		942,00 €	28.700,00 €	
20.1		WC, TUŠI	22,35		DA		942,00 €	21.100,00 €	
21		SKUPNI PROSTORI	HODNIK	81,95			DA	942,00 €	77.200,00 €
21.1.	STOPNIŠČE		13,85			DA	942,00 €	13.000,00 €	
22	WC - M		3,80			DA	942,00 €	3.600,00 €	
23	WC - Ž		3,65			DA	942,00 €	3.400,00 €	
24	ŠPORT MARIBOR	ČISTILA	10,50		DA		942,00 €	9.900,00 €	
25	LPŠ MOM	GARDEROBA št.4	27,00		DA		942,00 €	25.400,00 €	
25.1		WC, TUŠI	26,95		DA		942,00 €	25.400,00 €	
26		GARDEROBA št.5	30,00		DA		942,00 €	28.300,00 €	
26.1		WC, TUŠI	27,20		DA		942,00 €	25.600,00 €	
27		GARDEROBA št.6	26,30		DA		942,00 €	24.800,00 €	
27.1		WC, TUŠI	27,45		DA		942,00 €	25.900,00 €	
28	NK MARIBOR	EKONOMAT/PRALNICA	75,85		DA		942,00 €	71.500,00 €	
29		SKLADIŠČE	41,70		DA		942,00 €	39.300,00 €	
30		HODNIK	85,05			DA		942,00 €	80.100,00 €
31	ZADNJI HODNIK - NK MB NOGOMETNA ŠOLA	SKLADIŠČE	5,55		DA		942,00 €	5.200,00 €	
32		SKLADIŠČE	7,55			DA		942,00 €	7.100,00 €
33		SKLADIŠČE	7,55		DA		942,00 €	7.100,00 €	
34		SKLADIŠČE	7,55		DA		942,00 €	7.100,00 €	
35		SKLADIŠČE	7,55		DA		942,00 €	7.100,00 €	
36		SKLADIŠČE	7,55		DA		942,00 €	7.100,00 €	
37		SKLADIŠČE	7,55		DA		942,00 €	7.100,00 €	
38		SKLADIŠČE	7,55		DA		942,00 €	7.100,00 €	
39		SKLADIŠČE	13,05		DA		942,00 €	12.300,00 €	
40		K PROSTOROM 17+18	POMOŽNI PR.	15,70		DA		942,00 €	14.800,00 €
41	POMOŽNI PR.		9,40		DA		942,00 €	8.900,00 €	
42	NK MB	SKLADIŠČE	4,15		DA		942,00 €	3.900,00 €	
43		SKLADIŠČE	13,85		DA		942,00 €	13.000,00 €	
44	TEHNIČNI PROSTORI	PRIPR. SAN. VODE	13,50		DA		942,00 €	12.700,00 €	
45		KOTLOVNICA	17,30		DA		942,00 €	16.300,00 €	
		PROSTOR ZA PRIDRŽANJE	31,45		DA		942,00 €	29.600,00 €	
		BLAGAJNA	29,40		DA		942,00 €	27.700,00 €	
		GARAŽA	54,00		DA		942,00 €	50.900,00 €	
		BLAGAJNA	14,60		DA		942,00 €	13.800,00 €	
SKUPAJ:			1.550,60	210,10	1.135,30	205,20	1.365,24 €	1.836.800,00 €	

LV VZHOD - PODTRIBUNJE:

