



POROČILO o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

Proizvodni prostori, pisarne in skladišče
na naslovu Partizanska cesta 35a, Dol pri Hrastniku

TL Finance, Tomaž Ličen s.p.

Ljubljana, 17.01.2022

POVZETEK POROČILA

V skladu z vašim naročilom smo izdelali oceno poštene vrednosti pravic na nepremičnini **za namen računovodskega poročanja – prevrednotenja**. Ocena vrednosti je narejena v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) in slovenskimi poslovnofinančnimi standardi (SPS). Odstopanja od določil MSOV ni. Nepremičnina je ocenjevana kot bremen prosta.

Predmet ocene vrednosti je lastninska pravica do poslovnih prostorov na naslovu Partizanska cesta 35a, Dol pri Hrastniku.

Predmet ocenjevanja vrednosti sta poslovna objekta s pripadajočim stavbnim zemljiščem in zunanjo ureditvijo, ki se nahajata na naslovu Partizanska cesta 35a, Dol pri Hrastniku. Objekta sta bila zgrajena v letih 1998 in 2005. Poslovni objekti se nahajajo na južnem delu večjega industrijskega platoja, na katerem se nahajajo prostori še nekaj drugih podjetij. Del platoja je izvedeno kot odprto skladišče, del je namenjen komunikacijskim potem, ostale površine pa so pozidane z raznimi objekti.

V zemljiški knjigi je na predmetnih nepremičninah vpisana lastninska pravica v korist pravne osebe KAIJ Proizvodnja, trgovina, export-import, d.o.o. - v stečaju, Partizanska cesta 035A, 1431 Dol pri Hrastniku (do 1/1). Na predmetnih nepremičninah je v zemljiški knjigi vpisana hipoteka v korist pravne osebe DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA (Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana), ter REPUBLIKA SLOVENIJA (Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana). Predpostavljamo, da to ne vpliva na vrednost predmetne nepremičnine.

Na vpogled nismo dobili gradbenega dovoljenja, niti uporabnega. Predpostavljamo, da so za objekt pridobljena vsa ustrezna upravna dovoljenja.

Za pripravo poročila smo si predmetno nepremičnino ogledali dne 05.01.2022, in sicer lokacijo, okolico, zunanost in notranost prostorov. Poročilo je izdelano na podlagi vizualnega pregleda in informacij, ki smo jih prejeli od naročnika in uporabnikov. Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. statični izračun, testiranje materialov...), nismo izvedli. Predpostavljamo, da je nepremičnina v običajnem stanju, ki ustreza njeni kronološki starosti in da nima skritih napak. Površino zemljišča smo povzeli po zemljiškem katastru. Objekt ima izveden katastrski vpis. Površine predmetnih prostorov smo povzeli po podatkih posredovane dokumentacije naročnika in na podlagi lastnih izmer. Predpostavljamo, da so uporabljene površine ustrezne.

Pri ocenjevanju vrednosti poslovnih prostorov smo uporabili na donosu zasnovan način, ki je po našem mnenju najprimernejši za ta tip nepremičnine.

Na podlagi analiz, ki so predstavljene v nadaljevanju poročila, menimo, da je **tržna vrednost** pravic na ocenjevani nepremičnini na dan 05.01.2022 zaokroženo:

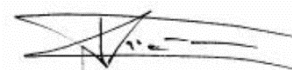
367.800 EUR

Z uporabo izračunanega diskonta na tržno vrednost smo določili **likvidacijsko vrednost** lastninske pravice na ocenjevani nepremičnini na dan 05.01.2022 (zaokroženo):

275.850 EUR

Predstavljene vrednosti ne vsebujejo DDV niti ostalih davkov.

TOMAŽ LIČEN
POOBlašČENI OCENJEVALEC
VREDNOSTI NEPREMIČNIN



KAZALO VSEBINE

1. UVODNI DEL	5
1.1. Izvajalec ocenjevanja vrednosti	5
1.2. Naročnik ocene vrednosti	5
1.3. Uporabnik poročila ocene vrednosti	5
1.4. Namen ocenjevanja vrednosti	5
1.5. Podlaga vrednosti	5
1.6. Valuta ocenjevanja vrednosti	5
1.7. Datum ocenjevanja vrednosti	5
1.8. Predmet ocenjevanja vrednosti	6
1.9. Obseg dela in raziskav	6
1.10. Izbrani načini in metode ocenjevanje vrednosti	6
1.11. Predpostavke in posebne predpostavke	7
2. PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK	9
2.1. Opis ocenjevane nepremičnine	9
2.2. Lokacija ocenjevane nepremičnine	14
2.3. Zemljiškoknjižni podatki	15
2.4. Urbanistični podatki	15
3. EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN	16
3.1. Makro analiza gospodarstva	16
3.2. Trg nepremičnin	26
4. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	30
4.1. Osnove	30
4.2. Sklep	30
5. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	31
5.1. Teoretična izhodišča	31
5.2. Izračun stanovitnega dobička	32
5.3. Izračun mere kapitalizacije	36
5.4. Ocena vrednosti nepremičnine na donosu zasnovanem načinu	39
6. SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI IN UTEMELJITEV	40
7. OCENA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI	41
8. IZJAVE OCENJEVALCA VREDNOSTI	42
8.1. Izjava skladno s SPS-2	42
8.2. Izjava o skladnosti po MSOV	42

9. LITERATURA IN VIRI	44
10. PRILOGA.....	45

KAZALO TABEL

Tabela 1: Zemljiškoknjižni podatki o ocenjevani nepremičnini	9
Tabela 2: Podatki o objektu 803	10
Tabela 3: Splošni podatki za leto 2019 (vir: SURS)	24
Tabela 4: Splošni kazalniki o občini Ljubljana (vir: SURS)	25
Tabela 5: Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021	27
Tabela 6: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021	27
Tabela 7: Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021	28
Tabela 8: Izračun mesečnih najemnih cen primerljivih proizvodnih nepremičnin	33
Tabela 9: Izračun mesečnih najemnih cen primerljivih pisarniških nepremičnin	33
Tabela 10: Izračun stanovitnega dobička za proizvodne prostore.....	35
Tabela 11: Izračun stanovitnega dobička za pisarne	35
Tabela 12: Izračun stanovitnega dobička za skladišče	36
Tabela 13: Premija za tveganje	38
Tabela 14: Izračun mere kapitalizacije za pisarne z dograjevanjem	39
Tabela 15: Izračun mere kapitalizacije za proizvodne prostore in skladišče z dograjevanjem	39
Tabela 16: Ocena vrednosti proizvodnih prostorov po metodi kapitalizacije donosa.....	39
Tabela 17: Ocena vrednosti pisarn po metodi kapitalizacije donosa	39
Tabela 18: Ocena vrednosti skladišča po metodi kapitalizacije donosa	39
Tabela 19: Končna ocena poštene vrednosti.....	40
Tabela 20: Ocenjena likvidacijska vrednost.....	41

KAZALO SLIK

Slika 1: Zunanost objekta 803.....	11
Slika 2: Pritličje.....	11
Slika 3: Nadstropje	12
Slika 4: Montažno skladišče	13
Slika 5: Makrolokacija (Maps).....	14
Slika 6: Mikrolokacija (Maps).....	14
Slika 7: Namenska raba (Urbinfo).....	15
Slika 8: Gospodarska aktivnost po dejavnostih in Razporejenost potrošnikov po dejavnostih	17
Slika 9: Cene življenjskih potrebščin v Sloveniji in EU ter cene industrijskih proizvodov domačih proizvajalcev	18
Slika 10: Gibanje vrednosti 3M EURIBOR-ja.....	18
Slika 11: Število delovno aktivnih in registriranih brezposelnih oseb.....	19

Slika 12: Povprečna bruto plača na zaposlenega	20
Slika 13: Rast posojil gospodinjstvom po vrstah posojila (vir: Banka Slovenije – Mesečna informacija o poslovanju bank, avgust 2021)	21
Slika 14: Število evidentiranih poslov prodaj poslovnih nepremičnin in vrednost transakcij v Sloveniji za leto 2011-2020 (SURS)	29
Slika 15: Meje katastrskih parcel in izmera	40

POMEN OKRAJŠAV

ANU – Analiza najgospodarnejše uporabe

BDP – Bruto domači proizvod

ECB – Evropska centralna banka

eZK – Elektronska zemljiška knjiga

GOI – Gradbeno obrtniški instalacijski

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2020

NTP – Neto tlorisna površina

OPN – Občinski prostorski načrt

OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt

SIR – Slovenski inštitut za revizijo

SPS – Slovenski poslovnofinančni standard

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

UMAR – Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj

UP – Uporabna površina

1. UVODNI DEL

1.1. Izvajalec ocenjevanja vrednosti

TL Finance, Tomaž Ličen s.p., Ulica bratov Učakar 62, 1000 Ljubljana, in zanj Tomaž Ličen, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

1.2. Naročnik ocene vrednosti

Tomaž Kocijan ter Okrožno sodišče v Ljubljani, št .zadeve St 1556/2020

1.3. Uporabnik poročila ocene vrednosti

Tomaž Kocijan ter Okrožno sodišče v Ljubljani, št .zadeve St 1556/2020

1.4. Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je za potrebe izvedbe stečajnega postopka. Ocena vrednosti velja le za opredeljeni namen in se ne sme uporabiti za namene, za katere ni namenjena.

1.5. Podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti po MSOV je glede na namen ocene vrednosti **tržna vrednost**, kot je opredeljena v MSOV: »Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Na podlagi tržne vrednosti smo izpeljali **likvidacijsko vrednost**, ki je po MSOV definirana kot »Znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih«. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje. Določitev likvidacijske vrednosti smo izpeljali iz tržne vrednosti z upoštevanjem izračunanega diskonta. Premisa vrednosti – prisilna prodaja (MSOV).

1.6. Valuta ocenjevanja vrednosti

Vse vrednosti v poročilu so navedene v evrih (EUR) ter z upoštevanim DDV.

1.7. Datum ocenjevanja vrednosti

Datum ogleda nepremičnine: 05.01.2022

Datum ocenitve vrednosti: 05.01.2022

Datum priprave poročila: 17.01.2022

1.8. Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocene vrednosti je **tržna vrednost lastninske pravice** na nepremičninah:

- parcela ID znak: 1856 385/2, 1856 385/3, in 1856 385/4

1.9. Obseg dela in raziskav

Poročilo je izdelano na podlagi informacij, ki smo jih prejeli od naročnika in iz uradnih evidenc. Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. statični izračun testiranje materialov), nismo izvedli. Predpostavljamo, da je nepremičnina v običajnem stanju, ki ustreza njeni kronološki starosti in da nima skritih napak. Podatke o površini zemljišča smo povzeli po podatkih iz zemljiškega katastra. Predpostavljamo, da so uporabljene površine pravilne.

Podatke o ocenjevani in primerljivih nepremičninah pridobimo iz naslednjih evidenc: Geodetska uprava RS (podatke o površinah zemljišč), Trgoskop (podatke o primerljivih prodajnih poslih), Urbinfo (namenska raba prostora, izdana upravná dovoljenja), potrdilo o namenski rabi zemljišča (namembnost zemljišča) in eZK (pregled pravnega stanja nepremičnin).

Pregledamo osnovne ekonomske kazalce ter podatke o gibanju cen nepremičnin v Sloveniji (poročila GURS, SURS). Preverimo ponudbo nepremičnin na portalu nepremicnine.net. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah.

1.10. Izbrani načini in metode ocenjevanje vrednosti

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin je organiziran proces, ki temelji na zakonih, spoštovanju etičnega kodeksa ter pravilih stroke, poteka pa na osnovi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti iz leta 2017 in Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (UR list RS, št. 106/2010) s spremembo Hierarhije z dne 07.11.2012 in Spremembo hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti z dne 9.1.2015.

Pri vrednotenju upoštevamo naslednje zakone in standarde:

- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) – veljajo od 31. januarja 2020;
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018);
- SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- SPS 8: Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018);

Standardi za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago, predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti, pri čemer vsi trije načini ocenjevanja vrednosti temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substitucij, in so uporabljeni v postopku izdelave ocenjevanja vrednosti.

Na podlagi pridobljenih in relevantnih podatkov bomo izvedli oceno vrednosti pravic na nepremičnini po naslednjih načinih ocenjevanja:

- **Na donosu zasnovan način:** Uporabljena metoda neposredne kapitalizacije, pri čemer bo mera kapitalizacije določena po metodi dograjevanja in po metodi tržne analize.

1.11. Predpostavke in posebne predpostavke

1.11.1 Splošne predpostavke

- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ob ogledu in ob predpostavki, da se stanje objekta od dneva ocenjevanja ni spremenilo ter da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so podatki iz javnih evidenc točni in zanesljivi. Za njihovo točnost in zanesljivost ne moremo prevzeti odgovornosti.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da zemljišče in zgradbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov, če to ni posebej navedeno. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Informacije, ocene in mnenja iz poročila se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičnini.
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je predal ocenjevalcu, točni in popolni. Ocenjevalec vrednosti jih je preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Poročila se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.

1.11.2 Posebne predpostavke in omejitve

- V zemljiški knjigi je na predmetnih nepremičninah vpisana lastninska pravica v korist pravne osebe KAIJ Proizvodnja, trgovina, export-import, d.o.o. - v stečaju, Partizanska cesta 035A, 1431 Dol pri Hrastniku (do 1/1). Na predmetnih nepremičninah je v zemljiški knjigi vpisana hipoteka v korist pravne osebe DELAVSKA HRANILNICA d.d.

LJUBLJANA (Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana), ter REPUBLIKA SLOVENIJA (Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana). Predpostavljamo, da to ne vpliva na vrednost predmetne nepremičnine.

- Na vpogled nismo dobili gradbenega ali uporabnega dovoljenja. Predpostavljamo, da so za objekt pridobljena vsa ustrezna upravna dovoljenja.
- Lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi nismo dobili na vpogled. Namensko rabo zemljišča smo povzeli po podatkih javnega prostorskega informacijskega sistema Občine Hrastnik.
- Ocenjene vrednosti temeljijo na osnovi pridobljenih podatkov ter izračunih in dokumentaciji, ki veljajo na datum, za katerega je izračunana vrednost ocenjevale nepremičnine.
- Podatke o površini ocenjevanega zemljišča povzemamo iz zemljiškega katastra.

2. PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK

2.1. Opis ocenjevale nepremičnine

Predmet ocenjevanja vrednosti sta poslovna objekta s pripadajočim stavbnim zemljiščem in zunanjo ureditvijo, ki se nahajata na naslovu Partizanska cesta 35a, Dol pri Hrastniku.

Tabela 1: Zemljiškoknjižni podatki o ocenjevani nepremičnini

št.	K.O.	Št. parcele	ID stavbe	Vrsta rabe	m2
1	1856	385/2		Dvorišče	515
2	1856	385/3	803*	Poslovna stavba	397
3	1856	385/4	ni ID*	Neplodno	800
Σ					1,712

(*) Stavba nima katastrskega vpisa

Poslovni objekti se nahajajo na južnem delu večjega industrijskega platoja, na katerem se nahajajo prostori še nekaj drugih podjetij. Del platoja je izvedeno kot odprto skladišče, del je namenjen komunikacijskim putem, ostale površine pa so pozidane z raznimi objekti.

Zunanje površine so večinoma makadamske izvedbe, del površin ob poslovnih objektih je asfaltiran, površine so urejene v dovozne poti, parkirne prostore in pohodne poti. Zaključki so ponekod izvedeni z betonskimi cestnimi robniki oziroma škarpo (severovzhod ocenjevanih objektov). Urejeno je ustrezno odvodnjavanje meteorne vode iz zunanjih površin.

Uvoz na industrijski plato je s severne strani iz lokalne ceste št. 122071 Dol – Blate.

2.1.1 Proizvodni objekt s pisarnami (ID znak: 1856 385/3 803)

Splošni opis

Proizvodni objekt s pisarnami stoji na parceli št. 385/3, k.o. Dol pri Hrastniku in ima ID številko 803. Objekt je namenjen proizvodni dejavnosti in sicer proizvodnji in montaži svetil. Objekt obsega pritličje (skladišča, proizvodnja, montaža, pomožni prostori) in nadstropje – mansardo s pisarnami in pomožnimi prostori. Objekt je lociran v južnem delu poslovnega platoja.

Za objekt je bilo izdano uporabno dovoljenje št. 359-31/98-2 z dne 19.04.1999, ki ga je izdala Upravna enota Hrastnik.

Objekt je zasnovan kot dvoetažni proizvodni objekt s pisarnami, in je bil po navedbi naročnika zgrajen okoli leta 1985/86 do III. Gradbene faze. Tak je bil kupljen leta 1994, dokončanje objekta je bilo leta 1998 (projekt št. 6883/501).

Konstrukcija in obdelave

Temelji so pasovni armiranobetonski. Stene so iz siporeks blokov deb. 20 in 25 cm, plošča nad pritličjem je armiranobetonska deb. 16 cm. Streha je asimetrična dvokapnica z lesenim ostrešjem pod naklonom 17°, kritina je valoviti ESAL (prekritje strehe je izvedeno leta 2007), s plastificiranimi kleparskimi izdelki. Fasada objekta je zaščitena pred vremenskimi vplivi z ometom in fasadnim opleskom – terranova (fasada je bila obnovljena leta 2004). Notranje stene so gladko ometane in slikane. Stene v sanitarijah so obložene s keramiko (višine cca 150 cm). Strop v pisarnah in nadstropju je deloma pod naklonom in v gips izvedbi z vgrajenimi svetili. Okna so Alu plastificirana s kamnitimi, plastificiranimi ter deloma betonskimi policami. Vhodna vrata so aluminijasta, skladiščna vrata so pločevinasta, notranja pa lesena. Tlak v proizvodnih prostorih so deloma parket, deloma betonski zaščiten z epoksi premazi. Tlaki v nadstropju so iz iglanega poda in keramike v sanitarijah. Stopnice iz pritličja v nadstropje so izvedene iz marmorja (beta rosso).

Instalacije

Celoten objekt ima vso potrebno instalacijo prilagojeno industrijski in poslovni dejavnosti. Ima instalacije elektrike (tudi v kabelskih policah), luči, telekomunikacijske instalacije, strelovod, klimatske naprave (v pisarnah) in protivlomno varovanje – alarmne naprave. Vodovodna instalacija je prav tako prilagojena dejavnosti. Ogrevanje objekta je preko lastne peči na plin (2 plinska kotla). Plinifikacija je bila izvedena okoli leta 2004. toplotna telesa so radiatorji. Objekt ima tudi meteorno in fekalno kanalizacijo. Fekalna kanalizacija vodi v skupno greznico. Prostor lakirnice s pečjo je ustrezno prezračevan.

Vzdrževanost

Objekt je redno in dobro vzdrževan. Stavba je stabilna in primerna za uporabo. V letu 2007 je bila v celoti prekrita streha z ESAL-om, prav tako so bili izvedeni novi strelovodi.

Izmere

Površino ocenjevanih poslovnih prostorov povzamemo po podatkih lastnik in sicer na osnovi predložene projektne dokumentacije št. 6883/501, april 1998 in uporabnega dovoljenja št. 359-31/98-2 z dne 19.04.1999.

Tabela 2: Podatki o objektu 803

št.	Št. parcele	ID stavbe	Št. etaž	Objekt	NTP [m2]
1	385/3	803*	2	I etaža - proizvodni prostori	406.8
2				II etaža - pisarne	145.2
Σ					552.0

(*) Stavba nima katastrskega vpisa

Slika 1: Zunanost objekta 803



Slika 2: Pritličje



Slika 3: Nadstropje



2.1.2 Skladiščni objekt (objekt nima ID številke)

Splošni opis

Skladiščni objekt stoji na parcelah št. 385/2 in 385/4 k.o. Dol pri Hrastniku in nima ID številke, saj je izveden kot začasni montažni objekt, ki je namenjen skladiščenju repro materiala in svetil. Objekt je pritličen in ima izvedene montažne jekleno – lesene podeste. Objekt je lociran v južnem delu poslovnega platoja in sicer severno od proizvodnega objekta s psarnami. Med objektoma je cca 1m oddaljenosti.

Objekt je zasnovan kot pritličen skladiščni objekt in je bil po navedbah naročnika zgrajen leta 2005. dimenzije objekta smo preverili z laserskim merilnikom, ter jih potrdili z izmeri na portalu PISO, ter znašajo 26,0 × 15,0 m. Višina do vrha slemena je 6,65m.

Konstrukcija in obdelave

Temelji so pasovni armiranobetonski dim. cca 50,0 × 80,0 cm (T2) in 120/80 × 80 cm (T1). Nosilna konstrukcija je iz jeklenih IPE profilov na osni razdalji 5,0 m. Fasadne stene so iz mikroprofilirane barvane jeklene pločevine s 4 cm izolacije in poliuretana (sendvič plošča). Tlak je iz asfalta debeline 6 cm na ustrezno utrjenem tamponskem nasutju. Streha je simetrična dvokapnica z jeklenim ostrešjem, ki je ustrezno zavetrovan. Kritina je v termomembranski prozorni izvedbi iz samougasljivega materiala. Vhodna vrata so avtomatska sekcijška dim. cca 3,5 × 4,0 m, nameščena na vzhodni in zahodni strani objekta.

Instalacije

Celoten objekt ima vso potrebno instalacijo prilagojeni industrijski in poslovni dejavnosti. Ogrevanje objekta se vrši s konvektorji.

Vzdrževanost

Objekt je redno in dobro vzdrževan.

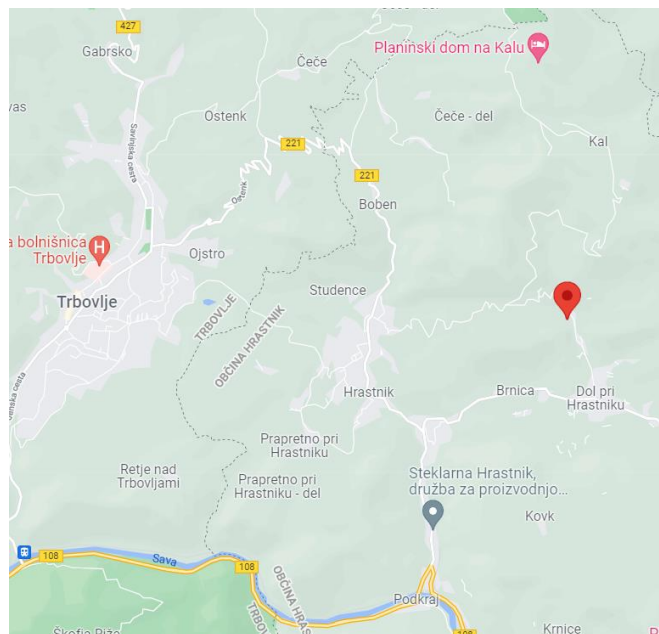
Slika 4: Montažno skladišče



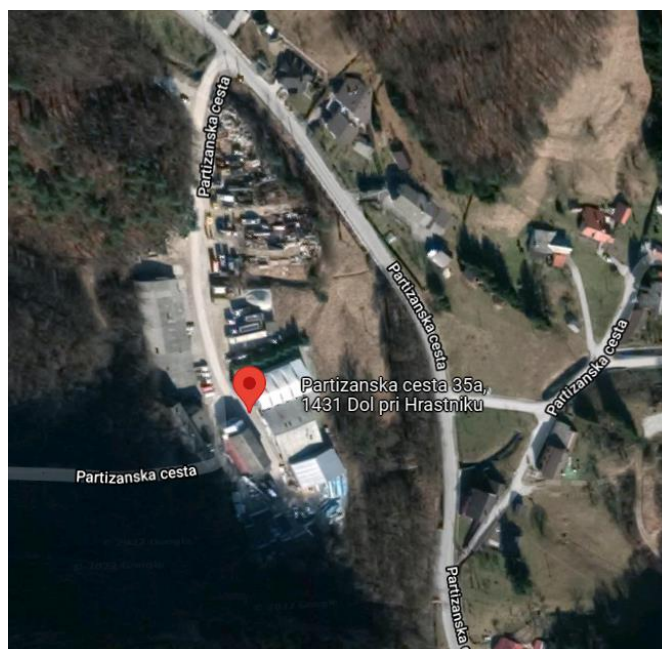
2.2. Lokacija ocenjevane nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na Partizanski cesti 35a, Dol pri Hrastniku. V okolici se nahaja podobna poslovno gradnja. Od središča Hrastnika je nepremičnina oddaljena približno 4,1 km..

Slika 5: Makrolokacija (Maps)



Slika 6: Mikrolokacija (Maps)



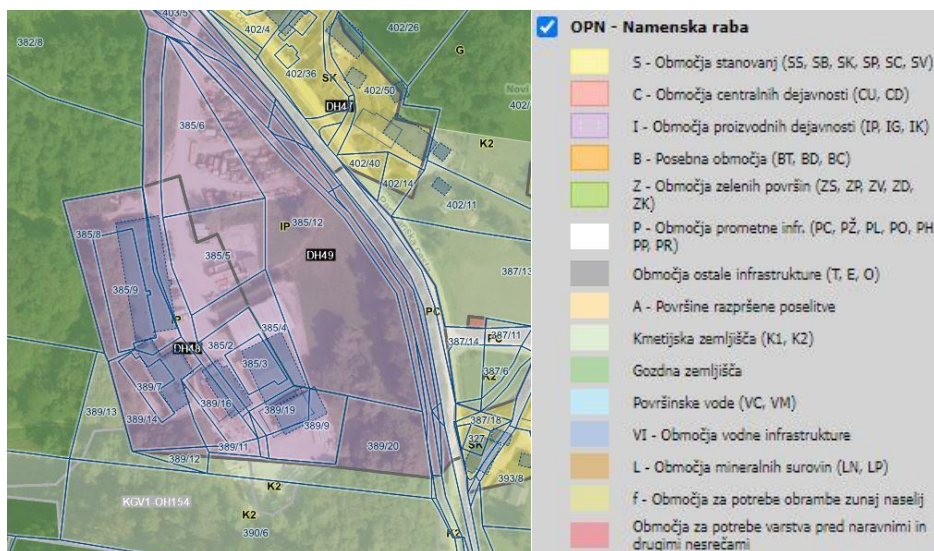
2.3. Zemljiškoknjižni podatki

V zemljiški knjigi je na predmetnih nepremičninah vpisana lastninska pravica v korist pravne osebe KAIJ Proizvodnja, trgovina, export-import, d.o.o. - v stečaju, Partizanska cesta 035A, 1431 Dol pri Hrastniku (do 1/1). Na predmetnih nepremičninah je v zemljiški knjigi vpisana hipoteka v korist pravne osebe DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA (Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana), ter REPUBLIKA SLOVENIJA (Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana). Predpostavljamo, da to ne vpliva na vrednost predmetne nepremičnine.

2.4. Urbanistični podatki

Lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi nismo dobili na vpogled. Namensko rabo zemljišča smo povzeli po podatkih javnega prostorskega informacijskega sistema Občine Hrastnik Urbinfo in predpostavljamo, da so podatki pravilni. Ocenjevana nepremičnina se nahaja v območju z namensko rabo IP –območja proizvodnih dejavnosti in enoti urejanja prostora DH-48 in DH-49. Predmet ocene vrednosti je stavba s pripadajočim zemljiščem, zato podrobnejše analize urbanističnih podatkov nismo izvedli.

