



VS0149468056

Zadeva
Sodišče

3033 I 102/2023 - 21
Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek

**POROČILO O OCENI
VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI
- DEL 2*
(NE VSEBUJE OSEBNIH PODATKOV UDELEŽENCEV POSTOPKA)**



**GOSTINSKI LOKAL
Kolodvorska ulica 9, Ljubljana**

Nepremičnina ID znak del stavbe 1737-1009-222 v deležu do 1278/10000, do 677/10000 ter do celote

Namen ocene vrednosti Izvršilna zadeva I 102/2023

Datum ocene vrednosti: 9. 5. 2023
Datum ogleda nepremičnine: 9. 5. 2023
Datum izdelave poročila: 16. 5. 2023

Tržna vrednost celote	570.500,00 €
Tržna vrednost deleža 1278/1000	72.910,00 €
Tržna vrednost deleža 677/10000	38.623,00 €

** Del 2 ne vsebuje osebnih podatkov udeležencev postopka in vsebuje vsebinski del ocene vrednosti (opis nepremičnine, analize ter ocena vrednosti). Del 1 se nanaša na postopkovne zadeve in vsebuje osebne podatke, zato ni namenjen javni objavi.*

POVZETEK

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi I 102/2023 sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak del stavbe 1737-1009-222 v deležu do 1278/10000, do 677/10000 in do celote.**

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini za namen izvršilnega postopka sem uporabila **na donosu zasnovan način.**

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak del stavbe 1737-1009-222**, ki v naravi predstavlja gostinski lokal površine 321,6 m² v prvi kleti poslovno-stanovanjske stavbe na naslovu Kolodvorska ulica 9 v Ljubljani, **za namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan 9. 5. 2023 znaša:

ID znak del stavbe 1737-1009-222	celota	570.500 €
ID znak del stavbe 1737-1009-222	delež 1278/10000	72.910 €
ID znak del stavbe 1737-1009-222	delež 677/10000	38.623 €

Ocenjena vrednost je izražena v neto znesku, brez DDV ali ostalih davkov.

Ocena vrednosti velja le za namen, na datum ocenjevanja vrednosti in za uporabnika, ki so navedeni v poročilu. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana na podlagi javnih uradnih evidenc o nepremičnini ter skladno z vsemi podatki, ki je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika in dolžnika. Upnik in dolžnik sta bila vabljeni na ogled in sta imela možnost opozoriti in seznaniti sodno cenilko z vsemi verodostojnimi podatki o nepremičnini, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in viri uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjeване nepremičnine bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

KAZALO VSEBINE

POVZETEK	1
KAZALO VSEBINE	2
OSNOVNI POJMI.....	4
1 IZHODIŠČA	6
1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA.....	6
1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	6
1.3 PODLAGA VREDNOSTI	6
1.4 VALUTA	6
1.5 DATUMI	6
1.6 OBSEG RAZISKAV.....	7
1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ	7
1.8 PREDPOSTAVKE.....	8
1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE.....	8
1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE.....	9
2 PREDMET OCENJEVANJA.....	10
2.1 SOSESKA.....	10
2.2 ZEMLJIŠČE	12
2.3 IZBOLJŠAVE	13
2.3.1 Opis izboljšav	13
2.3.2 Ocenjevani prostori v 1. kleti poslovno-stanovanjskega objekta	14
2.3.3 Površine izboljšav.....	17
2.3.4 Upravna dovoljenja.....	18
2.4 FOTOGRAFIJE	18
2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO	21
2.6 PRAVNO STANJE	22
2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	23
3 OCENA VREDNOSTI	27
3.1 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	27
3.1.1 Teoretična izhodišča	27
3.1.1.1 Metoda diskontiranega denarnega toka	27
3.1.1.2 Metoda neposredne kapitalizacije	27
3.1.1.3 Metode množiteljev.....	28
3.1.1.4 Uporabljene metode	28
3.1.2 Ocena stanovitnega dobička	28
3.1.3 Ocena mere kapitalizacije	34
3.1.4 Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu.....	36
3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)	36
4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI	37

5	VIRI IN LITERATURA.....	38
5.1	VIRI.....	38
5.2	LITERATURA.....	39
6	PRILOGE.....	40
7	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	43
7.1	MAKROEKONOMSKI OKVIR	43
7.1.1	Gospodarska rast v EU	43
7.1.2	Bruto domači proizvod Slovenije	43
7.1.3	Zaposlenost in brezposelnost	44
7.1.4	Plače	44
7.1.5	Inflacija.....	45
7.1.6	Investicije	45
7.1.7	Demografska gibanja	45
7.2	ANALIZA REGIJE IN MESTA.....	46
7.2.1	Osrednjeslovenska regija in občina Ljubljana	46
7.2.2	Demografske karakteristike	47
7.2.3	Ekonomске karakteristike.....	47
7.3	TRG NEPREMIČNIN.....	49
7.3.1	Obseg prometa	49
7.3.2	Poslovne nepremičnine	50
7.3.2.1	Lastniški trg poslovnih nepremičnin	50
7.3.2.2	Najemni trg poslovnih nepremičnin	54

OSNOVNI POJMI

Polna lastninska pravica na nepremičnini pomeni lastnikovo popolno pravico posedovanja in razpolaganja z zemljiščem in vsakim objektom na njem. Polna lastninska pravica predstavlja celoten sveženj pravic na nepremičnini.

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavna pravica na nepremičnini se imenuje hipoteka. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar). *Stvarnopravni zakonik*

Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam. Lastnik obremenjene nepremičnine odgovarja z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena. *(Vir: Stvarnopravni zakonik)*

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Stavbna pravica je prenosljiva. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti. *Vir: MSOV 2013*

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

Izboljšave so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča, ki so trajne narave in zahtevajo porabo dela in sredstev ter so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti vrste premoženja. Izboljšave se lahko uporabljajo na različne načine in imajo različno dobo koristnosti.

Bruto tlorisna površina stavbe je celotna površina vseh etaž stavbe. Bruto tlorisna površina vsake etaže se izračuna iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, izmerjenih na nivoju tal. Bruto tlorisna površina je sestavljena iz neto tlorisne površine in površine, ki jo zavzemajo konstrukcijski elementi. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor, merjena na nivoju tal. Neto tlorisna površina se deli na uporabno površino, tehnično površino in komunikacijsko površino. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6m.

- Uporabno površino stanovanjske hiše se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrešje in podobni prostori, tudi terase, balkoni in lože) in nedokončanih prostorov (nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje).

- Uporabno površino stanovanja se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba, tudi terase, balkoni in lože) in skupnih prostorov v stavbi.
- Uporabno površino pisarniških prostorov se določi tako, da se sešteje površine vseh pisarniških prostorov v eni ali več etažah (pisarne, sanitarije, čajna kuhinja, sejne sobe ter prostori za notranjo komunikacijo, npr. hodniki med pisarnami), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabno površino lokalov se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov lokala v eni ali več etažah (prostori, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti, skupaj z notranjimi komunikacijami, npr. hodniki, sanitarijami, čajno kuhinjo in priročnim skladiščem), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabna površina dela stavbe, namenjenega industrijski rabi, je enaka neto tlorisni površini dela stavbe. *Vir: Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013*

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu. *Vir: MSOV 2013*

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, strošek za kupca. *Vir: MSOV 2013*

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- gospodarski koristi lastništva tega sredstva. *Vir: MSOV 2013*

Tržna vrednost je 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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. *Vir: MSOV*

1 IZHODIŠČA

1.1 NAROČNIK IN UPORABNIK POROČILA

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, Ljubljana.

Poročilo o oceni vrednosti je kot uporabniku namenjeno naročniku.

1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Oceno vrednosti pravic na nepremičnini sem izdelala za **namen izvršilne zadeve I 102/2023** skladno z ZIZ (Zakon o izvršbi in zavarovanju).

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.3 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na navedeni namen ocenjevanja vrednosti je skladno z ZIZ podlaga vrednosti **tržna vrednost po MSOV (Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti)**.

Tržna vrednost po **MSOV** je 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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. *Vir: MSOV*

ZIZ v 178. členu med drugim določa, da sodišče ugotovi vrednost nepremičnine na podlagi cenitve sodnih cenilcev po **tržni ceni na dan cenitve**. Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice. Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejše poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Dodatno ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

1.4 VALUTA

Za oceno vrednosti je uporabljena valuta evro (€).

1.5 DATUMI

Datum ocene vrednosti:	9. 5. 2023
Datum ogleda:	9. 5. 2023
Datum izdelave poročila:	16. 5. 2023

1.6 OBSEG RAZISKAV

V poročilu o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah sem skladno z MSOV identificirala ocenjevalca, naročnika in uporabnika poročila, navedla sem valuto, namen ocenjevanja ter ustrezno določila podlago vrednosti, identificirala sem predmet ocenjevanja, definirala sem datum ogleda, datum ocenjevanja in datum izdelave poročila, navedla sem obseg raziskav z morebitnimi omejitvami, navedla sem naravo in vir informacij, definirala predpostavke in morebitne posebne predpostavke, zapisala omejitve uporabe, razširjanja in objave, sklicevala sem se na uporabljane načine ocenjevanja ter zapisala znesek ocenjene vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini sem glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti izvedla naslednje aktivnosti:

- pregledala vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino, je dostopna v javnih evidencah in je navedena v poglavju »Viri in literatura«,
- pridobila morebitno dodatno dokumentacijo v zvezi z nepremičnino, ki je potrebna za ustrezno oceno vrednosti,
- proučila omejitve lastninske pravice na obravnavani nepremičnini, ki so razvidne iz zemljiške knjige ali iz pridobljene dokumentacije,
- upniku in dolžniku s priporočeno pošiljko poslala vabilo na ogled nepremičnine,
- opravila ogled obravnavane nepremičnine,
- pregledala stanje ter analizirala razmere na nepremičninskem trgu v Sloveniji, regiji in občini, kjer se nepremičnina nahaja, ki so pomembne za oceno vrednosti pravic na obravnavani vrsti nepremičnin,
- ocenila primernost uporabe vsakega posameznega od treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini,
- zbrala, preverila, analizirala in uskladila podatke, ki zagotavljajo ustrezno in pravilno uporabo izbranega načina ocenjevanja vrednosti:
 - podatke o prodajah in ponudbi primerljivih nepremičnin,
 - podatke o prihodkih iz najemnin ter odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin,
 - podatke za izračun mere kapitalizacije,
- izvedla analizo najgospodarnejše uporabe ocenjevano nepremičnine oz. se opredelila o smiselnosti le-te,
- ocenila vrednost pravic na nepremičnini po izbranem načinu ocenjevanja vrednosti,
- izvedla končno usklajitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičnini ter zapis zneska ocenjene vrednosti po deležih in do celote.

1.7 NARAVA IN VIR INFORMACIJ

V procesu ocenjevanja sem se zanašala na informacije, pridobljene na ogledu nepremičnine ter iz virov, navedenih v poglavju »Viri in literatura«. Brez posebnega preverjanja sem se zanašala na informacije iz javnih evidenc.

Pri ocenjevanju sem se oprla tudi na podatke, trditve in informacije s strani lastnika ocenjevano nepremičnine, lastnikov ali najemnikov primerljivih nepremičnin, zbirne podatke nepremičninskih agencij in upravnikov ter podatke upravnih in občinskih organov. Uporaba tovrstnih podatkov je v poročilu na mestih uporabe posebej navedena s sklicem na izjavo tistega, ki je podatke posredoval. Ti podatki so bili preverjeni skladno z možnostmi, glede na javno dostopnost podatkov o nepremičninah, in so bili uporabljeni v dobri veri.

Dodatno pridobljena dokumentacija v zvezi z ocenjevano nepremičnino:

- Izpis iz zemljiške knjige in zgodovinski izpis iz zemljiške knjige
- Izris parcele iz zemljiškega katastra
- Podatki zemljiškega katastra

- Podatki registra nepremičnin
- Podatki katastra stavb
- Etažni načrt št. vloge 02132-00568/2006 z dne 9. 11. 2006
- Etažni načrt št. vloge 02132-01025/2022 z dne 21. 3. 2022
- Energetska izkaznica št. 2015-360-155-17514 z dne 20. 4. 2015
- Izvoz poslov s primerljivimi nepremičninami (Valuer)

1.8 PREDPOSTAVKE

- Predpostavljam, da je fizično stanje nepremičnine na datum ocenjevanja enako, kot je bilo na datum ogleda.
- V postopku ocenjevanja nisem upoštevala morebitnih lastnosti nepremičnine, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti (npr. skrite napake) in kot ocenjevalec nanje nisem bila posebej opozorjena.
- Predpostavljam, da zemljišče ali objekti ne vsebujejo škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni usposobljen za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Predpostavljam, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za njihovo pravilnost.
- Lastništvo nepremičnine je povzeto po veljavnih zemljiškoknjižnih podatkih.
- Ocenjena vrednost je izražena v neto znesku. DDV in DPN ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.
- Naročnik jamči, da so posredovane informacije in podatki popolni in točni, s strani ocenjevalca vrednosti pa so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.

1.9 POSEBNE PREDPOSTAVKE

- Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ.
- Iz zemljiške knjige izhaja, da je na nepremičnini vknjiženih več hipotek, ki jih pri ocenjevanju skladno z ZIZ nisem upoštevala.
- Ocenjevani prostori so po podatkih predstavnice dolžnice zasedeni in so delno v najemu. Najemnih pogodb nismo dobili na vpogled. Lastninsko pravico sem ocenila brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.
- Predpostavljam, da je pravno stanje predmeta ocene vrednosti urejeno. V kolikor je na predmetu ocenjevanja vrednosti kakršenkoli spor, le-tega nisem upoštevala pri oceni vrednosti.
- Ocenjevani poslovni prostor se nahaja v večji poslovno stanovanjski stavbi z več naslovi v strnjeni poslovno stanovanjski soseski na Taboru grajeni leta 1970. Iz vpogleda v Zemljiško knjigo ni razvidnih zaznamb črne gradnje na ocenjevani nepremičnini. Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.
- Površine objektov v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836:2011. Objekt je vpisan v kataster stavb, zato za analize upoštevam površino po podatkih katastra stavb.
- Stavba št. 1009 k.o. 1737 Tabor ima urejen dostop do javne občinske ceste (Kolodvorska cesta) ID znak parcela 1737 3782/7, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana. Vhod v objekt (preko katerega se dostopa do ocenjevanih prostorov) je lociran na V strani vzdolžne strani stavbe ob Kolodvorski ulici. Dostop do ocenjevanih prostorov ID znak del stavbe 1737-1009-222 v 1. kleti je mogoč preko dela stavbe ID znak del stavbe 1737-1009-248, ki pa ni v lasti dolžnika, prav tako ta del ne predstavlja splošnega skupnega dela stavbe. Etažna lastnina v stavbi še ni dokončno urejena, je pa v zemljiški knjigi zaznamovan postopek za vzpostavitev etažne lastnine. Iz pregledanih

možnih dostopov je razvidno, da se dostopi sicer uporabljajo, vendar pravno dostop do ocenjevanih prostorov ni urejen, kar je pri oceni vrednosti upoštevano.