ŠT. PROSTORA	OPIS PROSTORA	NAZIV PROSTORA	POVRŠINA m2	ZMŠD BRANIK	MOM	OSTALO (souporaba)	VREDNOST (€/m2)	VREDNOST (€) - zaokr.
98-114	BORILNICA +VSI PROSTORI SPODAJ (LPŠ)	telovadnica levo	474,10		DA		942,00 €	446.600,00 €
6 in 34		doping kontrola, prva pomoč in wc	39,60		DA		1.636,00 €	64.800,00 €
5		nadzorna soba	19,00		DA		1.636,00 €	31.100,00 €
	FUNKCIONALNI DEL NOGOMETNEGA STADIONA	nogometna šola	23,20	DA			1.636,00 €	38.000,00 €
38-40		garderoba gosti z wc-jem in tuši	140,10		DA		942,00 €	132.000,00 €
41-42		garderoba 1 sodniki z wc in tuš	45,50		DA		942,00 €	42.900,00 €
43-44		garderoba 2 z wc in tuš	51,90		DA		942,00 €	48.900,00 €
11	JEDILNICA NK MARIBOR	sejna soba	79,40	DA			1.636,00 €	129.900,00 €
49-50		garderoba 5 s tuš in wc	39,00		DA		942,00 €	36.700,00 €
47-48	DEL NOGOMETNEGA STADIONA	garderoba 4 s tuš in wc	45,40		DA		942,00 €	42.800,00 €
45-46		garderoba 3 s tuš in wc	45,40		DA		942,00 €	42.800,00 €
12,13	MANKALO PROSTORI	hodnik+čajna kuhinja	35,00	DA			1.636,00 €	57.300,00 €
10		pisarna	17,80	DA			1.636,00 €	29.100,00 €
9	NK MB JEDILNICE DO VRATARJA	pisarna	18,30	DA			1.636,00 €	29.900,00 €
8		pisarna	19,50	DA			1.636,00 €	31.900,00 €
7		pisarna	21,00	DA			1.636,00 €	34.400,00 €
51-57	HODNIK ZADAJ - NK MB	skladišče	48,90		DA		942,00 €	46.100,00 €
		skladišče	29,00		DA		942,00 €	27.300,00 €
		skladišče	39,70		DA		942,00 €	37.400,00 €
		arhiv	28,40		DA		942,00 €	26.800,00 €
78-94	MALA LUKNA	telovadnica desno	474,10		DA		942,00 €	446.600,00 €
2		recepција/arhiv	19,00		DA		942,00 €	17.900,00 €
30-32		wc	19,80		DA		942,00 €	18.700,00 €
1	LPŠ+FUNKCIONALNA CELOTA NOGOMETNEGA STADIONA	spr. Prostor	19,80		DA		942,00 €	18.700,00 €
28-29		fitnes	98,90		DA		942,00 €	93.200,00 €
		garderoba domači z wc-jem in tuši	140,80		DA		942,00 €	132.600,00 €
	NK MB	pralnica	45,90		DA		942,00 €	43.200,00 €
	TEHNIČNI PROSTOR	kotlarna	84,60		DA		942,00 €	79.700,00 €
15		delegat marketing	23,30	DA			1.636,00 €	38.100,00 €
16		šp. Direktor	21,40	DA			1.636,00 €	35.000,00 €
17		računovodstvo	19,70	DA			1.636,00 €	32.200,00 €
18	NK MB-CENTRALNI DEL	sekretar	18,50	DA			1.636,00 €	30.300,00 €
19		tajništvo	33,90	DA			1.636,00 €	55.500,00 €
20-21		direktor	51,00	DA			1.636,00 €	83.400,00 €
		hodnik+tajništvo	59,00	DA			1.636,00 €	96.500,00 €
	TEHNIČNI PROSTOR	čistila	28,40		DA		942,00 €	26.800,00 €
	NK MB	umazano perilo	69,30		DA		942,00 €	65.300,00 €
		skladišče	51,30		DA		942,00 €	48.300,00 €
66-69	4X PISARNA+HODNIK SV	KK, ZMŠD, JK, KD BRANIK	68,50	DA			1.636,00 €	112.100,00 €
72-75	4X PISARNA+HODNIK JV	AKK, RK, NK MB	61,50	DA			1.636,00 €	100.600,00 €
SKUPAJ:			2.668,90	571,00	2.097,90		1.105,85 €	2.951.400,00 €

LV JUG - PODTRIBUNJE:

