



OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
VLOŽIŠČE 2

Prejeto neposredno - po pošti (navadno - priporočeno)

14-02-2025

v 1 izvodih z (s) 1x prilogami.

Poslano po pošti priporočeno dne

Plačana sodna taksa

Podpis pristojne sodišče

Prejete vrednosti

IZVRŠILNA ZADEVA Opr.št. 0865 VL 105719/2023

Pristop I 1769/2024

DEL 2 – CENILNO POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

ID znak parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in
parcela 1976 550/4, vse do celote,

ki v naravi predstavlja gostinski in skladiščni objekt s pripadajočim
zemljiščem, vse na naslovu Vaše 10, 1215 Medvode



29/1

Kazalo

1. UVODNI DEL	3
1.1. PREDMET OCENE	3
1.2. PODATKI O NAROČNIKU	3
1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	3
1.4. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI	3
1.5. PODLAGA VREDNOSTI	3
1.6. DATUMI	3
1.7. OBSEG RAZISKAV	3
1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST	4
2. OSNOVNI PODATKI	4
2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)	4
2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	4
2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	6
3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI	6
3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED	6
3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	8
3.3. OBSEG PROMETA – POSLOVNI PROSTORI	9
3.4. PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE – TRGOVSKI IN STORITVENI PROSTORI	11
3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO	16
4. ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE	16
5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS	18
6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	20
6.1. LOKACIJA	20
6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST	21
6.3. PREDMETNA NEPREMIČNINA – SKLADIŠČNI OBJEKT	22
6.4. PREDMETNA NEPREMIČNINA – GOSTINSKI OBJEKT	25
7. STANDARD VREDNOSTI	28
8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA	29
9. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE – NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	30
9.1. MERA KAPITALIZACIJE PO METODI DOGRAJEVANJA	31
9.2. OCENA POTENCIALNEGA LETNEGA PRIHODKA IZ NAJEMNIN – SKLADIŠČNI OBJEKT	34
9.3. INDIKATIVNA VREDNOST SKLADIŠČNEGA OBJEKTA PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU	41
9.4. OCENA POTENCIALNEGA LETNEGA PRIHODKA IZ NAJEMNIN – GOSTINSKI OBJEKT	42
9.5. INDIKATIVNA VREDNOST GOSTINSKEGA OBJEKTA PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU	47
10. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)	48
11. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI	49
12. PRILOGE	49

1. UVODNI DEL

1.1. PREDMET OCENE

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini: Gostinski in skladiščni objekt s pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Vaše 10, 1215 Medvode.

1.2. PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani.

1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti celovite lastninske pravice do predmetne nepremičnine za namen izvršilnega postopka.

1.4. ZEMLJIŠKOKNJIZNI PODATKI

Nepremičnina je v zemljiški knjigi vpisana kot ID znak parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in parcela 1976 550/4, vse last dolžnika vse do celote.

1.5. PODLAGA VREDNOSTI

Izbrana podlaga vrednosti po MSOV je glede na namen ocene vrednosti tržna vrednost. **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV).

1.6. DATUMI

Ocena vrednosti velja na dan	23.11.2024
Ogled je bil opravljen dne	23.11.2024
Poročilo je izdelano dne	13.02.2025

1.7. OBSEG RAZISKAV

Ogled nepremičnine je bil organiziran za 23.11.2024 ob 9,30h. Kljub pravočasnemu obvestilu, se stranki v postopku ogleda nista udeležili. Ogledala sem si zunanost predmetnih objektov, zemljišče in okolico. Ogled ocenjevanje nepremičnine, okolice in primerljivih nepremičnin je trajal več kot 1,00h.

Pri ogledu so bila povzeta izhodišča za oceno (opravljen je splošni vizualni pregled) in posnete fotografije. Meritve posameznih elementov niso bile opravljene. Podatki o komunalni opremljenosti so privzeti iz uradne evidence (katastra). Informacije o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani. Podatki o dejanskih ali možnih okolijskih tveganjih niso bili preverjeni. Pregledala sem tudi zgodovinske zemljiškooknjižne izpise zaradi evidentiranja Dn vpisov za vknjižbo lastninske pravice. Pridobila sem listine, ki so podlage za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo (kupoprodajno in darilno pogodbo). Izvedla sem poizvedbo na UE Ljubljana, pridobila in pregledala sem lokacijsko dokumentacijo in lokacijsko dovoljenje za legalizacijo avtokleparske delavnice. Informativni izračun stroškov za legalizacijo sem preverila s pomočjo portala <https://www.medvode.si/>. Izvedla sem tudi poizvedbo na GURS, pridobila in pregledala sem etažni načrt oz. elaborat za vpis stavbe v kataster za obe stavbi. Informativni izračun stroškov za dokončanje gostinskega objekta sem preverila s pomočjo portala <http://www.peg-online.net/>.

Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o trgu nepremičnin in določenih segmentih trga. Pregledani so bili podatki iz uradnih evidenc, ki se nanašajo izključno na ocenjevanje nepremičnine (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb...). Za oceno vrednosti so bili pregledani številni oglasi za prodajo in nakup ter oddajanje v najem podobnih nepremičnin. Podatke o primerljivih transakcijah sem preverila s pomočjo portala https://www.valuer.si/analiza_trga, pri nepremičninskih agencijah in lastnikih podobnih nepremičnin. Izvedene so ustrezne analize in izračuni. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah. V mnenju je podan le izbor najbolj podobnih nepremičnin.

Nato je, na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in strokovnega znanja, podano pisno mnenje.

1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST

- Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in parcela 1976 550/4, vse do celote ob posebni predpostavki dokončanja gostinskega objekta in legalizacije skladišča je ocenjena na 569.000,00 €;
- Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in parcela 1976 550/4, vse do celote, po stanju na dan oglada (ob upoštevanju stroškov za legalizacijo in dokončanje) je ocenjena na skupaj 349.000,00 €

2. OSNOVNI PODATKI

2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam potrebna strokovna znanja in izkušnje za zagotovitev objektivne in nepristranske ocene vrednosti tovrstnega premoženja;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila 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 pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljala 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 osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- 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;
- so vsi pomembni viri informacij navedeni pod točko »2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA«

2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

Pri sami izdelavi cenitvenega poročila so bili uporabljeni in upoštevani vsi splošni viri in osnove v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010) in Spremembo hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 91/2012), vključno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2013, domačo in tujo strokovno literaturo, pojasnili, navodili in metodološkimi gradivi Strokovnega sveta inštituta za revizijo.

Pri izvedbi ocene sem se oprla tudi na podatke in informacije, ki sem jih pridobila od agencij za prodajo nepremičnin, kot tudi na podatke o izvedenih transakcijah in investicijah v teku, nad katerimi imam pregled pri svojem delu kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Poleg tega je bila pregledana in upoštevana naslednja dokumentacija, ki se nanaša izključno na oceno vrednosti obravnavane nepremičnine:

- Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 105719/2023, z dne 20.09.2024
- Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (od 30.04.2011) za nepremičnino k.o. 1976 Preska, vložek št. 277
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1976 549/9, z dne 29.10.2024
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1976 549/18, z dne 29.10.2024

- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1976 549/19, z dne 29.10.2024
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1976 550/4, z dne 29.10.2024
- Lokacijska dokumentacija št. 44053 za legalizacijo avtokleparske delavnice in prizidka novega dela avtokleparske delavnice, prometna in komunalna ureditev, katero je izdelala družba LUZ, d.d., septembra 2000 (na vpogled)
- Lokacijsko dovoljenje št. 3514-156/2001-64105, z dne 09.04.2003 za legalizacijo avtokleparske delavnice na zemljišču parc.št. 550, 549/1 in 549/3 k.o. Preska (na vpogled)
- Kupoprodajna pogodba, z dne 08.12.2008. Stranki ugotavljata, da je prodajalka zk lastnica nepremičnin parc.št. 549/8 ekstenzivni sadovnjak 402,00m², stanovanjska stavba 196,00m², poslovna stavba 177,00m², dvorišče 444,00m², parc.št. 549/9 cesta 2,00m² in 550/4 cesta 44,00m², vse vpisane v vl. št. 277 k.o. Preska, ter, da se je v postopku urejanja mej in parcelacije parc.št. 549/8 navedena parcela delila in je nastala nova parcela 549/19 pot v izmeri 33,00m² k.o. Preska, ki je v naravi že zgrajen pločnik in ta del zemljišča ni predmet kupoprodajne pogodbe, saj je izročen OBČINI MEDVODE v javno korist. Sporazumno dogovorjena kupnina znaša 480.000,00 €.
- Darilna pogodba, z dne 23.12.2008, ki sta jo sklenila darovalec in obdarjenec (dolžnik). Stranki ugotavljata, da je darovalec zk lastnik nepremičnin parc.št. 549/8 ekstenzivni sadovnjak 402,00m², stanovanjska stavba 196,00m², poslovna stavba 177,00m², dvorišče 444,00m², parc.št. 549/9 cesta 2,00m² in 550/4 cesta 44,00m², vse vpisane v vl. št. 277 k.o. Preska, ter, da se je v postopku urejanja mej in parcelacije parc.št. 549/8 navedena parcela delila in je nastala nova parcela 549/19 pot v izmeri 33,00m² k.o. Preska, ki je v naravi že zgrajen pločnik in ta del zemljišča ni predmet kupoprodajne pogodbe, saj je izročen OBČINI MEDVODE v javno korist. Stranki ocenjujeta vrednost darila v znesku 480.000,00 €.
- Elaborat za vpis stavbe 1976-1627 in 1976-587 v kataster stavb, z dne 22.06.2022
- Delilni načrt za parceli 550 in 549/1 k.o. Preska, z dne 27.12.1979
- Odločba GURS, z dne 02.07.2007, s katero se parcela 549/1 k.o. Preska ukine in nastane nova parcela 549/8
- Odločba GURS, z dne 11.01.2023, o ureditvi mej parcele 1976 549/18 ter vpisu stavb št. 1976-587 in 1976-1627 v kataster stavb
- Energetska izkaznica za predmetno nepremičnino ni izdelana
- Informativni izračun komunalnega prispevka (vir: <https://www.medvode.si/>)
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje MOL (Uradni list RS št. 27/2011, 13.04.2011)
- Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14 in 61/17– GZ)
- Stroški za izgradnjo oz. dokončanje objekta (vir: <http://www.peg-online.net/>)
- Zemljiški kataster (vir: https://prostor.gov.si/preg_parcele.jsp)
- Kataster stavb (vir: https://prostor.gov.si/preg/ks_stavbe.jsp)
- Register nepremičnin (vir: https://prostor.gov.si/preg/ren_nslv.jsp)
- Register prostorskih enot (vir: https://prostor.gov.si/preg/rpe_naslov.jsp)
- Zbirni kataster gospodarske infrastrukture (vir: https://prostor.gov.si/preg/zkgji_id.jsp)
- Urbanistični podatki (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=medvode>)
- Trenutne oglaševane nepremičnine objavljene na spletnem portalu SLONEP (<http://www.nepremicnine.net/>)
- Statistični podatki o oglaševanih nepremičninah objavljeni na spletnem portalu SLONEP (<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>)
- Podatki o realiziranih transakcijah objavljeni na spletnem portalu <http://aplikacije2.trgnepremichnin.si/TRGOSKOP>
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, katere objavlja GURS (vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>)
- Statistični gospodarski in demografski podatki (vir: <http://www.stat.si/>)
- Statistični in ekonomski podatki (vir: <http://www.umar.gov.si/>)
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine

2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- Cenitev ni izdelana za namen računovodskega poročanja
- Ocenjena vrednost temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo mnenja
- Podatki, katere so posredovali drugi, in so uporabljeni v mnenju, se imajo za zanesljive in verodostojne
- Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno upravljanje premoženja
- Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih, ter izračunih, ki veljajo s predpisano metodologijo
- Osebnost sem opravila ogled predmetne posesti. Pri tem so bile povzete osnove za izdelavo ocene vrednosti
- Solidnost gradnje nevidnih elementov temelji na ocenah
- Eventualne lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni možno opaziti (na pr. skrite napake), pa nanje ocenjevalka ni bila posebej opozorjena, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost
- Ob ogledu niso bile izvršene meritve nepremičnine
- Projektna dokumentacija ni bila na razpolago in ni bila pregledana
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu Excel
- To mnenje je izdelano v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s Standardi in načeli o profesionalnem vedenju ter načelih cenilske prakse
- Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Vsebinsko mnenje se lahko razkrije le osebam, katerim je to potrebno za podan namen uporabe ocene.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to mnenje, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Ocenitev tržne vrednosti na datum ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenitev vrednosti izdelana
- Ocenjena tržna vrednost je le informacija o vrednosti stvari. Dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, specifičnih za transakcijo
- Ocenjena vrednost velja le za določen datum in namen, na stanje v času ogleda
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja

3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED

(vir: <http://www.umar.gov.si/publikacije/>, Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2024, september 2024)

Gospodarska rast se bo letos umirila (1,50%) in bo nižja od pomladanskih pričakovanj (2,40%). Po prvi letni oceni SURS se je bruto domači proizvod lani povečal za 2,10%, kar je za 0,5 o. t. višje od prve ocene na podlagi četrletnih podatkov; spremenila se je tudi struktura rasti, s tem pa tudi izhodišča za pripravo napovedi. Medletna rast BDP je v prvi polovici leta znašala 1,40%, zaznamovali so jo upad investicij, občutna krepitev zalog, zmerna rast zasebne potrošnje in močna rast državne potrošnje. Ob visoki rasti domače potrošnje (skupaj z zalogami) se je uvoz močno povečal, izvoz pa je bil medletno nižji, kar je vplivalo na velik negativen prispevek salda menjave s tujino k rasti BDP. Napoved gospodarske rasti za leto 2024 (1,50%) je za 0,9 o. t. nižja kot v Pomladanski napovedi. Pričakuje se, da bo rast izvoza ob nižji rasti tujega povpraševanja nižja kot v Pomladanski napovedi. Rast izvoza bo ob stroškovnih pritiskih zaradi rastočih stroškov dela na enoto proizvoda tudi letos nižja od rasti tujega povpraševanja. Ob šibki rasti aktivnosti v naših najpomembnejših trgovinskih partnericah se za drugo polovico leta pričakuje nizka četrletno rast izvoza blaga in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. V nasprotju s pomladanskimi pričakovanji o rasti investicij se za letos napoveduje njihovo stagnacijo. Investicije države, ki so v deležu BDP med najvišjimi v EU, bodo letos nekoliko višje kot lani in se bodo v drugi polovici leta okrepile, zasebne investicije v zgradbe in objekte pa naj bi stagnirale, saj podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih za gradnje stavb ne nakazujejo okrepitve. Ob pričakovani rasti aktivnosti v izvoznem sektorju pa se letos pričakuje zmerna rast

investicij v opremo in stroje. Rast zasebne potrošnje se bo po lanski stagnaciji letos okrepila. Podprta je z visoko zaposlenostjo, nadaljnjo realno rastjo plač oziroma realnega razpoložljivega dohodka, nižjo inflacijo in večjim optimizmom potrošnikov. Gospodinjstva so v prvi polovici leta sicer več trošila za nakupe osebnih avtomobilov, turistične storitve v tujini in živila, manj pa za neživila in prenočitve doma. Na rast zasebne in državne potrošnje pa letos metodološko vplivata ukinitve dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in uvedba obveznega zdravstvenega prispevka; ta sprememba vpliva na relativno nižjo rast zasebne in višjo rast državne potrošnje, na ravni BDP je učinek nevtralen. Rast državne potrošnje bo letos še nekoliko višja, kot je bilo pričakovano spomladi, zaradi višje realizacije v prvem polletju, na kar je vplivala tudi poplavalna obnova, ki je relativno bolj kot investicijske izdatke države v tem obdobju okrepila izdatke za blago in storitve. Rast uvoza bo ob visoki rasti domače potrošnje, vključno z zalogami, precej presegala rast izvoza, zato bo saldo menjave s tujino negativen.

V prihodnjih dveh letih se pričakuje višja rast BDP (2,40% leta 2025 in 2,50% leta 2026). Ob nekoliko višji rasti tujega povpraševanja se bosta okrepili rast izvoza in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Leta 2026 se v izvoznem sektorju pričakuje tudi pozitiven vpliv investicije v proizvodnjo novega osebnega vozila in zagona proizvodnje v novem farmacevtskem obratu. Rasla bo tudi storitvena menjava. Izboljšanje gospodarskih razmer v glavnih trgovinskih partnericah bo pozitivno vplivalo tudi na investicijske odločitve v predelovalnih dejavnostih. Na podlagi podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih se pričakuje krepitev gradbene aktivnosti. Na rast v gradbeništvu bo vplivala tudi visoka investicijska aktivnost države, vključno z ureditvijo protipoplavne zaščite in obnove ter investicijami v okviru porabe sredstev iz Načrta za okrevanje in odpornost. Rast zasebne potrošnje se bo ob višji realni rasti dohodkov v naslednjih dveh letih okrepila. Na to bosta vplivali nadaljnja rast plač in nižja inflacija, kar bo zviševalo kupno moč prebivalstva. V napovedi se predpostavlja, da se bo nagnjenost k varčevanju v naslednjih dveh letih znižala in nekoliko bolj približala dolgoletnemu povprečju. Rast državne potrošnje bo v letu 2025 zmernejša (1,70%), v letu 2026 pa se bo zaradi polne uveljavitve Zakona o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk, 2023) ponovno nekoliko okrepila (4,10%).