- Oprema ni predmet ocene vrednosti.

1.10 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

- Ocena vrednosti velja le za namen, naveden v poročilu, na datum ocenjevanja vrednosti in za navedenega uporabnika. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi.
- Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven konteksta.
- Javna objava dela 1 poročila ni dovoljena, saj vsebuje osebne podatke.
- Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času ocenjevanja vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja.
- Ocenjevalec vrednosti ne prevzema odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je izvedena na podlagi podatkov, znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti drugačni.
- Ocenjevanje vrednosti je podaja strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini. Ocenjena vrednost predstavlja zgolj informacijo o vrednosti. Dejanska cena, dosežena pri transakciji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, finančna in časovna struktura transakcije ...

2 PREDMET OCENJEVANJA

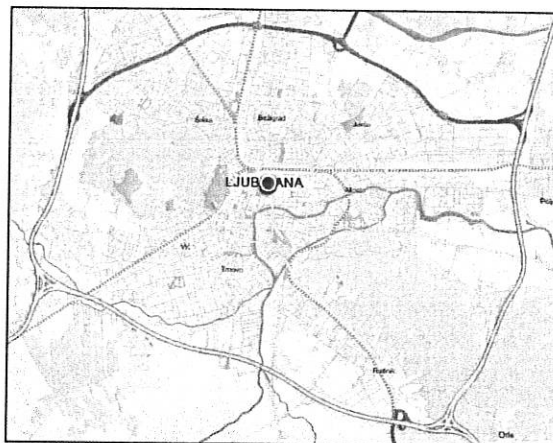
Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičnini ID znak del stavbe 1737-1009-222 v deležu 1278/10000 in 677/10000, ki v naravi predstavlja idealni delež na gostinskem lokalu neto tlorisne površine 321,6 m² v 1. kleti poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Kolodvorska ulica 9, Ljubljana.

2.1 SOSESKA

Lokacija soseske

Nepremičnina se nahaja na Taboru v Ljubljani v središču Osrednjeslovenske regije.

Slika 1: Makrolokacija

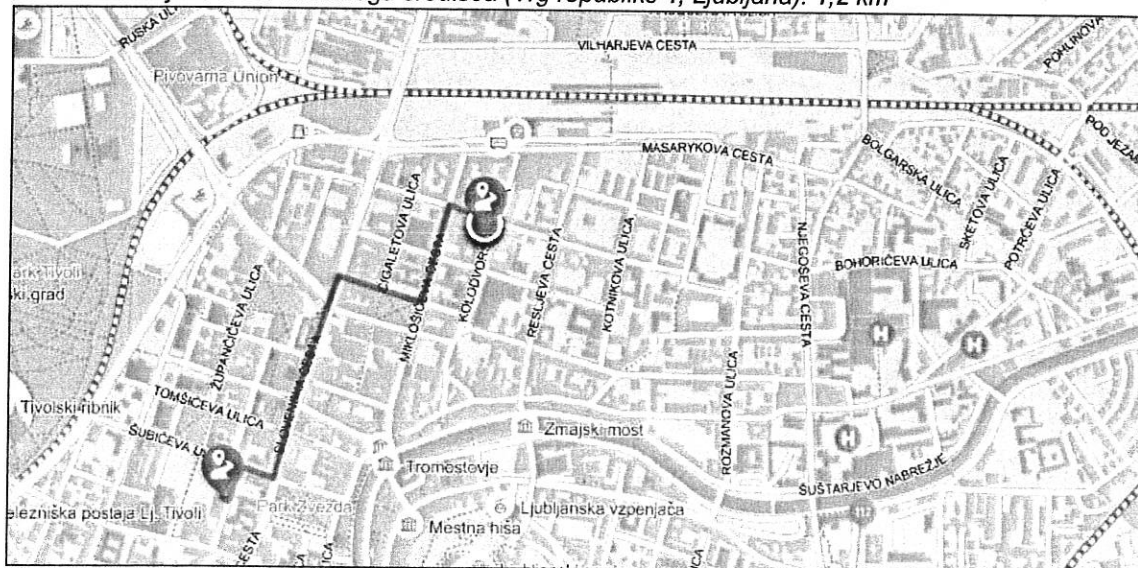


Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Dostop do soseske

Soseska se nahaja znotraj obročja ljubljanske obvoznice. Ocenjevana nepremičnina je od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana) oddaljena približno 1,2 km, od ljubljanske obvoznice (izvoz Ljubljana – Bežigrad), do katere se dostopa preko štiripasovne severne ljubljanske vpadnice – Dunajske ceste, pa približno 3,5 km.

Slika 2: Oddaljenost od mestnega središča (Trg republike 1, Ljubljana): 1,2 km

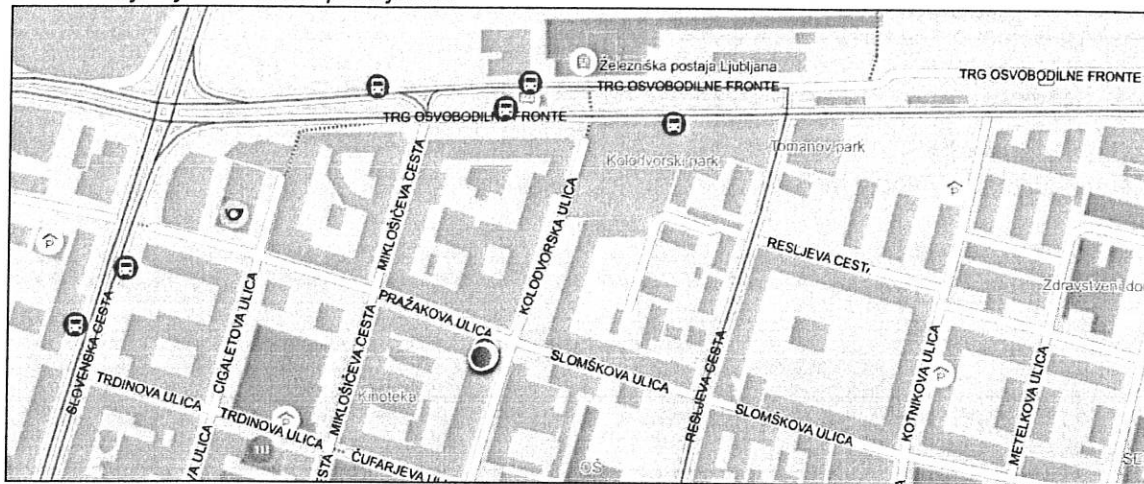


Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Glavna železniška postaja Ljubljana je od ocenjevane nepremičnine oddaljena 300 m.

V sosesko vodi več linij mestnega potniškega prometa (proge 2, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 19, 25...) z visoko frekvenco avtobusnih prihodov. Avtobusna postajališča so razporejena na več mestih po naselju. Najbližje avtobusno postajališče je oddaljeno 250 m.

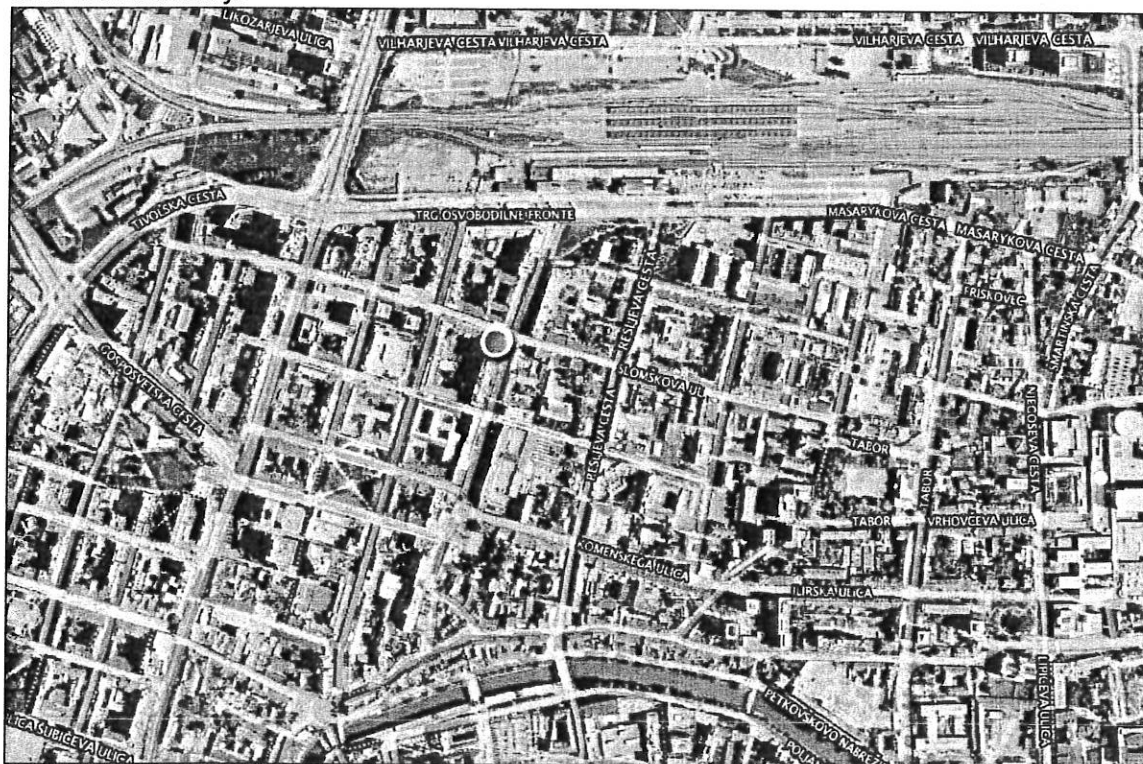
Slika 3: Najbližje avtobusno postajališče



Vir: Najdi.si - zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>

Lega nepremičnine znotraj soseske

Slika 4: Mikrolokacija



Vir: Google Maps, URL: <https://maps.google.com/>

V okolici se nahajajo eno in dvostanovanjski objekti, večstanovanjski objekti ter poslovne stavbe.

Bližina javnih ustanov

Objekti javnih ustanov (vrtec, šola, pošta, banka, lekarna, knjižnica, zdravstveni dom, trgovine, gostinski lokali...) se nahajajo znotraj soseske.

2.2 ZEMLJIŠČE

Opis in površina

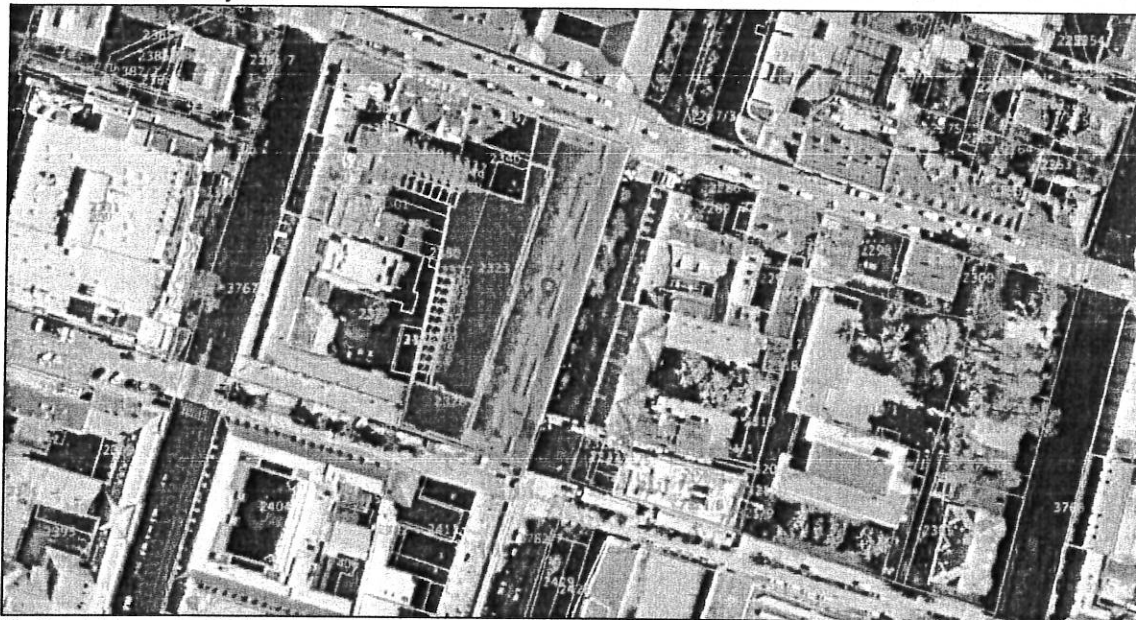
Lastnino na skupnem delu stavbe 1737 1009 po podatkih ZK predstavljajo parcele: 1737 2323, 2324, 2325 in 2326.