Slika 7: Namenska raba (Urbinfo)



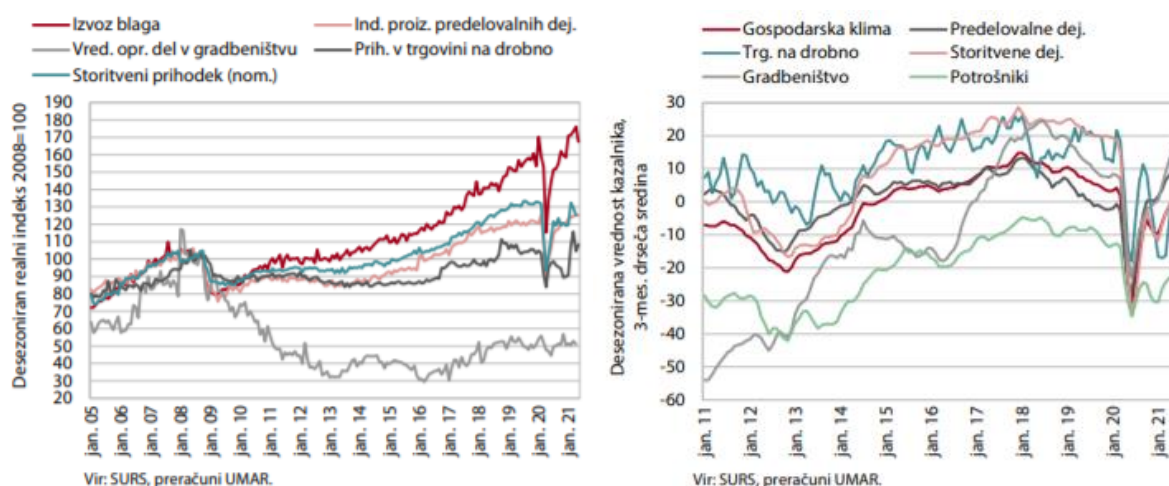
3. EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN

3.1. Makro analiza gospodarstva

V **mednarodnem okolju** se je gospodarska aktivnost v drugem četrtnetju okrepila. Po znižanju v prvem je v drugem četrtnetju gospodarska aktivnost evrskega območja, glede na razpoložljive gospodarske kazalnike, precej okrevala. Sestavljeni kazalnik vodij nabave PMI je maja in junija nakazoval izrazit odboj aktivnosti v storitvenih dejavnostih ter nadaljevanje ugodnih gibanj v predelovalnih dejavnostih. Junija se je v vseh dejavnostih močno izboljšala tudi gospodarska klima. Po pričakovanjih mednarodnih institucij se bo rast v drugi polovici leta zaradi napredka pri cepljenju še okrepila; ECB in EK za leto napovedujeta 4,6- oz. 4,8-odstotno rast, podobna naj bi bila tudi v prihodnjem letu. Tudi na ravni svetovnega gospodarstva se kaže okrevanje. Sestavljeni kazalnik PMI je junija ostal precej nad dolgoletnim povprečjem in nakazoval krepitev aktivnosti v predelovalnem in storitvenem sektorju. Kljub motnjam v svetovnih dobavnih verigah se je nadaljevala tudi rast svetovne blagovne trgovine, kar naj bi se nadaljevalo tudi v prihodnjih mesecih.

V **Sloveniji** obeti za gospodarsko rast ostajajo ugodni, večina kratkoročnih kazalnikov izkazuje razmeroma visoke medletne rasti. Podatki o izvoznem delu gospodarstva, ki je bil v epidemiji manj prizadet, kažejo, da se je slovenski izvozni tržni delež na trgu EU v prvem letošnjem četrtnetju še okrepil. Obsega blagovne menjave in proizvodnje predelovalnih dejavnosti sta sicer ob mesečnem znižanju tudi maja precej presegla primerljive ravni izpred začetka epidemije. Junija so se izvozna pričakovanja ponovno izboljšala, nadaljevanje ugodnih gibanj v izvoznem delu gospodarstva pa nakazujeta tudi obseg prometa tovornih vozil po slovenskih avtocestah in poraba elektrike. Oba sta bila medletno višja, pri čemer je prvi že presegel raven iz enakega obdobja 2019, drugi pa ob okrevanju turizma zaostanek zmanjšuje. Zaupanje v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu je v primerjavi z letom prej ostalo visoko. Aktivnost v gradbeništvu se je po zadnjih podatkih v aprilu sicer znižala, a ostala medletno višja. Tudi predhodni podatki o prihodku v trgovini in storitvenih dejavnostih za maj ter podatki o prodaji po davčnem potrjevanju računov za junij nakazujejo rast. To je posledica sproščanja ukrepov v tem delu gospodarstva, ki je vplivalo tudi na izboljšanje kazalnikov zaupanja v trgovini in storitvenih dejavnostih. Zaupanje potrošnikov je še nizko, a se v zadnjih mesecih izboljšuje. Vse to ob boljših razmerah na trgu dela kaže tudi na višjo zasebno potrošnjo. Gospodinjstva so bila v zadnjem letu tudi zaradi negotovosti previdna pri trošenju. Ob ohranjanju razmeroma visokega razpoložljivega dohodka se je obseg njihovih bančnih depozitov tako precej povečal (maja je znašal skoraj 24 mrd EUR, kar je za skoraj 3 mrd več kot pred izbruhom epidemije). (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Slika 8: Gospodarska aktivnost po dejavnostih in Razpoloženje potrošnikov po dejavnostih

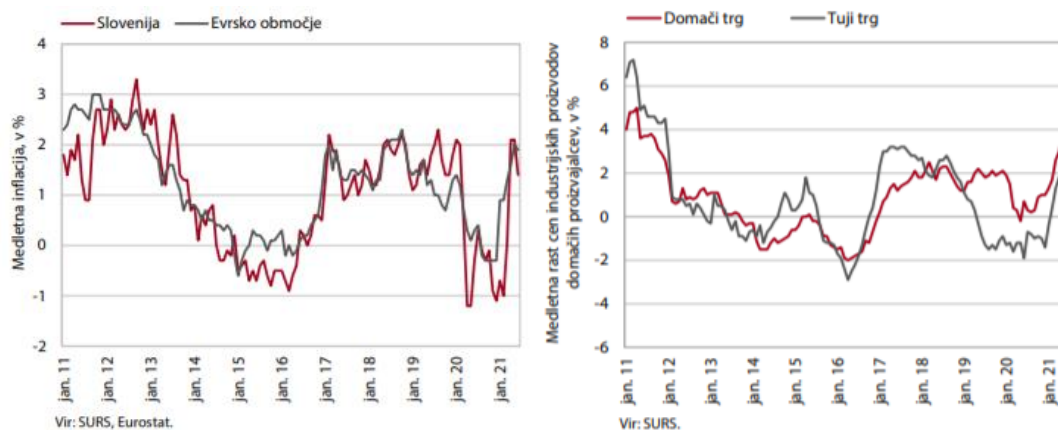


3.1.1 Inflacija

Rast cen življenjskih potrebščin se je junija nekoliko znižala in bila 1,4-odstotna (maja 2,1-odstotna), rast cen industrijskih proizvodov se ob rasti cen surovin krepi. Cene hrane in storitev so junija ostale medletno nižje, vendar za lanskimi ravni zaostajajo vse manj. Medletna rast cen poltrajnega blaga se je ohranila okrog doseženih ravni, rast cen trajnega blaga pa se je v primerjavi s predhodnim mesecem skoraj prepolovila. Prispevek cen energentov, ki sicer ob visokem medletnem povečanju cen naftnih derivatov, največ prispevajo k trenutni inflaciji, se je junija precej zmanjšal zaradi učinka osnove. Medletna rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev se je maja še krepila in bila pri 3,5 % najvišja po letu 2011. K rasti so največ prispevale višje cene surovin, med temi so bile cene v proizvodnji kovin medletno višje za 15 %. Krepi se tudi rast cen v skupinah energentov in proizvodov za investicije.

Medletna rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev se je maja nadalje krepila in bila s 3,5 % najvišja po letu 2011. Še naprej je bila višja rast cen na domačem trgu (4,6 %), krepi se tudi rast cen na tujih trgih, ki pa je za polovico nižja. Razlika v rasti je v veliki meri posledica cenovnih gibanj v preteklem letu, a je bila medletna rast cen v petih mesecih letos na domačih in tujih trgih primerljiva (približno 3 %). K rasti največ prispevajo višje cene surovin, ki so bile maja medletno višje za 5 %. Cene v proizvodnji kovin so bile medletno višje za 15 %. Krepi se tudi rast cen v skupinah energentov in proizvodov za investicije. Medletna rast cen proizvodov za široko porabo na domačih in tujih trgih skupaj ostaja skromna (0,2-odstotna). Medletno višje so bile le cene trajnega blaga na domačem trgu (2,1 %). (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Slika 9: Cene življenjskih potrebščin v Sloveniji in EU ter cene industrijskih proizvodov domačih proizvajalcev



3.1.2 Obrestne mere

Svet ECB je v nedavnem pregledu strategije sprejel simetrični inflacijski cilj na ravni 2% v srednjeročnem obdobju. Ključne obrestne mere ECB so že nekaj časa blizu spodnje meje, srednjeročni inflacijski obeti pa so še vedno daleč pod ciljem Sveta ECB. V takšnih razmerah je Svet ECB spremenil prihodnjo usmeritev o obrestnih merah. S spremembo želi poudariti svojo odločenost, da bo še dalj časa ohranjal spodbujevalno naravnano denarno politiko, da bi dosegel ciljno raven inflacije. V podporo simetričnemu 2-odstotnemu inflacijskemu cilju in skladno s strategijo denarne politike Svet ECB pričakuje, da bodo ključne obrestne mere ECB ostale na sedanji ali nižji ravni tako dolgo, dokler inflacija ne bo dosegla 2% precej pred koncem obdobja projekcij in bo na doseženi ravni ostala do konca tega obdobja, in dokler Svet ECB ne presodi, da je osnovna inflacija zadosti napredovala, da je skladna s stabilizacijo inflacije na ravni 2% v srednjeročnem obdobju. To lahko pomeni tudi prehodno obdobje, v katerem bo inflacija zmerno nad ciljno ravno.

Obrestna mera za operacije glavnega refinanciranja ter obrestni meri za odprto ponudbo mejnega posojila in odprto ponudbo mejnega depozita bodo ostale nespremenjene na ravni 0,00%, 0,25% oziroma -0,50%.

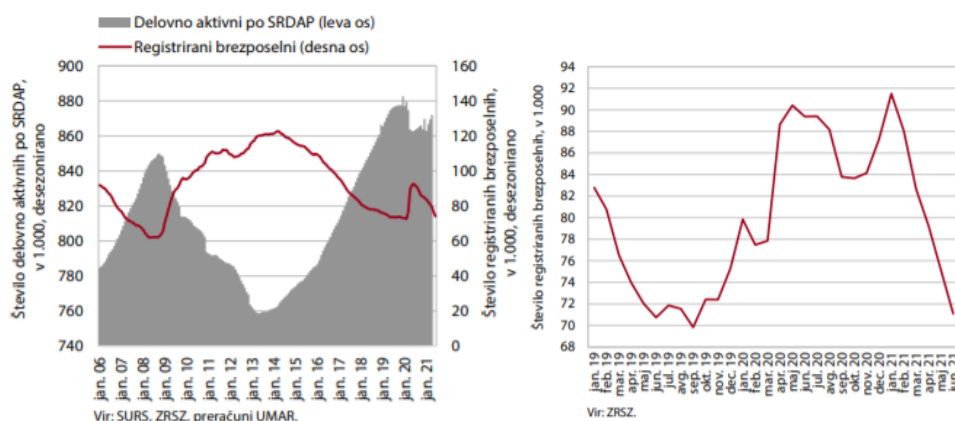
Slika 10: Gibanje vrednosti 3M EURIBOR-ja



3.1.3 Brezposelnost

Razmere na trgu dela so v letu 2021 precej boljše kot leto prej, število brezposelnih in delovno aktivnih je skoraj enako kot pred krizo. Ob sezonskih vplivih, ki letos niso bistveno odstopali od obdobja pred epidemijo, to povezujemo s postopnim sproščanjem zaježitvenih ukrepov in gospodarskim okrevanjem. Konec junija je bilo brezposelnih 71.094 oseb, kar petina manj kot pred letom in podobno kot konec junija 2019. Število delovno aktivnih po SRDAP je bilo aprila medletno višje za 1 %, kar je predvsem posledica močnega zmanjšanja aprila lani ob izbruhu epidemije, in podobno kot aprila 2019. Najvišji medletni upad je bil v sektorjih, ki so jih zaježitveni ukrepi najbolj prizadeli – gostinstvo in druge raznovrstne dejavnosti; v zdravstvu in socialnem varstvu pa se je zaposlenost najbolj povišala. Povprečna plača je po visoki medletni rasti v predhodnih mesecih aprila ostala zmerna, nižja je bila v zasebnem sektorju, v javnem pa je kljub že visoki lanski osnovi ostala razmeroma visoka

Slika 11: Število delovno aktivnih in registriranih brezposelnih oseb

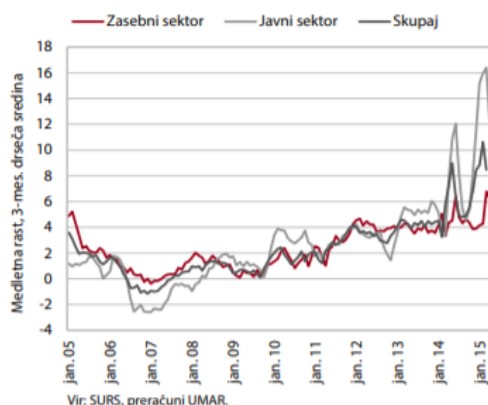


3.1.4 Povprečne plače

Po visoki medletni rasti povprečne plače v preteklih mesecih, je ta aprila ostala zmerna (3 %). Nižja je bila v zasebnem sektorju (2 %), kar je povezano z visoko ravno v enakem mesecu lani (učinek osnove) zaradi začetka izplačevanja kriznih dodatkov in metodologije izračuna plač. V javnem sektorju pa je rast ostala razmeroma visoka (5,6 %), kljub že visoki lanski osnovi (začetek izplačevanja dodatka za nevarnost in posebne obremenitve ter dodatka za delo v rizičnih razmerah po kolektivni pogodbi), na kar je vplivala tudi delovna uspešnost, ki se je začela izplačevati sredi lanskega leta.. (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Povprečna bruto plača je v mesecu juliju 2021 znašala 1.952,05 EUR (neto 1.286,24 EUR), medtem ko minimalna plača za celotno leto 2021 znaša 1.024,24 EUR (neto 736,05 EUR). (vir: Statistični urad RS)

Slika 12: Povprečna bruto plača na zaposlenega



3.1.5 Bančni sektor

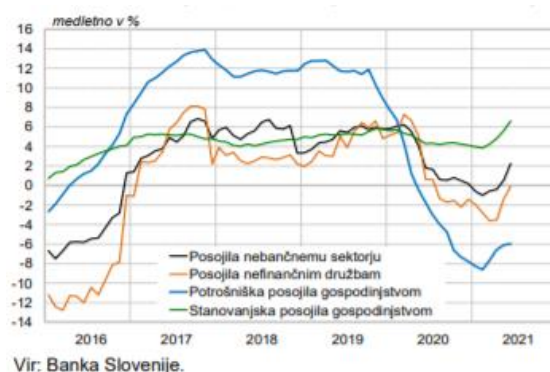
Medletni padec obsega kreditov domačim nebančnim sektorjem se je maja zmanjšal. Krediti podjetjem in NFI se na medletni ravni še naprej znižujejo, a je bilo znižanje z 2,7 % najmanjše letos. Postopoma pa se na medletni ravni krepi obseg kreditov gospodinjstvom po zniževanju v začetku leta. Ob ugodnih obrestnih merah se je rast stanovanjskih posojil okrepila, njihov obseg je bil maja na medletni ravni višji že za 5,6 %. Upočasnili pa se je upad potrošniških posojil, pri čemer je novo kreditiranje še naprej skromno. Ocenjujemo, da gospodinjstva večji obseg trošenja v veliki meri financirajo iz tekočih prihodkov, ki so bili v prvem četrtletju tudi zaradi vladnih ukrepov za omilitev posledic epidemije medletno višji, manjši del pa iz prihrankov akumuliranih v obdobju epidemije. Ob uvedbi ležarin za večje depozite, pa se je del prihrankov prelil tudi v druge alternativne naložbe (npr. vzajemne sklade). Rast bančnih depozitov gospodinjstev se je tako v zadnjih mesecih nekoliko upočasnila, a je še vedno razmeroma visoka (10,3 %, skupni znesek depozitov gospodinjstev je maja znašal 23,8 mrd EUR).