Zaposlenost je rekordno visoka, brezposelnost pa najnižja doslej; rast zaposlenosti in zmanjševanje brezposelnosti se bosta še nadaljevala; visoka raven in veliko pomanjkanje delovne sile pa v prihodnjih dveh letih ne bosta omogočala vidnejše rasti zaposlenosti. V prvi polovici leta sta se medletna rast zaposlenosti in upadanje števila registriranih brezposelnih umirila. Ob tem je zaposlenost rekordno visoka, brezposelnost pa najnižja doslej. Tudi v drugi polovici leta se pričakuje šibka rast zaposlenosti, zato bo njeno letošnje povečanje (0,50%) nižje kot lani (1,60%). Število registriranih brezposelnih bo v povprečju leta padlo z lanskih 48,70 na slabih 46 tisoč. V prihodnjih dveh letih se, kljub predvideni višji gospodarski rasti, zaposlenost ne bo bistveno okrepila zaradi že visoke ravni in omejitev na strani ponudbe delovne sile, a bodo njeno pomanjkanje nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje in pridobivanje tuje delovne sile. Število registriranih brezposelnih bo padlo na 44,60 tisoč v povprečju leta 2025 in 44,10 tisoč v povprečju leta 2026.

Nominalna rast skupne povprečne bruto plače bo letos ostala visoka (6,20%), v prihodnjem letu pa se bo zaradi predvidene uveljavitve reforme plačnega sistema v javnem sektorju še nekoliko okrepila. V javnem sektorju bo letos rast (4,40%) sicer nižja kot lani (10,30 %), a se bo znova povečala s prihodnjim letom (na 7,10 %), ko je v januarju predvidena uveljavitev reforme plačnega sistema. V zasebnem sektorju bo rast plač letos še visoka (7,10%) in bo taka ostala tudi v prihodnjih dveh letih (v povprečju 6,00%). S tem se bodo ohranjali pritiski na že lani precej poslabšan stroškovno konkurenčni položaj slovenskih podjetij, zaradi česar ne pričakujemo še večjega povišanja plač. Napoved rasti bruto plač sicer spremljajo precejšnja tveganja. Ta so v javnem sektorju povezana s še nedorečenimi elementi reforme plačnega sistema, v zasebnem sektorju pa z večjim pritiskom na rast plač zaradi pomanjkanja delovne sile in izrazitejšim demonstrativnim učinkom, ki ga lahko ima povišanje plač v javnem sektorju.

Inflacija se je letos občutno znižala in bo v povprečju leta (2,10%) bistveno nižja od pomladanskih pričakovanj (2,70%). Pričakuje se, da se bo do novembra ohranjala na nizki ravni, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo ponovno povišala zaradi učinka nizke osnove in izteka preteklih ukrepov za zajezitev visokih cen energentov. Predpostavka napovedi je, da bodo razmere na trgih energentov ostale stabilne. Bodo pa medletne rasti cen energentov precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje posledic energetske druginje. Večje učinke pričakujemo predvsem v letu 2025, ob upoštevanju ponovni uvedbi prispevka za OVE in SPTE. Pričakujemo, da se bo v nadaljevanju leta nekoliko zvišala rast cen hrane, a bo še vedno umirjena. Rast cen storitev bo eden glavnih dejavnikov inflacije tudi v prihodnje, predvsem v povezavi z nadaljnjo rastjo plač. Rast

cen neenergetskega industrijskega blaga bo ostala umirjena. Povprečna inflacija se bo letos tako znižala z lanskih 7,40% na 2,10%, leta 2025 pa ponovno povišala na 3,30%, predvsem zaradi izteka ukrepov za blažitev energetske druginje. Ob umirjanju rasti cen v večini skupin blaga se bo rast cen storitev ohranjala na povišanih ravneh. Leta 2026 naj bi se inflacija ponovno približala 2,00%

Z uresničitvijo napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in lahko vplivajo na hitrost pričakovanega okrevanja ter umirjanja inflacije v trgovinskih partnericah. Negotovosti so prisotne tudi v domačem okolju in so povezane z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva in zlasti z zmogljivostmi za izvajanje visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od napovedane v osrednjem scenariju. Stopnjevanje pritiskov na konkurenčnost evrskega območja, povečanje trgovinskih konfliktov med EU in glavnimi trgovinskimi partnericami ter večanje geopolitične negotovosti lahko vplivajo na nižjo gospodarsko rast v trgovinskih partnericah od predvidene v osnovnem scenariju. Negotovost in tveganja v evrskem območju in v Sloveniji so povezana tudi z morebitno trdovratnostjo inflacije, kar bi vodilo k dlje časa povišanim obrestnim meram ter s tem negativno vplivalo na gospodarsko aktivnost in finančno stabilnost. Negotovost, povezana z uresničitvijo napovedi gospodarske rasti, je v domačem okolju povezana z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva, zmogljivostjo za izvajanje načrtovane visoke investicijske aktivnosti države, tempom izvajanja poplavalne obnove ter črpanjem sredstev EU in načrtovanimi reformami, ki so pomembne za črpanje sredstev iz sklada za okrevanje in odpornost. So pa tudi možnosti za višjo gospodarsko rast od predvidene v osnovnem scenariju. Te izhajajo predvsem iz morebitnega še uspešnejšega privabljanja delovne sile in pozitivnih učinkov celovitega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

(vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, april 2024 in Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, oktober 2024)

V prvem polletju 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu še naprej nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Število sklenjenih pogodb je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 15 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 10 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število pogodb manjše za 20 do 25 odstotkov, njihova vrednost pa med 10 in 15 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2022 število manjše za 35 do 40 odstotkov, vrednost pa med 25 in 30 odstotkov.

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

	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Število pogodb (v tisočih)	19,2	16,6	15,6	13,9	11,4
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,67	1,48	1,38	1,34	1,11

V prvem polletju letošnjega leta se je vrednost prometa vseh vrst nepremičnin v primerjavi z enakim obdobjem lani zmanjšala, kar je seveda posledica manjšega števila realiziranih transakcij.

V prvem polletju leta 2024 je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše) znašala slabih 830 milijonov evrov, kar je predstavljalo slabih 75 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. Delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa na nepremičninskem trgu se je opazno povečal. In sicer na račun povečanja deleža stanovanj, ki se je povečal za 4,50 odstotne točke, medtem ko je delež hiš ostal nespremenjen.

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo je znašala dobrih 130 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami, kar pomeni, da je ostal tudi delež prometa zazidljivih zemljišč praktično nespremenjen.

Delež stanovanjskih nepremičnin v skupnem prometu se je povečal predvsem na račun manjšega deleža poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali), medtem ko se deleži ostalih vrst nepremičnin niso bistveno spremenili. Vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami je znašala slabih 60 milijonov evrov oziroma dobrih 5,30 odstotka celotnega prometa z nepremičninami.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v letošnjem prvem polletju znašal blizu 40 milijonov evrov oziroma 3,4 odstotka celotnega prometa.

Preglednica: Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2024

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež
STANOVANJA	517	46,7%
HIŠE	311	28,0%
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	132	11,9%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	31	2,8%
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	28	2,5%
PISARNIŠKI PROSTORI	23	2,1%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,6%
POZIDANA ZEMLIŠČA	14	1,3%
GOZDNA ZEMLIŠČA	10	0,9%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	10	0,9%

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

3.3. OBSEG PROMETA – POSLOVNI PROSTORI

(vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>, Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023, marec 2024 in Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, oktober 2024)

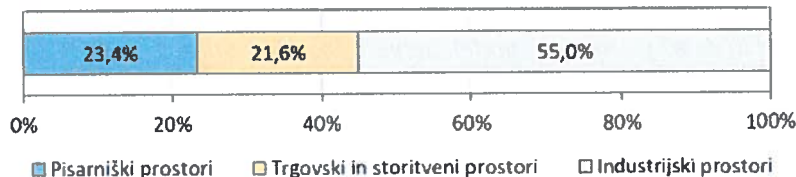
Poslovna nepremičnina je vrsta nepremičnine, ki je namenjena poslovnim dejavnostim oziroma ustvarjanju dohodka. Poslovne nepremičnine so na primer pisarne, trgovine, industrijski objekti, skladišča, hotelske stavbe, restavracije in podobno. Poslovne nepremičnine lastniki uporabljajo zase, za svoje poslovne potrebe, ali jih dajejo v najem. Investitorji pogosto vlagajo v poslovne nepremičnine kot dolgoročno naložbo, zaradi potencialnega donosa od najemnin ali kapitalskega dobička ob prodaji. Tržna vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti nepremičnine ustvarjati dohodek oziroma dobiček.

Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvračajo tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje.

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na namen uporabe, lokacijo, velikost, fizično stanje in druge lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Malo transakcij in raznolikost poslovnih nepremičnin pa močno otežuje analizo dogajanja na trgu.

Tri glavne vrste poslovnih nepremičnin so: pisarniški prostori, trgovski in storitveni prostori ter industrijski prostori. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale. Industrijski prostori vključujejo proizvodne in skladiščne prostore. Med poslovne nepremičnine štejemo tudi turistično nastanitvene objekte in prostore za šport, kulturo ali izobraževanje.

Slika: Deleži skupne površine fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31.12.2023



Pisarniški prostori se pretežno nahajajo v glavnem mestu Ljubljana ter v večjih urbanih oziroma upravnih središčih. Trgovski in storitveni prostori so nekoliko enakomerneje razporejeni in se nahajajo na lokacijah, ki so potrošnikom enostavno dostopne. Industrijski objekti so zaradi velikosti večinoma zgrajeni na območjih nižjih cen zemljišč, pri čemer je predvsem pomembna dobra povezava na prometno infrastrukturo.

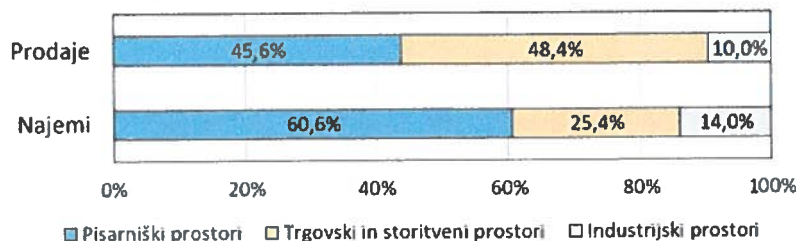
Čeprav je fond industrijskih prostorov največji po površini, se z njimi v letu 2023 opravilo najmanj prodajnih in najemnih transakcij (le 6,00% prodajnih in 14,00% vseh najemnih poslov). Razlog za to je, da so industrijski objekti praviloma zgrajeni za specifične potrebe prvotnega investitorja in razmeroma težko najdejo nove uporabnike.

Večina trgovskih prostorov – predvsem nakupovalnih centrov – je v zadnjih letih prešla v last velikih nepremičninskih skladov oziroma poslovnih verig, ki jih oddajajo v najem trgovskim družbam. Predvsem na ta račun se je tudi v letu 2023 največ oziroma 48,00% prodaj vseh poslovnih nepremičnin opravilo s trgovskimi in storitvenimi prostori. Največ najemov, in sicer kar 61,00% pa se je sklenilo za pisarniške prostore, ki tudi tradicionalno predstavljajo vrsto poslovnih nepremičnin, ki se največ najema.

Preglednica: Število sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, obdobje 2020 – 2023

Vrsta poslovne nepremičnine	Prodaje				Najemi			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Pisarniški prostori	381	477	412	306	1.687	1.553	1.430	1.169
Trgovski in storitveni prostori	380	489	411	325	813	738	665	490
Industrijski prostori	88	93	98	40	388	360	359	270
Skupaj	849	1.059	921	671	2.888	2.651	2.454	1.929

Slika: Deleži sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, leto 2023



Ocenjuje se, da se je število kupoprodajnih poslov z vsemi vrstami poslovnih nepremičnin v letu 2023 zmanjšalo. Največji padec beležimo pri industrijskih prostorih, in sicer za okoli 40,00%, bistveno manjši pa je bil pri pisarniških prostorih (13,00%) ter trgovskih in storitvenih prostorih (7,00%). Največji razlog za upad kupoprodajnih poslov je bilo dražje financiranje nakupov oziroma povišanje obrestnih mer centralnih bank, ki povečuje stroške financiranja posojil za podjetja in zmanjšuje njihovo sposobnost za naložbe v širitev poslovanja in

nakup poslovnih objektov. Čeprav se število sklenjenih kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v Sloveniji v zadnjih dveh letih zmanjšuje, to nikakor še ne pomeni, da bi lahko prišlo do krize trga poslovnih nepremičnin v obsegu, kot smo mu bili priča v času recesije po letu 2008.

V letu 2023 je 64,00% najemnih poslov za pisarniške prostore predstavljala sklenitev novih najemnih pogodb in 36,00% sklenitev aneksov zaradi podaljšanja najema oziroma spremembe najemnine. Za trgovske in storitvene prostore je bilo 61,00% novih pogodb in 39,00% aneksov, za industrijske prostore pa 57,00% novih pogodb in 43,00% aneksov. Pri vseh vrstah poslovnih nepremičnin je bilo zaznati trend zmanjšanja deleža na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma povečanja deleža aneksov.

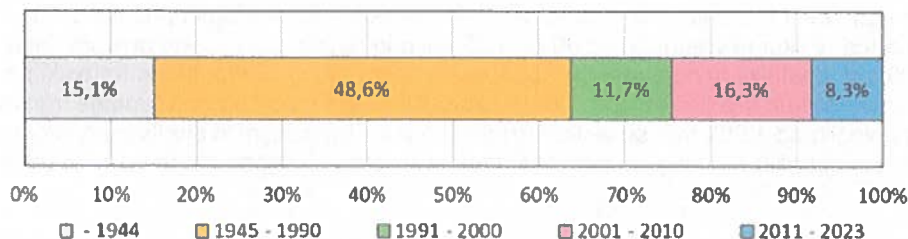
Število najemnih poslov za poslovne nepremičnine se je v letu 2023 na ravni države zmanjšalo za 15,00% do 20,00%. Število najemnih pogodb za trgovske in storitvene prostore in industrijske prostore se je zmanjšalo za 20,00% do 25,00%. Nekaj manj, za 10,00% do 15,00%, pa se je zmanjšalo število sklenjenih pogodb za pisarniške prostore.

V letu 2023 smo na ravni države zaznali tako rast cen kot najemnin poslovnih nepremičnin. Pri cenah so bili izjema trgovski in storitveni lokali, za katere so se kupoprodajne cene znižale za slaba 2,00 %. Cene pisarniških prostorov zrasle za dobrih 8,00 %. Pri najemninah je bila njihova rast več ali manj enaka za vse vrste poslovnih nepremičnin in je znašala približno 3,00 %.

Slovenski najemni trg pisarniških prostorov je razdrobljen in nepregleden. Pisarne so večinoma v lasti slovenskih pravnih in fizičnih oseb, tujega lastništva je zelo malo. Malo je enolastniških poslovnih stavb, ki so namenjene oddajanju pisarn. Zelo malo je tudi pisarniških prostorov v lasti nepremičninskih skladov. Le-ti namreč iščejo pisarniške objekte, že oddane v dolgoročni najem najemnikom z dobro boniteto, takšnih objektov pa je pri nas zelo malo. Velik lastnik in najemnik pisarniških prostorov je državna uprava. Pomembni najemniki pa so tudi tuja podjetja, ki poslujejo v Sloveniji in pisarniške prostore praviloma najemajo, a se je po finančni krizi leta 2008 število le-teh pri nas občutno zmanjšalo.

Za Slovenijo je značilen razmeroma star fond pisarniških prostorov. Posledično na trgu primanjkuje sodobnih pisarn. V prihodnjih letih je v Ljubljani sicer načrtovana obsežna gradnja novih poslovnih stavb. Posebej izstopata dva večja projekta, projekt Emonika, ki bo poleg stanovanj na trgu ponudil 19.500,00m² sodobnih pisarniških prostorov, ter projekt Vilharia, ki predstavlja trajnostno poslovno stavbo s 31.600,00m² pisarniških prostorov.