ŠT. PROSTORA	OPIS OFEM	NAZIV PROSTORA	POVRŠINA m2	ZMŠD BRANIK	MOM	OSTALO (souporaba)	VREDNOST (€/m2)	VREDNOST (€) - zaokr.	
1	SEJNA SOBA	SKLADIŠČE	98,80		DA		942,00 €	93.100,00 €	
2	CELA KUHINJA	CENTRALNA KUH.	102,05		DA		942,00 €	96.100,00 €	
2.1	NATAŠA PISARNA+DODATNI PROSTOR	SKLADIŠ. CATERING	17,00		DA		942,00 €	16.000,00 €	
3		KIOSK SLADOLED	16,55		DA		1.636,00 €	27.100,00 €	
3.1		SKLADIŠČE KIOSK	9,90		DA		942,00 €	9.300,00 €	
3.2.		KOMUNIKACIJA	5,65		DA		942,00 €	5.300,00 €	
4	MED LOKALOM IN KUHINJO	PREDPR. / KOM. PIJAČA	16,75		DA		942,00 €	15.800,00 €	
5	OFEM+ŠZM	LOKAL	341,00		DA		1.636,00 €	557.900,00 €	
6.1.	ZA LOKALOM	WC - MOŠKI	19,35		DA		942,00 €	18.200,00 €	
6.2.		WC - ŽENSKÉ	19,00		DA		942,00 €	17.900,00 €	
6.3.		WC - F.O.O.	4,70		DA		942,00 €	4.400,00 €	
6.4.		HODNIK - WC	8,45		DA		942,00 €	8.000,00 €	
7	ZA WC-JI IN TRGOVINO	VEČNAM. PROST.	112,65		DA		1.218,00 €	137.200,00 €	
8	ZRAVEN LOKALA	TRGOVINA	161,65		DA		1.636,00 €	264.500,00 €	
9	HODNIK ZADAJ	SKLADIŠČE TRGOV.	48,15		DA		942,00 €	45.400,00 €	
10		SKLADIŠČE	40,75		DA		942,00 €	38.400,00 €	
10.1.	ELEKTRO OMARA NAD MALO LUKNO	SKLADIŠČE	5,65		DA		942,00 €	5.300,00 €	
11	HODNIK ZADAJ	KOMUNIKACIJA	28,10		DA		942,00 €	26.500,00 €	
11.1.		KOMUNIKACIJA	168,25		DA		942,00 €	158.500,00 €	
12	VHOD IZ BLAGAJNE	KOTLOVNICA	17,05		DA		942,00 €	16.100,00 €	
13	ZADNJI DEL ZA OFEM-PISARNAMI	ODPADKI	6,85		DA		942,00 €	6.500,00 €	
14		EKONOM 4,30 m2		4,30		DA		942,00 €	4.100,00 €
15		ČISTILA		4,25		DA		942,00 €	4.000,00 €
16		GARD. + SAN. OSEBJE		8,95		DA	DA	942,00 €	8.400,00 €
17		GARD. + SAN. OSEBJE		9,05		DA	DA	942,00 €	8.500,00 €
18		VODJA KUHINJE		11,30		DA		1.218,00 €	13.800,00 €
19		PROST. ZA POČITEK		16,30		DA		1.218,00 €	19.900,00 €
20		KOMPRESORJI		9,60		DA		942,00 €	9.000,00 €
21		HLAJ. SKLAD. PIJAČE		9,25		DA		942,00 €	8.700,00 €
22		SKLADIŠČE PIJAČE		8,65		DA		942,00 €	8.100,00 €
23		SUHO SKL. KUHINJE		9,10		DA		942,00 €	8.600,00 €
24		SKLADIŠ. CATERING		9,05		DA		942,00 €	8.500,00 €
25		TRANSP. VOZ. CATER.		8,65		DA		942,00 €	8.100,00 €
26		SKLADIŠ. REZERVA		9,10		DA		942,00 €	8.600,00 €
27		SKLADIŠ. REZERVA		9,10		DA		942,00 €	8.600,00 €
28		SKLADIŠ. REZERVA		8,85		DA		942,00 €	8.300,00 €
29	STOPNIŠČE		7,60		DA		942,00 €	7.200,00 €	
	JZ DEL POD TRIBUNO	PROSTOR ZA PRIDRŽANJE	30,00		DA		1.218,00 €	36.500,00 €	
		BLAGAJNA	29,40		DA		1.218,00 €	35.800,00 €	
		GARAŽA	67,00		DA		942,00 €	63.100,00 €	
		DELAVNICA	31,70		DA		942,00 €	29.900,00 €	
		SKLADIŠČE	43,35		DA		942,00 €	40.800,00 €	
	JV DEL POD TRIBUNO IN DOSTOP DO KOTLOVNIC	BLAGAJNA	14,60		DA		1.218,00 €	17.800,00 €	
		SHRAMBA	86,40		DA		942,00 €	81.400,00 €	
		HODNIK 3	4,00		DA		942,00 €	3.800,00 €	
SKUPAJ:			1.697,85		1.679,85	18,00	1.201,89 €	2.019.000,00 €	