Razmere na obvezniških trgih držav članic evrskega območja so bile tudi v drugem četrtletju ugodne. Na to je pomembno vplivala ECB, ki je ob koncu prvega četrtletja ob rasti zahtevanih donosov državnih obveznic v evrskem območju precej okrepila nakupe vrednostnih papirjev v okviru programa PEPP. Donosnost do dospelja slovenske obveznice je tako bila 0,14 %, razmik do nemške obveznice pa se je še nekoliko znižal, na 36 b. t. (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Rast posojil gospodinjstvom se od marca letos krepi in je junija znašala 2,9 % medletno, kar je, tako kot v preteklih mesecih, predvsem posledica povečanja stanovanjskih posojil (6,6 % medletno). Obseg stanovanjskih posojil je bil junija višji za 71 mio EUR, kar je enkrat več od povprečnega prirasta v prvih petih mesecih letos. Nadaljevalo se je zmanjševanje stanja potrošniških posojil, medletno so bila nižja za 6,0 %, vendar pa na podlagi tekočih podatkov o odobritvah posojil iz baze SISBON ugotavljamo, da je bilo junija 2021, glede na mesečno povprečje v letu pred tem, odobrenih za 22,3 % več novih potrošniških posojil. Junija se je, v nasprotju z majem, zmanjšal obseg ostalih posojil gospodinjstvom (za 40 mio EUR), med njimi predvsem negativna stanja na transakcijskih računih.

(vir: Banka Slovenije – Mesečna informacija o poslovanju bank, avgust 2021)

Slika 13: Rast posojil gospodinjstvom po vrstah posojila (vir: Banka Slovenije – Mesečna informacija o poslovanju bank, avgust 2021)



3.1.6 Davki in dajatve

Lastništvo, posedovanje in prenos lastništva na nepremičnini je podvrženo različnim davčnim predpisom in zakonom:

- Zakon o davki na promet nepremičnin (ZDPN-2)
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)
- Zakon o dohodnin (ZDoh-2) – obdavčitev v primeru prodaje (kapitalski dobiček) ter v primeru oddajanja
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2)
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD)
- Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

3.1.6.1 Davek na promet nepremičnin (DPN)

Davek na promet nepremičnin se plačuje po stopnji 2% od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Pomembno je, da se po tem zakonu davek na promet nepremičnin ne plača v primeru prenosa lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost oz. ustanovitev ali prenos stavbne pravice od katerega je bil plačan DDV. Zavezanec za plačilo je prodajalec nepremičnine lahko pa druga stranka pogodbeno prevzame obveznost plačila tega davka. Osnova za davek pa je prodajna cena nepremičnine.

3.1.6.2 Davek na dodano vrednost (DDV)

DDV je teritorialni davek kar pomeni, da se ga pobira in plačuje od obdavčljivih transakcij, ki so opravljene na ozemlju Slovenije. V kolikor je neka transakcija opravljena izven območja Slovenije, se le-ta obdavčitev obravnava po predpisih države, kjer je bila opravljena.

Z DDV so obdavčene vse nove nepremičnine (novozgrajeni objekti s pripadajočimi zemljišči) in stavbna zemljišča. Novozgrajeni objekt je tisti, ki je nov in še ni vseljen oz. uporabljen, kakor tudi tisti, ki je prodan pred dvema letoma od začetka prve uporabe oz. vselitve. Vsak nadaljnji promet je načeloma oproščen plačila DDV. Oprostitev je možno izključiti, če kupec in prodajalec skleneta pisno izjavo, da bosta transakcijo, ki sicer zapade pod oprostitvev, obdavčila z DDV, kar je možno, če ima kupec pravico do odbitka celotnega vstopnega davka. Medtem so stare nepremičnine (zgradbe s pripadajočimi zemljišči) oproščene plačila DDV. Plačila DDV so oproščena tudi kmetijska zemljišča oz. zemljišča, ki nimajo statusa stavbnih zemljišč.

Osnovna davčna stopnja znaša 22 %. Z nižjo stopnjo DDV, ki znaša 9,5 %, so obdavčena stanovanja, stanovanjski in drugi objekti, namenjeni za trajno bivanje ter deli teh objektov, če so del socialne politike vključno z gradnjo, obnovo in popravilom le-teh. Z nižjo stopnjo DDV so obdavčena tudi obnova in popravila stanovanj, ki niso del socialne politike, razen materialov, ki so bistveni del vrednosti dobave.

3.1.6.3 Dohodnina

Z dohodnino so obdavčeni vsi dohodki fizične osebe, ki so bili pridobljeni oz. doseženi v davčnem oz. koledarskem letu. V zvezi z nepremičninami je potrebno izpostaviti, da je s tem zakonom obdavčen:

- dobiček iz kapitala ob odsvojitvi
- dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Dobiček iz kapitala se plačuje ob odsvojitvi za nepremičnine, ki so bile pridobljene po 01.01.2002. Obstajajo tudi izjeme, ko dobički niso obdavčeni (najpogosteje gre za prenos kapitala preminule osebe na dediča ipd.). Dohodnine se ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi kapitala po dvajsetih letih imetništva oz. če je lastnik imel na naslovu stalno prebivališče vsaj 3 leta. Davčna osnova dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi. Dohodnina se plačuje od davčne osnove po stopnji 27,5%, ki pa se v primeru dobičkov iz kapitala zmanjša na 20% po petih letih imetništva kapitala, na 15% po desetih letih imetništva, na 10% po petnajstih letih imetništva in na 0% po dvajsetih ali več letih imetništva kapitala (132. člen ZDDV-1).

Dohodek iz oddajanja premoženja fizičnih oseb je obdavčljiv. Davčna osnova je dohodek od oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 15% ali dejanske stroške vzdrževanja, ki ohranjajo uporabno vrednost nepremičnine, če jih lastnik plačuje sam. Davčna stopnja je 27,5% od davčne osnove in se ne všteva več v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni (135.č in 77. člen ZDDV-1).

3.1.6.4 Davek od dohodka pravnih oseb (DDPO) in davčni odtegljaj

Zavezanec za davek so pravne osebe, tako domačega kot tujega prava, razen Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zavezanci za obračunavanje davka so tudi zavezanci, ustanovljeni za opravljanje nepridobitne dejavnosti, za katere zakon sicer določa oprostitve davka v delu nepridobitne dejavnosti. Davčna osnova je dobiček – presežek prihodkov nad odhodki, ki nastajajo tudi pri uporabi nepremičnin, odvisno od modela vrednotenja. Za določanje se upoštevajo računovodski standardi. Davčne olajšave za investiranje znašajo 40% od investiranega zneska v opremo in neopredmetena sredstva. Za investiranje se ne štejejo stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva. Splošna stopnja za obračun davka od dohodkov pravnih oseb znaša 19%, stopnja za obračun davčnega odtegljaja pa 15%.

3.1.6.5 Davek na dediščine in darila (DDD)

Predmet obdavčitve po tem zakonu je premoženje (nepremičnine, premičnine, premoženjske in druge stvarne pravice), ki ga fizična ali pravna oseba zasebnega prava prejme od fizične ali pravne osebe zasebnega prava kot dediščino ali darilo in se ne šteje za dohodek po Zakonu o dohodnini ali z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb. Zavezanec za plačilo je fizična ali pravna oseba, ki v republiki Sloveniji podeduje ali dobi v dar premoženje (tudi na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju). Obdavčuje se premoženje, če njegova skupna vrednost presega višino povprečne letne čiste plače zaposlenih delavcev v Republiki Sloveniji v preteklem letu. Davčna osnova je prometna (tržna) vrednost v dar sprejetega premoženja, ki se zmanjša za poplačilo morebitnih dolgov, stroškov ali bremen, ki bremenijo predmetno premoženje. Davčna stopnja je odvisna od vrste prejemnika in od vrednosti prejete dediščine oz. darila.

3.1.6.6 Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Plačuje ga neposredni uporabnik nepremičnine in plačuje se od zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Namen uporabe stavbnega zemljišča se točkuje glede na vrsto pozidave ter glede na območje, v katerem se nahaja. Zemljišča, na katerih se plačuje NUSZ pa so glede na lego in stopnjo komunalne opremljenosti razvrščena v več območij kot so za posamezno območje razvidna iz občinskega odloka.

3.1.7 Zasavska regija

Zasavska statistična regija je po površini naša najmanjša regija. Od jugovzhodne Slovenije, po površini največje, je manjša več kot petkrat. V 2019 so v tej regiji živeli 3 % prebivalcev Slovenije. Bila je tretja najgostejše naseljena regija (na kvadratnem kilometru je živel povprečno 118 prebivalcev). Delež tujih državljanov med prebivalci je bil v primerjavi z drugimi regijami eden nižjih (5,1 %). Izobrazbena sestava prebivalstva je bila manj ugodna. 26 % prebivalcev je imelo namreč dokončano le največ osnovnošolsko izobrazbo. Stopnja tveganja revščine je bila v 2019 v zasavski regiji najvišja, 16,8-odstotna. To pomeni, da je z dohodkom, nižjim od praga tveganja revščine, živel približno 9.000 prebivalcev te regije. Stopnja resne materialne prikrajšanosti pa je bila tukaj druga najvišja, 5,8-odstotna. Za 0,1 odstotne točke višja je bila v koroški regiji. Delež prebivalcev, ki so živeli v prenaseljenih stanovanjih, je bil v tej regiji drugi najvišji (16,0 %). Delež gospodinjstev, za katera so bili stanovanjski stroški (med te spadajo tudi morebitna najemnina ali odplačila hipotekarnih posojil) v 2019 veliko breme, je bil v tej regiji najvišji (40 %). Vseeno so se prebivalci te regije v 2019 uvrstili med zadovoljnejše; splošno zadovoljstvo z življenjem so namreč ocenili s povprečno oceno 7,6 (od 10).

Stopnja delovne aktivnosti je bila v zasavski regiji v 2019 nekoliko nižja od povprečja v celotni Sloveniji; bila je 65,5-odstotna. Med moškimi je bila 68,5-odstotna, med ženskami pa 62,4-odstotna. Razlika v stopnjah delovne aktivnosti med spoloma je bila tukaj najnižja med regijami (6 odstotnih točk). Odstotek delovno aktivnih, ki so odhajali na delo v drugo regijo, je bil v tej regiji najvišji (52,5 %); velika večina teh oseb je delala v osrednjeslovenski statistični regiji. Povprečna mesečna neto plača v zasavski regiji je v 2019 znašala 1.033 EUR, kar je bilo približno 100 EUR manj od povprečja v celotni Sloveniji in približno 200 EUR manj od povprečja v osrednjeslovenski regiji. BDP na prebivalca je bil v tej regiji najnižji (12.287 EUR); predstavljal je 1,4 % slovenskega BDP. V tej regiji je delovalo malo več kot 3.900 podjetij. Število osebnih avtomobilov na 1.000 prebivalcev je bilo v tej regiji najnižje (524); stari so bili povprečno 10 let.

3.1.8 Občina Hrastnik

Občina Hrastnik je del zasavske statistične regije. Meri 59 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 116. mesto.

Tabela 3: Splošni podatki za leto 2019 (vir: SURS)

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km ² - 1. januar	59	20,271
Število prebivalcev - 1. julij	9.140	2,089,310
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	2.005	801,909
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.061,93	1,133.50
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	159.800	121,356,615

Sredi leta 2019 je imela občina približno 9.140 prebivalcev (približno 4.520 moških in 4.620 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 56. mesto. Na

kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 156 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

Tabela 4: Splošni kazalniki o občini Ljubljana (vir: SURS)

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA	SLOVENIJA
Gostota naseljenosti (preb/km ²) - 1. julij	156	103
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	46,3	43,4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-4,3	7,2
Stopnja delovne aktivnosti (%)	61,3	66
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,4	10,2

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -4,7 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 0,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -4,3 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 46,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 182 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezerško in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini so delovali 4 vrtci, obiskovalo pa jih je 292 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 75 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 670 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 300 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 33 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 61 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 8 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 6 % nižja.

3.2. Trg nepremičnin

3.2.1 Trg nepremičnin v Sloveniji

V prvi polovici leta 2021 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu le malo manjše kot v drugi polovici leta 2020 oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile. Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je lani na začetku leta najprej upadalo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Po tretjem valu epidemije je marca lani trgovanje z nepremičninami ponovno oživel, tako da je bilo ob koncu lanskega prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo.

Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici lanskega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici lanskega leta »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni).

Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije.

Visoke cen stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008. Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena.