Slika: Deleži površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2023



3.4. PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE – TRGOVSKI IN STORITVENI PROSTORI

(vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>, Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023, marec 2024 in Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, oktober 2024)

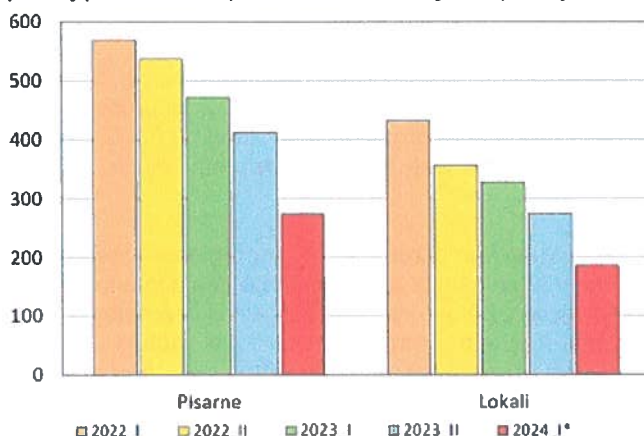
Prav tako kot za stanovanjske nepremičnine, se je v prvem polletju leta 2024 nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj tudi za poslovne nepremičnine. Število kupoprodaj pisarniških prostorov je upadlo že šesto polletje zapored, število kupoprodaj trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa peto. S tem, da je bil padec števila transakcij v prvem polletju 2024 tako za pisarne kot za lokale rekorden.

Preglednica: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Poslovne nepremičnine skupaj	1.001	893	799	686	444
Pisarne	569	537	472	412	265
Lokali	432	356	327	274	179

Število transakcij s pisarnami in lokali v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 se je zmanjšalo kar za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za več kot 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa se je več kot prepolovilo.

Graf: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024



Kupoprodajni in najemni trg trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji sestavljajo trije glavni segmenti: trgovski in storitveni prostori v nakupovalnih središčih, prostori v središčih največjih mest ter prostori zven njih in nakupovalnih središč. Med seboj se zelo razlikujejo, saj ima vsak od njih različne značilnosti ponudbe in povpraševanja, tako na kupoprodajnem kot najemnem trgu.

V Ljubljani se nahaja 20,00% površine celotnega slovenskega fonda trgovskih in storitvenih prostorov

V Sloveniji se na letni ravni v zadnjih letih v povprečju sklene okoli 400 prodajnih pogodb s trgovskimi in storitvenimi prostori, v skupni vrednosti od 60 do 120 milijonov evrov, za skupno površino med 70.000 in 150.000 m². Lastnika letno zamenja v povprečju en do dva odstotka fonda trgovskih in storitvenih prostorov. Pri tem gre pretežno za prodaje manjših površin do 100 m², prodaje trgovskih in gostinskih lokalov, večjih od 1.000 m², so redke. Prodajni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori se sklepajo po celotnem ozemlju Slovenije in niso skoncentrirani le na Ljubljano kot to velja za pisarniške prostore.

V letu 2023 je bilo sklenjenih 7,00% manj prodajnih pogodb za trgovske in storitvene prostore kot v letu 2022. Kljub manjšemu številu prodaj v primerjavi z letom prej, pa se je skupna vrednost pogodb povečala kar za dobrih 30,00%.

Najemnih poslov s trgovskimi in storitvenimi prostori se na letni ravni sklene med 600 in 800. Letno se odda v najem oziroma podaljša najemne pogodbe za med 100.000,00m² in 200.000,00m² površin, kar predstavlja okoli 1,50% celotnega fonda. Tudi pri najemih se pretežno oddajajo manjše površine, pod 100,00m², in le malo je površin nad 1.000,00m². Število sklenjenih najemnih pogodb se je, podobno kot pri pisarniških prostorih, v preteklih letih zmanjševalo. Ocenjujemo, da se je v letu 2023 zmanjšalo za 20,00% do 25,00%.

V letu 2023 je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški znašal 25,00%, delež najemnih pogodb za opremljene prostore pa 34,00%. Večina najemnih pogodb za določen čas je bila sklenjena za obdobje 6 do 12 mesecev (24,00%). Delež najemnih pogodb sklenjenih za nedoločen čas je znašal 47,00%. Tako kot pri pisarniških, je tudi pri trgovski in storitvenih prostorih opaziti trend povečanja deleža najemnih pogodb sklenjenih za nedoločen čas.

V Ljubljani, ki ima seveda tudi največji fond, je bila leta 2023 sklenjena približno četrtina vseh prodajnih, kakor tudi najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore.

Preglednica: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, glede na skupno število sklenjenih poslov, Slovenija, leto 2023

POGODBENA POVRŠINA [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
– 100	67,7 %	58,0 %
100 – 300	24,0 %	24,9 %
300 – 1000	6,8 %	13,9 %
1000 – 3000	1,2 %	2,8 %
3000 –	0,3 %	0,4 %

V skladu s strukturo fonda je bila večina prodajnih in najemnih poslov tudi leta 2023 sklenjena za manjše trgovske in storitvene lokale. Za prostore s površino do 100,00m² je bilo sklenjenih 68,00% vseh prodaj in 58,00% vseh najemov. Za prostore nad 1.000,00m² je bilo sklenjenih 1,50% vseh prodaj in dobre 3,00% najemov.

Preglednica: Deleži skupnega števila sklenjenih prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore, glede na obdobje zgraditve prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2023

LETO ZGRADITVE	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
– 1944	20,0 %	14,9 %
1945 – 1990	36,3 %	31,0 %
1991 – 2000	28,6 %	12,9 %
2001 – 2010	8,0 %	31,6 %
2011 – 2023	7,1 %	9,6 %

V letu 2023 je bilo skladno s starostno strukturo fonda prodanih največ trgovskih in storitvenih prostorov, ki so bili zgrajeni v obdobju bivše države. Delež teh prodaj je znašal dobrin 36,00%. Slabih 29,00% je znašal delež prodaj prostorov, zgrajenih v prvem desetletju po osamosvojitvi, medtem ko je bil delež prodaj novejših prostorov bistveno manjši. Delež števila prodaj prostorov, zgrajenih v obdobju od leta 2001 do 2010, je znašal 8,00%, kar je sicer bistveno manj kot je delež teh prostorov v starostni strukturi fonda (dobrih 30,00%). Delež prodaj prostorov, zgrajenih od leta 2011 dalje, je znašal dobrin 7,00%.

Pri najemnih poslih so bili deleži najemov po starostnih skupinah trgovskih in storitvenih prostorov več ali manj sorazmerni s fondom. Največja sta bila deleža najemov prostorov, zgrajenih v obdobjih od 2001 do 2010 in od 1945 do 1990. Znašala sta okoli 31,00%.

Transakcije

V letu 2023 je mediana prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji znašala 1.146,00 €/m², v Ljubljani 1.958,00 €/m². Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so bile pričakovano v centru Ljubljane, kjer je mediana cen znašala 2.738,00 €/m². Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer prodala po ceni med 1.600,00 €/m² in 2.500,00 €/m². Tudi v letu 2023 so se v Sloveniji prodajali pretežno manjši in starejši trgovski in storitveni prostori (mediana prodane površine 73,00m², mediana leta zgraditve 1987).

Preglednica: Cene in lastnosti prodanih trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	323	426	356	284
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	652	641	841	730
Cena (€/m²) - mediana	958	974	1.181	1.146
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.444	1.400	1.832	1.832
Površina (m ²)	67	72	68	73
Leto zgraditve	1985	1988	1989	1987
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	73	82	78	66
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.234	1.054	1.378	1.513
Cena (€/m²) - mediana	1.631	1.486	1.766	1.958
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.042	2.061	2.525	2580
Površina (m ²)	48	66	54	60
Leto zgraditve	1988	1990	1990	1991

Na ravni države smo v letu 2023 zaznali rahel padec prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov (cene so se znižale za slaba 2,00%). Kljub temu pa smo ponekod vseeno zaznali dvig cen. V Ljubljani so cene zrastle za slabih 9,00%.

Preglednica: Izbrani večji prodajni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori, Slovenija, leto 2023

LOKACIJA	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m ²]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje
Trgovski center, Maribor, Ulica Eve Lovše	36.951.360	955	38.700	2011
Storitveni prostori, Lenart, Gubčeva ulica	8.500.000	877	9.700	2008
Trgovski prostori, Ljubljana, Masarykova cesta	6.787.097	3.880	1.750	2022
Storitveni prostori, Celje, Ljubljanska cesta	2.440.000	1.640	1500	2007
Trgovski center, Maribor, Tržaška cesta	2.000.922	975	2050	1995
Trgovski prostori, Maribor, Gosposka ulica	1.367.430	975	1.400	1960
Storitveni prostori, Kranj, Gosposvetska ulica	1.361.080	2.800	490	2006
Trgovski prostori, Ptuj, Osojnikova	1.207.500	790	1530	1997
Trgovski prostori, Šmarje pri Jelšah, Celjska cesta	1.070.000	870	1.230	2007
Trgovski prostori, Nova Gorica, Rejčeva ulica	1.023.580	820	1.250	1977

Najemi

V letu 2023 je mediana mesečne najemnine trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji znašala slabih 12,00 €/m². Na ravni države je bila mediana najemnine za prostore pod 100,00m² slabih 14,00 €/m², medtem ko je bila za prostore nad 1.000,00m² dobrih 8,00 €/m².

Najemnine gostinskih lokalov so na splošno precej višje od najemnin drugih trgovskih in storitvenih prostorov. Mediana mesečne najemnine za gostinski lokal v Sloveniji v letu 2023 je na primer znašala slabih 15,00 €/m² oziroma kar za polovico več kot za ostale trgovske oziroma storitvene lokale (slabih 10,00 €/m²).

V Ljubljani je mediana najemnin znašala slabih 17,00 €/m². Najvišje najemnine trgovskih in gostinskih lokalov so bile v centru Ljubljane, kjer je mediana znašala slabih 27,00 €/m². Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer lani najela za mesečno najemnino od 9,00 €/m² do 27,00 €/m².

Tudi pri najemih trgovskih in storitvenih prostorov je šlo v letu 2023 v Sloveniji pretežno za manjše prostore (mediana oddane površine 77,00m²), in, v primerjavi s prodanimi prostori, le nekoliko novejše prostore (mediana letnika zgraditve 1995).

Preglednica: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	715	661	630	470
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	6,0	6,5	7,5	7,7
Najemnina (€/m²) - mediana	10,7	11,9	12,6	11,8
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	20,0	23,3	24,1	21,5
Površina (m ²)	75	72	74	77
Leto zgraditve	1995	1995	1996	1995
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	183	157	208	128
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	9,0	8,2	9,9	9,5
Najemnina (€/m²) - mediana	17,7	16,2	19,0	16,6
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	32,0	27,0	33,0	26,7
Površina (m ²)	70	76	84	58
Leto zgraditve	1988	1980	1983	1980
LJUBLJANA CENTER				
Velikost vzorca	42	46	46	45
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	15,8	18,3	17,7	19,1
Najemnina (€/m²) - mediana	20,9	22,4	19,1	26,7
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	27,4	26,7	26,7	29,4
Površina (m ²)	33	38	45	45
Leto zgraditve	1944	1944	1944	1944

Za trgovske in storitvene prostore je v zadnjih letih zaznati trend rasti najemnin. K rasti najemnin trgovskih in storitvenih prostorov je nedvomno prispevala (predvsem v večjih trgovskih centrih) tudi razširjena praksa usklajevanja najemnin z inflacijo. Na ravni države so v letu 2023 najemnine zrasle za slabe 3,00%, kolikor so zrasle tudi v Ljubljani.

Preglednica: Gibanje najemnin trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2021 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021	2022	2023
Slovenija	2 %	4 %	3 %
Ljubljana	7 %	3 %	3 %

Preglednica: Izbrani večji najemni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori, Slovenija, leto 2023

LOKACIJA	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m²]	Površina prostorov [m²]	Letnik izgradnje
Trgovski center, Maribor, Ulica Eve Lovše	36.951.360	955	38.700	2011
Storitveni prostori, Lenart, Gubčeva ulica	8.500.000	877	9.700	2008
Trgovski prostori, Ljubljana, Masarykova cesta	6.787.097	3.880	1.750	2022
Storitveni prostori, Celje, Ljubljanska cesta	2.440.000	1.640	1500	2007
Trgovski center, Maribor, Tržaška cesta	2.000.922	975	2050	1995
Trgovski prostori, Maribor, Gosposka ulica	1.367.430	975	1.400	1960
Storitveni prostori, Kranj, Gosposvetska ulica	1.361.080	2.800	490	2006
Trgovski prostori, Ptuj, Osojnikova	1.207.500	790	1530	1997
Trgovski prostori, Šmarje pri Jelšah, Celjska cesta	1.070.000	870	1.230	2007
Trgovski prostori, Nova Gorica, Rejčeva ulica	1.023.580	820	1.250	1977

Večina večjih najemnih poslov je bila sklenjenih v Ljubljani na območju BTC.

3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO

Višja cena oglaševanih nepremičnin je pričakovana. Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin, predvsem na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/>, je razvidno, da se nepremičnine ne prodajajo za prvo ponujeno ceno temveč so oglaševane cene predmet pogajanj med kupci in prodajalci. V večini primerov je prodajna oz. pogodbeni cena nepremičnine nižja od oglaševane. Včasih pa tudi prodajalec korigira ponudbeno ceno, glede na razmere na trgu (povpraševanje oz. ponudbo konkurenčnih nepremičnin).

O razlikah med oglaševano in sklenjeno ceno se veliko špekulira. Nekaj manjših študij pa je bilo opravljenih in izkaže se, da so dejanske cene prodajne oz. pogodbene cene nepremičnin (ne glede na tip nepremičnine) običajno od 10,00% do 15,00% nižje od oglaševanih. Največje razlike so običajno pri hišah, posebej velikih, ki se dolgo in težko prodajajo. Pri cenah za oddajanje v najem so te razlike manjše.

Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin, predvsem na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/>, je razvidno, da se v sedanjih tržnih razmerah krajša doba oglaševanja.

4. ZEMLJIŠKOKNJIZNO STANJE

Predmet ocene je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana z ID oznako parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in parcela 1976 550/4, vse last dolžnika do celote.

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1976 549/18
 katastrska občina 1976 PRESKA parcela 549/18 (ID 5216216)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	1.201
-----------------------	-------

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1976 549/19
 katastrska občina 1976 PRESKA parcela 549/19 (ID 1354472)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	33
-----------------------	----

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1976 549/9
 katastrska občina 1976 PRESKA parcela 549/9 (ID 1354473)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	2
-----------------------	---

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1976 550/4
 katastrska občina 1976 PRESKA parcela 550/4 (ID 514029)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	44
-----------------------	----

Na nepremičninah sta vpisani 2 nerešeni plombi (Dn 135404/2024 in Dn 135429/2024), ki se nanašata na vknjižbo hipoteke.

Na nepremičninah so vknjižene hipoteke, ki na ocenjeno vrednost ne vplivajo.

Na nepremičnini ID znak parcela 1976 549/18 je vknjižena tudi neprava stvarna služnostna pravica gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora plinovoda v korist družbe JP ENERGETIKA LJUBLJANA, d.o.o., ki na ocenjeno vrednost ne vpliva:

ID omejltve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11052834	29.06.2007 11:54:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
13283309	16.05.2008 15:02:00	401 - vknjižena hipoteka
17378304	06.08.2015 10:11:17	401 - vknjižena hipoteka
22566059	26.05.2022 15:41:10	401 - vknjižena hipoteka
23436657	06.09.2023 14:01:16	401 - vknjižena hipoteka
24063101	04.06.2024 08:19:22	401 - vknjižena hipoteka
24126903	22.07.2024 09:50:01	401 - vknjižena hipoteka

Iz kupoprodajne pogodbe z dne 08.12.2008 je razvidno, da »se je v postopku urejanja mej in parcelacije parc.št. 549/8 navedena parcela delila in nastali sta novi parceli 549/18 v izmeri 1.201,00m² in 549/19 v izmeri 33,00m² k.o. Preska. Parcela 549/19 je v naravi že zgrajen pločnik in ta del zemljišča ni predmet kupoprodajne pogodbe, saj je izročen OBČINI MEDVODE v javno korist.«

5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS

V katastru je nepremičnina vpisana kot parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in parcela 1976 550/4.