REKAPITULACIJA OCENE VREDNOSTI LV - PODTRIBUNJE:

SKUPAJ POVRŠINA IN VREDNOST PROSTOROV POD TRIBUNAMI NOGMETNEGA STADIONA V LAST ZMŠD:		
VREDNOST PROSTOROV ZMŠD BRANIK NA OSREDNJEM STADIONU	POVRŠINA (M2)	VREDNOST (€) - zaokr.
JUG	9,00	8.450,00 €
SEVER	312,70	443.650,00 €
VZHOD	571,00	934.200,00 €
SKUPAJ	892,70	1.386.300,00 €
SKUPAJ POVRŠINA IN VREDNOST PROSTOROV POD TRIBUNAMI NOGMETNEGA STADIONA V LAST MOM:		
VREDNOST PROSTOROV ZMŠD BRANIK NA OSREDNJEM STADIONU	POVRŠINA (M2)	VREDNOST (€) - zaokr.
JUG	1.688,85	2.010.550,00 €
SEVER	1.237,90	1.393.150,00 €
VZHOD	2.097,90	2.017.200,00 €
SKUPAJ	5.024,65	5.420.900,00 €

Spodaj podajamo še oceno vrednosti športne dvorane s tribunami:

Na donosu zasnovan način		Šport. dvor. s trib.
površina (m2)		10.901,20
poprečna neto najemnina (€/mes/m ²)		5,10
mera kapitalizacije		7,76%
potencialni letni prihodek		667.153,44 €
neizkoriščenost	7,00%	46.700,74 €
neizterljivost	3,30%	22.016,06 €
efektivni dobiček		598.436,64 €
stroški in odhodki iz poslovanja	1,45%	96.381,60 €
dobiček		502.055,04 €
Vrednost po DZN		6.469.781,42 €
Vrednost po DZN - zaokroženo		6.469.800,00 €

Pri oceni vrednosti vrednost pripadajočega zemljišča in elementov zunanje ureditve ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

6 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Predmet cenitve je nepremičnina, ki v naravi predstavlja športna igrišča od Mladinski ulici "Partizan" (Sklop 1), Tenis igrišča (Sklop 2), športno dvorano "Lukna" (Sklop 3), nogometni stadion "Ljudski vrt" (Sklop 4) in pomožno nogometno igrišče (Sklop 5). Parcele, ki so predmet ocene vrednosti so prikazane v točki 2 tega poročila in obsegajo skupaj 76.190,00 m².

Namen cenitve je določitev primerne **pravične vrednosti** za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). Glede na namen ocene vrednosti ter pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin smo se odločili, da pri oceni tržne vrednosti nepremičnin uporabimo način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način.

Za ocenjevanje zemljišč so možne metode: metoda tržnih primerjav, metoda razporejanja (allocation), metoda izločevanja (extraction), metoda zemljiškega ostanka (land residual), metoda uglavničenja (ground rent capitalisation) in metoda razvoja zemljišča (subdivision development).

Glede na vrsto in namembnost predmetne nepremičnine ter glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin pri oceni tržne vrednosti zemljišča Sklop 1, Sklop 2, Sklop 4 in Sklop 5 uporabimo način tržnih primerjav (oziroma metoda tržnih primerjav, ki je glavna metoda k oceni vrednosti zemljišča).