Tabela 1: Zemljišče

#	K.o.	Parc.št.	ID znak	Površina [m ²]	Namenska raba	Stavba št.
1	1737 - Tabor	2325	parcela 1737 2325	2.148	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	1009
2	1737 - Tabor	2326	parcela 1737 2326	286	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	1009
3	1737 - Tabor	2323	parcela 1737 2323	1.445	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	-
4	1737 - Tabor	2324	parcela 1737 2324	47	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	-

Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo; Geodetska uprava RS, URL: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Slika 5: Prikaz zemljišča



Vir: Geodetska uprava RS, URL: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Seznam stavb na parceli

Stavbe na parceli

Katastrska občina

Številka stavbe

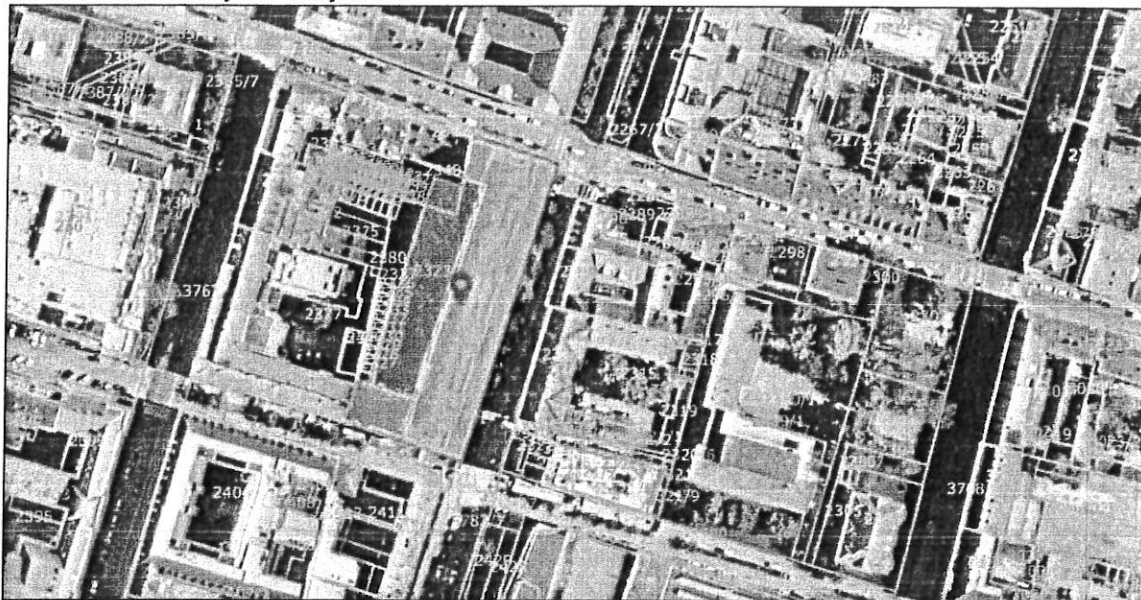
1737 TABOR

1009

Vir: Zemljiški kataster GURS

Zemljišče je ravno in nepravilne oblike. Ob ogledu ni bilo opaziti morfoloških ali geoloških posebnosti na zemljišču, ki bi vplivale na vrednost nepremičnine

Slika 6: Prikaz zemljišča z objektom



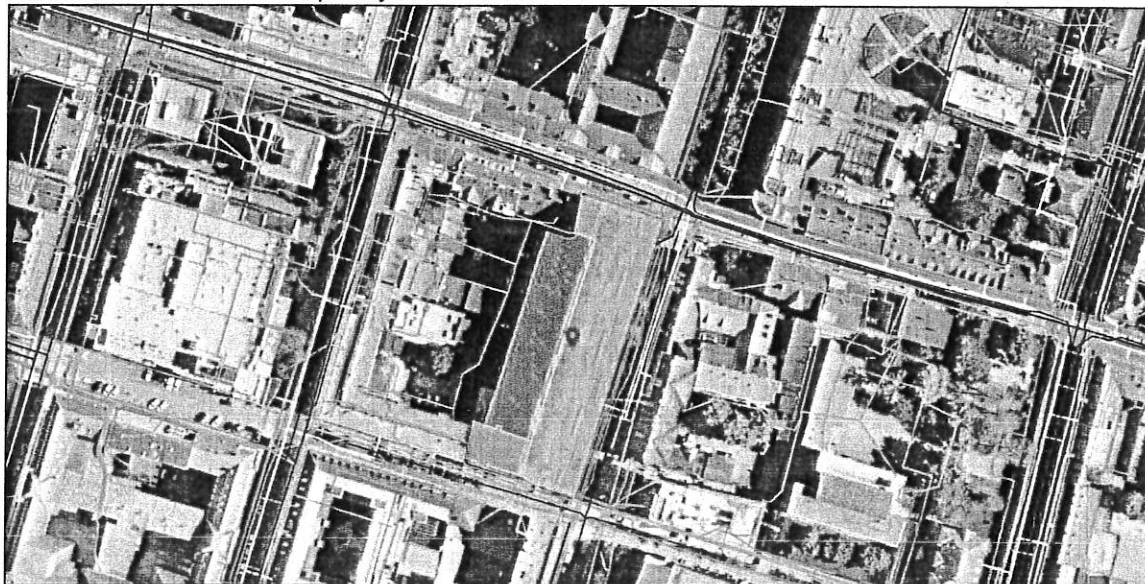
Vir: Geodetska uprava RS, URL: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Komunalna opremljenost

Kolektivna komunalna oprema: ceste v naselju so asfaltirane, opremljene s hodniki za pešce, odvodnjavanjem in javno razsvetljavo.

Individualna komunalna oprema: območje je opremljeno z električnim, vodovodnim, kanalizacijskim, plinovodnim in toplovodnim omrežjem ter komunikacijskim omrežjem.

Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti



Vir: Geodetska uprava RS, URL: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

2.3 IZBOLJŠAVE

2.3.1 OPIS IZBOLJŠAV

Zasnova objekta

Objekt je bil po podatkih GURS grajen leta 1970, in sicer kot poslovno-stanovanjska stavba v kateri se nahaja 124 stanovanj in 61 poslovnih prostorov. Celotna stavba št. 1009 k.o. 1737 Tabor ima več naslovov: Pražakova ulica 14, 16, 18, 20, Kolodvorska ulica 7, 9 in Čufarjeva

ulica 5. Objekt je etažnosti 2K+P+11N. Kot izhaja iz tehničnega poročila je primarni del objekta grajen vzdolž Kolodvorske ulice v dolžini 100,6 m in maksimalne širine 21,15 m, zazidava pa zapolnjuje tudi vrzeli vzdolž Pražakove ulice (v dolžini 29 m) in Čufarjeve ulice (v dolžini 40m). Navezave so grajene z nižjim vertikalnim gabaritom P + 2N. Neto tlorisna površina objekta znaša po podatkih katastra stavb 24.365,9 m².

Raba objekta

Kot izhaja iz tehničnega poročila se v pritličnem delu objekta nahaja trgovska etaža, sledijo tri poslovne (pisarniške) etaže, nad njimi pa sledijo stanovanjske etaže. V dveh kletih se nahajajo kletne shrambe etažnih lastnikov (2. klet) ter skladiščni prostori in delno restavracija (1. klet). Vzporedno s primarnim delom 1.kleti so zgrajeni garažni prostori, ki so dostopni po vozni rampi s Čufarjeve ulice. Oba dela etaže sta med seboj povezana ter je možna povezava s skladiščnimi prostori in stanovanjskimi stopnišči.

Konstrukcija in streha

Objekt je po podatkih tehničnega poročila grajen v skeletni armirano-betonski konstrukciji. Streha je ravna in je bila po podatkih GURS obnovljena leta 1996.

Inštalacije

Kot izhaja iz podatkov GURS je stavba priključena na električno, vodovodno, kanalizacijsko, telefonsko in internetno omrežje, ter plinovod.

Stanje objekta

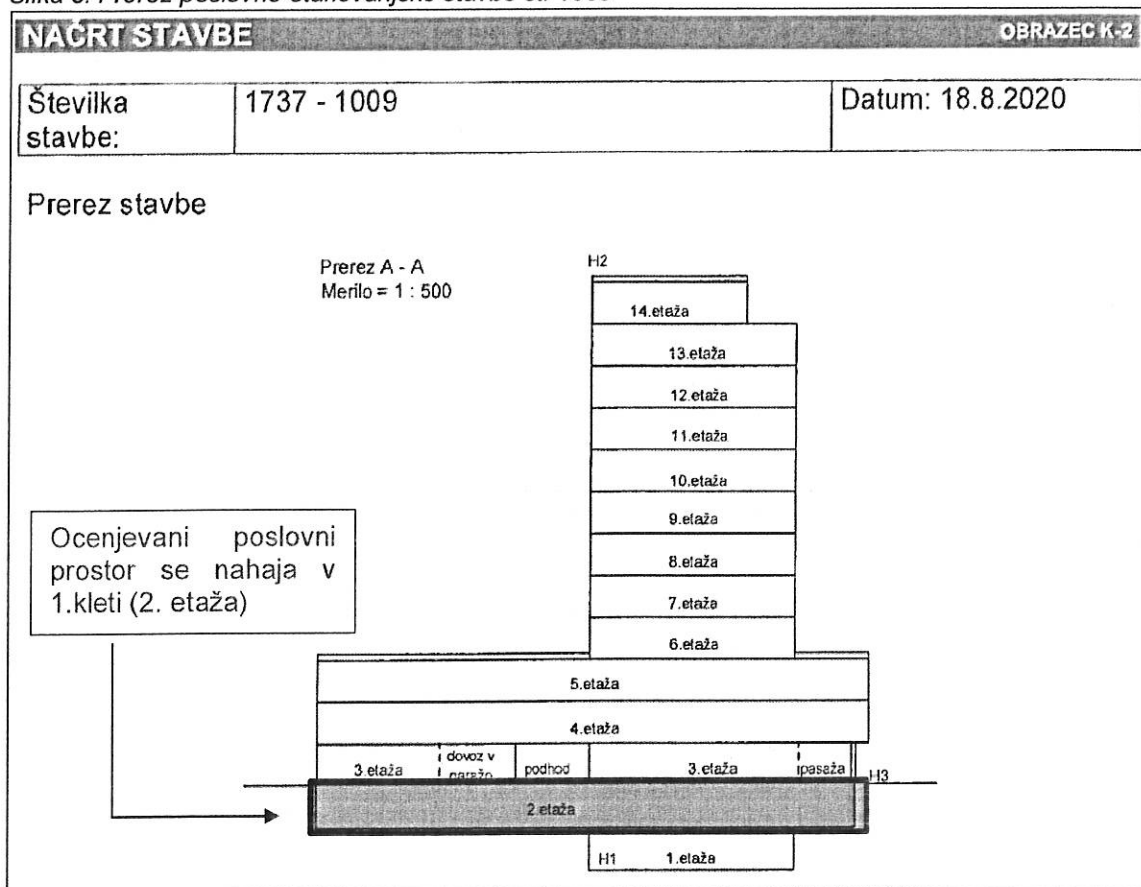
Stavba je vzdrževana in je v uporabi. Stanje objekta in prostorov ustreza kronološki starosti.

2.3.2 OCENJEVANI PROSTORI V 1. KLETI POSLOVNO-STANOVANJSKEGA OBJEKTA

Ocenjevani prostori neto tlorisne površine 321,6 m² v naravi predstavljajo prehrambni gostinski obrat v 1. kleti (2. etaži) poslovno stanovanjskega objekta na naslovu Kolodvorska ulica 9, Ljubljana. Po podatkih GURS so bile inštalacije obnovljene leta 2002. Ocenjevani prostori so v uporabi.

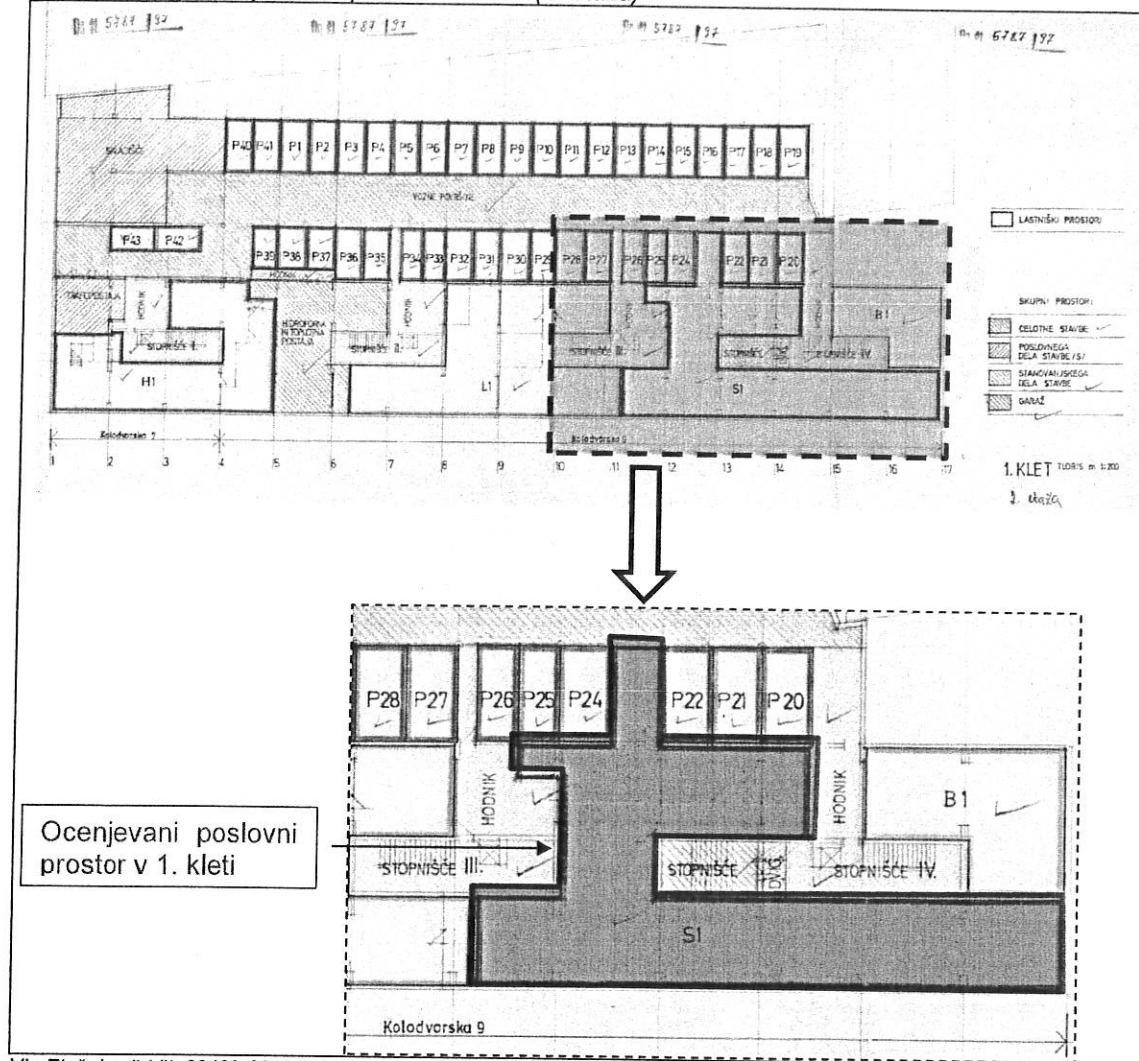
Tlaki v dostopnem prostoru s stopnišča so iz kamna, v jedilnici in razdeljevalnem prostoru so tlaki izvedeni iz zaglajene opeke, medtem ko je v preostalem delu položena keramika. Stene v sanitarijah in kuhinji so po celotni višini obložene s keramiko, v prostoru s stopniščem pa obložene s kamnom. V obeh jedilnicah so stene glajene in pleskane ter delno obložene z leseno oblogo. Stropi so spuščeni z vgrajenimi inštalacijami za prezračevanje. Glede na to, da gre za kletne prostore brez oken, je prezračevanje v celoti izvedeno preko prezračevalnega sistema. Del stropa je na pogled poškodovan, saj je v preteklosti prišlo do zamakanja zaradi izliva vode v zgornjih nadstropjih. Ob ogledu so vidni le radiatorji v sanitarijah, v ostalih prostorih pa ne in po podatkih dolžnika ogrevanje v ocenjevanih prostorih ni izvedeno niti ni potrebno. Dostop do ocenjevanih prostorov poteka le po stopnicah, saj dvigalo, ki je bilo vgrajeno ob gradnji objekta, ni več v uporabi.