Legenda oznak

- Parcela
- Urejene meje
- Tlorisi stavb
- Poligoni sestavin delov stavb

Informativno merilo 1 : 500

123/47 Številka parcele

123 Številka stavbe

123-4 Številka dela stavbe sestavine

Podatki o parceli

Katastrska občina: 1976 PRESKA
 Parcelna številka: 549/18
 Površina parcele: 1.201 m²
 Urejena parcela: urejena
 Katastrski dohodek: /
 Število bonitetnih točk: /
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	41,0 %
tloris stavbe	
poseljena zemljišča	59,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Podatki o parceli

Katastrska občina: 1976 PRESKA
 Parcelna številka: 549/9
 Površina parcele: 2 m²
 Urejena parcela: urejena
 Katastrski dohodek: /
 Število bonitetnih točk: /
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Podatki o parceli

Katastrska občina: 1976 PRESKA
 Parcelna številka: 549/19
 Površina parcele: 33 m²
 Urejena parcela: urejena
 Katastrski dohodek: /
 Število bonitetnih točk: /
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
javna občinska cestna infrastruktura	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Podatki o parceli

Katastrska občina:	1976 PRESKA
Parcelna številka:	550/4
Površina parcele:	44 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
javna občinska cestna infrastruktura	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

6.1. LOKACIJA

Predmetna nepremičnina se nahaja v naselju Vaše, v občini Medvode. Medvode so kraj z okoli 5.500 prebivalci in središče občine Medvode ter deloma tudi satelitsko naselje Ljubljane. Kraj je nastal na sotočju Sore in Save, danes pa naselje zaobsega tudi bližnjo Presko na jugu in Svetje na severu. Po tem, da je »med vodama«, je tudi dobil svoje ime. Skoznje poteka tudi pomembna prometna cesta, ki povezuje Gorenjsko in Ljubljano. Po njej so Medvode vsakodnevno povezane z rednimi avtobusnimi linijami s Kranjem, Vodicami z integrirano linijo št. 30 in Ljubljano z mestnima avtobusnima linijama št. 15 in 25.

Na južnem robu Medvod se odcepi lokalna cesta mimo dvorca Goričane in znane cerkve Sv. Andreja v Gostecah do Škofje Loke.

Območje sedanjega naselja je bili poseljeno že v prazgodovini, kar dokazuje najdba bronaste sekire pri gradnji hidroelektrarne. O obstoju kasnejše rimske naselbine pričajo grobovi ob železniški progi pod Svetjem.

Današnje Medvode so se pričele razvijati, ko je cesar Friderik III. dovolil leta 1491 zgraditi most ob sotočju Save in Sore. Leta 1750 je imel kraj 14 hiš in 82 prebivalcev. Po letu 1850 je število prebivalcev počasi raslo. Zaradi pomembnega cestnega križišča je bila v prvi polovici 19. stoletja tu mitnica. Mitnica je bila v Medvodah od izgradnje mostu, ki so ga zgradili meščani Kranja in tudi pobirali mostnino. Sredi 19. stoletja so mitnico ukinili.

Leta 1862 so dobile Medvode pošto, železniško postajo pa leta 1870, ko je Rudolfova železnica 14. decembra 1870 odprla progo Ljubljana-Trbiž. Leta 1908 je postavljena tovarna olja, od 1923 last Mediča in Zankla, kasneje Color. V letu 1934 je bila postavljena tekstilna tovarna Medič in Miklavc, 1938 pa tovarna posebnih mizarskih izdelkov, kasneje Sora. Leta 1947 je bila ustanovljena tovarna plastičnih mas in tesnil Donit, tudi Tesnilka, od leta 1952 pa obratuje hidroelektrarna na Savi.

Lokacija je od centra Ljubljane (Trg republike) oddaljena cca 15,00km, od gorenjske avtoceste (priključek Ljubljana – Šentvid) pa cca 7,00km.

Objekti družbenega standarda so v širši okolici (osnovna šola, vrtec, trgovine in lokali, bencinski servis...). Po cesti Vaše (to je regionalna cesta, ki je nadaljevanje Škofjeloške ceste in povezuje Medvode s Škofjo Loko) vozijo medkrajevni avtobusi.



Vir: <https://www.google.si/maps/>

Podatki registra prostorskih enot (vir: GURS)

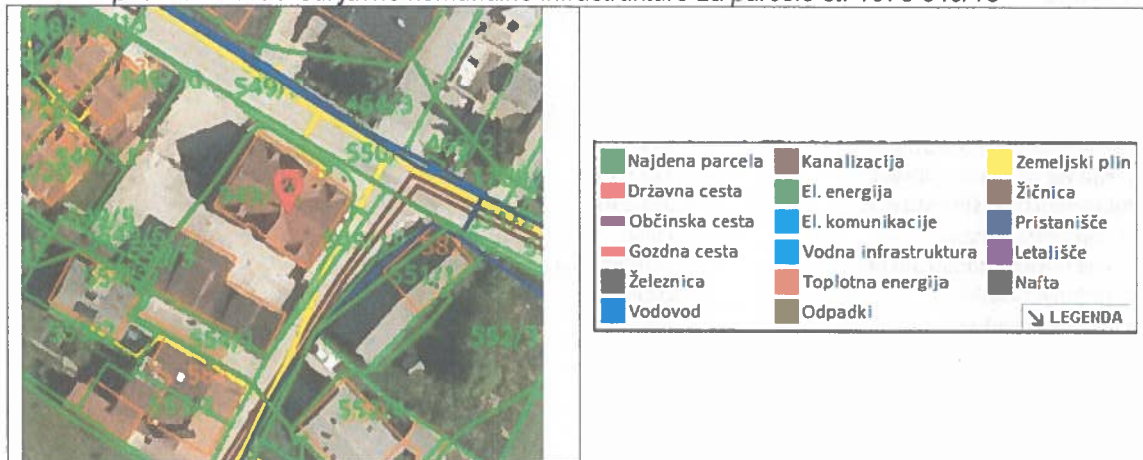
Občina:	Medvode
Naselje:	Vaše
Poštni okoliš:	Medvode
Upravna enota:	Ljubljana
Šolski okoliš:	OŠ Preska
Krajevna skupnost:	Vaše Goričane
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Center
Volilni okraj:	Volilni okraj Ljubljana Šiška 4
DZ volišče:	KS Vaše - Goričane, Goričane 39, Medvode
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 3
Lokalno volišče:	Krajevna skupnost Vaše-Goričane, Goričane 39

6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Lokacija je komunalno opremljena z vodovodom, kanalizacijo, električnim, plinskim, telefonskim ter KaTV omrežjem.

Ulica ob objektu je asfaltirana, z enostranskim hodnikom za pešce, obojestransko kolesarsko stezo, odvodnjavanjem v mestno kanalizacijo ter javno razsvetlavo na kandelabrih. Električna je v podzemni kabelski izvedbi.

Orto foto posnetek in razvodi javne komunalne infrastrukture za parcelo št. 1976 549/18



6.3. PREDMETNA NEPREMIČNINA – SKLADIŠČNI OBJEKT

Na zemljišču parcelna številka 1976 549/18 sta postavljeni 2 poslovni stavbi, in sicer stavba št. 1976-1627 in stavba št. 1976-587.



Situacija – Vir: Elaborat za vpis stavbe 1976-1627 in 1976-587 v kataster stavb, z dne 22.06.2022

Iz vpogleda v spletni portal <https://ipi.eprostor.gov.si/v/> je razvidno, da je bila stavba št. 1976-1627 zgrajena v letu 2002.

Podatki o stavbi

Katastrska občina:	1976 PRESKA
Številka stavbe:	1627
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZKN
Bruto tlorisna površina stavbe:	353,4 m ²
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	krajna vrstna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	323,8 m
Najvišja višinska kota stavbe:	329,9 m
Karakteristična višina stavbe:	323,8 m
Leto izgradnje stavbe:	2002
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	2004
Leto obnove strehe:	2004
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Da

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1976 PRESKA	549/18	177 m ²	218 m ²
1976 PRESKA	550/2	/	1 m ²
1976 PRESKA	550/3	0 m ²	1 m ²

Podatki o delu stavbe

Številka dela stavbe:	1
Naslov:	/
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Status:	Katastrski vpis po ZKN
Dejanska raba:	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina:	98,0 m ²
Neto tlorisna površina:	282,1 m ²
Številka etaže:	1, 2
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	2004
Leto obnove oken:	2004
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
bivalni prostor	98,0 m ²
garaža	152,4 m ²
prostor z omejeno uporabo	31,7 m ²

V katastru je stavba vpisana kot stanovanjska hiša (izveden je katastrski vpis po ZKN). Po ogledu lokacije ugotavljam, da je vpis v katastru napačen. Stavba št. 1976-1627 v naravi predstavlja proizvodno-skladiščni objekt.

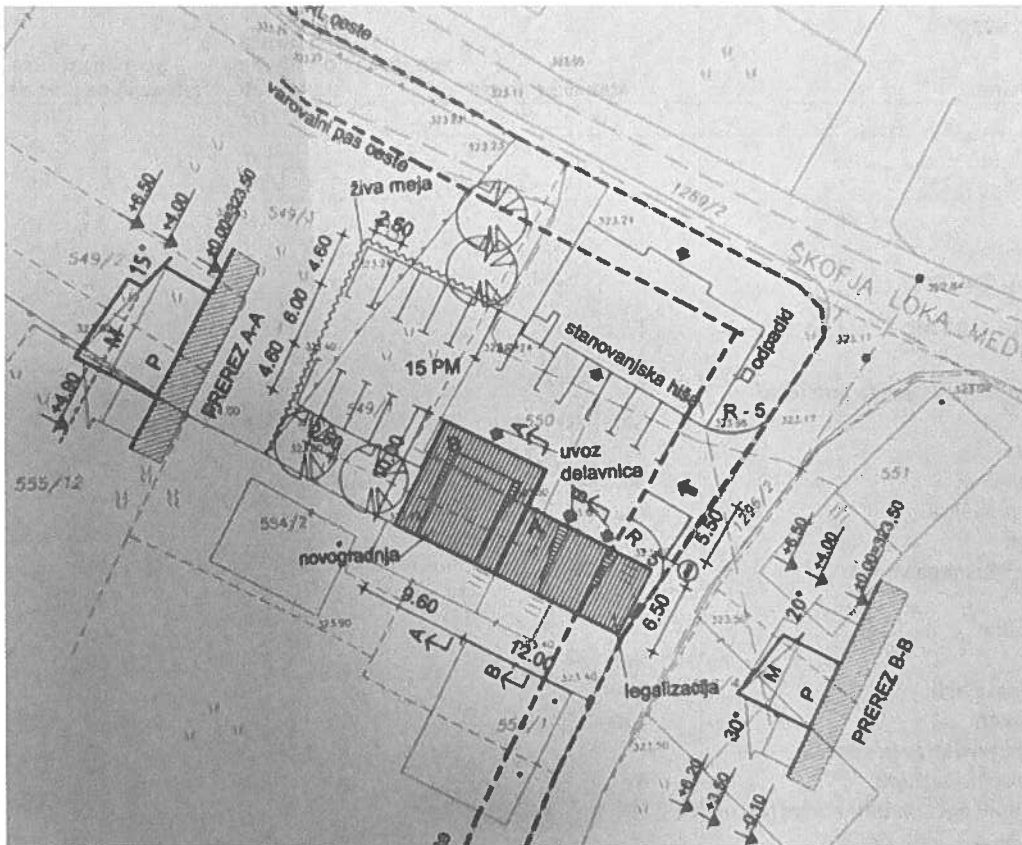
Za objekt je bila izdelana lokacijska dokumentacija št. 44053 za legalizacijo avtokleparske delavnice in prizidka novega dela avtokleparske delavnice, za prometno in komunalno ureditev, septembra 2000. Izdano je lokacijsko dovoljenje št. 3514-156/2001-64105, z dne 09.04.2003 za legalizacijo avtokleparske delavnice na zemljišču parc.št. 550, 549/1 in 549/3 k.o. Preska.

V nadaljevanju povzemam tehnične značilnosti objekta po zgoraj navedeni dokumentaciji.

Tlorisna velikost prvotnega objekta znaša 12,00m x 6,50m, višinski gabarit P+M. Ob vzhodni fasadi je prizidano zunanje enoramno kovinsko stopnišče tlorisnih dimenzij 1,00m x 4,50m za dostop v mansardo. V pritličju je urejena avtokleparska delavnica, v mansardi pomožni prostori k delavnici in priročno skladišče.

K zahodni strani objekta je prizidan nov del avtokleparske delavnice tlorisnih dimenzij 9,60m x 10,00m in višinskega gabarita P+M. Na strehi je večja frčada. Vhod v delavnico je z dvoriščne strani. V pritličju je urejena avtokleparska delavnica, na izkoriščenem podstrešju priročno skladišče rezervnih delov karoserij.

Nosilna konstrukcija je iz mešanih materialov. Prizidani del je nekoliko višji. Vsak del objekta ima ločeno enokapno streho z večjo frčado, kritina je tegola canadese z naklonom 15,00° - 20,00°. Streha je opremljena z obrobami in odtoki v meteorno kanalizacijo. Fasada je klasičen omet. V mansardi so ena zunanja vrata v PVC izvedbi in okna v lesenem okviru zastekljena s termopanom. Zunanja vrata v pritličju so v PVC izvedbi (za osebni prehod in več dviznih garažnih vrat). Na prizidku je okenska zasteklitev kopilit v kovinskih okvirih.



Arhitektonsko-zazidalna situacija (vir: Lokacijska dokumentacija)

Objekt je opremljen z vsemi komunalnimi priključki na javno omrežje in je redno vzdrževan. V času ogleda je bil v uporabi.

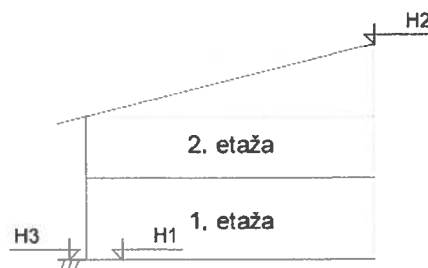
Dvorišče je asfaltirano. Proti cesti ter sosedom je postavljena ograja iz montažnih betonskih elementov. Za vhod na dvorišče s stranske lokalne ceste na vzhodni strani so v betonski ograji montirana večja drsna vrata.

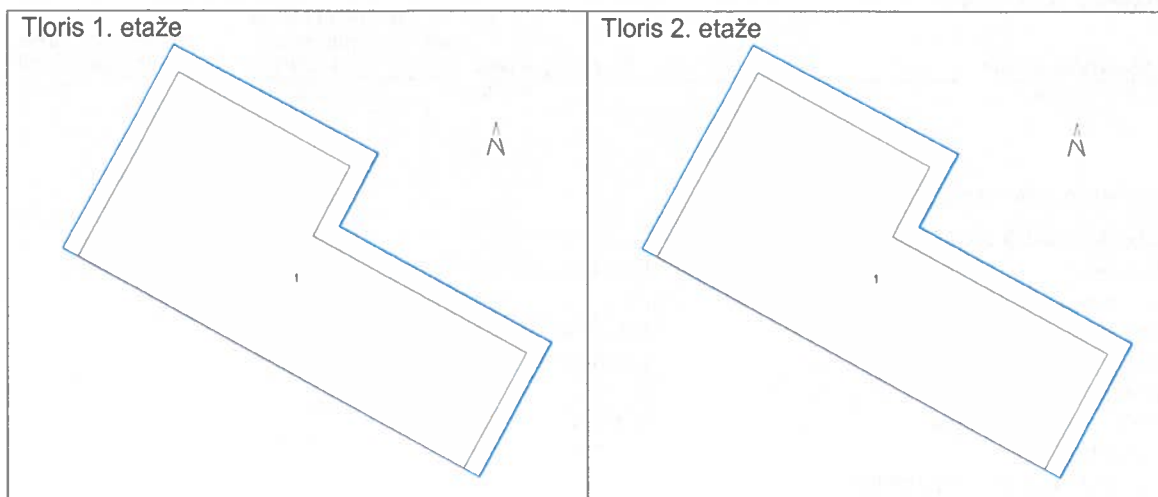
Podatki o etažah pri stavbi 1976-1627:

število etaže	Višina tal etaže [m]	Višina etaže [m]	Bruto površina etaže [m ²]	Ali je etaža pritličje
2	326,8	2,2	176,7	Ne
1	323,8	2,9	176,7	Da

Vir: Odločba GURS, z dne 11.01.2023, o vpisu stavbe št. 1976-1627 v kataster stavb

Prerez stavbe (M = 1:250)





Vir: Elaborat za vpis stavbe 1976-1627 v kataster stavb, z dne 22.06.2022

Stavba je vpisana v kataster kot stanovanjska hiša. Vpis je napačen. Ob ogledu je bilo ugotovljeno, da nepremičnina v naravi predstavlja proizvodno-skladiščni objekt.

Za legalizacijo prvotnega objekta je bilo izdano lokacijsko dovoljenje, legalizacija prizidka je bila zavrnjena (ker osnovni objekt ni legalno zgrajen). Postopek legalizacije objekta ni bil dokončan, gradbeno in uporabno dovoljenje nista izdani. Zato je pri oceni vrednosti potrebno upoštevati manjšo vrednost in odšteti stroške za legalizacijo. Po uradnih podatkih znaša neto površina 282,10m², površina pripadajočega zemljišča (gradbene parcele) pa je ocenjena na 600,00m². Ta površina je tudi privzeta za nadaljnji izračun.