Pri oceni vrednosti nepremičnin (objektov) Sklop 2, Sklop 3 in Sklop 4 pri iskanju primerljivih prodaj nismo bili uspešni, zato tega načina ne uporabimo.

Metoda na donosu zasnovanega načina je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih oddaj in ustreznih podatkov zanje. Glede na obseg pridobljenih podatkov iz nepremičninskega trga smo se odločili uporabiti metodo kapitalizacije donosa pri oceni vrednosti nepremičnin (objektov) Sklop 2, Sklop 3 in Sklop 4.

Rezultati so sledeči:

nepremičnina	vrednost zem,	vrednost objekta	vrednost izboljšave na zemljišču	skupaj
Sklop 1 - Športna igrišča "Partizan"	447.000,00 €	0,00 €	324.000,00 €	771.000,00 €
Sklop 2 - Tenis igrišča	484.000,00 €	1.541.000,00 €	418.000,00 €	2.443.000,00 €
Sklop 3 - Dvorana "Lukna"	0,00 €	4.338.000,00 €	0,00 €	4.338.000,00 €
Sklop 4 - Nogometni stadion "Ljudski vrt"	964.000,00 €	13.277.000,00 €	1.352.000,00 €	15.593.000,00 €
Sklop 5 - Pomožno nogometno igrišče	587.000,00 €	0,00 €	476.000,00 €	1.063.000,00 €

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da je pravična vrednost obravnavanega premoženja, na dan vrednotenja:

24.208.000,00 €

Od tega:

Sklop 1 - Športna igrišča "Partizan"	771.000,00 €
Sklop 2 - Tenis igrišča	2.443.000,00 €
Sklop 3 - Dvorana "Lukna"	4.338.000,00 €
Sklop 4 - Nogometni stadion "Ljudski vrt"	15.593.000,00 €
Sklop 5 - Pomožno nogometno igrišče	1.063.000,00 €

V nadaljevanju na željo naročnika podajamo še oceno vrednosti zemljišča parc. št. 1357 v k.o. Koroška vrata.

Zemljišče je dokaj pravilne pravokotne oblike, na ravnem in v naravi predstavlja pohodno površino pred nogometnim stadionom Ljudski vrt.



Slika: Ocenjevano zemljišče (vir: Atlas okolja, 2025)

Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige:

ID znak	Št. parc.	Katastrska občina	Namenska raba	Površina (m ²)
parcela 658 1357	1357	Koroška vrata	površine za oddih, rekreacijo in šport	56,00
Skupaj:				56,00

Tekom priprave cenilnega poročila smo razpolagali z Lokacijsko informacijo:

NAMENSKA RABA PROSTORA
- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
1357	RT-34	BC	športni centri	Območja, namenjena športnim aktivnostim in športnim prireditvam.

Slika: Podatki iz lokacijske informacije



Slika: Ocenjevano zemljišče, dostop in okolica

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah smo vrednost zemljišča, na katerem stoji nogometni stadion Ljudski vrt, v točki 5.1 ocenili v višini 34 €/m². Na podlagi navedenega tako obravnavano zemljišče parc. št. 1357 v k.o. Koroška vrata ocenjujemo v višini **1.900 €** (zaokr.) (56 m² x 34 €/m²)

7 SEZNAM VIROV

- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14th Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7th Edition.
- Holzner Peter in Ulrich Renner. 2005. *Ermittlung des Verkehrwertes von Grundstuecken und des Wertes baulicher Anlagen*. Isernhagen: TOV, 29 izdaja.
- International Valuation Standards Committee. 2021. *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljajo od 31. januarja 2022*. London: IVSC.
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za Revizijo.
- Pšunder, Igor in Milan, Torkar, 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2018. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Vrenčur R., Pšunder I., 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Statistični urad RS, <http://www.stat.si/>
- Geodetska uprava RS, <http://prostor.gov.si>
- Trgoskop, <http://aplikacije.trgnepremicnin.si>
- Spletni geografski informacijski sistem iObčina, <http://www.iobcina.si>
- Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>
- Nepremicnine.net, <http://www.nepremicnine.net>
- Urad za makroekonomske analize in razvoj, <http://www.umar.gov.si>
- Wikipedija, <http://sl.wikipedia.org>