Slika 8: Prerez poslovno-stanovanjske stavbe št. 1009



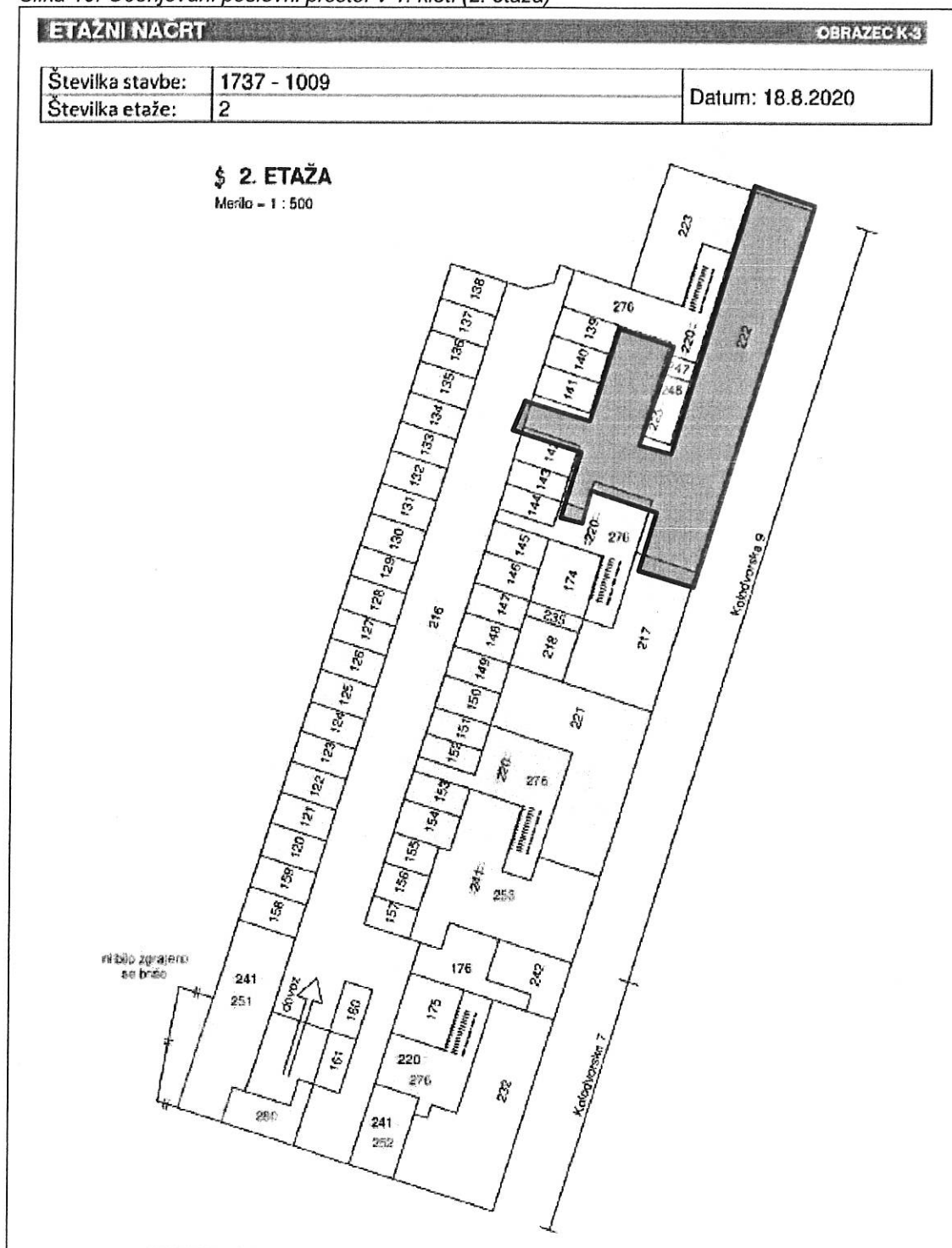
Vir: Etažni načrt št. 02132-01025/2022

Slika 9: Ocenjevani poslovni prostor v 1. kleti (2. etaža)



Vir: Etažni načrt št. 02132-00568/2006

Slika 10: Ocenjevani poslovni prostor v 1. kleti (2. etaža)



Vir: Etažni načrt št. 02132-01025/2022

2.3.3 POVRŠINE IZBOLJŠAV

Objekt je vpisan v kataster stavb kot stavba št. 1009 k.o. 1737, zato sem podatek o neto tlorisni površini ocenjevanega dela preverila v katastru stavb. Neto tlorisna površina ocenjevanega dela ID znak del stavbe 1737-1009-222 po podatkih katastra stavb znaša 321,6 m². Za nadaljnje analize upoštevam neto tlorisno površino po podatkih katastra stavb. Ocenjevani del predstavlja idealni delež 1278/10000 in 677/10000 dela stavbe 1737-1009-222. Po poizvedbo na Zemljiški knjigi iz prejete dokumentacije izhaja, da prostori v naravi niso razdeljeni glede na navedene idealne deleže v ZK.

Tabela 2: Površina posameznega dela stavbe - 222

ID znak del stavbe	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Dejanska raba	Št. etaže	Lega v stavbi	NTP [m2]	UP [m2]
1737	1009	222	Gostinski obrat	2	1. klet	321,6	321,6

Vir: Kataster stavb, REN; Geodetska uprava RS; registrirani dostop; Etažni načrt št. 02132-00568/2006

2.3.4 UPRAVNA DOVOLJENJA

Ocenjevani poslovni prostor se nahaja v večji poslovno stanovanjski stavbi z več naslovi v strnjeni poslovno stanovanjski soseski na Taboru grajeni leta 1970. Iz vpogleda v Zemljiško knjigo ni razvidnih zaznamb črne gradnje na ocenjevani nepremičnini.

Glede na navedeno predpostavljam, da je nepremičnina zgrajena skladno s prostorsko in okoljsko zakonodajo.

2.4 FOTOGRAFIJE

Fotografije posnete na ogledu

Slika 11: Poslovno-stanovanjski objekt V fasada



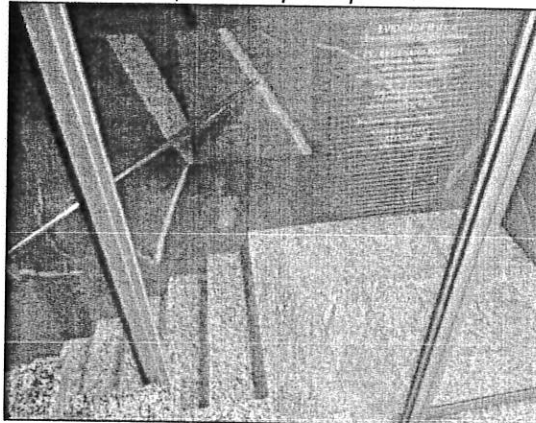
Slika 12: V fasada



Slika 13: Vhod v objekt



Slika 14: Dostop do kleti po stopnišču



Slika 15: Ocenjevani prostori v kleti



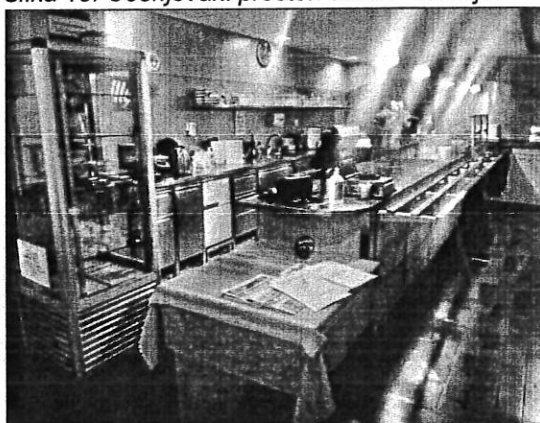
Slika 16: Ocenjevani prostori v kleti



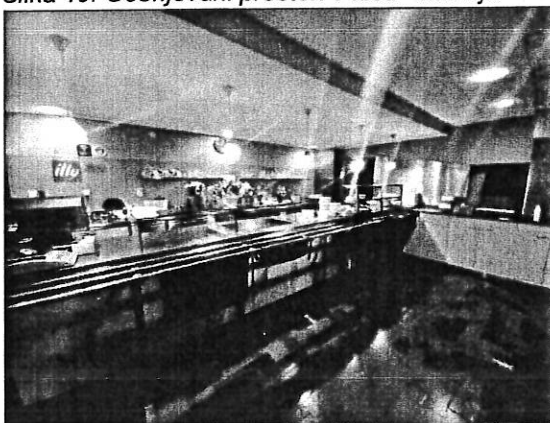
Slika 17: Ocenjevani prostori v kleti - jedilnica



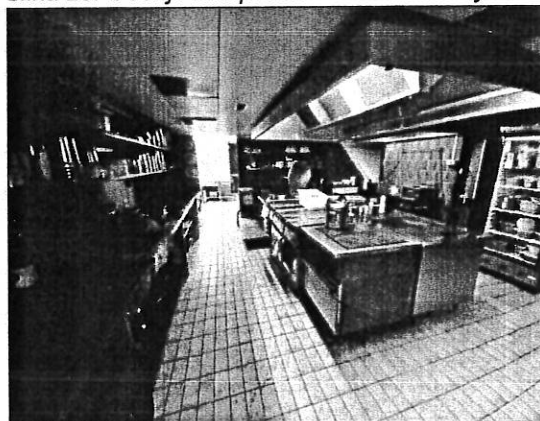
Slika 18: Ocenjevani prostori v kleti - kuhinja



Slika 19: Ocenjevani prostori v kleti - kuhinja



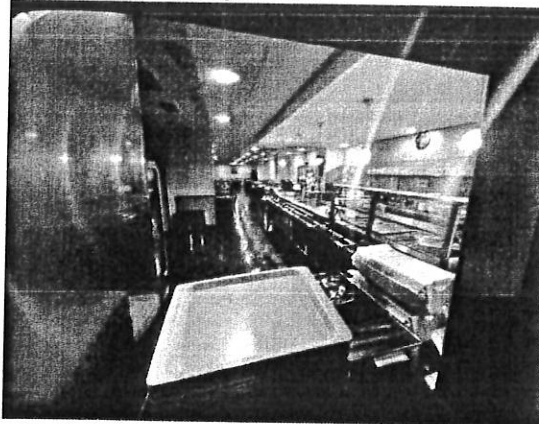
Slika 20: Ocenjevani prostori v kleti - kuhinja



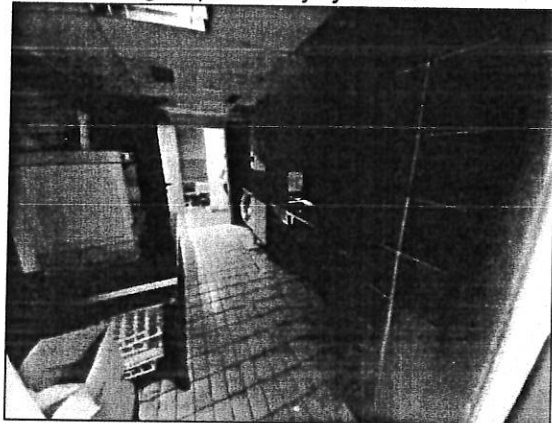
Slika 21: Ocenjevani prostori v kleti - kuhinja