6.4. PREDMETNA NEPREMIČNINA – GOSTINSKI OBJEKT

Iz vpogleda v spletni portal <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> je razvidno, da je bila stavba št. 1976-587 zgrajena v letu 1904.

Podatki o stavbi

Katastrska občina:	1976 PRESKA
Številka stavbe:	587
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZKN
Bruto tlorisna površina stavbe:	600,9 m ²
Število etaž:	4
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	1
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	321,5 m
Najvišja višinska kota stavbe:	334,2 m
Karakteristična višina stavbe:	323,8 m
Leto izgradnje stavbe:	1904
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	2004
Leto obnove strehe:	2004
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Da

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1976 PRESKA	549/18	207 m ²	274 m ²

Podatki o delu stavbe

Številka dela stavbe:	2
Naslov:	Medvode, Vaše 10
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Status:	Katastrski vpis po ZKN
Dejanska raba:	prehrambni gostinski obrat
Uporabna površina:	0,0 m ²
Neto tlorisna površina:	503,5 m ²
Številka etaže:	1, 2, 3, 4
Številka etaže glavnega vhoda:	2
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	2015
Leto obnove oken:	2015
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
proizvodni in skladiščni prostor	59,5 m ²
odprta terasa, balkon, loža	3,7 m ²
nedokončan prostor	440,3 m ²

Dolžnik se ogleda ni udeležil, zato ogleda notranjosti ni bilo možno opraviti.

Stavba je zgrajena v višinskem gabaritu K (delno)+P+1+M (delno). Tloris je v obliki pravokotnika, ki je z daljšo stranico postavljen vzporedno z ulico, v smeri vzhod-zahod. Nosilna konstrukcija so masivne obodne in prečne stene zidane z opečnimi zidaki ter armiranobetonske medetažne plošče. Fasada je po večini obdelana v tankoslojnim ometu. Zunanja vrata so lesena, delno z zasteklitvami. Okna so v PVC okvirih, zasteklitev je termopan. Leseno ostrešje je simetrična dvokapnica z izzidki in frčadami, krito z opečnimi strešniki. Streha je opremljena s kleparskimi elementi (z obrobami in odtočnimi cevmi). Ob objektu, na zahodni strani, je večje parkirišče v utrjeni, makadamski izvedbi. Glavni vhod v stavbo je posredno z glavne ceste. Za gospodarski vhod s stranske lokalne ceste na vzhodni strani so v betonski ograji montirana večja drsna vrata (vhod je skupni za proizvodno-skladiščni objekt na dvorišču).

Videti je, da v nekaterih prostorih manjkajo fini razvodi instalacij (stikala in grelna telesa), finalne talne in stropne obloge ter notranja vrata. V nekaterih pa je potrebno izvesti še estrihe in stenske omete. Stavba je v fazi prenove in ni v uporabi. Iz vpogleda v spletni portal <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> je razvidno, da ima objekt neto površino 503,50m², večji del objekta pa ni dokončan (440,30m²). Ta površina je privzeta za nadaljnji izračun.

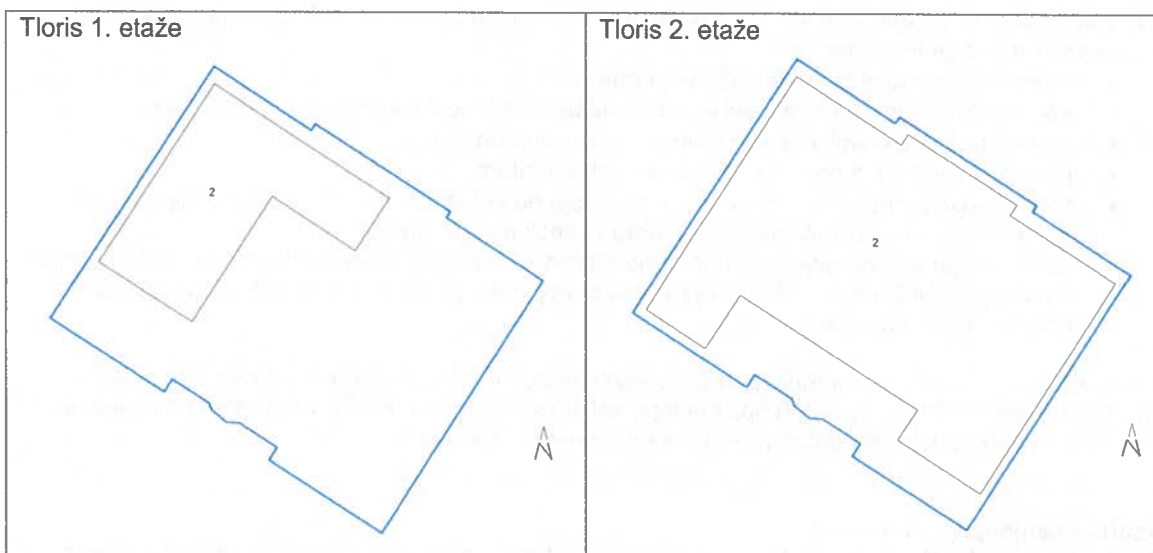
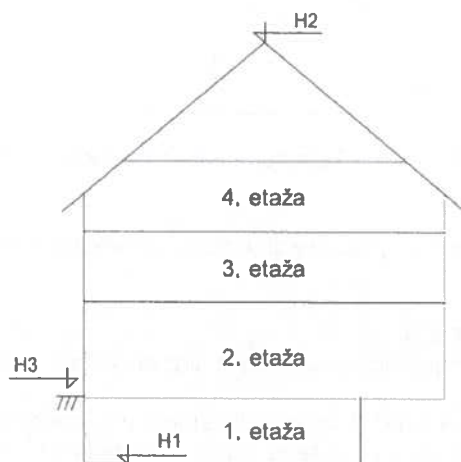
Objekt je priključen na vse razvode gospodarske javne infrastrukture.

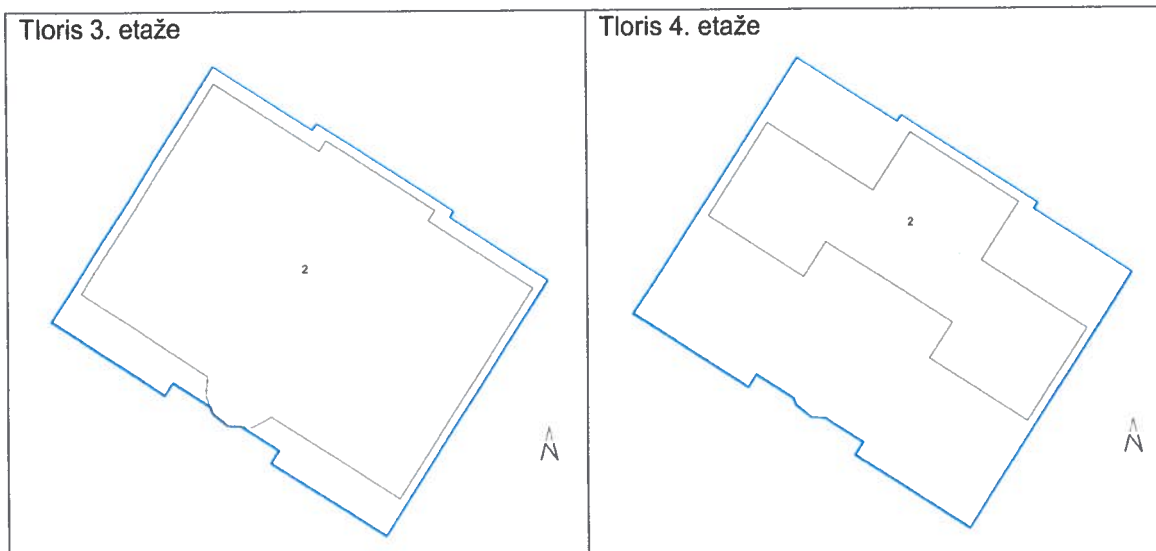
Podatki o etažah pri stavbi 1976-587:

številka etaže	Višina tal etaže [m]	Višina etaže [m]	Bruto površina etaže [m ²]	Ali je etaža pritličje
3	328,1	2,6	223,5	Ne
4	331	2,6	101,3	Ne
1	321,5	2,5	68,9	Ne
2	324,3	3,5	207,2	Da

Vir: Odločba GURS, z dne 11.01.2023, o vpisu stavbe št. 1976-587 v kataster stavb

Prerez stavbe (M = 1:250)





Vir: Elaborat za vpis stavbe 1976-587 v kataster stavb, z dne 22.06.2022

Fotografije predmetnih nepremičnin posnete ob ogledu so priložene mnenju.

7. STANDARD VREDNOSTI

V predmetnem mnenju se ocenjuje **tržna vrednost** nepremičnine.

Tržna vrednost nepremičnine je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022), opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

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

Tržna vrednost na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti celovite lastninske pravice do nepremičnine v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev od datuma, ko je vrednotenje opravljeno.

Načini ocenjevanja vrednosti

Za določitev vrednosti nepremičnine, opredeljene z ustrezno *podlago vrednosti* je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način.

Način tržnih primerjav je najbolj neposreden in najbolj zanesljiv pristop. Nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. 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 ponujeni v prodajo. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva oz. nepremičnine.

Metodi, ki spadata v na donosu zasnovan način, sta:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;

Načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

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

8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA

Podatki o namenski rabi zemljišča so preverjeni v javno dostopnih evidencah.



Iz vpogleda v javni portal
<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=medvode>
 je razvidno, da se predmetna nepremičnina nahaja na območju urejanja prostora, kjer je podrobnejša namenska raba stanovanjske površine

9. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE – NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Predmetna nepremičnina je denar ustvarjajoča enota katero se lahko oddaja v najem in prinaša dohodek. Zato je za oceno tržne vrednosti tovrstnih nepremičnin primerna uporaba na donosu zasnovanega načina.

V konkretnem primeru je uporabljena metoda kapitalizacije donosa, kjer se ugotavlja dobiček iz poslovanja pred obdavčenjem (brez amortizacije), in sicer kot razlika med prihodki in stroški (odhodki), ki bremenijo lastnika. Med prihodke spadajo potencialni prihodek od oddajanja v najem, ne glede na to ali je do realizacije oddaje prišlo ali ne, ter drugi prihodki.

Prihodki so ocenjeni na podlagi tržnih podatkov. Primerna najemnina za ocenjevano nepremičnino je ugotovljena iz primerljivih nepremičnin, ki so bile oddane v najem, in sicer na podlagi najemnih pogodb in ugotovitve razlik med primerljivim in ocenjevanim premoženjem.

Dodatno upoštevamo tudi morebitna nezasedenost in neizterljivost primerljivih najemov, ker je na trgu vedno določen procent nepremičnin nezasedenih oz. pri odpovedi najemnega razmerja najemnina ni vedno v celoti poravnana.

Pri ustvarjanju prihodkov vedno nastanejo tudi določeni stroški. Pri izračunu so upoštevani le stroški, ki bremenijo lastnika, ne najemnika. Stalni stroški niso odvisni od zasedenosti objekta, spremenljivi stroški se višajo skladno s številom uporabnikov objekta. Najbolj običajni stroški povezani z nepremičnino so: zavarovanje, investicijsko in tekoče vzdrževanje, davki na nepremičnine, obratovalni stroški.

Zaradi upoštevanja časovne vrednosti denarja ter prisotnih tveganj, ki jih prinese lastništvo pravice na nepremičnini, temelji način na uglavničenju pričakovanega donosa. Kapitalizacija donosa je proces, v katerem se ocenjeni tok donosa spremeni v oceno vrednosti.

Pri metodi neposredne kapitalizacije ali metodi uglavničenja stalni oz. ponavljajoči se donos, ki ga pričakujemo od nepremičnine (najemnine in drugi donosi), s pomočjo mere kapitalizacije, pretvorimo v sedanjo vrednost oz. vrednost nepremičnine.

Pri tem je ključna predpostavka trajnega in stabiliziranega donosa (stanovitni dobiček). Metoda neposredne kapitalizacije temelji na normaliziranem letnem donosu, ki bo naraščal ali padal po neki povprečni stopnji v teoretično neskončnost.

Poleg tega je potrebno predpostaviti realno stanovitnost donosov oz. najemnin, kar pomeni, da bodo najemnine sledile inflaciji. Če ob tem pričakujemo dolgoročno rast najemnin, ki bo presegla inflacijo je potrebno upoštevati t.i. Gordonov model rasti.

Po definiciji predstavlja donos *prosti denarni tok*, ki je na voljo lastnikom po izločitvi tistega dela denarnega toka, ki ga je potrebno reinvestirati v nepremičnino za zagotovitev vzdrževanja in nemotenega obratovanja.

Z metodo kapitalizacije izračunamo vrednost nepremičnine tako, da donos oz. stanovitni dobiček delimo z mero kapitalizacije. Mera kapitalizacije, ki mora izražati časovno vrednost denarja in mero tveganja, donose kapitalizira na sedanjo vrednost. Pri tem je sedanja vrednost bodočih donosov izračunana na podlagi sledeče formule:

$$PV = NDT / R$$

Pri čemer je:	PV	sedanja vrednost nepremičnine
	NDT	normaliziran denarni tok (stanovitni dobiček)
	R	mera kapitalizacije

Ocena stanovitnega dobička

Za potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin se normaliziran prosti denarni tok oz. stanovitni dobiček oceni na naslednji način:

Ocenjeni potencialni letni prihodek iz najemnin
+

Drugi povprečni letni prihodki
 -
 Odbitek za nezasedenost in neizterljivost
 -
 Stalni stroški
 -
 Nadomestitvena rezerva
 =
STANOVITNI DOBIČEK

Določitev ustrezne mere kapitalizacije

Mera kapitalizacije je mera donosa, s katero spremenimo prihodnje donose v sedanjo vrednost. To je oportunitetni strošek, ki je enak pričakovanemu donosu iz alternativne naložbe v nepremičnino s približno enako stopnjo tveganja kot obravnavana nepremičnina. Tveganje je stopnja negotovosti v zvezi z uresničitvijo prihodnjih donosov.

Za določitev ustrezne mere kapitalizacije obstajata 2 metodi:

- metoda tržne analize, kjer se za primerljive nedavno prodane nepremičnine izračuna razmerje med stanovitnim dobičkom in prodajno vrednostjo teh nepremičnin ali
- metoda dograjevanja, ki je uporabljena v tem mnenju

9.1. MERA KAPITALIZACIJE PO METODI DOGRAJEVANJA

Mera kapitalizacije je določena po tričlenskem modelu dograjevanja, ki je izpeljana iz Hendershottovega modela tržnega ravnovesja (»Določanje mere kapitalizacije«, avtorji dr. Igor Pšunder, Jure Kern, Klemen Kavšek, strokovna revija Sir-ius št. 3/2018, z dne 04.06.2018).

Metoda dograjevanja vsebinsko temelji na tržnih pričakovanjih udeležencev nepremičninskega trga, kar je že leta 1997 opisal Hendershott (1997) z modelom tržnega ravnovesja. Osnovni model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

Tričlenski model določanja mere kapitalizacije po metodi dograjevanja se tako glasi:

$$R = f + p + d$$

Pri čemer spremenljivke pomenijo:

R – zahtevana donosnost iz najemnin, ki vsebuje premijo za tveganja in premijo za ohranitev glavnice (mera kapitalizacije),

f – donosnost netveganih naložb,

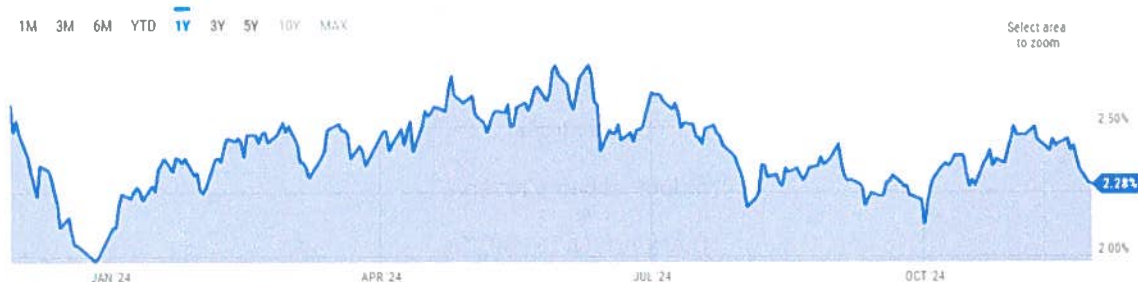
p – premija za tveganja (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in

d – premija za ohranitev glavnice.

Donosnost netveganih naložb (f)

Mera donosa za netvegano naložbo je enaka *donosu netvegane vrednostnega papirja*, pri čemer se izhaja iz državnih vrednostnih papirjev, ki veljajo na kapitalskem trgu za najvarnejšo oz. najmanj tvegano naložbo. Kot netvegano naložbo smatramo tisto, za katero jamči država in je praviloma dolgoročna, torej ima primerljiv rok zapadlosti, kot je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Dolgoročni vrednostni papirji (državne obveznice), bolj ustrezajo dolgoročnemu značaju naložb in so podvrženi manjšim nihanjem, za njih pa jamči država.