8 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

8.1 IZJAVA SKLADNO S SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- 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 opravil osebni ogled obravnavane nepremičnine.
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

8.2 IZJAVA SKLADNO Z MSOV

Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV veljajo od 31. januarja 2022) ter s splošnimi standardi 101, 102, 103, 104 in 105, ki opredeljujejo obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načine in metode ocenjevanja vrednosti, ter predvsem v skladu z MSOV 400 *Pravice na nepremičninah*. V predmetnem primeru ni odstopanj, ki bi vplivala na naravo opravljenih postopkov, uporabljenih predpostavk in na sklepe ocenjevanja vrednosti. Razkriti so elementi ocenjevanja za potrebe primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti.

POOBlašČENI OCENJEVALEC
VREDNOSTI NEPREMIČNIN
Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/23-602

Datum: 23. 1. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 23. 1. 2023 izdal

ODLOČBO.

TADEJU ČAKSU, rojenemu 9. oktobra 1980 v Mariboru, stanujočemu v Mariboru, Žoherjeva ulica 22,

se do vključno 23. 2. 2026 podaljša

**VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG
POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI
NEPREMIČNIN.**

Obrazložitev

Tadej Čaks je 5. 1. 2023 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Tadej Čaks izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 23. 2. 2026, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Tadej Čaks opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 12. 1. 2023.

Postopek vodila:

Barbara Prefec

Vročeno:

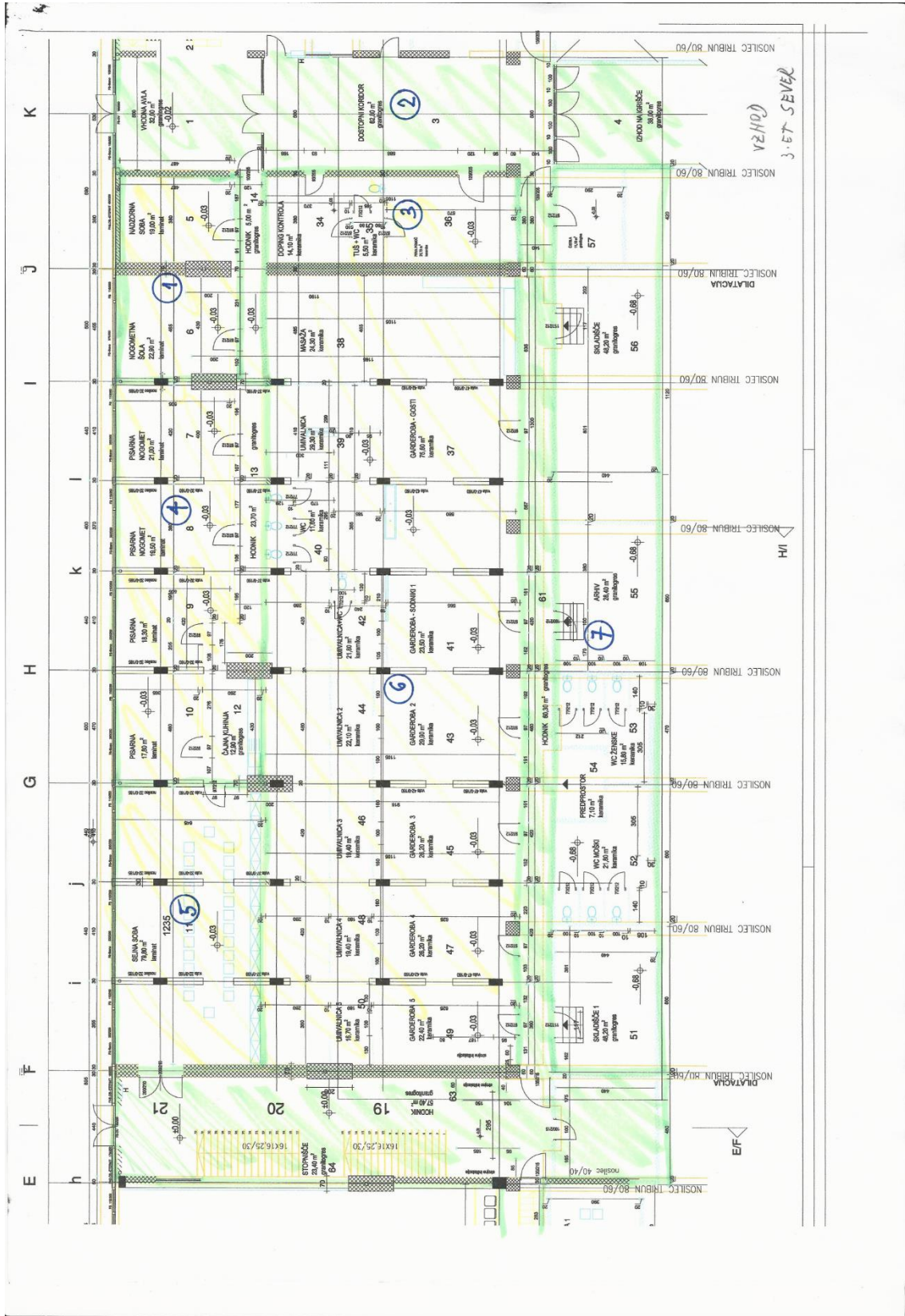
- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

 SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

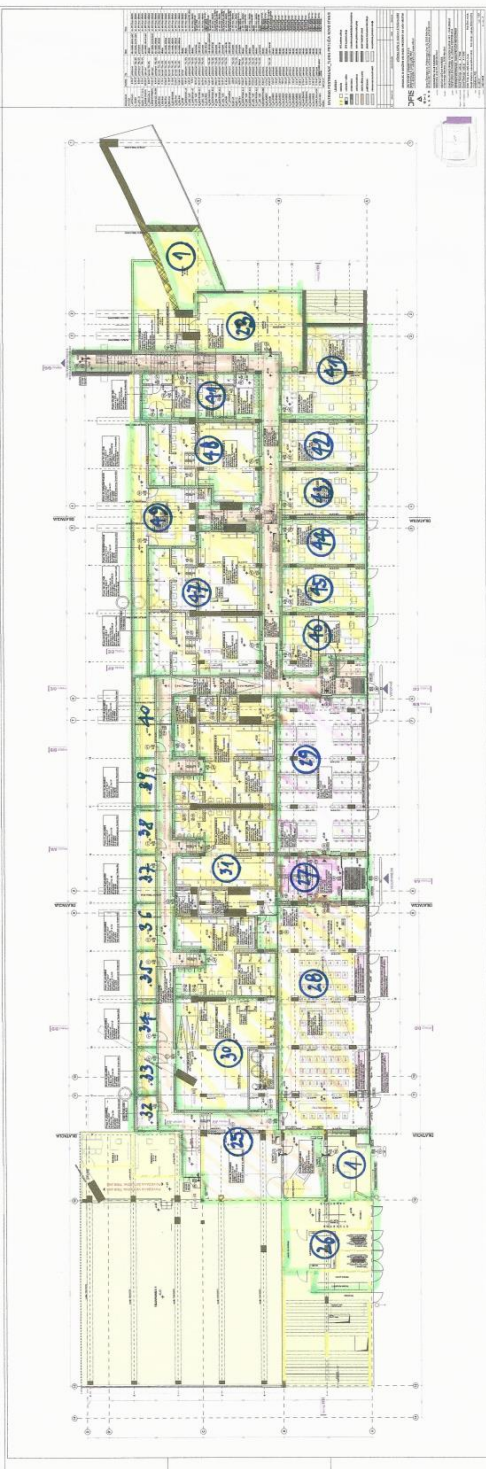
PRILOGE

**Tlorisi objekta Ljudski vrt
ZK izpiski