Slika 22: Kuhinja in jedilnica



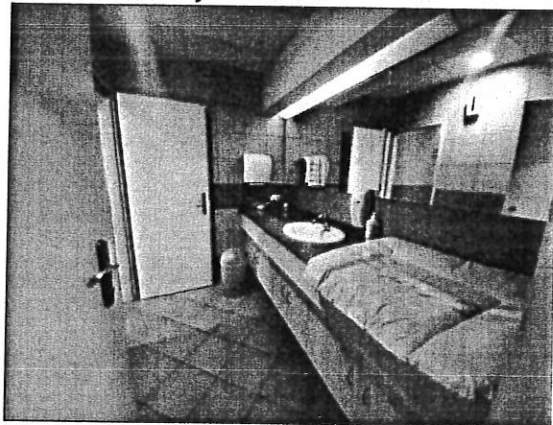
Slika 23: Pogled proti manjši jedilnici



Slika 24: Manjša jedilnica



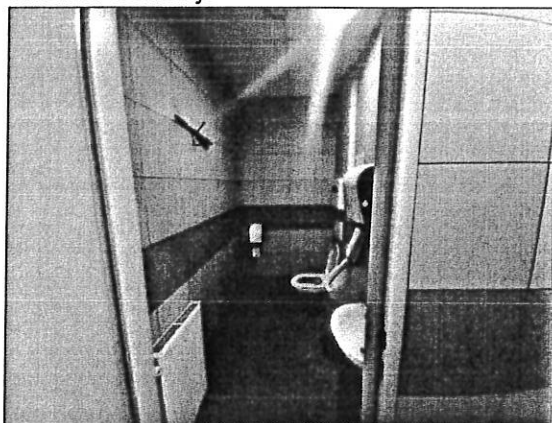
Slika 25: Sanitarije



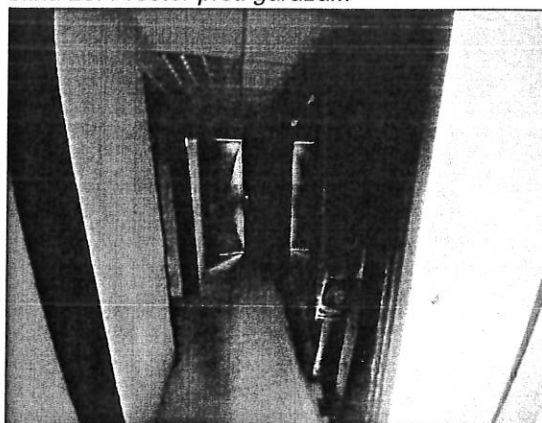
Slika 26: Sanitarije



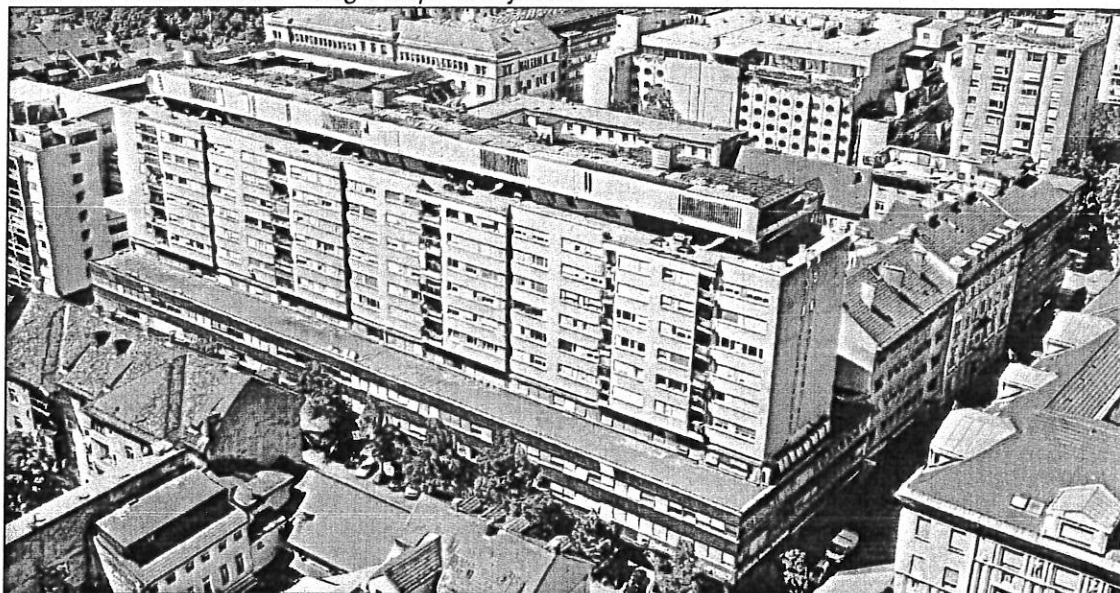
Slika 27: Sanitarije



Slika 28: Prostor proti garažam



Slika 29: Prikaz stavbe v 'Google Maps' zemljevidih



2.5 DOSTOP NA JAVNO CESTO

Fizični in pravni dostop

Stavba št. 1009 k.o. 1737 Tabor ima urejen dostop do javne občinske ceste (Kolodvorska cesta) ID znak parcela 1737 3782/7, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana. Vhod v objekt (preko katerega se dostopa do ocenjevanih prostorov) je lociran na V strani vzdolžne strani stavbe ob Kolodvorski ulici. Dostop do ocenjevanih prostorov v 1. kleti je mogoč preko dela stavbe ID znak del stavbe 1737-1009-248, ki pa ni v lasti dolžnika, prav tako ta del ne predstavlja splošnega skupnega dela stavbe. Etažna lastnina v stavbi še ni dokončno urejena, je pa v zemljiški knjigi zaznamovan postopek za vzpostavitev etažne lastnine.

Iz pregledanih možnih dostopov je razvidno, da se dostopi sicer uporabljajo, vendar pravno dostop do ocenjevanih prostorov ni urejen, kar je pri oceni vrednosti upoštevano.

2.6 PRAVNO STANJE

Po podatkih zemljiške knjige je imetnik lastninske pravice na nepremičnini ID znak del stavbe 1737-1009-222 pravna oseba MARAL, storitveno podjetje d.o.o., Kolodvorska ulica 9, Ljubljana, in sicer v deležu 1278/10000 in 677/10000.

Po podatkih zemljiške knjige so z nepremičnino povezane tri zemljiškoknjižne zadeve, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Po pregledu procesnih dejanj je razvidno, da gre v vseh treh primerih za vpis zaznambe izvršbe z dne 19. 1. 2023 na vknjižene hipoteke.

Iz zemljiške knjige izhaja, da je na ocenjevanem deležu 1278/10000 dela stavbe ID znak 1737-1009-222 vknjiženih več hipotek, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ niso upoštevane:

- hipoteka z dne 9. 12. 2004
- hipoteka z dne 2. 9. 2009
- hipoteka z dne 7. 9. 2010
- hipoteka z dne 19. 2. 2015
- hipoteka z dne 4. 6. 2015
- hipoteka z dne 21. 3. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 4. 1. 2018
- hipoteka z dne 18. 5. 2018
- hipoteka z dne 20. 9. 2018
- hipoteka z dne 13. 5. 2019
- hipoteka z dne 30. 1. 2020
- hipoteka z dne 18. 3. 2021 in
- hipoteka z dne 25. 10. 2022.

Iz zemljiške knjige izhaja, da je na ocenjevanem deležu 677/10000 dela stavbe ID znak 1737-1009-222 vknjiženih več hipotek, ki pri ocenjevanju skladno z ZIZ niso upoštevane:

- hipoteka z dne 7. 9. 2010
- hipoteka z dne 19. 2. 2015
- hipoteka z dne 4. 6. 2015
- hipoteka z dne 21. 3. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 6. 4. 2016
- hipoteka z dne 4. 1. 2018
- hipoteka z dne 18. 5. 2018
- hipoteka z dne 20. 9. 2018
- hipoteka z dne 13. 5. 2019 in
- hipoteka z dne 25. 10. 2022.

Ni podatka o obstoju pogodb o predkupni pravici, najemnem razmerju, služnostih ali drugih pogodbah, ki niso vknjižene v zemljiški knjigi in bi omejevale ocenjevano lastninsko pravico. Ni podatka o obstoju tožb ali sodnih sporih v zvezi s predmetno nepremičnino. Ocenjevani prostori so po podatkih predstavnice dolžnice zasedeni in delno oddani v najem. Najemnih pogodb nismo dobili na vpogled. Lastninska pravica je ocenjena brez kakršnih koli bremen najemnega razmerja.

Lastninsko pravico na nepremičnini sem ocenila, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

2.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da mora tržna vrednost sredstva odražati njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba po MSOV je tista uporaba, pri kateri nepremičnina doseže največjo produktivnost (donosnost), je mogoča (fizično izvedljiva, smiselna in verjetna), zakonsko dopustna in finančno upravičena. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Glede na navedene štiri kriterije analiziramo alternativne uporabe ocenjevane nepremičnine na dveh ravneh, in sicer izvedemo analizo najgospodarnejše uporabe:

- hipotetično nepozidanega zemljišča in
- obstoječe pozidave zemljišča z možnimi variacijami.

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo tako, da med vsemi razumnimi in verjetnimi variantami uporabe izločamo tiste, ki niso zakonsko dopustne, fizično izvedljive ali finančno upravičene. Tako glede na navedene kriterije izvedemo analizo posamezne variante v štirih korakih:

- analiza zakonsko dopustne gradnje
- analiza fizične izvedljivosti
- analiza finančne upravičenosti gradnje in
- analiza najvišje donosnosti zemljišča

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je tista varianta, pri kateri se po izvedeni analizi izrazi najvišji rezidual oz. preostanek donosa, ki pripada zemljišču.

Prostorski akti

Podatke o urbanističnih zahtevah sem pridobila na spletnem portalu Mestne občine Ljubljana (Urbinfo) in v spodaj navedenih občinskih prostorskih aktih.

Za predmetno parcelo veljajo:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Ur. l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15 in 88/15)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15, 88/15, 95/15, 38/16, 63/16 in 12/17)

Enota urejanja prostora

MS-127

Namenska raba prostora

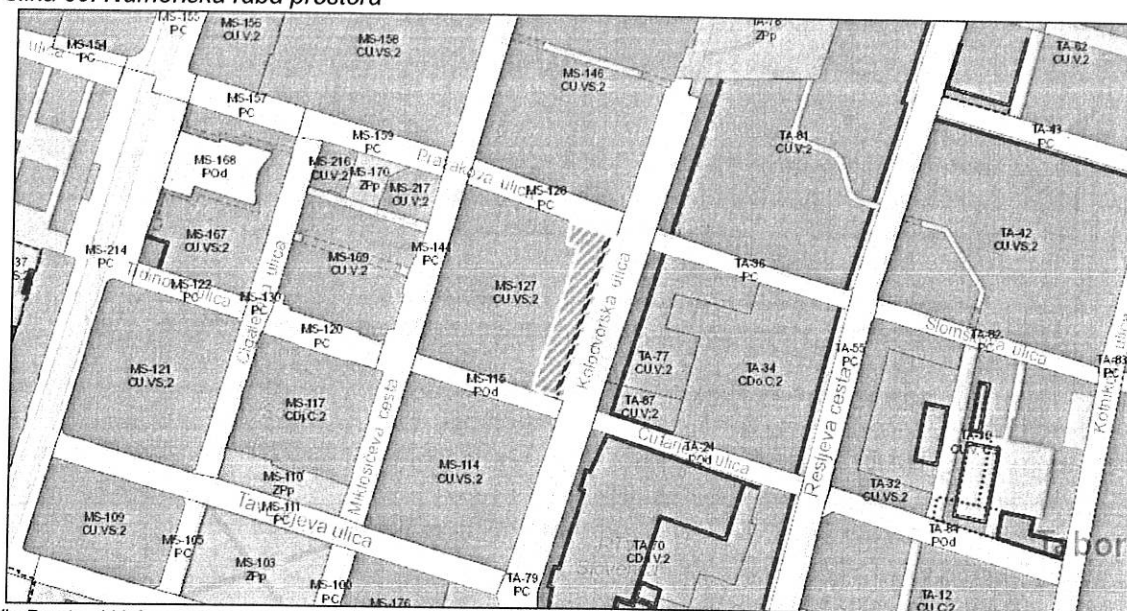
Ocenjevano zemljišče v skladu z veljavnimi prostorskimi akti opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Tabela 3: Namenska raba prostora

7	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	Območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje
---	---	--

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Slika 30: Namenska raba prostora



Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>

Slika 31: Podrobna namenska raba prostora glede na enoto urejanja prostora

Podrobna namenska raba prostora		Višina objektov	
Oznaka enote urejanja prostora	MS-127	Oznaka tipa objekta	VS
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	CU	Urbanistični pogoji	Arkade ob Kolodvorski ulici je treba ohraniti.
Podrobnejša namenska raba prostora	Osrednja območja centralnih dejavnosti	Prometna infrastruktura	
Način urejanja	OPN ID	Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura	
FI - faktor izrabe (največ)	/	Okoljevarstveni pogoji	
FZ - faktor zazidanosti (največ %)	Pri dozidavi obstoječega objekta ali odstranitvi objekta in gradnji novega objekta je obstoječ FZ dopustno povečati do 20 %.	Obveznost priključevanja na okoljsko in energetsko	2
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)	/		
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	/		

Vir: Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>

Dopustni objekti in dejavnosti na območju namenske rabe CUTabela 4: *Dopustni objekti in dejavnosti glede na namensko rabo***7. CU – OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI****1. Dopustni objekti in dejavnosti:**

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

a) V območjih tipa NV so dopustne le:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,
- 12650 Stavbe za šport,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:**a) 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²) so dopustne:**

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije,

- omejitev velikosti gradbene parcele za oskrbne postaje, ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.
- b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.
- c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice.
- č) 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice.
- d) Objekti iz točk a), b), c) in č) niso dopustni v območjih tipa NV.
- e) objekti iz točk c) in č) so dopustni izven širšega mestnega središča.
- 3. Dopustne gradnje in druga dela:
V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah, kot so trgi in parki, morajo biti deli pritličja, ki mejijo nanje (razen v območjih tipa NV), v javni rabi.

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Tipi objektov

Tabela 5: Tipi objektov

VS	<p>Visoka stavba v nizu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stavbni blok: niz visokih stavb v kareju z nepozidanim prostorom v sredini - Strnjena obulična pozidava: visoke stavbe z različnimi gabariti v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom in ki z glavno fasado mejijo na ulico
----	---

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana

Sklep

Glede na pregledano dokumentacijo smatram, da je obstoječi objekt grajen skladno z namensko rabo prostora. Ocenjujem, da srednjeročno ne bo prišlo do spremembe namenske rabe. Ocenjujem, da je glede na namensko in dejansko rabo obravnavanih zemljišč oz. izboljšane nepremičnine ter glede na dejstvo, da gre za, ki se urbanistično ustrezno umešča v prostor, najgospodarnejša raba predmetne nepremičnine sedanja raba.