Zaradi stabilnih gospodarskih razmer je za referenčno donosnost privzeta povprečna nominalna donosnost povprečne 10-letne državne obveznice v euroobmočju z oceno AAA po podatkih [Dnevni trendi na trgu 10-letnih državnih obveznic centralne države euroobmočja z oceno AAA: krivulje donosnosti v evrih | YCharts](#)



22 novembra, 2024

2.34%

V nadaljevanju izračuna netvegane realne obrestne mere predpostavljamo, da bo v prihodnjem obdobju prišlo do normalizacije inflacije. Ocenili smo, da je rešitev, ki za oceno realne netvegane donosnosti upošteva dolgoročno ciljno stopnjo inflacije (2,00% 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 2,00%, kar izvedemo s pomočjo Fisherjeve enačbe.

Realna netvegana donosnost tako znaša **0,333%**.

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine (p)

Naložbe v nepremičnine so tvegane, zato investitorji zahtevajo nagrado v obliki pribitka oz. premije za tveganje. Ta se izraža kot pribitek na netvegano mero donosa, če namesto v netvegane vrednostne papirje investitor vlaga v nepremičnine.

Premija za tveganje je odvisna predvsem od:

- tipa nepremičnine – najemniki stanovanj so zelo zanesljivi plačniki najemnin, nasprotno pa velja za najemnike manjših trgovskih prostorov. Pri teh je treba računati z nekoliko večjo negotovostjo glede stalnosti najemnih razmerij pa tudi glede zanesljivosti plačevanja najemnin
- lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) – na atraktivnejših lokacijah je nezasedenost posameznih tipov nepremičnin gotovo nižja kot na obrobni lokacijah in
- v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine) – specifične arhitekturne rešitve, ki so zanimive le za omejen krog uporabnikov.

Premija za tveganje se navadno določa po referenčnih podatkih. Na podlagi proučevanja teoretičnih izhodišč, primerljivih študij doma in v tujini ter empiričnih podatkov in dejanskih zahtev investitorjev pri naložbah v nepremičnine so zbrani in sistematizirani podatki razvrščeni glede na tip nepremičnine in glede na raven tveganja, ki izhaja iz lokacije, ekonomskega okolja in funkcionalnih značilnosti nepremičnine in prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica: 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

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

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

Raven tveganja je subjektivna ocena ocenjevalca glede tržne pogoje, ki v času ocenjevanja vladajo na tej lokaciji. Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, giblje med 2,20% in 7,50%, odvisno predvsem od tipa nepremičnine in lokacije le-te.

Ocenjevani nepremičnini predstavljata gostinski in skladiščni objekt, z normalnim tveganjem.

Premija za tveganje tako znaša $p = 6,000\%$.

Premija za ohranitev kapitala (d)

Nadomestila za ohranitev kapitala pri neamortizljivih sredstvih (zemljišče) ne upoštevamo. Vsa amortizljiva sredstva (izboljšave) se s časom slabšajo (zaradi fizične amortizacije) in tako izgubljajo vrednost. To izgubo vrednosti nadomestimo s t.i. premijo za ohranitev kapitala. Ohranitev kapitala se v nasprotju z amortizacijo obračunava kot povečana pričakovana donosnost. Kljub temu izkušnje kažejo, da ni nujno, da se vrednost nepremičnine sčasoma niža. V tem primeru je potrebno premijo za ohranitev kapitala odšteti od ostalih sestavin pri izračunu mere kapitalizacije.

Višino premije za ohranitev kapitala običajno določamo s pomočjo uporabe Hoskoldove metode, ki temelji na predpostavki, da se odvedeni del sredstev za ohranitev kapitala reinvestira znotraj dobe uporabe nepremičnine, in sicer po realni donosnosti, ki je enaka netvegani (vir: dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, 2007). Ta metoda temelji na količniku nabranih amortizacijskih popravkov.

Po Hoskoldovi metodi s plemenitjenjem sredstev znotraj dobe uporabe nepremičnine, se premija za ohranitev kapitala izračuna po sledeči formuli:

$$d = f / (1 + f)^n - 1$$

pri čemer je: f = donosnost netveganih naložb
 n = pričakovana doba uporabnosti ocenjevalne izboljšave oz. preostala ekonomska življenjska doba (predpostavljeno redno in investicijsko vzdrževanje) – v tem primeru 60 let

Preglednica: Doba gospodarne uporabnosti nepremičnin

Tip nepremičnine	Doba gospodarne uporabnosti v letih
Zemljišča	–
Stanovanja	80–100
Hiše	80–100
Trgovski prostori	40–80
Pisarniški prostori	60–80
Turistične nepremičnine	30–50
Industrijske nepremičnine	50–80

Tako ocenjena premija za ohranitev kapitala znaša:

$$d = f / (1 + f)^n - 1$$

$$d = 0,333\% / (1 + 0,333\%)^{60} - 1$$

$$d = 1,508\%$$

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja tako znaša:

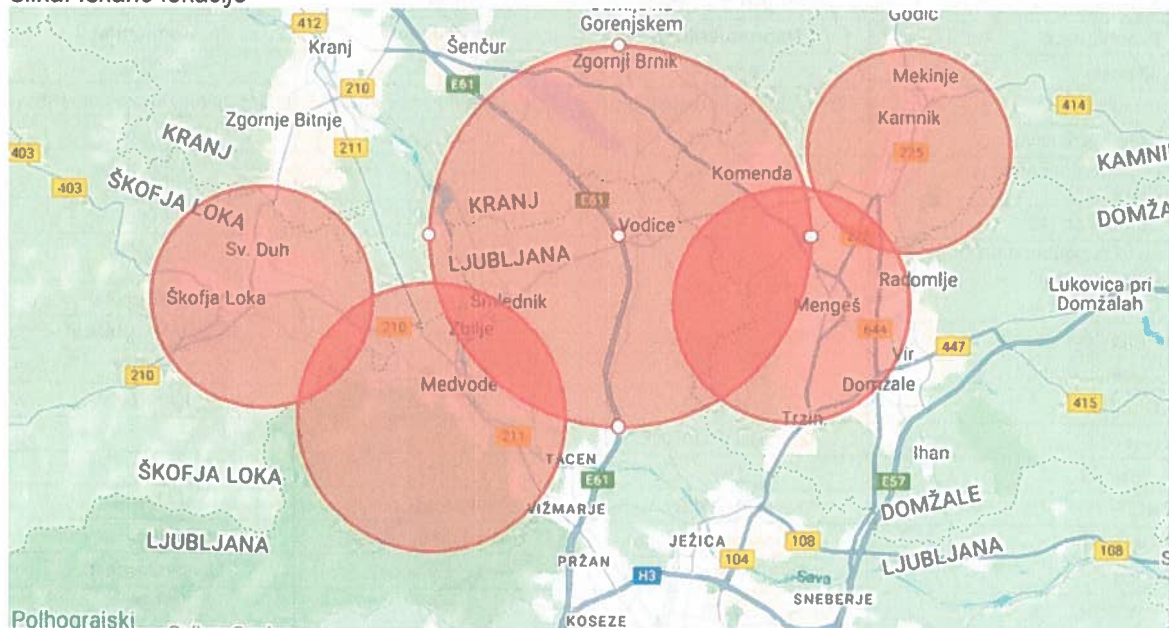
Netvegana mera donosa (f)	0,333%
Premija za tveganje (p)	6,000%
Premija za ohranitev kapitala (d)	1,508%
Mera kapitalizacije (R)	7,842%

9.2. OCENA POTENCIALNEGA LETNEGA PRIHODKA IZ NAJEMNIN – SKLADIŠČNI OBJEKT

Podatke, na osnovi katerih sem ocenjevala potencialno tržno najemnino in stabilizirane prihodke sem pridobila s pomočjo analize ponudbenih cen za najem primerljivih poslovnih prostorov (vir: Nepremičninske agencije in posredniki, lastna baza), kot tudi dejansko realiziranih najemnin za oddajanje primerljivih poslovnih prostorov.

Pregledani so bili vsi oglasi na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/> kot tudi realizirani posli na spletnem portalu https://www.valuer.si/analiza_trga (najemnine, industrijski prostori, Ljubljana-okolica). Iskani parametri: najemi v obdobju od 01.01.2022 – 23.11.2024, prostori velikosti od 150,00m² – 1.000,00m².

Slika: Iskane lokacije






V spodnjih preglednicah so prikazani samo najbolj primerljivi realizirani posli. Vse izbrane nepremičnine se nahajajo v ožji okolici ocenjevalne nepremičnine in so po vseh parametrih primerljive z ocenjevalno nepremičnino.


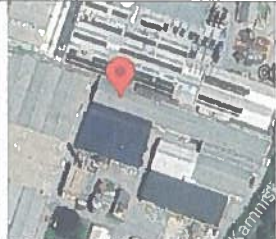
Opomba:

Zaradi varstva osebnih podatkov (uredba GDPR) ID znaki niso navedeni. Prikazani so le podatki, ki vplivajo na vrednost posamezne primerljive nepremičnine.

Preglednica: Primerljive nepremičnine za oceno potencialne najemnine

Pravni posel	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
ID posla	671614	667738	685057
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve	01. 07. 2022	13. 09. 2022	27. 01. 2023
Pogodbena najemnina (€/mesec)	8.500,00	1.171,20	2.338,74
Zaračunan DDV	22,00%	22,00%	22,00%
Neto pogodbena najemnina (€/m ² /mesec)	8,50	7,81	5,49
Čas najema	Določen čas	Nedoločen čas	Nedoločen čas
Vrsta dela stavbe	Industrijski prostori	Industrijski prostori	Industrijski prostori
Dejanska raba	Skladišče	Industrijski del stavbe	skladišče
Občina	DOMŽALE	DOMŽALE	KAMNIK
Naselje	ZGORNJE JARŠE	/	/
Šifra KO	1959	1937	1911
KO	DOMŽALE	HOMECE	KAMNIK
Tip stavbe	samostoječa stavba	krajna vrstna stavba	samostoječa stavba
Ulica	PRESERSKA CESTA	Pelechova cesta	Usnjarska cesta
Leto izgradnje	2005	1984	1980
Leto obnove strehe	/	1995	1980
Leto obnove fasade	/	1995	1980
Leto obnove oken	/	/	1980
Leto obnove inštalacij	/	1995	1980
Lega v stavbi	nadstropje	pritličje	pritličje
Katastrski vpis	Ne	Da	Ne
Neto tlorisna površina (m ²)	3.000,00	434,70	586,00
Uporabna površina (m ²)	3.000,00	434,70	586,00
Oddana površina (m ²)	1.000,00	150,00	426,00
Vrednostna raven	HIS – 14	HIS – 13	HIS – 12
Orto foto posnetek			

Preglednica: Primerljive nepremičnine za oceno potencialne najemnine

Pravni posel	Nepremičnina 4	Nepremičnina 5
ID posla	827554	813947
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve	31. 12. 2023	25. 01. 2024
Pogodbena najemnina (€/mesec)	1.190,45	1.251,72
Zaračunan DDV	0,00%	22,00%
Neto pogodbena najemnina (€/m ² /mesec)	2,58	7,32
Čas najema	Določen čas	Nedoločen čas
Vrsta dela stavbe	Industrijski prostori	Industrijski prostori
Dejanska raba	del stavbe za industrijsko rabo	poslovni del stavbe
Občina	DOMŽALE	KAMNIK
Naselje	/	/
Šifra KO	1936	1911
KO	RADOMLJE	KAMNIK
Tip stavbe	samostoječa stavba	krajna vrstna stavba
Ulica	Hujska cesta	Kovinarska cesta
Leto izgradnje	1986	1980
Leto obnove strehe	2017	2017
Leto obnove fasade	/	/
Leto obnove oken	/	2017
Leto obnove inštalacij	/	2017
Lega v stavbi	pritličje	pritličje
Katastrski vpis	Da	Da
Neto tlorisna površina (m ²)	461,30	1.446,80
Uporabna površina (m ²)	461,30	770,50
Oddana površina (m ²)	461,30	171,00
Vrednostna raven	HIS – 13	HIS – 12
Orto foto posnetek		

Ocena stanovitnega dobička temelji na predpostavki nespremenjenega stanja nepremičnine in nemotene uporabe.

Kvantitativne prilagoditve se izvedejo glede lastnosti, ki se jih da opredeliti z vrednostjo. V nadaljevanju so predstavljene kvantitativne prilagoditve, ki so obravnavane in obrazložitev odločitve o višini prilagoditev.

Nepremičninske pravice

Pri izbranih primerljivih nepremičninah je preneseni obseg nepremičninskih pravic popoln, zato v tem pogledu ni opravljena korekcija cen.

Pogoji financiranja, prodajni pogoji

Vse izbrane primerljive nepremičnine so oddane pod običajnimi pogoji in brez financiranja. Korekcija ni bila opravljena.

Tržni pogoji, čas najema

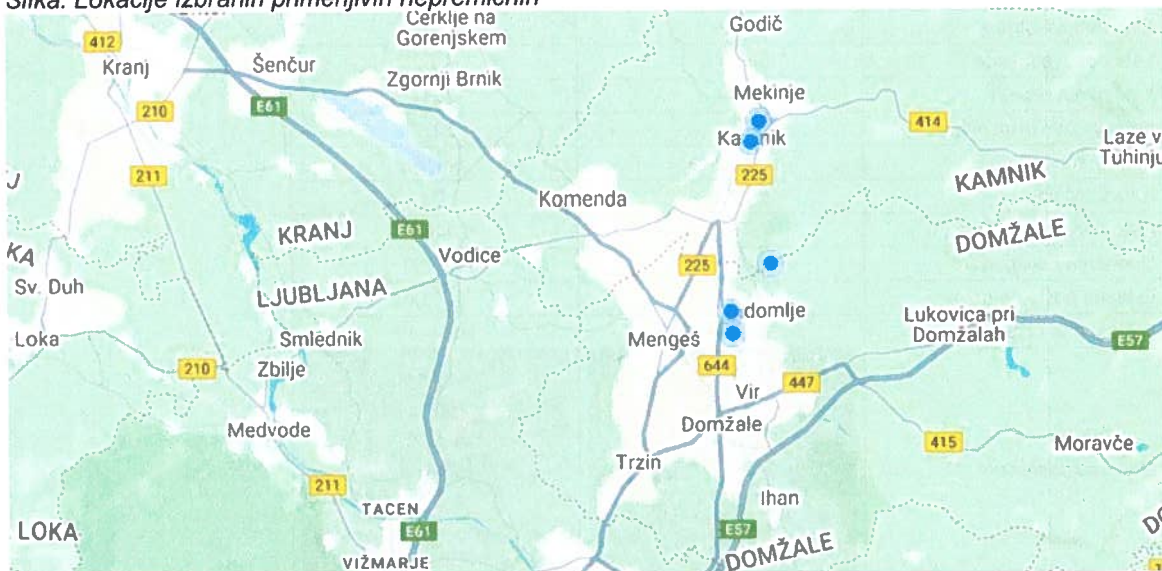
Najemne pogodbe se po navadi sklepajo za daljše časovno obdobje. Pri določitvi spremembe cen sem se uprla na analize GURS, SURS in lastne analize.

Lokacija

Prilagoditev za lokacijo se izvaja glede na vrednostno cono v kateri se nepremičnina nahaja, izhodišče je uradni model vrednotenja nepremičnin (vir:

https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=STA&zone). Prilagoditev za lokacijo je ustrezno upoštevana.

Slika: Lokacije izbranih primerljivih nepremičnin



Velikost

Cene poslovnih prostorov se glede na velikost spreminjajo. Večje enote dosegajo manjše vrednosti na m² kot manjše enote. Pri določitvi višine korekcij sem se oprla na podatke o transakcijah, s katerimi razpolagam v lastni bazi podatkov, mnenje nepremičninskih posrednikov in lastne izkušnje.

Etažnost

Prednost, ki jo prinaša pritlična etaža (bolj vidni in lažje dostopni poslovni prostori) je pomembna pri gostinskih, trgovskih prostorih in prostorih za poslovanje s strankami. Pri industrijskih prostorih etažnost nima takšnega vpliva na vrednost nepremičnine zato pri prilagoditvah ni upoštevana.

Efektivna starost

Na podlagi starosti / obnov / stanja sem določila efektivno starost ocenjevana nepremičnine ter razlike v efektivni starosti korigirala. Pri tem sem upoštevala, da je za popolno obnovo potrebno vložiti

450,00 €/m², amortizacijska doba kratkotrajnih elementov pa je 30 let. Efektivno starost primerljivih nepremičnin sem ocenila tudi na podlagi javno dostopnih podatkov.