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2021 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.100 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,3 milijarde evrov. V primerjavi s prvim poletjem 2020, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, je bilo število tržnih kupoprodajnih pogodb večje za slabih 30 odstotkov, njihova skupna vrednost

pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2020, ko smo bili priča drugemu in začetku tretjega vala epidemije, je bilo število tržnih poslov manjše za slabe 3 odstotke, njihova skupna vrednost pa višja za slabih 6 odstotkov. Prav tako je bilo v prvem polletju 2021 število tržnih poslov za slabe 3 odstotke manjše v primerjavi s prvim poletjem »normalnega« leta 2019, njihova skupna vrednost pa je bila celo za dobrih 5 odstotkov večja.

Tabela 5: Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Število pogodb (v tisočih)	17,6	17,7	13,3	17,6	17,1
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,40	1,33	0,92	1,26	1,33

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v prvi polovici lanskega leta glede na število in vrednost realiziranih poslov najprej nadaljevalo upadanje prometa, ki se je začelo z drugim valom epidemije oktobra 2020. Promet z nepremičninami je februarja dosegel drugo dno po začetku epidemije. Število sklenjenih poslov je bilo februarja 2021 za okoli četrtnino manjše kot februarja »normalnega« leta 2019, njihova vrednost pa za skoraj polovico. Prvo dno prometa, ki je bilo precej globlje, je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020, ko sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost za okoli dve tretjini manjša kot aprila 2019.

Tabela 6: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2019_I - vrednost (v mio €)	2019_I - delež	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež
Stanovanja	482	34,5%	366	40,0%	516	38,7%
Hiše	294	21,0%	259	28,2%	351	26,3%
Zemljišča za gradnjo stavb	119	8,5%	116	12,7%	186	14,0%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	299	21,4%	40	4,4%	105	7,8%
Pisarne	47	3,4%	42	4,6%	51	3,9%
Pozidana zemljišča	31	2,2%	13	1,4%	41	3,1%
Kmetijska zemljišča	28	2,0%	24	2,7%	29	2,2%
Industrijske nepremičnine	56	4,0%	22	2,4%	23	1,7%
Gozdna zemljišča	13	0,9%	8	0,9%	10	0,8%
Turistični objekti	13	0,9%	9	1,0%	8	0,6%
Garaže in parkirni prostori	9	0,6%	6	0,6%	6	0,5%
Ostale nepremičnine	8	0,6%	10	1,0%	7	0,5%

Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju lanskega leta znašal blizu 160 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa slabih 40 milijonov evrov oziroma slabe 3 odstotke celotnega prometa.

3.2.2 Poslovni prostori

V prvem polletju 2021 je bilo število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2020 za skoraj petino večje. V primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo večje za okoli 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bilo za slabih 5 odstotkov manjše. Na epidemijo se je trg poslovnih nepremičnin odzval drugače kot trg stanovanjskih nepremičnin. Upad prometa s poslovnimi nepremičninami je bilo po prvi razglasitvi epidemije v prvem polletju 2020 precej večji. Tudi okrevanje trga poslovnih nepremičnin je bilo vse do letošnjega prvega polletja precej počasnejše, kar gre pripisati manjšemu povpraševanju po poslovnih in trgovskih prostorih zaradi negotovosti podjetij glede gospodarskih posledic epidemije. Prava oživitve trga poslovnih nepremičnin je nastopila šele v drugem četrtletju letošnjega leta, ko se je število kupoprodajnih poslov povečalo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

Tabela 7: Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Poslovne nepremičnine skupaj	1.143	1.259	758	936	1.095
Pisarne	643	811	472	575	683
Lokali	500	448	286	361	412
Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb	84	139	159	243	155

Opomba:

- kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Ne glede na upočasnitev rasti gospodarstva je bilo v letu 2019 v Sloveniji še naprej prisotno veliko povpraševanje po najemu poslovnih nepremičnin. Zlasti povpraševanje po lokalih v večjih nakupovalnih centrih in v središčih največjih mest in po sodobnejših pisarnah v poslovnih središčih, za katere pa zaradi visoke stopnje zasedenosti in pomanjkanja novogradenj praktično ni bilo več ustrezne ponudbe.

Število na novo sklenjenih najemnih pogodb za poslovne nepremičnine je zaradi majhne ponudbe ustreznih prostorov lani še upadlo, predvsem na račun vse manjšega števila novih najemnih poslov, sklenjenih za pisarniške prostore. V Ljubljani lahko praktično že govorimo o polni zasedenosti pisarn na najboljših lokacijah. Enako velja tudi za trgovske lokale v velikih nakupovalnih centrih in središču mesta.

Kljub naraščajočemu povpraševanju po najemu pisarniških prostorov in trgovskih lokalov oziroma njihovem nakupu z namenom oddajanja v najem, je bilo lani število dokončanih novogradenj zanemarljivo. V preteklem letu se je sicer število izdanih gradbenih dovoljenj za poslovne in trgovske zgradbe opazno povečalo, vendar je večina načrtovanih novogradenj namenjena lastni uporabi in ne tržni prodaji. Glede na zadnji razvoj dogodkov okoli korona virusa pa je vprašanje v kakšni meri in kdaj bodo planirani projekti gradnje poslovnih nepremičnin za trg sploh realizirani.

Trend zmanjševanja števila sklenjenih najemov za poslovne nepremičnine, ki je prisoten že od leta 2016, se je nadaljeval tudi v letu 2019. Predvsem na račun manjšega števila na novo sklenjenih najemnih pogodb in aneksov za pisarniške prostore.

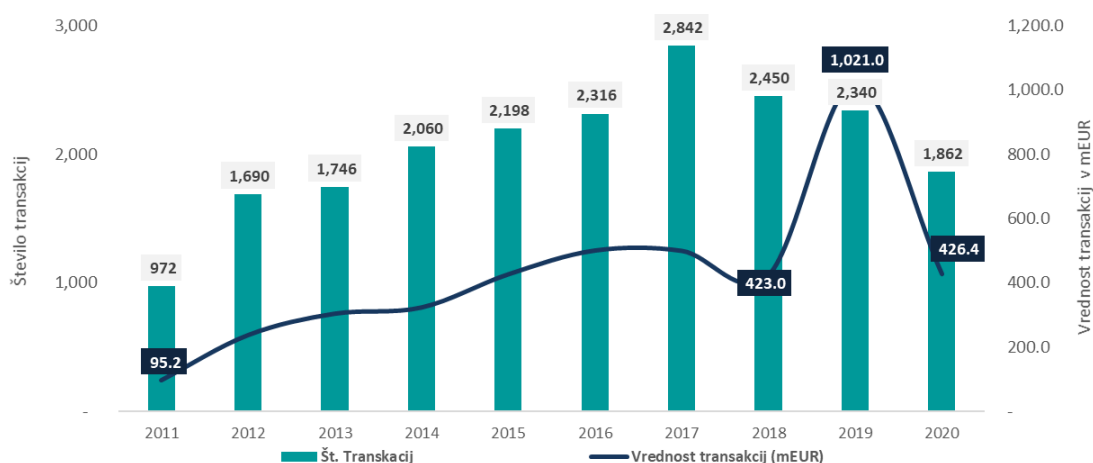
Število sklenjenih najemnih poslov se zmanjšuje zaradi vse manjše ponudbe ustreznih prostorov za najem, ki je posledica vse večje zasedenosti obstoječih kapacitet in pomanjkanja novogradenj. Upadanje števila na novo sklenjenih najemnih poslov ne pomeni tudi upadanja števila trenutno aktivnih najemov za poslovne nepremičnine. Nasprotno, število pisarn in lokalov, ki so v najemu, se zaradi vse večje zasedenosti postopoma povečuje.

Tržne najemnine pisarn so v največji meri odvisne od lokacije, kakovosti in infrastrukture poslovne stavbe. Poleg velikosti in starosti prostorov na višino najemnine vplivajo različni dejavniki, kot so telekomunikacijska in notranja opremljenost, vzdrževanost stavbe in prostorov, vključenost tekočih stroškov v najemnino (elektrika, ogrevanje, internet, čiščenje prostorov) in morebitne druge storitve, ki jih nudi najemodajalec (na primer varnostna služba) ter razpoložljivost parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.

Leta 2019 je povprečna mesečna najemnina pisarn brez DDV na ravni države znašala 8,90 €/m². Po stagnaciji v letih od 2016 do 2018 se je v primerjavi z letom prej zvišala za dobre 3 %. Najemnine pisarn so v letih od 2016 do 2018 več ali manj stagnirale na račun občutnega zniževanja najemnin izven največjih poslovnih središč. V lanskem letu pa so v povprečju zrasle prav na račun rasti najemnin izven Ljubljane in Maribora.

V Mariboru in Celju so najemnine pisarn v povprečju za dobro tretjino nižje kot v Ljubljani, kar pa je veliko manj kot to velja za tržne cene pisarn, ki so za več kot polovico nižje od ljubljanskih. Na račun relativno višjih najemnin v primerjavi s cenami pisarn je donosnost oddajanja v Mariboru in Celju v povprečju precej večja kot v Ljubljani.

Slika 14: Število evidentiranih poslov prodaj poslovnih nepremičnin in vrednost transakcij v Sloveniji za leto 2011-2020 (SURs)



4. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

4.1. Osnove

MSOV analizo najgospodarnejše uporabe definirajo kot »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje«.

Pri analizi najgospodarnejše uporabe se določi možne načine uporabe zemljišča za predmetno nepremičnino. Analiza se opravi za zemljišče na dva načina, in sicer:

- kot da je prazno in
- kot da je izboljšano.

Predpostavi se več možnih variant uporabe zemljišča in se za vsako varianto izdelava ocena vrednosti izboljšanega zemljišča po načinu primerljivih prodaj ali na donosu zasnovanem načinu. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja. Rezidual na zemljišče je razlika med prihodki in stroški in predstavlja vrednost zemljišča ob predpostavljeni uporabi.

Rezultat analize je najgospodarnejša uporaba, ki je smiselna in verjetna, zakonita, fizično in finančno izvedljiva ter daje najvišjo vrednosti.

4.2. Sklep

Obravnavano zemljišče je pozidano s poslovnimi in proizvodnimi stavbami, ki so zgrajene v skladu z urbanističnimi načrti. Prostor je namenjen poslovni rabi, izvedeni objekti pa se s sosednjimi dopolnjujejo. Obstoječ poslovni kompleks je izveden v maksimalnem obsegu, kakršnega dopušča urbanistična dokumentacija in velikost zemljišča.

Obstoječa vsebina oziroma izraba prostora na dan ocenjevanja ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe in zagotavlja najvišjo vrednost obravnavanega zemljišča.

5. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

5.1. Teoretična izhodišča

Način temelji na načelu, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor je sedanja vrednost ovrednotenih koristi, ki jih bo lastniku prinašala v prihodnje. Upošteva podatke o prihodkih in odhodkih in se oceni s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija dohodka je proces, pri katerem niz bodočih prejemkov spremenimo v en sam znesek sedanje vrednosti. V skladu z MSOV se v okviru tega načina uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Na donosu zasnovanem načinu se prednostno uporablja za ocenjevanje tržne ali drugih vrednosti pravic na tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (poslovne stavbe, pisarne, stanovanja ...)

Znotraj na donosu zasnovanega načina obstajata dve glavni metodi za določitev ocene vrednosti, in sicer:

- **Metoda neposredne kapitalizacije**
- Metoda diskontiranega denarnega toka

Metoda neposredne kapitalizacije temelji na neposrednem razmerju med donosom (praviloma stanovitnim dobičkom) in vrednostjo nepremičnine, čemur pravimo mera kapitalizacije.

Na donosu zasnovan način poleg metode neposredne kapitalizacije obsega še metodo diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih donosov (praviloma čistih denarnih tokov). Omenjene metode v poročilu o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice na nepremičnini nisem uporabil.

Ključna predpostavka ocenjevanja po **metodi neposredne kapitalizacije** je predpostavka trajnega in stabiliziranega donosa, z drugim imenom »**stanovitni dobiček**« (D), ki predstavlja realizirani letni prihodek od nepremičnine, povečan za druge potencialne letne prihodke in zmanjšan za pripadajoče odhodke. Metoda se uporablja takrat, ko gre pričakovati, da bo nepremičnina ustvarjala donose tako dolgo, da bo sedanja vrednost donosov vsakega nadaljnjega leta zanemarljiva.

Postopek predvideva, da se donos, ki se pričakuje iz naslova oddajanja nepremičnin, s pomočjo druge ključne predpostavke, »**mere kapitalizacije**« (r), pretvori v sedanjo vrednost oz. vrednost nepremičnine. Stanovitni dobiček je torej potrebno deliti z mero kapitalizacije, ki predstavlja mero tveganja, obenem pa bodoče stanovitne donose kapitalizira na sedanjo vrednost, ki predstavlja tržno vrednost nepremičnine. Spodnja formula prikazuje izračun ocene vrednosti na podlagi metode neposredne kapitalizacije:

$$SV = \frac{D}{r}$$

SV = sedanja vrednost nepremičnine; **D** = stanovitni dobiček; **r** = mera kapitalizacije

5.2. Izračun stanovitnega dobička

Stanovitni dobiček izračunamo tako, da najprej ocenimo potencialni povprečni letni prihodek od ocenjevalne nepremičnine. To je potencialna najemnina, ki jo bomo določili na podlagi tržnih najemnin (najemniški prihodki) za primerljive nepremičnine. Od potencialnega dohodka bomo odšteli odbitek za nezasedenost, neizterljivost, stroške, ki zadevajo lastnike nepremičnine (stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine z oddajanjem), ter vrednostne rezervacije za popravila in dolgoročno investicijsko vzdrževanje, kar pogosto imenujemo nadomestitvena rezerva.

5.2.1 Potencialni letni prihodek

5.2.1.1 Realizirane transakcije

Za oceno potencialne tržne najemnine smo naredili analizo trga tako, da smo pregledali **sklenjene najemnine** primerljivih nepremičnin v bližnji okolici. V analizo najemniškega trga smo vključili nepremičnine, ki so oddajajo v najem na območju ocenjevalne nepremičnine in imajo z ocenjevalno nepremičnino nekatere skupne lastnosti vezane na lokacijo, tip nepremičnine, čas sklenjene pogodbe in drugo.