3 OCENA VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti:

- **način tržnih primerjav** (nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah),
- **na donosu zasnovan način** (nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala) in
- **nabavnovrednostni način** (nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo oziroma izdelavo). Vir: MSOV 2017

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Ker za izvedbo načina tržnih primerjav glede na opravljeno analizo trga in lastnosti ocenjevanje nepremičnine ni dovolj kvalitetnih podatkov o nedavno prodanih primerljivih nepremičninah in bi opravljene prilagoditve temeljile na več predpostavkah, kot je to še smiselno, nabavnovrednostni način pa se v prvi vrsti uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na specialnih nepremičninah in za vrednotenje na neaktivnih trgih, sem za oceno vrednosti v predmetnem poročilu uporabila **na donosu zasnovan način**, za izvedbo katerega sem uspela pridobiti najzanesljivejše podatke. Na donosu zasnovan način je primeren način ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, katerih vrednost se oblikuje na podlagi njihovih donosov.

3.1 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

3.1.1 TEORETIČNA IZHODIŠČA

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po na donosu zasnovanem načinu temelji na načelu substitucije v smislu iskanja sedanje vrednosti pričakovanih prihodnjih donosov primerljivih nepremičnin. Uporablja se za ocenjevanje donos ustvarjajočih nepremičnin.

3.1.1.1 METODA DISKONTIRANEGA DENARNEGA TOKA

Z metodo diskontiranega denarnega toka ocenjujemo vrednost nepremičnine z izračunom sedanje vrednosti pričakovanih prihodnjih čistih denarnih tokov, ki so v posameznih obdobjih lahko različni in lahko trajajo omejeno obdobje. Za določitev sedanje vrednosti posameznega čistega denarnega toka le-tega diskontiramo z diskontno mero, ki predstavlja vsoto pričakovane donosnosti netveganih naložb in pribitkov za tveganje. Ker metoda upošteva omejeno trajanje denarnih tokov, je treba ob koncu obdobja praviloma kot dodatek k denarnemu toku zadnjega leta upoštevati tudi preostalo vrednost nepremičnine.

3.1.1.2 METODA NEPOSREDNE KAPITALIZACIJE

Metoda neposredne kapitalizacije izhaja iz metode diskontiranega denarnega toka ob dodatnih predpostavkah, in sicer ob predpostavki konstantnih denarnih tokovih oz. donosov in predpostavki trajnosti poslovanja. Vrednost nepremičnine tako predstavlja razmerje stanovitnega dobička nepremičnine povprečnega poslovnega leta in mere kapitalizacije, ki predstavlja diskontno mero, povečano za premijo za ohranitev kapitala zaradi amortizljivosti sredstva.

$$V = D/R, \quad (8)$$

kjer je V vrednost nepremičnine, D stanovitni dobiček in R mera kapitalizacije.

Postopek ocenjevanja:

- **Ocena stanovitnega dobička**
Stanovitni dobiček določimo z oceno potencialnega povprečne letnega dohodka nepremičnine (praviloma tržne najemnine), kateremu odštejemo ocenjeni odbitek za

nezasedenost in neizterljivost, ocenjene stalne in spremenljive stroške, ki zadevajo lastnika nepremičnine, ter nadomestitveno rezervo oz. rezervacije za popravila kratkotrajnih elementov.

- **Določitev mere kapitalizacije**

Mero kapitalizacije lahko določimo po dveh metodah:

- po **metodi tržne analize**, kjer se mera kapitalizacije izračuna iz razmerja stanovitnega dobička in prodajne cene nedavno prodane primerljive nepremičnine oz. več primerljivih nepremičnin;
- po **metodi dograjevanja**, kjer mero kapitalizacije po metodi Hendershottovega 3 - členskega modela tržnega ravnovesja izračunamo kot vsoto donosnosti netveganih naložb, premije za tveganje (ki vključuje premijo za manjšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in premije za ohranitev kapitala.

3.1.1.3 METODE MNOŽITELJEV

Pri metodi množiteljev o vrednosti ocenjevanne nepremičnine sklepamo na podlagi posredne primerjave ocenjevanne in primerljivih nepremičnin, in sicer preko množitelja, ki predstavlja razmerje med donosom in vrednostjo primerljive nepremičnine. Uporaben je predvsem v primeru primerjave nepremičnin, ki imajo kljub enovitim fizičnim lastnostim bistveno različne ekonomske lastnosti (dosegajo bistveno drugačne donose).

Poznamo tradicionalne množitelje (npr. množitelj čistega dobička, množitelj prihodka, množitelj najemnin), pri katerih predpostavljamo trajne in konstantne donose, in množitelj nekajletnih donosov, pri katerem predpostavljamo sicer konstantne donose, vendar z omejenim trajanjem (stavbna pravica, koncesije, projekti za določen čas ...).

3.1.1.4 UPORABLJENE METODE

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem indikativno vrednost po na donosu zasnovanem načinu pridobila z izvedbo **metode neposredne kapitalizacije**, ki je primerna za ocenjevanje donos ustvarjajočih nepremičnin ob predpostavki stalne zahtevane donosnosti, konstantnih donosov in trajnosti poslovanja. Mero kapitalizacije sem določila z metodo dograjevanja.

3.1.2 OCENA STANOVITNEGA DOBIČKA

Enota primerjave

Glede na namembnost ocenjevanne nepremičnine in podatke o primerljivih nepremičninah sem kot enoto primerjave izbrala **kvadratni meter oddajne neto tlorisne površine (m² NTP)**.

Ocena potencialne tržne najemnine

V sklopu analize trga realiziranih oddaj lokalov na prostem trgu sem izbrala nepremičnine, ki so po bistvenih lastnostih najbolj podobne ocenjevani nepremičnini. Vse nepremičnine predstavljajo lokale na primerljivih lokacijah (cona A) v Ljubljani.

Podatke o realiziranih prodajah sem pridobila iz baze Valuer. Najemnine so podane v neto zneskih (brez DDV). Pri določitvi indikativne najemnine sem upoštevala prilagoditve, ki sem jih izvedla zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami.

Tabela 6: Mreža prilagoditev – najemnina

	Ocenjevana	Primerljiva 1 pril.	Primerljiva 2 pril.	Primerljiva 3 pril.	Primerljiva 4 pril.	Primerljiva 5 pril.
ID posla		685665	529816	484486	479956	452449
Lokacija/naslov	Kolodvorska ulica 9, Ljubljana		Tomšičeva ulica, Ljubljana	Trdinova ulica, Ljubljana	Mestni trg, Ljubljana	Trg osvobodilne fronte, Ljubljana
Katastrska občina	Tabor			Tabor	Ljubljana mesto	Tabor
Tip nepremičnine	gostinski lokal	Ajdovščina	Ajdovščina	gostinski lokal	gostinski lokal	gostinski lokal
Cena [€/meseč]		5.000,00	2.379,49	3.660,00	6.000,00	3.050,00
Cena brez DDV [€]		5.000,00	1.950,40	3.000,00	4.918,03	2.500,00
Cena brez DDV [€/m ²]		24,79	18,32	20,51	24,66	19,39
Obseg pravic	najemna pravica	najem	najem	najem	najem	najem
Davek	brez ddv	brez ddv	z ddv	z ddv	z ddv	z ddv
Prodajni pogoji	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Vrsta transakcije		real. najem	real. najem	real. najem	real. najem	real. najem
Trajanje najema		nedol. čas	nedol. čas	120 mesecev	nedol. čas	120 mesecev
Datum transakcije		30.01.2023	29.01.2021	01.02.2020	30.11.2019	19.11.2019
Vmesna pril. [€/m ²]		24,79	18,32	20,51	24,66	19,39
Lokacija v regiji	Ljubljana	Ljubljana	Ljubljana	Ljubljana	Ljubljana	Ljubljana
Lokacija v mestu	Tabor	Ajdovščina	Tomšičeva	Trdinova	Mestni trg	Trg OF
Lega v stavbi	K	N	PR	PR	PR/N	K/PR
Pravno urejen dostop	ne	da	da	da	da	da
Vmesna pril. [€/m ²]		14,93	13,60	15,22	11,90	14,39
Velikost [m ² NTP]	321,60	201,70	106,48	146,30	199,40	128,95
Leto gradnje	1970	1980	1965	1980	1520	1998
Stroški vključeni	ne	ne	ne	ne	ne	ne
Parkirno mesto	ne	ne	ne	ne	ne	ne
Končna prilagoditev			-13%	-8%	-5%	-10%
Indikativna najemnina [€/m ² /meseč]		14,25	11,84	13,96	11,33	12,95
Indikativna najemnina [€/m ² /meseč]				12,87		

Vrsta transakcije

Pri izvedbi prilagoditev je treba ločiti med cenami že realiziranih transakcij in ponudbenimi cenami. Ker so bile vse izbrane primerljive nepremičnine predmet realiziranih poslov, prilagoditev ne izvedemo.

Datum transakcije

Pri aplikaciji časovne prilagoditve smo upoštevali datum transakcije in trajanje najema. Pri primerljivih nepremičninah, kjer je datum ocenjevanja znotraj posameznega intervala datuma transakcije in trajanja najema, časovne prilagoditve nismo izvedli. Pri poslih, pri katerih je na dan ocene vrednosti trajanje najema že poteklo, časovno prilagoditev izvedemo glede na gibanje cen najema v času med datumom sklenitve posla in datumom ocenjevanja. Po podatkih GURS se na območju občine Ljubljana kaže zmeren trend rasti najemnin poslovnih prostorov do leta 2019, od leta 2020 dalje pa GURS poroča o stagnaciji cen. Rast najemnin se je ponovno zabeležila v letu 2021 in 2022. Prilagoditev izvedem glede na podatke GURS o rasti cen najemnin poslovnih prostorov - lokalov v Ljubljani.

Slika 32: Gibanje najemnin trgovskih in storitvenih prostorov po območjih za leti 2021 in 2022

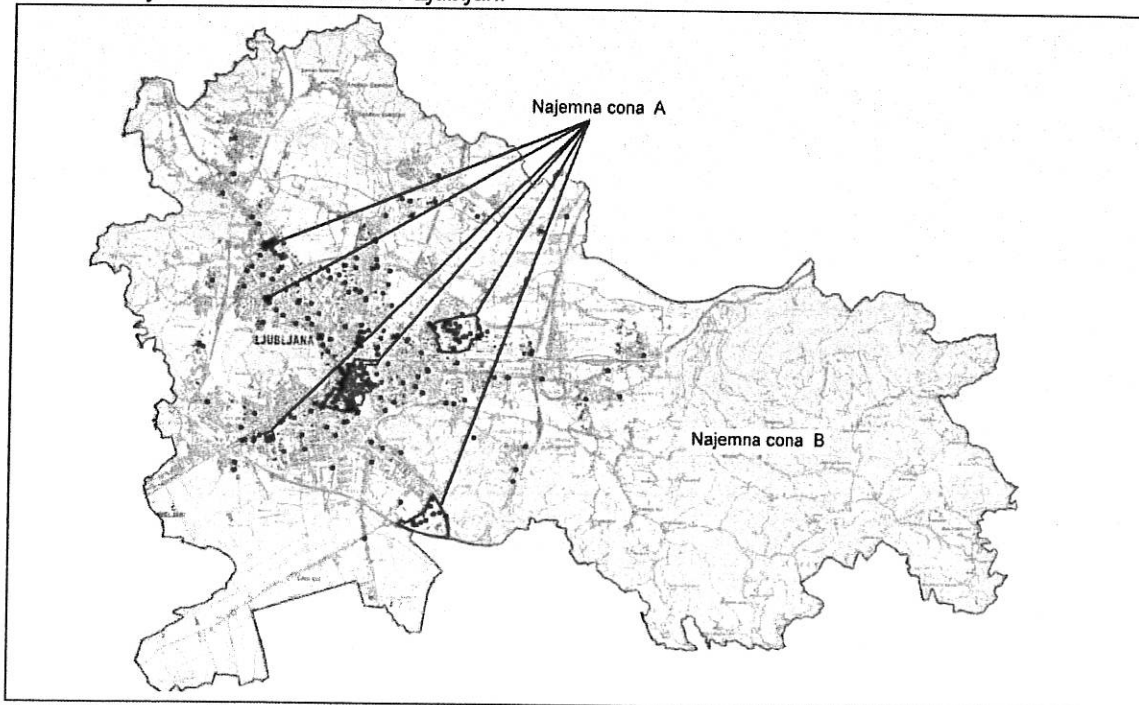
LETNA RAST NAJEMNIN	2021	2022
Slovenija	2,0 %	3,9 %
Ljubljana	7,4 %	3,0 %
Maribor	-2,0 %	0,0 %

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Lokacija

Vse izbrane primerljive nepremičnine in ocenjevana nepremičnina se po podatkih GURS o najemnih conah lokalov v Ljubljani nahajajo v enaki najemni coni (A).

Slika 33: Najemne cone za lokale v Ljubljani



Vir: GURS, 2020. Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnine za leto 2019. Ljubljana, april 2020

Prilagoditev zaradi lokacije sem izvedla na podlagi podatkov Zbirke vrednotenja nepremičnin (ZVN) GURS, ki kaže vpliv lokacije lokalov na vrednost nepremičnine.

Slika 34: Lokacija primerljivih nepremičnin



Vir: Google Maps, URL: <https://maps.google.com/>

Slika 35: Vrednostne cone za lokale v Ljubljani



Vir: Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>

Tabela 7: Prilagoditev zaradi lokacije nepremičnine

Lokacija	Vrednostna raven	Referenčna vrednost	Prilagoditev
Kolodvorska	16	89.271 €	0%
Ajdovščina	17	103.914 €	-14%
Trdinova, Trg OF	16	89.271 €	0%
Tomšičeva, Trg OF	16	89.271 €	0%
Mestni trg	18	120.957 €	-26%

Legatavbi

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v kleti poslovne stavbe, medtem ko se nekatere izbrane primerljive nepremičnine nahajajo v kleti, nadstropju ali pritličju poslovne stavbe. Za lokale je lega v pritličju stavbe zaradi dostopnosti in prepoznavnosti ugodnejša. Zaradi navedenega opravimo prilagoditev pri primerljivih nepremičninah, ki se ne nahajajo zgolj v kleti poslovne stavbe.

Velikost

Nepremičnine večjih površin na trgu praviloma dosegajo nižjo ceno na enoto površine kot nepremičnine manjših površin. Ker je vrednost nepremičnin sorazmerna njihovi donosnosti, sem za identifikacijo vpliva velikosti lokalov na njihovo vrednost izvedla analizo po podatkih ZVN (GURS).