Prilagoditev za obratovalne stroške in opremljenost

Obratovalni stroški so upoštevani v višini 3,00 €/m²/mesec, opremljenost poslovnega prostora pa v višini 2,00 €/m²/mesec.

ID posla	Datum sklenitve	Pogodbena najemnina (€/mesec)	Pogodbena najemnina (€/m ² /mesec)	Zaračunan DDV	Vrsta dela stavbe	Občina	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina	Oddana površina	Prilagoditev za lokacijo
671614	01. 07. 2022	8.500,00	6,25	22,00%	Industrijski prostori	DOMŽALE	2005	3.000,00	1.000,00	-10,23%
667738	13. 09. 2022	1.171,20	6,40	22,00%	Industrijski prostori	DOMŽALE	1984	434,70	150,00	0,00%
685057	27. 01. 2023	2.338,74	5,02	22,00%	Industrijski prostori	KAMNIK	1980	586,00	426,00	11,50%
827554	31. 12. 2023	1.190,45	2,58	0,00%	Industrijski prostori	DOMŽALE	1986	461,30	461,30	0,00%
813947	25. 01. 2024	1.251,72	6,69	22,00%	Industrijski prostori	KAMNIK	1980	1.446,80	171,00	11,50%
		povprečje	5,39							
		mediana	6,25							

Povpraševanje po kakovostnih poslovnih prostorih je še vedno prisotno, in tudi dosežene realizirane najemnine so lahko relativno visoke. Realizirane prilagojene najemnine za primerljive poslovne prostore se gibljejo v velikem razponu od 2,58 €/m² – 6,69 €/m², kar znaša v povprečju 5,39 €/m²/mesec (mediana pa znaša 6,25 €/m²/mesec). Za **potencialno neto mesečno najemnino je privzeta** indikativna najemnina zaokroženo **6,00 €/m²** (to je prilagojena najemnina poslovnih prostorov št. 4 in 5, ki sta najbolj primerljiva z ocenjevano nepremičnino).

Neizkoriščenost (nezasedenost)

Neizkoriščenost oz. nezasedenosti prostorov je ocenjena na podlagi izkustvenih predpostavk. Preverila sem zasedenost poslovnih prostorov v okolici in ugotovila, da se stopnja nezasedenosti giblje med 4,00% - 10,00%. Nezasedenost je določena ob predpostavki, da se najemniki zamenjujejo povprečno na 6 let ter, da ostanejo poslovni prostori tedaj nezasedeni v povprečju 6 mesecev.

Odbitek za nezasedenost je izračunan na sledeči način:

$$6 / (6 \times 12) = 8,33 \%$$

Tako znaša **odbitek za nezasedenost 8,33%**.

Neizterljivost

Neizterljivost pri poslovnih prostorih je glede na izkušnje redka, saj se najemodajalci v primeru neplačevanja odločijo za sodne poti izterjave najemnine ali uporabo varščine. Praksa je pokazala, da jim morajo dolžniki ob pravnomočnosti sodbe povrniti zapadle dolgove skupaj z natečenimi obrestmi in sodnimi stroški. Najemodajalci, 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 28,00% vprašanih odgovorilo, da vse obveznosti poravnajo pravočasno, pri velikih podjetjih pa jih je to zatrdilo le 18,00%. Zaradi stečajev, prisilnih poravnjav in drugih vrst izmikavanja plačilu najemnine po empiričnih podatkih **neizterljivost** znaša med petino in tretjino nezasedenosti, kar v predmetnem primeru ocenim na **1,67%** (1,67% - 2,08%).

Drugi potencialni povprečni letni prihodki

Drugi ne-najemniški prihodki so lahko iz naslova postavitve različnih anten, oddajnikov, reklamnih plakatov in podobno. V primeru ocenjevanje nepremičnine drugih prihodkov ni.

Poslovni odhodki (stroški)

Od efektivnega prihodka (najemnin) je potrebno odšteti še stalne in spremenljive stroške. Običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi tudi sam.

V primeru ocenjevanih nepremičin predpostavim, da spremenljive stroške v celoti pokriva najemnik, prav tako pa pokriva tudi del stalnih stroškov. Primerjala sem podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičin ter ocenila stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Po pogovoru z najemodajalci, nosijo najemniki vse stroške, ki jih plačujejo po števcih oziroma po dogovorjenih deležih. To velja za sledeče spremenljive stroške: elektrika, vodovod in kanalizacija, ogrevanje, varovanje, telefonija, internet, stroške stavbnega zemljišča, zavarovanja in tekoče stroške vzdrževanja.

Med stroške, ki jih lastnik nepremičnine ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter tekoče vzdrževanje oz. nadomestitvena rezerva. Višina stalnih stroškov je določena na podlagi podatkov, ki sem jih pridobila od posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem nepremičin.

Obratovalni stroški stavbe skupaj z zavarovanjem, NUSZ in rednim vzdrževanjem so ocenjeni na **2,50 €/m²/mesec** in se običajno prevažajo na najemnika poslovnih prostorov. Lastniku ostanejo stroški, vezani na nezasedenost prostorov.

Nadomestitvena rezerva

Nadomestitvena rezerva za investicijska vzdrževanja oziroma rezervacija za večja popravila. V življenjski dobi izboljšave / stavbe je treba kratkotrajne elemente stavbe zamenjati, enkrat ali večkrat.

Nadomestitvena rezerva predstavlja denarno nadomestilo za stroške menjave elementov s kratko življenjsko dobo (menjava oken, prenova vodovodne instalacije, kanalizacije, sanitarnih naprav, obnovitev tlakov, menjava talnih oblog, menjava kritine...).

V obravnavanem primeru ocenjujem stroške in odhodke iz poslovanja v višini **1,45%** glede na stroške izgradnje. Stroške izgradnje objektov sem preverila v strokovni literaturi (spletni portal <http://www.peg-online.net/>).

Nadomestitvena vrednost za podobne poslovne objekte srednjega cenovnega razreda znaša med 750,00 €/m² in 1.300,00 €/m², povprečno 1.000,00 €/m². Glede na stanje in funkcionalno zasnovo predmetne nepremičnine nadomestitveno vrednost ocenjujem na 1.000,00 €/m².

9.3. INDIKATIVNA VREDNOST SKLADIŠČNEGA OBJEKTA PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

Pri izračunu stanovitnega dobička je upoštevana efektivna najemnina v ocenjeni višini 6,00 €/m²/mesec za neto površino ocenjevanega poslovnega prostora.

Ocena stanovitnega dobička za celoten poslovni prostor

Kategorija	Vrednost
Potencialna mesečna najemnina (€/m ²)	6,00
Neto površina za oddajanje (m ²)	282,10
Potencialni letni prihodek iz najemnin (€)	20.311,20
Odbitek za nezasedenost - 8,33% (€)	-1.691,92
Odbitek za neizterljivost - 1,67% (€)	-339,20
Morebitni nenajemniški prihodki (€)	0,00
Efektivni prihodek (€)	18.280,08
Realno ocenjeni skupni stroški, ki zadevajo najemodajalca 2,50 €/m ²	-704,97
Nadomestitvena rezerva (ocena) - 1,45% od GOI	-4.090,45
Stanovitni dobiček (€)	13.484,66

Ocena tržne vrednosti po metodi neposredne kapitalizacije

Kategorija	Vrednost
Stanovitni dobiček (€)	13.484,66
Mera kapitalizacije	7,842%
Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu (€)	171.962,00

Tako ocenjena tržna vrednost celotnega poslovnega prostora po na donosu zasnovanem načinu znaša zaokroženo 172.000,00 € (znesek je neto, brez davščin).

Prilagoditev za legalizacijo (za manjvrednost)

Zaradi manjvrednosti je potrebno ocenjeno vrednost dodatno korigirati.

Ocenjevana stavba je v katastru evidentirana kot stanovanjska hiša. Ob ogledu je bilo ugotovljeno, da v naravi predstavlja proizvodno-skladiščni objekt, ki je bil naknadno prizidan. Za legalizacijo osnovnega objekta je bilo izdano lokacijsko dovoljenje z dne 09.04.2003, legalizacija prizidanega dela je bila zavržena (ker je bil osnovni objekt nelegalno zgrajen). Postopek legalizacije ni bil dokončan, gradbeno in uporabno dovoljenje nista izdani.

Na podlagi novega Gradbenega zakona (Uradni list RS št. 199/21, 11.12.2021) je, pod določenimi pogoji obstoječe objekte možno legalizirati.

Potrebno je:

- izdelati projektno dokumentacijo za legalizacijo, vključno s posnetkom obstoječega stanja;
- predložiti dokazilo o plačnem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Medvode (Ur.l. RS 69/2018, z dne 30.10.2018)
- plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora na podlagi Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14 in 61/17 – GZ) in
- predložiti dokazilo o daljšem obstoju objekta.

Stroški povezani z legalizacijo ocenjevanega objekta so ocenjeni na podlagi zgoraj navedenega Odloka in Uredbe (informativni izračun).

Stroški za legalizacijo objekta so tako skupaj ocenjeni na zaokroženo 25.000,00 €.

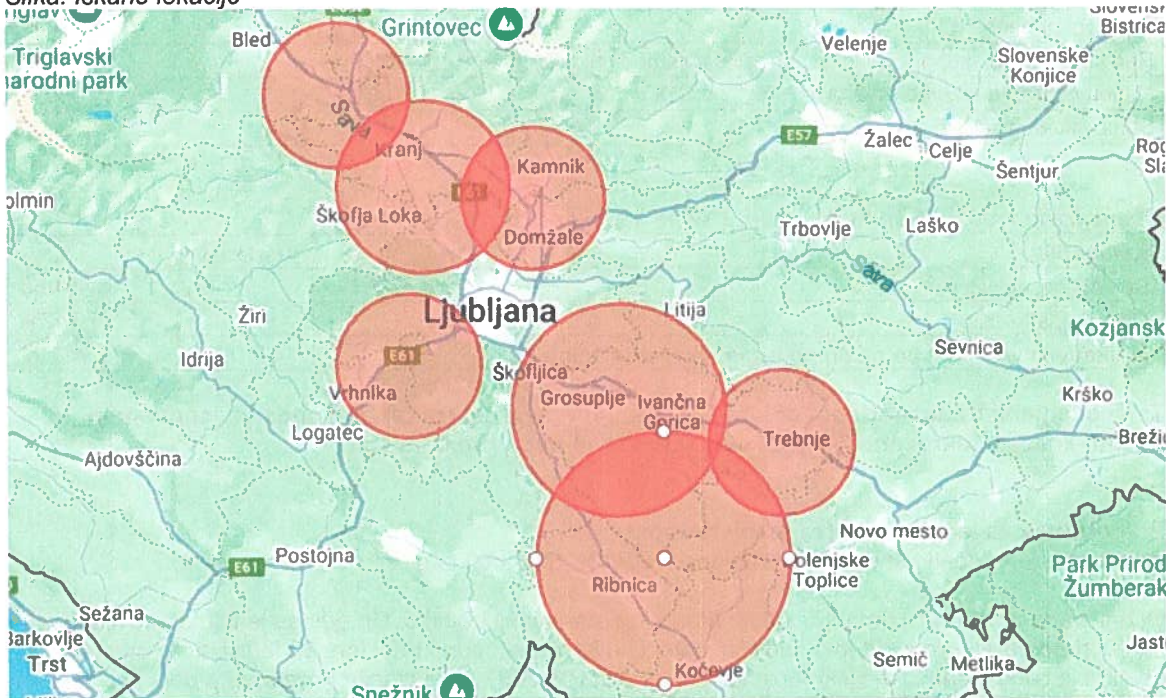
Tržna vrednost celotne nepremičnine ob upoštevanju manjvrednosti (stroškov za legalizacijo) je tako ocenjena na 172.000,00 € – 25.000,00 € = 147.000,00 €.

9.4. OCENA POTENCIALNEGA LETNEGA PRIHODKA IZ NAJEMNIN – GOSTINSKI OBJEKT

Podatke, na osnovi katerih sem ocenjevala potencialno tržno najemnino in stabilizirane prihodke sem pridobila s pomočjo analize ponudbenih cen za najem primerljivih poslovnih prostorov (vir: Nepremičninske agencije in posredniki, lastna baza), kot tudi dejansko realiziranih najemnin za oddajanje primerljivih poslovnih prostorov.

Pregledani so bili vsi oglasi na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/> kot tudi realizirani posli na spletnem portalu https://www.valuer.si/analiza_trga (najemnine, gostinski lokali, Gorenjska in Posavska regija, pri čemer sta izvzeti Bled in Kranjska Gora). Iskani parametri: najemi v obdobju od 01.01.2022 – 23.11.2024, prostori velikosti od 200,00m² – 1.000,00m².

Slika: Iskane lokacije



V spodnjih preglednicah so prikazani samo najbolj primerljivi realizirani posli. Vse izbrane nepremičnine se nahajajo v ožji okolici ocenjevalne nepremičnine in so po vseh parametrih primerljive z ocenjevalno nepremičnino.

Opomba:

Zaradi varstva osebnih podatkov (uredba GDPR) ID znaki niso navedeni. Prikazani so le podatki, ki vplivajo na vrednost posamezne primerljive nepremičnine.

Preglednica: Primerljive nepremičnine za oceno potencialne najemnine

Pravni posel	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
ID posla	663561	672698	685706
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve	31. 07. 2022	25. 10. 2022	01. 12. 2022
Pogodbena najemnina (€/mesec)	1.500,00	1.500,00	5.000,00
Zaračunan DDV	0,00%	0,00%	22,00%
Neto pogodbena najemnina (€/m²/mesec)	3,17	6,02	10,00
Čas najema	Določen čas	Določen čas	Določen čas
Vrsta dela stavbe	Gostinski lokal	Gostinski lokal	Gostinski lokal
Dejanska raba	Prehranski gostinski obrat	Restavracija, gostilna	nastanitveni gostinski obrat
Občina	KOČEVJE	TRŽIČ	SEVNICA
Naselje	MAHOVNIK	TRŽIČ	SEVNICA
Šifra KO	1576	2143	1379
KO	MAHOVNIK	TRŽIČ	SEVNICA
Tip stavbe	samostoječa	samostoječa stavba	vmesna vrstna stavba
Ulica	MAHOVNIK	TRG SVOBODE	TRG SVOBODE
Leto izgradnje	1994	1920	1975
Leto obnove strehe	/	1999	2004
Leto obnove fasade	/	1999	/
Leto obnove oken	/	/	/
Leto obnove inštalacij	/	/	/
Lega v stavbi	klet; pritličje	pritličje	pritličje
Katastrski vpis	Da	Da	Ne
Neto tlorisna površina (m²)	44,50; 365,70; 62,80	249,00	750,00
Uporabna površina (m²)	39,90; 279,00; 19,80	169,00	650,00
Oddana površina (m²)	473,00	249,00	500,00
Vrednostna raven	PPL – 8	PPL – 8	PPL – 8
Orto foto posnetek			

Preglednica: Primerljive nepremičnine za oceno potencialne najemnine

Pravni posel	Nepremičnina 4	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6
ID posla	691087	736697	813309
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve	23. 01. 2023	24. 04. 2023	25. 01. 2024
Pogodbena najemnina (€/mesec)	2.000,00	2.500,00	2.000,00
Zaračunan DDV	0,00%	22,00%	0,00%
Neto pogodbena najemnina (€/m²/mesec)	3,72	8,33	7,17
Čas najema	Določen čas	Določen čas	Določen čas
Vrsta dela stavbe	Gostinski lokal	Gostinski lokal	Gostinski lokal
Dejanska raba	nastanitveni gostinski obrat	nastanitveni gostinski obrat	prehrambni gostinski obrat
Občina	KRANJ	TREBNJE	KRANJ
Naselje	ZGORNJE BITNJE	TREBNJE	ZGORNJE BITNJE
Šifra KO	2132	1422	2132
KO	BITNJE	TREBNJE	BITNJE
Tip stavbe	samostoječa stavba	samostoječa stavba	samostoječa stavba
Ulica	ZGORNJE BITNJE	GOLIEV TRG	ZGORNJE BITNJE
Leto izgradnje	1836	1995	1836
Leto obnove strehe	1995	/	1995
Leto obnove fasade	1995	/	1995
Leto obnove oken	1995	/	1995
Leto obnove inštalacij	1995	/	1995
Lega v stavbi	pritličje	pritličje	pritličje
Katastrski vpis	Ne	Ne	Ne
Neto tlorisna površina (m²)	259,00; 279,00	300,00	279,00
Uporabna površina (m²)	160,00; 279,00	286,00	279,00
Oddana površina (m²)	538,00	300,00	279,00
Vrednostna raven	PPL – 8	PPL – 8	PPL – 8
Orto foto posnetek			

Ocena stanovitnega dobička temelji na predpostavki nespremenjenega stanja nepremičnine in nemotene uporabe.