V naslednjem koraku smo iz nabora primerljivih poslovnih nepremičnin izbrali tri, za katere smo ocenili, da so najbolj primerljive v primerjavi z ocenjevalno nepremičnino. Prilagoditev za čas nismo opravili, saj se najemnine v okolici ocenjevalne nepremičnine v zadnjih treh letih niso bistveno spremenile. Nadalje smo opravili prilagoditev za velikost prostorov, saj manjši prostori dosegajo višje najemnine na m² kot večji, kjer smo opravili prilagoditve med 5 – 10%. Pri vseh primerljivih nepremičninah smo opravili 5% korekcijo cene glede ocenjevalno, saj se le-ta nahaja na nekoliko manj atraktivnejši lokaciji kot primerljive. Za leto izgradnje smo opravili največjo prilagoditev v višini 5%, saj se primerljive ne razlikujejo bistveno glede na ocenjevalno glede na leto izgradnje oz. obnove.

Tabela 8: Izračun mesečnih najemnih cen primerljivih proizvodnih nepremičnin

	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3
Lokacija (k.o.)	DOL PRI HRASTNIKU	ZAGORJE MESTO	ZAGORJE MESTO	KNEZDOL
Naslov nepremičnine	Partizanska censta 35a	Cesta 20. julija 23, Zagorje ob savi	Cesta 20. julija 23, Zagorje ob savi	Gabrsko 12, Gabrsko
Najemna cena [EUR]		1,340.00 €	1,342.00 €	1,377.79 €
Najemna cena [EUR/m2]		3.05 €	3.63 €	6.16 €
Vir podatka (ETN ID)		457044	457045	530848
Nepremičninske pravice	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.
Vrsta transakcije	oddaja v najem	oddaja v najem	oddaja v najem	oddaja v najem
Datum sklenitve pogodbe		15.11.2019	25.11.2019	12.01.2021
Tip nepremičnine	Pisarniški prostori	Industrijski prostori	Industrijski prostori	Industrijski prostori
Velikost NTP [m2]	407	440	370	223.58
Leto gradnje/obnove	1998	1972	1972	1985
Etažnost	P+1			
PRILAGODITVE				
Pravice na nepremičninah	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prodajni pogoji	%	0.0%	0.0%	0.0%
Čas oddaje	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prilagoditve	%	0.0%	0.0%	0.0%
Vmesna prilagoditev	EUR/m2	3.05 €	3.63 €	6.16 €
Velikost prostorov	%	0.0%	0.0%	-5.0%
Lokacija	%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Leto gradnje/obnove	%	5.0%	5.0%	0.0%
Etažnost	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prilagoditve	%	0.0%	0.0%	-10.0%
Prilagojena cena	EUR/m2	3.05 €	3.63 €	5.55 €
Utež	%	33.3%	33.3%	33.3%
Ocenjena najemna cena / NTP	4.07 €	[EUR/m2]		

Tabela 9: Izračun mesečnih najemnih cen primerljivih pisarniških nepremičnin

	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3
Lokacija (k.o.)	DOL PRI HRASTNIKU	TRBOVLJE	KNEZDOL	TRBOVLJE
Naslov nepremičnine	Partizanska censta 35a	Mestni trg 5A, Trbovlje	Gabrsko 12, Gabrsko	Trg revolucije 25D, Trbovlje
Najemna cena [EUR]		924.59 €	477.96 €	606.89 €
Najemna cena [EUR/m2]		6.56 €	6.00 €	7.00 €
Vir podatka (ETN ID)		496997	530846	548303
Nepremičninske pravice	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.
Vrsta transakcije	oddaja v najem	oddaja v najem	oddaja v najem	oddaja v najem
Datum sklenitve pogodbe		12.06.2020	26.01.2021	09.07.2021
Tip nepremičnine	Pisarniški prostori	Pisarniški prostori	Pisarniški prostori	Pisarniški prostori
Velikost NTP [m2]	145	141	80	86.7
Leto gradnje/obnove	1998	1999	1985	2008
Etažnost	P+1			
PRILAGODITVE				
Pravice na nepremičninah	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prodajni pogoji	%	0.0%	0.0%	0.0%
Čas oddaje	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prilagoditve	%	0.0%	0.0%	0.0%
Vmesna prilagoditev	EUR/m2	6.56 €	6.00 €	7.00 €
Velikost prostorov	%	0.0%	-10.0%	-10.0%
Lokacija	%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Leto gradnje/obnove	%	0.0%	5.0%	-5.0%
Etažnost	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prilagoditve	%	-5.0%	-10.0%	-20.0%
Prilagojena cena	EUR/m2	6.23 €	5.40 €	5.60 €
Utež	%	33.3%	33.3%	33.3%
Ocenjena najemna cena / NTP	5.74 €	[EUR/m2]		

Pri oceni višine tržne najemnine poslovnih prostorov smo uporabili povprečje korigiranih vrednosti.

Pri določitvi višine tržne najemnine skladišča smo upoštevali korekcijski faktor glede na funkcionalnost v višini 0,5. Glede na podatke in analize pomožni prostori (skladišča, arhivi) dosegajo na trgu približno polovično tržno najemnino glede na tržno najemnino pisarniških prostorov.

5.2.1.2 Ponudba nepremičnin

Preverili smo trenutno **ponudbo** podobnih poslovnih prostorov v Zasavski regiji na portalu nepremicnine.net. Ponudbene cene so po podatkih GURS od 10 - 15% višje od pogodbenih. Vrednost pisarniških prostorov je odvisna od velikosti, od lokacije (prepoznavnost, dostop, bližina infrastrukture ...) od lege v stavbi, možnosti parkiranja in podobno.

Ponudba za oddajo podobnih poslovnih prostorov v okolici se giblje med 5,0 EUR/m²/mesec in 7,0 EUR/m²/mesec.

5.2.2 Odbitek za nezasedenost in neizterljivost

- **Nezasedenost**

Dobiček ustvarja lastnik nepremičnine le z delom nepremičnine, ki je oddan. Poleg tega se najemniki menjajo in preden najde lastnik novega najemnika, preteče nekaj časa, ko so prostori prazni. Lokacija je dobra in pričakovati je, da bo nepremičnina večino časa zasedena. Kljub temu je ponudbe na trgu dovolj, število najemnikov pa je omejeno, zato bi ob morebitni menjavi najemnika trajalo nekaj časa, da bi najemodajalec našel novega najemnika.

Pisarniški prostori imajo razmeroma dolgo dobo trajanja najema, in sicer približno 5 do 10 let. Povprečno traja devet do dvanajst mesecev, da je nepremičnina zopet oddana. Na podlagi teh podatkov upoštevamo srednjo nezasedenost (v obdobju 90 mesecev so 7,5 meseci nezasedeni), kar pomeni **12,00%** (zaokroženo) od letne najemnine.

- **Neizterljivost**

Najemniki skoraj vedno ob sklenitvi najemnega razmerja ob najemnini plačajo tudi varščino, ki jih najemodajalec lahko unovči, v kolikor najemnik svojih obveznosti (najemnine in stroškov) ne poravnava. Veliko najemnih pogodb se sklepa tudi v obliki notarskih zapisov, ki so neposredno izvršljivi, sodni postopki izpraznitve prostorov pa so dokaj hitri. Zato se neplačane najemnine in stroški običajno skoraj v celoti izterjajo. Prav tako predpostavljamo, da je možno s tožbo izterjati vse zapadle najemnine in si pokriti stroške sodnega procesa. Odbitek za neizterljivost ob upoštevanju zgornjih dejstev upoštevamo v višini **2,0%**.

5.2.3 Odhodki rednega poslovanja

Stroški poslovanja so pri predmetni nepremičnini prevajeni na najemnike.

5.2.4 Zavarovanje in nadomestitvena rezerva

Nepremičnina se z leti obrablja, zato jo je potrebno obnavljati. Obnavlja se predvsem elemente s kratko življenjsko dobo (sestavine, ki se obrabljajo hitreje kot sama stavba). V življenjski dobi izboljšav/stavbe je potrebno kratkotrajne elemente stavbe zamenjati, enkrat ali večkrat. Za ta namen je potrebno rezervirati denarne zneske, ki jih imenujemo nadomestitvena rezerva. Povprečna življenjska doba kratkotrajnih elementov je med 40 do 60 let, zaradi česar upoštevamo **3,00 EUR** na kvadratni meter skupne površine. Zavarovanje znaša od 1,00 do **2,00 EUR** na kvadratni meter, odločimo se za višjo vrednost.

5.2.5 Stanovitni dobiček

Na podlagi zgoraj ocenjenih elementov izračunamo stanovitni dobiček, predstavljen v spodnjih tabelah (Tabela 10, Tabela 11 in Tabela 12):

Tabela 10: Izračun stanovitnega dobička za proizvodne prostore

Kategorija			Prilagoditev	Vrednost	Enota
Prihodki iz oddajanja					
proizvodni prostori	407 m2	4.07 €	12	19,879.71 €	EUR/letno
Letna najemnina	407 m2	4.07 €		19,879.71 €	EUR
Odbitek za nezasedenost			12.00%	- 2,385.57 €	EUR/letno
Odbitek za neizterljivost			2.0%	- 397.59 €	EUR/letno
Efektivni letni prihodki				17,096.55 €	EUR/letno
Stroški povezani z nepremičnino					
Zavarovanje	407 m2	2.00 €		- 813.50 €	EUR/letno
Nadomestitvena rezerva	407 m2	3.00 €		- 1,220.25 €	EUR/letno
Stroški				- 2,033.75 €	EUR/letno
Stanovitni dobiček				15,062.80 €	EUR/letno

Tabela 11: Izračun stanovitnega dobička za pisarne

Kategorija			Prilagoditev	Vrednost	Enota
Prihodki iz oddajanja					
proizvodni prostori	145 m2	5.74 €	12	10,006.86 €	EUR/letno
Letna najemnina	145 m2	5.74 €		10,006.86 €	EUR
Odbitek za nezasedenost			12.00%	- 1,200.82 €	EUR/letno
Odbitek za neizterljivost			2.0%	- 200.14 €	EUR/letno
Efektivni letni prihodki				8,605.90 €	EUR/letno
Stroški povezani z nepremičnino					
Zavarovanje	145 m2	2.00 €		- 290.40 €	EUR/letno
Nadomestitvena rezerva	145 m2	3.00 €		- 435.60 €	EUR/letno
Stroški				- 726.00 €	EUR/letno
Stanovitni dobiček				7,879.90 €	EUR/letno

Tabela 12: Izračun stanovitnega dobička za skladišče

Kategorija			Prilagoditev	Vrednost	Enota
Prihodki iz oddajanja					
skladišče	390 m2	2.87 €	12	13,438.97 €	EUR/letno
Letna najemnina	390 m2	2.87 €		13,438.97 €	EUR
Odbitek za nezasedenost			12.00%	- 1,612.68 €	EUR/letno
Odbitek za neizterljivost			2.0%	- 268.78 €	EUR/letno
Efektivni letni prihodki				11,557.51 €	EUR/letno
Stroški povezani z nepremičnino					
Zavarovanje	390 m2	2.00 €		- 780.00 €	EUR/letno
Nadomestitvena rezerva	390 m2	3.00 €		- 1,170.00 €	EUR/letno
Stroški				- 1,950.00 €	EUR/letno
Stanovitni dobiček				9,607.51 €	EUR/letno

5.3. Izračun mere kapitalizacije

Ena izmed bistvenih spremenljivk pri določanju tržne vrednosti na donosu zasnovanem načinu je tudi mera kapitalizacije, ki je definirana kot mera donosa, s katero se prihodnji donosi spremenijo v sedanjo vrednost. Lahko bi jo definirali tudi kot strošek, ki je enak pričakovanemu donosu iz alternativne naložbe s približno enako stopnjo tveganja kot obravnavana nepremičnina.

Mero kapitalizacije bomo določili na podlagi metode dograjevanja.

5.3.1 Metoda dograjevanja

Z metodo dograjevanja mero kapitalizacije določamo, ko nimamo na voljo dovolj verodostojnih tržnih podatkov o nedavnih prodajah in oddajah nepremičnin.

Mera kapitalizacije se določi na osnovi seštevanja tveganj, pri čemer se upošteva netvegana stopnje donosa, pribitki za tveganje in premija za ohranitev. Za določanje mere kapitalizacije po metodi dograjevanja sem uporabil 3-členski model (Pšunder et al., SIRIUS 3/2018), kjer po Hoskoldovi metodi izračunam mero kapitalizacije za diskontiranje denarnih tokov:

$$r = Rf + p + d$$

r = mera kapitalizacije; Rf = netvegana donosnost; p = premija za tveganje; d = premija za ohranitev kapitala

5.3.1.1 Netvegana donosnost (Rf)

Kot netvegane naložbe v tem primeru štejemo tiste, za katere jamči država in imajo primerljiv rok zapadlosti, kakor je tipično trajanje naložbe v nepremičnino, zato uporabimo donosnost večletnih (deset in več letnih) obveznic, pri katerih upoštevam donosnost do zapadlosti.

Ker se pri dinamiki stanovitnega dobička upošteva, da bodo najemnine sledile inflaciji, je potrebno to upoštevati tudi pri meri kapitalizacije. Ker je torej bistven podatek realna netvegana mera donosa, je potrebno od nominalne netvegane mere donosa odšteti inflacijo.

Donosnost 10 letnih državne obveznic SLOREP 0 12/02/31 in SLOREP 0.125 07/01/30 je na dan ocenjevanja v povprečju **0,24%**.