Tabela 8: Prilagoditev zaradi velikosti nepremičnine

Površina [m ²]	Povprečna cena [€/m ²]	Prilagoditev [%]
322	1.009	0,0%
202	1.058	-4,6%
106	1.159	-12,9%
146	1.101	-8,3%
199	1.060	-4,8%
129	1.122	-10,0%

Vir: Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>; lastna analiza

Stroški

Pri nekaterih transakcijah so v ceno najemnine vključeni obratovalni stroški, zato pri teh nepremičninah opravi prilagoditev, in sicer v višini 2,55 €/m². Njihovo višino sem ocenila glede na rezultate GURS analize najemnin pisarniških prostorov v Sloveniji (poglavje 7.3.2.2). Izbrane primerljive transakcije ne vključujejo stroškov obratovanja, zato prilagoditve ni potrebna.

Pravna ureditev dostopa do skladišča

Dostop do ocenjevanega gostinskega lokala v prvi kleti (2. etaža) poslovne stabe poteka preko dela stavbe 1737-1009-248, ki ni evidentiran kot splošni skupni del stavbe in je v lasti tretje osebe ter ni predmet ocenjevanja, zato **dostop do ocenjevanega nepremičnine pravno ni urejen**. Etažna lastnina je v urejanju, na nepremičninah je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVetL. Diskontno mero predstavlja že prikazana mera kapitalizacije, pri kateri ne upoštevamo premije za ohranitev kapitala. Diskontna mera tako znaša 6,11 %. Ob predpostavki, da je potreben čas za ureditev dostopa 1 leto, prilagoditev za neurejen dostop znaša:

prilagoditev = $1 / (1 + 0,0611)^1 = 0,942$ oz. - 5,76 %

Parkiranje

Pri vseh najemnih poslih primerljivih nepremičnin najemnine ne vključujejo najemnine za posamezna parkirna mesta, zato prilagoditev ni potrebna.

Glede na izvedeno analizo sem kot primerno mesečno najemnino povprečnega poslovnega leta za ocenjevanje prostora privzela najemnino v višini **12,87 €/m²**.

Drugi potencialni prihodki

Drugih potencialnih prihodkov nepremičnine ne pričakujemo.

Odbitek za nezasedenost in neizterljivost

Razlog za odbitek za nezasedenost in neizterljivost je občasna neoddanost nepremičnin ter občasna neizterljivost najemnin in pripadajočih stroškov. Odbitka ne privzemamo po trenutni nezasedenosti objektov, saj je le-ta lahko samo rezultat slabega upravljanja z nepremičnino in ni nujno trajna lastnost, zato upoštevamo povprečno tržno nezasedenost primerljivih nepremičnin.

Lokacija je za trenutno dejavnost primerna in pričakovati je, da bo nepremičnina zasedena. Kljub temu bi ob morebitni menjavi najemnika prostori ostali nekaj časa nezasedeni. Nezasedenost sem izračunala na podlagi podatkov o povprečni menjavi najemnikov v

podobnih poslovnih objektih v Ljubljani. Najemne pogodbe se v povprečju sklepajo za obdobje 5 let, pri čemer ob menjavi najemnika nepremičnina ostane prazna 6 mesecev. Nezasedenost tako znaša 10 %.

V zvezi z neizterljivostjo sem predpostavila, da gre za poučenega najemodajalca, kateremu najemnik ob sklenitvi pogodbe plača varščino, ki pokrije morebitne neplačane najemnine. Prav tako sem predpostavila, da je možno s tožbo izterjati vse zapadle najemnine in si pokriti stroške sodnega postopka. Zaradi navedenega odbitka za neizterljivost nisem izpostavljala.

Stalni in spremenljivi stroški

Pri stroških upoštevamo le stroške, ki zadevajo lastnika nepremičnine, in ne stroškov, ki jih lastnik prenese na najemnika. Glede na prakso v Sloveniji obratovalne stroške (ogrevanje, elektrika, odvoz smeti, voda in kanalščina, telefon, čiščenje ...) in stroške tekočega vzdrževanja prostorov (beljenje) plača najemnik (razen v primeru oddaje za turistične namene in seveda v času nezasedenosti nepremičnine), skladno z Zakonom o stavbnih zemljiščih pa plača neposredni uporabnik tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Lastnika ocenjevane nepremičnine tako zadevajo le stroški zavarovanja in investicijskega vzdrževanja, slednje sem upoštevala v kot nadomestitveno rezervo.

Stroške zavarovanja lokala sem upoštevala v višini letne premije, ki po podatkih zavarovalnice znašajo povprečno 1,8 €/m².

Nadomestitvena rezerva

Nadomestitvena rezerva predstavlja pavšalno nadomestilo za stroške investicijskega vzdrževanja in obnove kratkotrajnih elementov (okna in vrata, tlaki, inštalacije), ki se obrabljajo hitreje kot sama stavba in jih je treba v ekonomski življenjski dobi objekta večkrat nadomestiti, da bi lahko dosegali stalne pričakovane donose nepremičnine. Pri oblikovanju zneska nadomestitvene rezerve je potrebno upoštevati stanje ter namen uporabe ocenjevane nepremičnine.

Stroške obnove kratkotrajnih elementov za lokale sem upoštevala v višini 300 €/m², njihovo življenjsko dobo pa v višini 30 let. Za obnovo kratkotrajnih elementov je tako potrebno oblikovati pavšalno letno nadomestilo v višini 10 €/m².

Stanovitni dobiček

Tabela 9: Izračun stanovitnega dobička

Lokal			[€/leto]
NTP	321,6	[m ²]	
Neto mesečna najemnina	12,87	[€/m ² /mesec]	49.668
Potencialni letni prihodek			49.668
Nezasedenost	10	[%]	-4.967
Neizterljivost	0	[%]	0
Drugi prihodki	0	[€/leto]	0
Efektivni prihodek			44.701
Stalni stroški	1,8	[€/m ² /leto]	-579
Nadomestitvena rezerva	10	[€/m ² /leto]	-3.216
Odhodki skupaj			-3.795
STANOVITNI DOBIČEK [€]			40.906

3.1.3 OCENA MERE KAPITALIZACIJE

Metoda dograjevanja

Kadar ni verodostojnih podatkov o nedavno prodanih, ocenjevani nepremičnini primerljivih, nepremičninah in o njihovih cenah najema, mero kapitalizacije izračunamo po metodi dograjevanja. Pri metodi dograjevanja mero kapitalizacije po metodi Hendershottovega 3 - členskega modela tržnega ravnovesja izračunamo kot vsoto donosnosti netveganih naložb, premije za tveganje (ki vključuje premijo za manjšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in premije za ohranitev kapitala. Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

Realna donosnost netveganih naložb

Za netvegane naložbe pri oblikovanju mere kapitalizacije štejemo tiste, za katere jamči država in imajo rok zapadlosti približno tolikšen, kolikor znaša tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Kot mero donosnosti netveganih naložb upoštevamo donosnost 10-letne Evro obveznice, in sicer po podatkih na dan ocenjevanja.

Tabela 10: Donosnost Evro obveznice na dan ocenjevanja

Date	Value
May 11, 2023	2.30%
May 10, 2023	2.38%
May 09, 2023	2.42%
May 08, 2023	2.42%

Vir: https://ycharts.com/indicators/aaa_rated_10year_eurozone_central_government_bond_par_yield_curve

Ker za izračun vrednosti nepremičnine po metodi neposredne kapitalizacije tako pri izračunu stanovitnega dobička pri dinamiki najemnin upoštevamo neinflacijske razmere, moramo neinflacijske razmere upoštevati tudi v imenovalcu z uporabo realne donosnosti. Nepremičnine so naložbeni razred, katerega življenjska doba in čas dospelja je lahko preko 40 let, v življenjski dobi nepremičnine pa se izmenja več inflacijskih kot tudi gospodarskih ciklov. Zaradi trenutno specifične situacije visoke inflacije kot donosnost netveganih naložb upoštevamo donosnost 10-letne Evro obveznice do zapadlosti na dan ocenjevanja, pri tem pa upoštevamo dolgoročno ciljno stopnjo inflacije v višini 2,0 %. Vir: Janko, Javornik, Kern, Lušnic, Pšunder, Šturm, 2023. Določevanje netvegane donosnosti za potrebe ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah v razmerah visoke inflacije. Ljubljana, 2023

Realna donosnost netveganih naložb v konkretnem primeru tako znaša **0,41 %**.

Premija za tveganje

Premija za tveganje v tričlenskem modelu tržnega ravnovesja že vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo. Premija za tveganje je odvisna predvsem od tipa nepremičnine, lokacije in ekonomskega okolja ter funkcionalnih značilnosti nepremičnine. Medtem ko se za stanovanjske nepremičnine premija za tveganje giblje od 2,2 % do 3,9 %, znaša za trgovske prostore od 5,0 % do 6,5 % in za industrijske nepremičnine od 6 % do 7,5 %. Za pisarniške prostore z normalnim tveganjem znaša premija za tveganje od 5,8 % do 6,3 %. Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

Ocenjevana nepremičnina predstavlja poslovne prostore - lokal, ki se nahaja v središču mesta. Na podlagi lastnosti ocenjevane nepremičnine premijo za tveganje na podlagi empiričnih podatkov ocenimo na **5,7 %**. Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

SIR⁺IUS, junij 2018**Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine**

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

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

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

Vir: Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. Določanje mere kapitalizacije. Sirius 2018/3, Ljubljana, 2018

Premija za ohranitev kapitala

Ker so nepremičnine, razen zemljišč, amortizljiva sredstva in se praviloma njihova vrednost s časom niža, moramo pri izračunu mere kapitalizacije upoštevati tudi premijo za ohranitev kapitala. Ta je odvisna od ocenjene nadomestitvene rezerve pri izračunu stanovitnega dobička in od gibanja cen na trgu nepremičnin. Premijo za ohranitev kapitala lahko v odvisnosti od preostale ekonomske življenjske dobe izračunamo po Ringovi (časovno enakomerni metodi), Hoskoldovi (odvedeni del sredstev za ohranitev kapitala oplajamo po netvegani donosnosti) ali Inwoodovi metodi (odvedeni del sredstev za ohranitev kapitala oplajamo po donosnosti predmetne nepremičninske naložbe).

Premijo za ohranitev kapitala sem izračunala po Hoskoldovi metodi:

$$p_{ok} = \frac{r_{nt}}{(1+r_{nt})^n - 1} \quad (10)$$

kjer je r_{nt} realna netvegana donosnost in n preostala ekonomska življenjska doba.

Pri izračunu stanovitnega dobička in nadomestitvene rezerve sem upoštevala, da bodo kratkotrajni elementi objekta redno investicijsko vzdrževani, kar bo podaljšalo ekonomsko življenjsko dobo objekta. Preostalo ekonomsko življenjsko dobo objekta sem tako privzela glede na preostalo ekonomsko življenjsko dobo dolgotrajnih elementov, ki sem jo upoštevala v višini 80 let.

Premija za ohranitev kapitala tako znaša **1,06 %**.

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja

Tabela 11: Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja

Realna donosnost netveganih naložb	0,41%
Premija za tveganja	5,70%
Premija za ohranitev kapitala	1,06%
MERA KAPITALIZACIJE	7,17%

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja tako znaša 7,17 %.

3.1.4 INDIKATIVNA VREDNOST PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

	Lokal
Stanovitni dobiček [€]	40.906
Mera kapitalizacije	7,17%
Ind. vrednost [€]	570.519
Ind. vrednost [€/m²]	1.773,94
Končna ind. vrednost [€] do celote	570.500
Delež 1278/10000	72.910
Delež 677/10000	38.623

Indikativna tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znak del stavbe 1737-1009-222 do celote, ki v naravi predstavlja gostinski lokal površine 321,6 m² v prvi kleti poslovno-stanovanjske stavbe na naslovu Kolodvorska ulica 9 v Ljubljani,

znaša po na donosu zasnovanem načinu na dan 9. 5. 2023: **570.500 €.**

3.2 ZMANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ)

ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

4 SKLEP O OCENI VREDNOSTI

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Ljubljani v izvršilni zadevi I 102/2023 sem izdelala oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini **ID znak del stavbe 1737-1009-222 v deležu do 1278/10000, do 677/10000 in do celote.**

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preverila primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini za namen izvršilnega postopka sem uporabila **na donosu zasnovan način.**

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremeni iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini **ID znak del stavbe 1737-1009-222**, ki v naravi predstavlja gostinski lokal površine 321,6 m² v prvi kleti poslovno-stanovanjske stavbe na naslovu Kolodvorska ulica 9 v Ljubljani, za **namen izvršilnega postopka** in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk **na dan 9. 5. 2023** znaša:

ID znak del stavbe 1737-1009-222	celota	570.500 €
ID znak del stavbe 1737-1009-222	delež 1278/10000	72.910 €
ID znak del stavbe 1737-1009-222	delež 677/10000	38.623 €

Ocenjena vrednost je izražena v neto znesku, brez DDV ali ostalih davkov.