Kvantitativne prilagoditve se izvedejo glede lastnosti, ki se jih da opredeliti z vrednostjo. V nadaljevanju so predstavljene kvantitativne prilagoditve, ki so obravnavane in obrazložitev odločitve o višini prilagoditev.

Nepremičninske pravice

Pri izbranih primerljivih nepremičninah je preneseni obseg nepremičninskih pravic popoln.

Pogoji financiranja, prodajni pogoji

Vse izbrane primerljive nepremičnine so oddane pod običajnimi pogoji in brez financiranja.

Tržni pogoji, čas najema

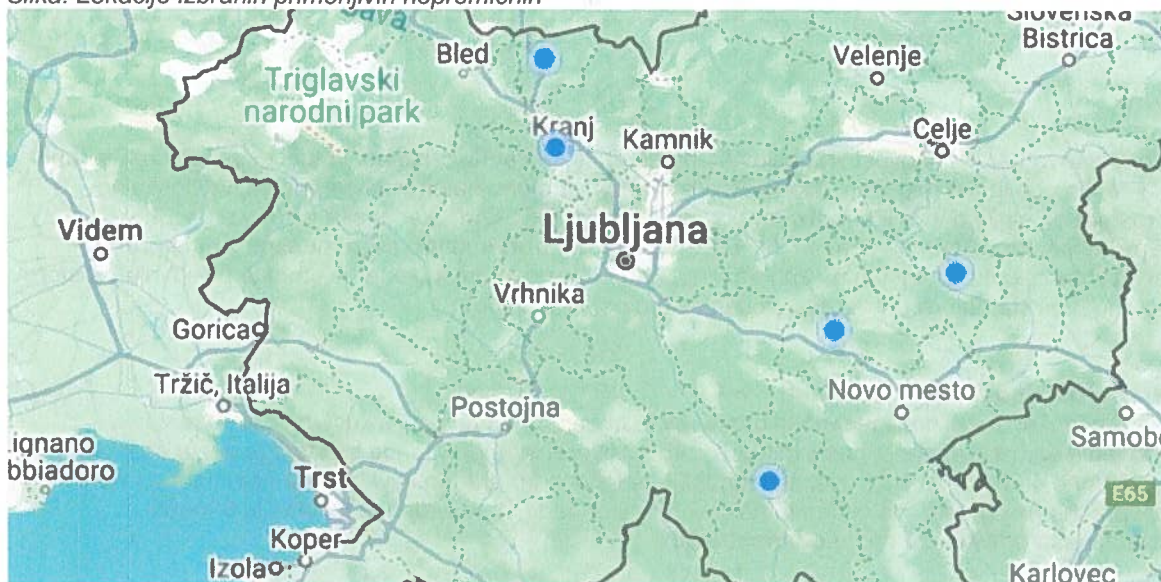
Najemne pogodbe se po navadi sklepajo za daljše časovno obdobje. Pri določitvi spremembe cen sem se uprla na analize GURS, SURS in lastne analize.

Lokacija

Prilagoditev za lokacijo se izvaja glede na vrednostno cono v kateri se nepremičnina nahaja, izhodišče je uradni model vrednotenja nepremičnin (vir:

https://eprorator.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=STA&zone). Prilagoditev za lokacijo je ustrezno upoštevana.

Slika: Lokacije izbranih primerljivih nepremičnin



Velikost

Cene poslovnih prostorov se glede na velikost spreminjajo. Večje enote dosegajo manjše vrednosti na m² kot manjše enote. Pri določitvi višine korekcij sem se oprla na podatke o transakcijah, s katerimi razpolagam v lastni bazi podatkov, mnenje nepremičninskih posrednikov in lastne izkušnje.

Etažnost

Prednost, ki jo prinaša pritlična etaža (bolj vidni in lažje dostopni poslovni prostori) je pomembna pri gostinskih, trgovskih prostorih in prostorih za poslovanje s strankami. Vse primerljive nepremičnine se nahajajo v pritličju.

Efektivna starost

Na podlagi starosti / obnov / stanja sem določila efektivno starost ocenjevanе nepremičnine ter razlike v efektivni starosti korigirala. Pri tem sem upoštevala, da je za popolno obnovo potrebno vložiti 450,00 €/m², amortizacijska doba kratkotrajnih elementov pa je 30 let. Efektivno starost primerljivih nepremičnin sem ocenila tudi na podlagi javno dostopnih podatkov.

Prilagoditev za obratovalne stroške in opremljenost

Obratovalni stroški so upoštevani v višini 3,00 €/m²/mesec, opremljenost poslovnega prostora pa v višini 2,00 €/m²/mesec.

ID posla	Datum sklenitve	Pogodbena najemnina (€/mesec)	Pogodbena najemnina (€/m ² /mesec)	Zaračunan DDV	Vrsta dela stavbe	Občina	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina (m ²)	Oddana površina (m ²)	Prilagoditev za lokacijo
663561	31. 07. 2022	1.500,00	3,74	0,00%	Gostinski lokal	KOČEVJE	1994	44,50; 365,70; 62,80	473,00	17,99%
672698	25. 10. 2022	1.500,00	7,11	0,00%	Gostinski lokal	TRŽIČ	1920/ 1999	249,00	249,00	17,99%
685706	01. 12. 2022	5.000,00	9,67	22,00%	Gostinski lokal	SEVNICA	1975 / 2004	750,00	500,00	17,99%
691087	23. 01. 2023	2.000,00	4,39	0,00%	Gostinski lokal	KRANJ	1836 / 1995	259,00; 279,00	538,00	17,99%
736697	24. 04. 2023	2.500,00	8,06	22,00%	Gostinski lokal	TREBNJE	1995	300,00	300,00	17,99%
813309	25. 01. 2024	2.000,00	8,46	0,00%	Gostinski lokal	KRANJ	1836 / 1995	279,00	279,00	17,99%
		povprečje	6,90							
		mediana	7,58							

Povpraševanje po kakovostnih poslovnih prostorih je še vedno prisotno, in tudi dosežene realizirane najemnine so lahko relativno visoke. Realizirane prilagojene najemnine za primerljive poslovne prostore se gibljejo v velikem razponu od 3,74 €/m² – 9,67 €/m², kar znaša v povprečju 6,90 €/m²/mesec (mediana pa znaša 7,58 €/m²/mesec). Za **potencialno neto mesečno najemnino je privzeta** indikativna najemnina zaokroženo **7,50 €/m²** (to je prilagojena najemnina poslovnih prostorov št. 4 in 5, ki sta najbolj primerljiva z ocenjevano nepremičnino).

Neizkoriščenost (nezasedenost)

Neizkoriščenost oz. nezasedenosti prostorov je ocenjena na podlagi izkustvenih predpostavk. Preverila sem zasedenost poslovnih prostorov v okolici in ugotovila, da se stopnja nezasedenosti giblje med 4,00% - 10,00%. Nezasedenost je določena ob predpostavki, da se najemniki zamenjujejo povprečno na 6 let ter, da ostanejo poslovni prostori tedaj nezasedeni v povprečju 6 mesecev. Tako znaša **odbitek za nezasedenost 8,33%**.

Neizterljivost

Neizterljivost pri poslovnih prostorih je glede na izkušnje redka, saj se najemodajalci v primeru neplačevanja odločijo za sodne poti izterjave najemnine ali uporabo varščine. Praksa je pokazala, da jim morajo dolžniki ob pravnomočnosti sodbe povrniti zapadle dolgove skupaj z natečenimi obrestmi in sodnimi stroški. Najemodajalci, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Zaradi stečajev, prisilnih poravnjav in drugih vrst izmikanja plačilu najemnine po empiričnih podatkih **neizterljivost** znaša med petino in tretjino nezasedenosti, kar v predmetnem primeru ocenim na **1,67%** (1,67% - 2,08%).

Drugi potencialni povprečni letni prihodki

Drugi ne-najemniški prihodki so lahko iz naslova postavitve različnih anten, oddajnikov, reklamnih plakatov in podobno. V primeru ocenjevale nepremičnine drugih prihodkov ni.

Poslovni odhodki (stroški)

Od efektivnega prihodka (najemnin) je potrebno odšteti še stalne in spremenljive stroške. Običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi tudi sam.

V primeru ocenjevanih nepremičnin predpostavim, da spremenljive stroške v celoti pokriva najemnik, prav tako pa pokriva tudi del stalnih stroškov. Po pogovoru z najemodajalci, nosijo najemniki vse stroške, ki jih plačujejo po števcih oziroma po dogovorjenih deležih.

Med stroške, ki jih lastnik nepremičnine ne more prenesti na najemnika so všteti stroški zavarovanja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter tekoče vzdrževanje oz. nadomestitvena rezerva. Višina stalnih stroškov je določena na podlagi podatkov, ki sem jih pridobila od posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem nepremičnin.

Obratovalni stroški stavbe skupaj z zavarovanjem, NUSZ in rednim vzdrževanjem so ocenjeni na **2,50 €/m²/mesec** in se običajno prevažajo na najemnika poslovnih prostorov. Lastniku ostanejo stroški, vezani na nezasedenost prostorov.

Nadomestitvena rezerva

Nadomestitvena rezerva za investicijska vzdrževanja oziroma rezervacija za večja popravila. V življenjski dobi izboljšave / stavbe je treba kratkotrajne elemente stavbe zamenjati, enkrat ali večkrat.

Nadomestitvena rezerva predstavlja denarno nadomestilo za stroške menjave elementov s kratko življenjsko dobo (menjava oken, prenova vodovodne instalacije, kanalizacije, sanitarnih naprav, obnovitev tlakov, menjava talnih oblog, menjava kritine...).

V obravnavanem primeru ocenjujem stroške in odhodke iz poslovanja v višini **1,45%** glede na stroške izgradnje. Stroške izgradnje objektov sem preverila v strokovni literaturi (spletni portal <http://www.peg-online.net/>).

Nadomestitvena vrednost za podobne poslovne objekte srednjega cenovnega razreda znaša med 750,00 €/m² in 1.500,00 €/m². Glede na stanje in funkcionalno zasnovo predmetne nepremičnine nadomestitveno vrednost ocenjujem na 1.150,00 €/m².

9.5. INDIKATIVNA VREDNOST GOSTINSKEGA OBJEKTA PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

Pri izračunu stanovitnega dobička je upoštevana efektivna najemnina v ocenjeni višini 7,50 €/m²/mesec za neto površino ocenjevanega poslovnega prostora.

Ocena stanovitnega dobička za celoten poslovni prostor

Kategorija	Vrednost
Potencialna mesečna najemnina (€/m ²)	7,50
Neto površina za oddajanje (m ²)	503,50
Potencialni letni prihodek iz najemnin (€)	45.315,00
Odbitek za nezasedenost - 8,33% (€)	-3.774,74
Odbitek za neizterljivost - 1,67% (€)	-756,76
Morebitni nenajemniški prihodki (€)	0,00
Efektivni prihodek (€)	40.783,50
Realno ocenjeni skupni stroški, ki zadevajo najemodajalca 2,50 €/m ²	-1.258,25
Nadomestitvena rezerva (ocena) - 1,45% od GOI	-8.395,86
Stanovitni dobiček (€)	31.129,39

Ocena tržne vrednosti po metodi neposredne kapitalizacije

Kategorija	Vrednost
Stanovitni dobiček (€)	31.129,39
Mera kapitalizacije	7,842%
Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu (€)	396.974,90

Tako ocenjena tržna vrednost celotnega poslovnega prostora po na donosu zasnovanem načinu znaša zaokroženo 397.000,00 € (znesek je neto, brez davščin).

Prilagoditev za dokončanje (manjvrednost)

Predmetna nepremičnina je v fazi prenove. Ob ogledu je bilo ugotovljeno, da se celotno pritličje nahaja v različnih fazah dokončanosti. Iz vpogleda v kataster je razvidno, da večji del objekta ni izdelan do konca (440,30m²). Ogled notranjosti ni bil omogočen. Zato so za izračun upoštevani podatki iz katastra.

Vrsta prostora	Površina
proizvodni in skladiščni prostor	59,5 m ²
odprta terasa, balkon, loža	3,7 m ²
nedokončan prostor	440,3 m ²

Zaradi manjvrednosti je potrebno ocenjeno vrednost dodatno korigirati. Stroški za dokončanje so ocenjeni na podlagi spletnega portala <http://www.peg-online.net/>. Kot referenčni objekt je izbrana »Enodružinska stanovanjska hiša kot samostojna stavba s poševno streho z majhnim naklonom/neobdelana mansarda, K+P+1N, 350,00m² uporabne površine (200,00m² stanovanjske površine, 150,00m² ordinacija), srednji cenovni razred (102228122). Vrednost GOI na m² neto površine znaša 1.135,46 €/m².

Uporabna površina:	350 m ²	
Neto tlorisna površina:	447 m ²	
Bruto tlorisna površina:	515 m ²	
Bruto prostornina:	1441 m ³	
GOI (300+400-470):	100%	507.996,72 €
Vrednost GOI za m ² uporabne površine:	1.451,42 €/m ²	
Vrednost GOI za m ² neto površine:	1.135,46 €/m ²	
Vrednost GOI za m ² bruto površine:	987,36 €/m ²	

Za dokončanje je potrebno izvesti še naslednja dela:

stavbno pohištvo – notranja vrata in okna	4,40%
obloge notranjih sten	3,60%
talne obloge	3,30%
stropne obloge	1,40%
notranja obloga strehe	1,80%
vodovodne instalacije	2,30%
grelna naprave	3,90%
grelna telesa in ogrevalne površine	2,80%
nizkonapetostne naprave	3,50%
razsvetljava	2,70%
zunanja ureditev	9,30%
Skupaj	39,00%

Tako so stroški za dokončanje ocenjeni na:

440,30m² x 1.135,46 €/m² x 39,00% = 194.977,78 €, oz. zaokroženo na 195.000,00 €.

Tržna vrednost celotne nepremičnine ob upoštevanju manjvrednosti (stroškov za legalizacijo) je tako ocenjena na 397.000,00 €. – 195.000,00 € = 202.000,00 €.

10. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)

V 174. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), je določeno, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Druge

osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Iz pregleda dokumentacije (javno dostopni ZK izpiski) ni razviden obstoj osebnih služnosti in stavbnih pravic, ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

11. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI

Predmet postopka je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in parcela 1976 550/4, vse last dolžnika do celote.

Opomba:

Iz kupoprodajne pogodbe z dne 08.12.2008 je razvidno, da »se je v postopku urejanja mej in parcelacije parc.št. 549/8 navedena parcela delila in nastali sta novi parceli 549/18 v izmeri 1.201,00m² in 549/19 v izmeri 33,00m² k.o. Preska. Parcela 549/19 je v naravi že zgrajen pločnik in ta del zemljišča ni predmet kupoprodajne pogodbe, saj je izročen OBČINI MEDVODE v javno korist.«

Parcela 1976 549/19 je navedena v sklepu o izvršbi (ker lastništvo v zemljiški knjigi še vedno ni preneseno na OBČINO MEDVODE), vendar na ocenjeno vrednost in funkcionalnost celotne nepremičnine ne vpliva!

Na parceli 1976 549/18 sta zgrajeni 2 stavbi. Stavbi sta vpisani v kataster, vendar vpis ni v celoti pravilen. Objekta v naravi predstavljata proizvodno-skladiščni objekt (ki je nelegalno zgrajen) in gostinski objekt v fazi prenove (ki ni v celoti dokončan). Zato je pri obeh stavbah potrebno upoštevati manjšo vrednost in odšteti stroške za legalizacijo oz. dokončanje.

V predmetnem mnenju je ocenjena **tržna vrednost nepremičnine** (kar v skladu z MSOV 2025 predstavlja **tržno vrednost celovite lastninske pravice**) za predmetno nepremičnino na dan ocenjevanja.

Nepremičnina predstavlja denar ustvarjajočo enoto in jo je možno oddajati v najem. Zato je tržna vrednost ocenjena po na donosu zasnovanem načinu. Ker se v trenutnih gospodarskih razmerah podjetniki raje odločajo za najem kot za nakup poslovnih nepremičnin je za končno ocenjeno tržno vrednost upoštevana indikativna vrednost ocenjena po tem načinu.

Na osnovi opravljenega ogleda nepremičnine, ki je predmet te ocene, zbiranja, pregleda in analiziranja ustrezne dokumentacije, analize vseh pomembnih faktorjev in razpoložljivih podatkov, ki vplivajo na njeno vrednost ter ob upoštevanju vseh bistvenih dejstev je:

Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1976 549/18, parcela 1976 549/19, parcela 1976 549/9 in parcela 1976 550/4, vse do celote, po stanju na dan ogleda (ob upoštevanju stroškov za legalizacijo in dokončanje) ocenjena na skupaj 349.000,00 €

12. PRILOGE

- Fotografije ocenjevane nepremičnine

Ljubljana, 13.02.2025