DATE	TYPE	BOND CODE	DESCRIPTION	MATURITY	MID PRICE	MID YIELD	DURATION
11/12/2021	RSL	SI0002103974	SLOREP 0.200 31/03/23	03/31/2023	101.525	-0.90%	1.4
11/12/2021	RSL	SI0002102984	SLOREP 4.625 09/09/24	09/09/2024	115.045	-0.65%	2.7
11/12/2021	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	109.735	-0.48%	3.6
11/12/2021	RSL	SI0002103164	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	124.415	-0.40%	4.0
11/12/2021	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 22/03/27	03/22/2027	108.135	-0.26%	5.2
11/12/2021	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.000 06/03/28	03/06/2028	107.080	-0.12%	6.1
11/12/2021	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.1875 14/03/29	03/14/2029	108.550	0.02%	7.0
11/12/2021	RSL	SI0002103966	SLOREP 0.275 14/01/30	01/14/2030	101.305	0.11%	8.1
11/12/2021	RSL	SI0002103990	SLOREP 0.875 15/07/30	07/15/2030	106.105	0.16%	8.4
11/12/2021	RSL	SI0002104105	SLOREP 0 12/02/31	02/12/2031	97.875	0.23%	9.3
11/12/2021	RSL	SI0002104196	SLOREP 0.125 01/07/31	07/01/2031	98.830	0.25%	9.6
11/12/2021	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/32	03/03/2032	120.365	0.24%	9.3
11/12/2021	RSL	SI0002103487	SLOREP 1.500 25/03/35	03/25/2035	113.095	0.49%	12.2
11/12/2021	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	119.865	0.64%	16.7
11/12/2021	RSL	SI0002103552	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	152.800	0.70%	18.7
11/12/2021	RSL	SI0002104048	SLOREP 0.4875 20/10/50	10/20/2050	93.450	0.74%	27.1
11/12/2021	RSL	SI0002104121	SLOREP 0.6875 03/03/81	03/03/2081	92.655	0.85%	50.4

Pri ocenjevanju netvegane stopnje donosa lahko v razmerah nizkih obrestnih mer uporabljamo različne načine ocenjevanja netvegane mere donosa, saj nam klasični modeli ocenjevanja ne dajejo ustreznih ocen. Eden izmed možnih načinov je tudi način, v katerem predpostavljamo, če je donos obveznice nizek, velja, da je tudi vanj vključena pričakovana inflacija nizka. Zato lahko v poenostavitvi predpostavimo, da je v netvegano mero donosa vključena inflacija enaka nič. Ob tej predpostavki velja, da donosnost obveznice, ki smo jo vključili v oceno predstavlja realno netvegano donosnost¹.

$$r = (1 + i)(1 + \Pi) - 1$$

r = realna netvegana donosnost; i = nominalna netvegana donosnost; Π = inflacija

Iz zgornjega izračuna izhaja, da znaša realna netvegana donosnost 10 letnih državnih obveznic **0,24%**.

5.3.1.2 Premija za tveganje (p)

Naložbe v nepremičnine so tvegane, zato investitor zahteva za tveganje nagrado, izraženo v obliki premije za tveganje, ki jo investitor obravnava kot pribitek na netvegano mero donosa, saj namesto v manj tvegano vlaga v bolj tvegano naložbo – nepremičnine.

Premija za tveganje je odvisna od različnih dejavnikov, predvsem pa od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri tudi od ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine). Slovenski inštitut za revizijo (SIR) je v letu 2018 podal oceno pričakovanih premij za tveganje pri naložbah v nepremičnine, ki se razlikujejo glede na tip nepremičnine ter glede na raven tveganja, ki izhaja iz lokacije, ekonomskega okolja in funkcionalnih značilnosti nepremičnine (Pšunder et al., SIRIUS 3/2018).

Tabela 13: Premija za tveganje

Leto	Nizko tveganje		Povprečno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Tip nepremičnine						
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%
Trgovske	5.0%	5.5%	5.5%	6.0%	6.0%	6.5%
Pisarniške	5.3%	5.8%	5.8%	6.3%	6.3%	6.8%
Turistične	5.4%	5.9%	5.9%	6.4%	6.4%	6.9%
Industrijske	6.0%	6.5%	6.5%	7.0%	7.0%	7.5%

Odločimo se za premijo za tveganje v višini **6,3% (za pisarne) in 7,0% (proizvodne prostore in skladišče)**, ki predstavlja višjo raven povprečnega tveganja. Ocenjujemo, da lokacija, stanje nepremičnine in njena tržljivost predstavlja povprečno tveganje za tovrstne nepremičnine.

5.3.1.3 Premija za ohranitev kapitala (d)

Ker se nepremičnine s časom slabšajo, obrabljajo, poškodujejo in v splošnem zaradi staranja izgubljajo vrednost, je to izgubo vrednosti treba nadomestiti z vključitvijo premije za ohranitev kapitala.

Premijo za ohranitev kapitala smo izračunali z uporabo Hoskoldove metode, pri kateri je bistveno, da se odvedeni del sredstev za ohranitev kapitala oplaja oz. predpostavi, da se lahko sredstva oplemeniti po realni donosnosti, ki je enaka realni netvegani meri donosa ter predpostavljeni preostali življenjski dobi izboljšave.

Ocenjevana nepremičnina je dobro vzdrževana (izvajajo se redna investicijska vlaganja), zato predpostavimo, da je ekonomska življenjska doba nepremičnine 60 let.

$$d = \frac{Rf}{(1 + Rf)^m - 1}$$

d = premija za ohranitev kapitala; **Rf** = netvegana donosnost; **m** = amortizacijska doba

Premija za ohranitev kapitala po Hoskoldovi metodi za poslovne prostore znaša **1,55%**. Če bi premijo izračunal po Ringovi časovno enakomerni metodi, bi ob predpostavki amortizacijske dobe 60 let dobil ocenjeno premijo za ohranitev kapitala v višini 1,67%.

Premija za ohranitev kapitala po Hoskoldovi metodi za parkirne prostore znaša **1,88%**. Če bi premijo izračunal po Ringovi časovno enakomerni metodi, bi ob predpostavki amortizacijske dobe 50 let dobil ocenjeno premijo za ohranitev kapitala v višini 2,00%.

5.3.1.4 Izračun mere kapitalizacije (r)

Ob upoštevanju zgoraj ocenjenih premijah znaša mera kapitalizacije za poslovne prostore po metodi dograjevanja **8,09%**.

Tabela 14: Izračun mere kapitalizacije za pisarne z dograjevanjem

Kategorija	Vrednost
Netvegana mera donosa [Rf]	0.24%
Premija za tveganje [p]	6.30%
Premija za ohranitev kapitala [d]	1.55%
Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja [%]	8.09%

Ob upoštevanju zgoraj ocenjenih premijah znaša mera kapitalizacije za parkirne prostore po metodi dograjevanja **9,12%**.

Tabela 15: Izračun mere kapitalizacije za proizvodne prostore in skladišče z dograjevanjem

Kategorija	Vrednost
Netvegana mera donosa [Rf]	0.24%
Premija za tveganje [p]	7.00%
Premija za ohranitev kapitala [d]	1.88%
Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja [%]	9.12%

5.4. Ocena vrednosti nepremičnine na donosu zasnovanem načinu

Tabela 16: Ocena vrednosti proizvodnih prostorov po metodi kapitalizacije donosa

Stanovitni dobiček		15,062.80 €	EUR/letno
Mera kapitalizacije		9.12%	%
Vrednost nepremičnine		165,075.52 €	EUR
Vrednost nepremičnine na površino za oddajo		405.84 €	EUR/m2

Glede na predpostavke ocenjujemo, da znaša tržna vrednost ocenjevanih **proizvodnih prostorov** na donosu zasnovanem načinu (zaokroženo) **165.000 EUR** oz. **405 EUR/m2**.

Tabela 17: Ocena vrednosti pisarn po metodi kapitalizacije donosa

Stanovitni dobiček		7,879.90 €	EUR/letno
Mera kapitalizacije		8.09%	%
Vrednost nepremičnine		97,384.44 €	EUR
Vrednost nepremičnine na površino za oddajo		670.69 €	EUR/m2

Glede na predpostavke ocenjujemo, da znaša tržna vrednost ocenjevanih **parkirnih prostorov** na donosu zasnovanem načinu (zaokroženo) **97.300 EUR** oz. **670 EUR/m2**

Tabela 18: Ocena vrednosti skladišča po metodi kapitalizacije donosa

Stanovitni dobiček		9,607.51 €	EUR/letno
Mera kapitalizacije		9.12%	%
Vrednost nepremičnine		105,290.18 €	EUR
Vrednost nepremičnine na površino za oddajo		269.97 €	EUR/m2

Glede na predpostavke ocenjujemo, da znaša tržna vrednost ocenjevanih **parkirnih prostorov** na donosu zasnovanem načinu (zaokroženo) **15.300 EUR** oz. **270 EUR/m2**

6. SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

Pri ocenjevanju vrednosti poslovnih prostorov smo uporabili na donosu zasnovan način, ki je po našem mnenju najprimernejši za ta tip nepremičnine. Nadalje smo ocenjene vrednosti alocirali po parcelnih številkah glede na površino posameznega objekta, ki meji na posamezno parcelo.

Za objekt 803 smo vrednost kljub temu, da leži izključno na parceli 385/3, v enaki vrednosti med 385/2 in 385/3, saj skupaj oblikujeta eno celoto, ter parcela 385/2 omogoča dostop do objekta. Za skladiščni objekt smo opravili izmero površine, ki pripada posamezni parceli, kjer smo ugotovili, da 270 m² (od celotnih 390 m²) leži na parceli 385/2. Pred tem smo opravili prilagoditev katastrskih parcel, da odražajo dejansko stanje, saj se v Urbinfo sistemu meje ne poravnajo z dejanskim stanjem.

Slika 15: Meje katastrskih parcel in izmera



Na podlagi analiz, ki so predstavljene v nadaljevanju poročila, menimo, da je **tržna vrednost** pravic na ocenjevani nepremičnini na dan 05.01.2022 zaokroženo:

Tabela 19: Končna ocena poštene vrednosti

Št. parcele	OBJEKT - 803	OBJEKT - SKLADIŠČE	Skupaj tržna
385/2	131,229.98 €	62,094.21 €	193,324.19 €
385/3	131,229.98 €	- €	131,229.98 €
385/4	- €	43,195.97 €	43,195.97 €
Končna ocena	262,459.96 €	105,290.18 €	367,750.14 €
Končna ocena (zaokroženo)	262,500.00 €	105,300.00 €	367,800.00 €

TOMAŽ LIČEN
POOBlašČENI OCENJEVALEC
VREDNOSTI NEPREMIČNIN

7. OCENA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI

Trenutno veljavni Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) v 327. členu določa, da naj bi ocenjevalci v okviru stečajnega postopka ocenjevali t.i. tržno vrednost in likvidacijsko vrednost ter pri tem upoštevali standarde ocenjevanja vrednosti, določene z zakonom, i jih ureja revidiranje.

Likvidacijska vrednost je po svoji vsebini dejansko sinonim za pojem tržne vrednosti ob predpostavki prisilne prodaje.

Dejavniki, ki vplivajo na višino likvidacijskega diskonta so povečini hitrost prodaje nepremičnine, kar pomeni, da je potrebno upoštevati v primeru hitrejše prodaje, da bo dosežena nižja cena. Pri določitvi odbitka za pomanjkanje tržljivosti upoštevamo:

- predpostavljeni čas prodaje,
- številno potencialnih kupcev,
- atraktivnost lokacije oz. frekventnost,
- velikost nepremičnine,
- možnost alternativne rabe,
- fizična, ekonomska in funkcionalna zastaranost nepremičnine,
- razmere na trgu financiranja,
- omejitve in obremenitve, ki vplivajo na prenos lastništva,
- dostopnost do informacij o nepremičnini in njihova zanesljivost.

Za oceno likvidacijskega diskonta smo uporabili model, s katerim kvantificiramo dejavnike, ki vplivajo na vrednost likvidacijskega diskonta.

V obravnavanem primeru upoštevamo vpliv likvidnostnega diskonta na tržno vrednost v višini 25,0%, zaradi česar znaša skupna indikacija likvidacijske vrednosti lastninske pravice na nepremičninah na dan 05.01.2022 (zaokroženo):

Tabela 20: Ocenjena likvidacijska vrednost

Št. parcele	OBJEKT - 803	OBJEKT - SKLADIŠČE	Skupaj tržna	Skupaj likvidacijska
385/2	131,229.98 €	62,094.21 €	193,324.19 €	144,993.14 €
385/3	131,229.98 €	- €	131,229.98 €	98,422.48 €
385/4	- €	43,195.97 €	43,195.97 €	32,396.98 €
Končna ocena	262,459.96 €	105,290.18 €	367,750.14 €	275,812.60 €
Končna ocena (zaokroženo)	262,500.00 €	105,300.00 €	367,800.00 €	275,850.00 €

8. IZJAVE OCENJEVALCA VREDNOSTI

8.1. Izjava skladno s SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

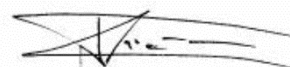
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti, ki je bil predmet ocenjevanja v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oz. prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oz. z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitev ali transakcij 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 pregledal 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.

8.2. Izjava o skladnosti po MSOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV veljavnimi od 31.1.2020
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

TOMAŽ LIČEN
POOBlašČENI OCENJEVALEC
VREDNOSTI NEPREMIČNIN



Dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-1/21-209

Datum: 1. 9. 2021

Na podlagi 16. in 90. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 1. 9. 2021 izdal

ODLOČBO.

TOMAŽU LIČNU, rojenemu 12. decembra 1988 v Mariboru, stanujočemu v Ljubljani, Ulica bratov Učakar 62,

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Tomaž Ličen je 5. 3. 2021 vložil zahtevek za izdajo dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Tomaž Ličen izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka 90. člena Zakona o revidiranju, zato mu Slovenski inštitut za revizijo podeljuje dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Na podlagi drugega odstavka 90. člena in drugega odstavka 48. člena Zakona o revidiranju velja dovoljenje za delo tri leta od dokončnosti odločbe. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Tomaž Ličen opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

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

Taksa po tarifni številki 1 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 2. 7. 2021.