Lokacijske informacije**

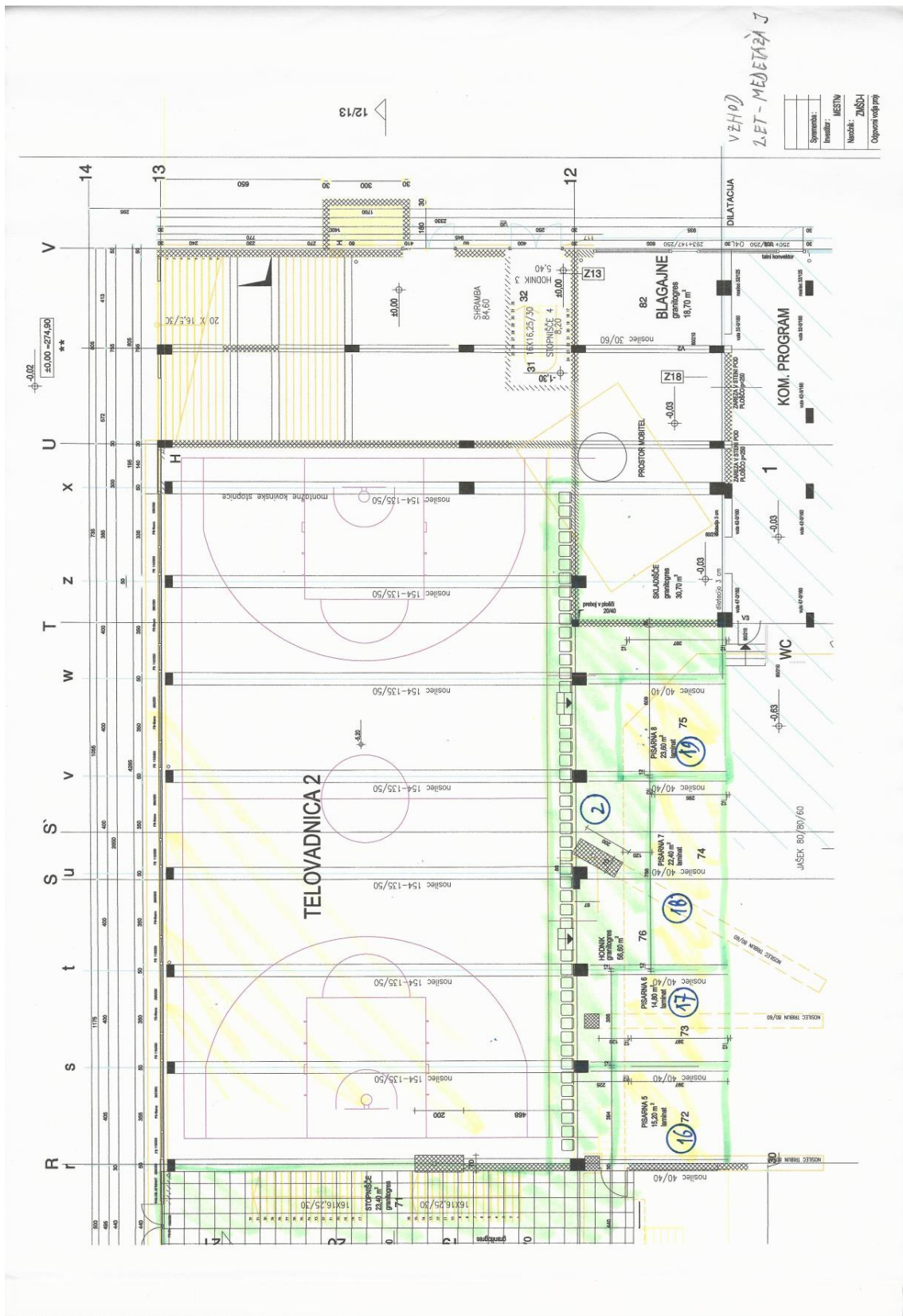




706



SEVER



VZHD
 ZET-MEJETA J

Spremljena:	MEŠI
Imenik:	ZMSH
Naslov:	ZMSH
Objekt:	Objekt

12/13