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

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

Dr. Samo Javornik

Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

9. LITERATURA IN VIRI

1. Elektronska zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>
2. EMV (GURS) – Evidenca modelov vrednotenja, <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>
3. Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS).
4. Google zemljevid, <https://www.google.si/maps>
5. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010. Uradni list RS 106/2010.
6. Kodeks etičnih načel za ocenjevanje vrednosti, 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
7. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2020 (MSOV 2020).
8. Nepremicnine.net, <http://www.nepremicnine.net>
9. Obdavčitev z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča, RS MF Finančna uprava RS.
10. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 30/16),
11. Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 1 Občinskega prostorskega načrta občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 56/17),
12. Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Občinskega prostorskega načrta občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št.).
13. Portal ZVN, <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
14. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Bač 2509
15. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Studenec 2479
16. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Hruševje 2484
17. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Orehek 2486
18. Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
19. Slovenski poslovnofinančni standard 4– Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013).
20. Slovenski poslovnofinančni standard 8 - Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
21. Statistični urad RS, <http://www.stat.si>
22. Trgoskop, <http://www.trgnepremicnin.si>
23. Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, <http://umar.gov.si>
24. Uradni list RS, <http://uradni-list.si>
25. Wikipedia, <http://wikipedia.si>
26. Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD), Uradni list RS št. 117/2006.
27. Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1), Uradni list RS št. 117/06
28. Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2), Uradni list RS št. 117/06.
29. Zakon o dohodku pravnih oseb (ZDDPO-2).
30. Zakon o dohodnini (ZDoh-2), Uradni list RS št. 117/2006.

10.PRILOGA

- Priloga 1: Zemljiško knjižni izpis

Priloga 1: Zemljiško knjižni izpis



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 17.1.2022 - 8:39:53

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1856 385/2
katastrska občina	1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	6768524	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	5344867000	
firma / naziv:	KAUJ Proizvodnja, trgovina, export-import, d.o.o. - v stečaju	
naslov:	Partizanska cesta 035A, 1431 Dol pri Hrastniku	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15169625	30.03.2012 11:13:58	401 - vknjižena hipoteka
15645389	11.04.2013 11:38:23	401 - vknjižena hipoteka
18116347	03.06.2016 10:00:43	401 - vknjižena hipoteka
20058830	15.03.2019 11:01:59	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	15169625
čas začetka učinkovanja	30.03.2012 11:13:58
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	453.000,00 EUR
obresti	6 m EURIBOR+ 4.00%1
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.03.2027
dodatni opis:	
Z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidni iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve ter možnostjo odpoklica.	
imetnik:	
1. matična številka:	5448557000

stran 1 od 4

firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	6768524	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15169626	30.03.2012 11:13:58	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19913698	11.01.2019 13:25:37	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	15169626
čas začetka učinkovanja	30.03.2012 11:13:58
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba neposredne izvršljivosti.	
ID pravice / zaznambe	19913698
čas začetka učinkovanja	11.01.2019 13:25:37
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 483/2018
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe za mesec terjatve 379.096,13 EUR je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 483/2018 z dne 10.01.2019, samo pri nepremičninah 1856 385/3, 1856 385/2, 1856 385/4 in 1856 720/15.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteka z ID 15169625.	

ID pravice / zaznambe	15645389	
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	125.000,00 EUR	
obresti	6-mesečni EURIBOR+1,95 %	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.03.2020	
dodatni opis:		
z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidnimi iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki jih ima upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica terjatve		
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	6768524	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19958886	11.04.2013 11:38:23	712 - zaznamba izvršbe
15645390	11.04.2013 11:38:23	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

stran 2 od 4

Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID pravice / zasnambe	19958886
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23
vrsta pravice / zasnambe	712 - zasnamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 484/2018
dodatni opis:	
Zasnamba izvršbe za znesek terjatve 122.037,96 EUR je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 484/2018 z dne 10.01.2019, samo pri nepremičninah 1856 385/3, 1856 385/2, 1856 385/4 in 1856 720/15.	
Zasnamba izvršbe učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteke z ID 15645389.	

ID pravice / zasnambe	15645390
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23
vrsta pravice / zasnambe	706 - zasnamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
dodatni opis:	
zasnamba neposredne izvršljivosti terjatve	

ID pravice / zasnamb	18116347	
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43	
vrsta pravice / zasnamb	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)	
podatki o vsebini pravice / zasnamb		
terjatev:	41.000,00 EUR	
obresti	5 % nominalna, letna, nespremenljiva	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.05.2019	
dodatni opis:		
z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidni iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica terjatve		
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	6768524	
pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20424611	03.06.2016 10:00:43	712 - zasnamba izvršbe
18116348	03.06.2016 10:00:43	706 - zasnamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID pravice / zasnambe	20424611
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43
vrsta pravice / zasnambe	712 - zasnamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 297/2019
dodatni opis:	
Zasnamba izvršbe za znesek 36.409,43 EUR je vpisana pri parc. št. 385/2, 385/4, 720/15 in 720/4 vse k.o. 1856 Dol pri Hrastniku na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 297/2019 z dne 04.07.2019.	
Zasnamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zasnambe	18116348
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43
vrsta pravice / zasnambe	706 - zasnamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
dodatni opis:	
zasnamba neposredne izvršljivosti terjatve	

ID pravice / zasnamba	20058830	
čas začetka učinkovanja	15.03.2019 11:01:59	
vrsta pravice / zasnamba	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)	
podatki o vsebini pravice / zasnamba		
terjatev:	14.222,37 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	19.02.2019	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 14.222,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 22/2019 z dne 12.03.2019.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	6768524	
pravice / zasnamba pri izvedeni pravici / zasnambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20058831	15.03.2019 11:01:59	726 - zasnamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID pravice / zasnambe	20058831
čas začetka učinkovanja	15.03.2019 11:01:59
vrsta pravice / zasnambe	726 - zasnamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	Z 22/2019
dodatni opis:	
Zasnamba izvršljivosti je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 22/2019 z dne 12.03.2019.	

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.1.2022 - 10:52:22

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1856 385/3
katastrska občina	1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/3 (ID 4892312)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	3935199	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastniška pravica	
delež:	1/1	
imetnik:	1. matična številka: 5344867000 firma / naziv: KAUJ Proizvodnja, trgovina, export-import, d.o.o. - v stečaju naslov: Partizanska cesta 035A, 1431 Dol pri Hrastniku	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15169625	30.03.2012 11:13:58	401 - vknjižena hipoteka
15645389	11.04.2013 11:38:23	401 - vknjižena hipoteka
18116347	03.06.2016 10:00:43	401 - vknjižena hipoteka
20159072	01.04.2019 09:54:11	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	15169625
čas začetka učinkovanja	30.03.2012 11:13:58
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	terjatev: 453.000,00 EUR obresti: 6 m EURIBOR+ 4.00%1 tip dospelosti: 1 - določen dan datum dospelosti: 31.03.2027 dodatni opis: Z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidni iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve ter možnostjo odpoklica. imetnik: 1. matična številka: 5448557000

firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	3935199	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15169626	30.03.2012 11:13:58	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19913698	11.01.2019 13:25:37	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	15169626
čas začetka učinkovanja	30.03.2012 11:13:58
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	dodatni opis: Zaznamba neposredne izvršljivosti.
ID pravice / zaznambe	19913698
čas začetka učinkovanja	11.01.2019 13:25:37
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Trbovljah opr. št. postopka: I 483/2018 dodatni opis: Zaznamba izvršbe za znesek terjatve 379 096,13 EUR je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 483/2018 z dne 10.01.2019, samo pri nepremičninah 1856 385/3, 1856 385/2, 1856 385/4 in 1856 720/15. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteka z ID 15169625.

ID pravice / zaznambe	15645389	
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	125.000,00 EUR	
obresti	6-mesečni EURIBOR+1,95 %	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.03.2020	
dodatni opis:		
z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidnimi iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica terjatve		
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	3935199	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19958886	11.04.2013 11:38:23	712 - zaznamba izvršbe
15645390	11.04.2013 11:38:23	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zasnabi pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID pravice / zasnabe	19958886
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23
vrsta pravice / zasnabe	712 - zasnaba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 484/2018
dodatni opis:	
Zasnaba izvršbe za znesek terjatve 122.037,96 EUR je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 484/2018 z dne 10.01.2019, samo pri nepremičninah 1856 385/3, 1856 385/2, 1856 385/4 in 1856 720/15.	
Zasnaba izvršbe učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteke z ID 15645389.	

ID pravice / zasnabe	15645390
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23
vrsta pravice / zasnabe	706 - zasnaba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
dodatni opis:	
zasnaba neposredne izvršljivosti terjatve	

ID pravice / zasnabe	18116347	
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43	
vrsta pravice / zasnabe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)	
podatki o vsebini pravice / zasnabe		
terjatev:	41.000,00 EUR	
obresti	5 % nominalna, letna, nespremenljiva	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.05.2019	
dodatni opis:		
z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidni iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica terjatve		
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	3935199	
pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20424611	03.06.2016 10:00:43	712 - zasnaba izvršbe
18116348	03.06.2016 10:00:43	706 - zasnaba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zasnabi pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID pravice / zasnabe	20424611
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43
vrsta pravice / zasnabe	712 - zasnaba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 297/2019
dodatni opis:	
Zasnaba izvršbe za znesek 36.409,43 EUR je vpisana pri parc. št. 385/2, 385/4, 720/15 in 720/4 vse k.o. 1856 Dol pri Hrastrniku na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 297/2019 z dne 04.07.2019.	
Zasnaba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zasnabe	18116348
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43
vrsta pravice / zasnabe	706 - zasnaba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
dodatni opis:	
zasnaba neposredne izvršljivosti terjatve	

ID pravice / zasnabe	20159072	
čas začetka učinkovanja	01.04.2019 09:54:11	
vrsta pravice / zasnabe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/3 (ID 4892312)	
podatki o vsebini pravice / zasnabe		
terjatev:	14.222,40 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	19.02.2019	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 14.222,40 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 30/2019 z dne 26.03.2019.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	3935199	
pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20159073	01.04.2019 09:54:11	726 - zasnaba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zasnabi pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID pravice / zasnabe	20159073
čas začetka učinkovanja	01.04.2019 09:54:11
vrsta pravice / zasnabe	726 - zasnaba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	Z 30/2019
dodatni opis:	
Zasnaba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 30/2019 z dne 26.03.2019.	

Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 5.1.2022 - 10:52:25

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1856 385/4
katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/4 (ID 4550138)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	6357551	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	5344867000	
firma / naziv:	KAUJ Proizvodnja, trgovina, export-import, d.o.o. - v stečaju	
naslov:	Partizanska cesta 035A, 1431 Dol pri Hrastniku	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15169625	30.03.2012 11:13:58	401 - vknjižena hipoteka
15645389	11.04.2013 11:38:23	401 - vknjižena hipoteka
18116347	03.06.2016 10:00:43	401 - vknjižena hipoteka
20159072	01.04.2019 09:54:11	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	15169625
čas začetka učinkovanja	30.03.2012 11:13:58
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	453.000,00 EUR
obresti:	6 m EURIBOR+ 4.00%1
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.03.2027
dodatni opis:	
Z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidni iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve ter možnostjo odpoklica.	
imetnik:	
1. matična številka:	5448557000

firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	6357551	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15169626	30.03.2012 11:13:58	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
19913698	11.01.2019 13:25:37	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	15169626
čas začetka učinkovanja	30.03.2012 11:13:58
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba neposredne izvršljivosti.	
ID pravice / zaznambe	19913698
čas začetka učinkovanja	11.01.2019 13:25:37
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 483/2018
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe za zmesek terjatve 379.096,13 EUR je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 483/2018 z dne 10.01.2019, samo pri nepremičninah 1856 385/3, 1856 385/2, 1856 385/4 in 1856 720/15.	
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteke z ID 15169625.	

ID pravice / zaznambe	15645389	
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	125.000,00 EUR	
obresti	6-mesečni EURIBOR+1,95 %	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.03.2020	
dodatni opis:		
z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidnimi iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica terjatve		
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	6357551	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19958886	11.04.2013 11:38:23	712 - zaznamba izvršbe
15645390	11.04.2013 11:38:23	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID pravice / zasnambe	19958886
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23
vrsta pravice / zasnambe	712 - zasnamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 484/2018
dodatni opis:	
Zasnamba izvršbe za znesek terjatve 122.037,96 EUR je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 484/2018 z dne 10.01.2019, samo pri nepremičninah 1856 385/3, 1856 385/2, 1856 385/4 in 1856 720/15.	
Zasnamba izvršbe učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteke z ID 15645389.	

ID pravice / zasnambe	15645390
čas začetka učinkovanja	11.04.2013 11:38:23
vrsta pravice / zasnambe	706 - zasnamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
dodatni opis:	
zasnamba neposredne izvršljivosti terjatve	

ID pravice / zasnambe	18116347
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43
vrsta pravice / zasnambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/2 (ID 5221351)
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
terjatev:	41.000,00 EUR
obresti	5 % nominalna, letna, nespremenljiva
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.05.2019
dodatni opis:	
z zamudnimi obrestmi ter vsemi stroški in pripadki, razvidni iz kreditne pogodbe, kot tudi morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica terjatve	
imetnik:	
1. matična številka:	5448557000
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	6357551

pravice / zasnambe pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20424611	03.06.2016 10:00:43	712 - zasnamba izvršbe
18116348	03.06.2016 10:00:43	706 - zasnamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID pravice / zasnambe	20424611
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43
vrsta pravice / zasnambe	712 - zasnamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	I 297/2019
dodatni opis:	
Zasnamba izvršbe za znesek 36.409,43 EUR je vpisana pri parc. št. 385/2, 385/4, 720/15 in 720/4 vse k.o. 1856 Dol pri Hrastniku na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. I 297/2019 z dne 04.07.2019.	
Zasnamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.	

ID pravice / zasnambe	18116348
čas začetka učinkovanja	03.06.2016 10:00:43
vrsta pravice / zasnambe	706 - zasnamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
dodatni opis:	
zasnamba neposredne izvršljivosti terjatve	

ID pravice / zasnambe	20159072
čas začetka učinkovanja	01.04.2019 09:54:11
vrsta pravice / zasnambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1856 DOL PRI HRASTNIKU parcela 385/3 (ID 4892312)
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
terjatev:	14.222,40 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	19.02.2019
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 14.222,40 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 30/2019 z dne 26.03.2019.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	6357551

pravice / zasnambe pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20159073	01.04.2019 09:54:11	726 - zasnamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID pravice / zasnambe	20159073
čas začetka učinkovanja	01.04.2019 09:54:11
vrsta pravice / zasnambe	726 - zasnamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zasnambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Trbovljah
opr. št. postopka	Z 30/2019
dodatni opis:	
Zasnamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Trbovljah, opr. št. Z 30/2019 z dne 26.03.2019.	