Ocena vrednosti velja le za namen, na datum ocenjevanja vrednosti in za uporabnika, ki so navedeni v poročilu. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana na podlagi javnih uradnih evidenc o nepremičnini ter skladno z vsemi podatki, ki je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika in dolžnika. Upnik in dolžnik sta bila vabljeni na ogled in sta imela možnost opozoriti in seznaniti sodno cenilko z vsemi verodostojnimi podatki o nepremičnini, ki bi lahko vplivali na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in viri uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjevano nepremičnino bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

5 VIRI IN LITERATURA

5.1 VIRI

V procesu ocenjevanja sem se brez posebnega preverjanja zanašala na podatke, pridobljene iz naslednjih virov:

- Izpiski iz zemljiške knjige, URL: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
- Geodetska uprava RS, URL: <http://ipi.eprstor.gov.si/jv/>
- Geodetska uprava RS, 2008–2023. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007–2022*. Ljubljana, 2008–2023.
- Geodetska uprava RS, 2018–2023. *Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leta 2016 – 2022*. Ljubljana, 2018–2023.
- Aplikacija Valuer
- Portal Nepremičnine.net, URL: <https://www.nepremicnine.net/>
- Zbirka vrednotenja nepremičnin, URL: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
- Prostorski informacijski sistem Urbinfo, URL: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>
- Google Maps, URL: <https://maps.google.com/>
- Najdi.si – zemljevid, URL: <http://zemljevid.najdi.si/>
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2022. Vir: UMAR, 2022. *Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022*. Ljubljana, september 2022
- Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. *Poročilo o razvoju 2018*. Ljubljana, junij 2018
- Statistični urad RS, 2018. *Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018*. Ljubljana, 2018.
- Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>
- Geoportal agencije RS za okolje, Atlas okolja, URL: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Portal Trg nepremičnin, URL: <http://www.trgnepremicnin.si/>
- PEG online – gradbeni portal, URL: <http://www.peg-online.net/>
- Mestna občina Ljubljana, URL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/>
- Banka Slovenije, 2022. *Mesečna informacija o poslovanju bank*. Ljubljana, julij 2022
- Eurostat, URL: <http://ec.europa.eu/eurostat>
- MTS Slovenia Dailiy Fixing, URL: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>
- Portal SLONEP, URL: <http://www.slonep.net/>
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 1/11)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur.l. RS št. 78/10, 10/11, 72/13, 92/14, 17/15, 50/15 in 88/15)
- Etažni načrt št. vloge 02132-00568/2006 z dne 9. 11. 2006
- Etažni načrt št. vloge 02132-01025/2022 z dne 21. 3. 2022
- Energetska izkaznica št. 2015-360-155-17514 z dne 20. 4. 2015

V postopku ocenjevanja sem se oprla tudi na podatke, trditve in informacije s strani lastnika ocenjevane nepremičnine, lastnikov ali najemnikov primerljivih nepremičnin, zbirne podatke nepremičninskih agencij in upravnikov ter podatke upravnih in občinskih organov. Uporaba tovrstnih podatkov je v poročilu na mestih uporabe posebej navedena s sklicem na izjavo tistega, ki je podatke posredoval. Ti podatki so bili preverjeni skladno z možnostmi, glede na javno dostopnost podatkov o nepremičninah, in so bili uporabljeni v dobri veri.

5.2 LITERATURA

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur.I.RS, št. 48/18)
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.I.RS, št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Zakon o revidiranju (Ur.I.RS, št. 65/08, 63/13)
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Ur.I.RS, št. 91/12)
- Stvarnopravni zakonik (Ur.I.RS, št. 87/02 in 91/13)
- BKI Baukosten Gebaude. 2012. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum, 2012
- BKI Baukosten Bauelemente. 2012. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum, 2012
- BKI Baukosten Regionalfaktoren für Deutschland und Europa. 2012. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum, 2012
- Brachmann R., Holzner P., 1999. *Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude – Versicherungswerte*. Oppermann, 1999
- Neufert, E., 2008. *NEUFERT, Projektiranje v stavbarstvu*. Tehniška založba Slovenije
- Pšunder, I., Torkar, M., 2007. *Vrednost nepremičninskih pravic*. Strokovna zbirka SIR. Ljubljana, avgust 2007
- Pšunder, I., Cirman, A., 2011. *Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin*. Geodetski vestnik 55/3, str. 546–560. Ljubljana, 2011
- Pšunder, I., Vrenčur, R., 2012. *Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah*. Strokovna zbirka SIR. Ljubljana, oktober 2012
- SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011
- Prostor, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013.
- Pšunder, Kern, Kavšek, 2018. *Določanje mere kapitalizacije*. Sirius 2018/3, str. 72–79. Ljubljana, 2018
- Kebrič, Šturm, 2018. *Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Sirius 2018/3, str. 17–26. Ljubljana, 2018
- Cirar, 2018. *Ocenjevanje likvidacijske vrednosti v insolventnih postopkih*. Sirius 2018/3, str. 5–16. Ljubljana, 2018

Seznam prilog:

- Izris parcele
- Podatki zemljiškega katastra
- Podatki registra nepremičnin
- Analiza trga nepremičnin



IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1737 TABOR
Številka stavbe: 1009
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: 24.365,9m²
Število etaž: 14
Etaža, ki je pritličje: 3
Število stanovanj: 124
Število poslovnih prostorov: 61
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 291,8 m
Najvišja višinska kota stavbe: 336,8 m
Karakteristična višina stavbe: 298,0 m
Leto izgradnje stavbe: 1970
Material nosilne konstrukcije: beton, železobeton
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: 1996
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
Priključek na omrežje plinovoda: Da

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1737 TABOR	2325	2.148 m ²	2.148 m ²
1737 TABOR	2326	286 m ²	286 m ²

Naslovi stavbe

Ljubljana, Ljubljana, Pražakova ulica 20
 Ljubljana, Ljubljana, Pražakova ulica 18
 Ljubljana, Ljubljana, Kolodvorska ulica 9
 Ljubljana, Ljubljana, Pražakova ulica 14
 Ljubljana, Ljubljana, Pražakova ulica 16
 Ljubljana, Ljubljana, Kolodvorska ulica 7
 Ljubljana, Ljubljana, Čufarjeva ulica 5

Številka dela stavbe: 222
Naslov: Ljubljana, Ljubljana, Kolodvorska ulica 9, 902
Št.stanovanja ali posl.prostora: 902
Status: Katastrski vpis po ZEN/MPE
Dejanska raba: prehrambni gostinski obrat
Uporabna površina: 321,6 m²
Neto tlorisna površina: 321,6 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: METALKA STANOVANJSKE STORITVE D.O.O.
Status upravnika: R – registrski
Dvigalo: Da
Leto obnove instalacij: 2002
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	321,6 m ²

Stanovansko-poslovna stavba v Ljubljani
PRAŽAKOVA 20, 18, 16 14, KOLODVORSKA 7, 9, ČUFARJEVA 5
POSLOVNI DEL - I. KLET
Seznam posameznih delov

OZNAKA POZICIJE	VRSTA ETAŽNE LASTNINE	NETO POVRŠINA ETAŽNE LASTNINE	UL OZNAKA
ETAŽA	OZNAKA	M2	
I.K. ✓	H 1 ✓ lokal	204,25	Kolodvorska 7
I.K. ✓	I 1 ✓ sklad prostori	277,65	Kolodvorska 9
I.K. ✓	S 1 ✓ gostinski prostori	321,60	Kolodvorska 9
I.K. ✓	B 1 ✓ sklad prost.	76,14	Kolodvorska 9

glej delo
 222
 223

7 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

7.1 MAKROEKONOMSKI OKVIR

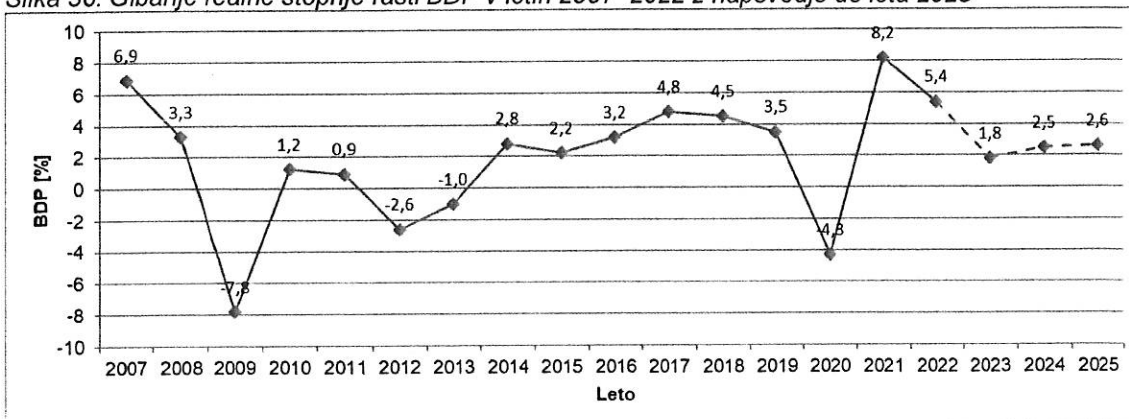
7.1.1 GOSPODARSKA RAST V EU

Gospodarska rast v evrskem območju in v naših najpomembnejših gospodarskih partnericah se je v drugi polovici leta 2022 močno upočasnila, a manj od pričakovanj mednarodnih institucij. Rast BDP v evrskem območju v celem letu 2022 je bila po predhodni oceni evrostatata 3,5 % (desez.), izhajala pa je predvsem iz prve polovice leta (medletno 4,9 %, četrtno pa 0,6 % v prvem oz. 0,9 % v drugem četrtnju, vse desez.), ko jo je poganjala predvsem večja pokovidna potrošnja, podprta tudi s sproščanjem visokih prihrankov gospodinjstev. V drugi polovici leta se je rast BDP precej upočasnila, v tretjem četrtnju na 0,3 % (medletno 2,4 %, desez.), v četrtem pa na 0,1 % (medletno 1,9 %, desez.). V razmerah velike geopolitične negotovosti in visokih cen energentov ter naraščajoče inflacije so se kazalniki zaupanja namreč začeli zniževati, kupna moč gospodinjstev je začela upadati, pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike pa so se začeli zaostrovati. Kljub občutni upočasnitvi rasti so se gospodarstva v evrskem območju izkazala za odpornejša od pričakovanj mednarodnih institucij in se bodo v začetku letošnjega leta najverjetneje izognila tehnični recesiji. Težave v dobavnih verigah namreč postopno popuščajo, cene energentov so se ob zanesljivejši oskrbi znižale na raven pred vojno v Ukrajini, podjetja imajo še vedno veliko neizpolnjenih naročil, kazalniki zaupanja pa se izboljšujejo. Sestavljeni kazalnik PMI za evrsko območje je v začetku leta prvič po lanskem juniju presegel vrednost 50 in nakazuje možno rast aktivnosti, zlasti storitvenih dejavnosti, podobno tudi kazalnik gospodarske klime ESI, ki se je zvišal tretji mesec zapored in približal dolgoletnemu povprečju, zaupanje pa se izboljšuje v večini dejavnosti. Mednarodne institucije v zadnjih napovedih pričakujejo postopno krepitev gospodarske rasti v naših trgovinskih partnericah. Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

7.1.2 BRUTO DOMAČI PROIZVOD SLOVENIJE

V letu 2022 se je BDP realno povečal za 5,4 %; rast je izhajala predvsem iz okrevanja po epidemiji in je bila najvišja v prvi polovici leta (9,4 % medletno). V drugi polovici leta se je v razmerah povečane negotovosti v mednarodnem okolju zaradi energetske krize in posledic vojne v Ukrajini medletna rast občutno umirila (1,7 %). Dinamika tekoče rasti BDP s pozitivno rastjo v zadnjem lanskem četrtnju, po močnem upadu v poletnih mesecih, pa nakazuje na določeno odpornost gospodarstva ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2024 in 2,6 % leta 2025). Višja rast skupnega izvoza (malo nad 4 %) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja, prav tako bodo okrevale investicije v opremo in stroje. Leta 2024 pa bo predvidoma upadel obseg državnih investicij, predvsem v povezavi s ciklom koriščenja sredstev EU. Skupna rast investicij v osnovna sredstva bo tako leta 2024 šibkejša (2,2 %), nato se bo s povečanjem javnih investicij ponovno okrepila (5,0 %). Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na 1,8 % ob višji rasti realnega razpoložljivega dohodka in nekoliko večji nagnjenosti k varčevanju, ki pa bo ostala manjša kot pred epidemijo. Na krepitev rasti državne potrošnje na 1,8 % oziroma 1,9 % pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo, predpostavljena je tudi postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

Slika 36: Gibanje realne stopnje rasti BDP v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

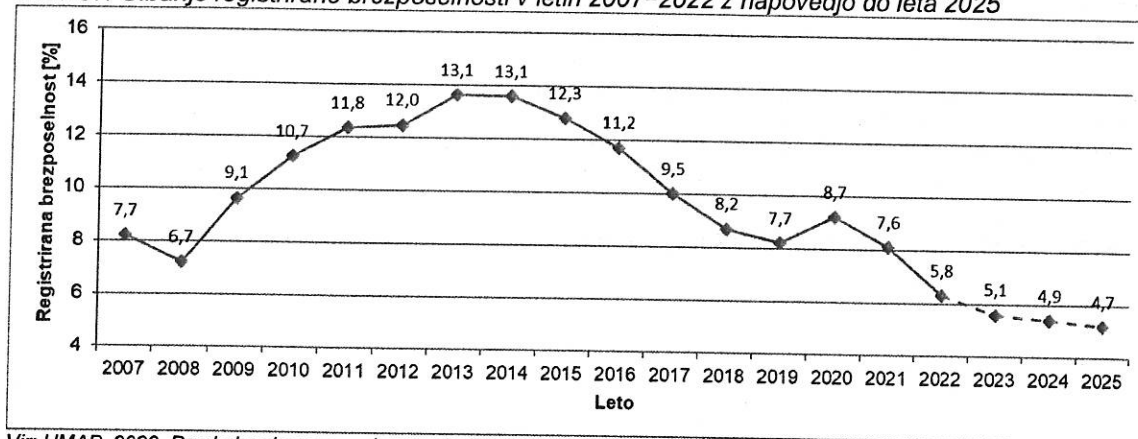


Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

7.1.3 ZAPOSLENOST IN BREZPOSELNOST

Naraščanje zaposlenosti se je v drugi polovici leta 2022 ob ohlajanju gospodarske aktivnosti in pomanjkanju delovne sile umirilo, a je zaposlenost kljub temu dosegla visoko rast, brezposelnost pa najnižjo raven v zadnjih 30 letih. Na trgu dela je veliko pomanjkanje delovne sile, kar vpliva na poslovanje podjetij. Letos se bosta rast zaposlenosti (1,0 %) in upadanje brezposelnosti nadalje umirjala, izraziteje v prvi polovici leta; veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Demografska gibanja, ko se prebivalstvo v starostni skupini 15–64 let že dlje časa vidno zmanjšuje, bodo tudi omejitveni dejavnik rasti dodane vrednosti. Participacija na trgu dela se bo sicer še naprej postopoma povečevala zlasti v starostni skupini 55–64 let, nekoliko tudi v skupini 20–24 let, kjer je podpovprečna. Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

Slika 37: Gibanje registrirane brezposelnosti v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

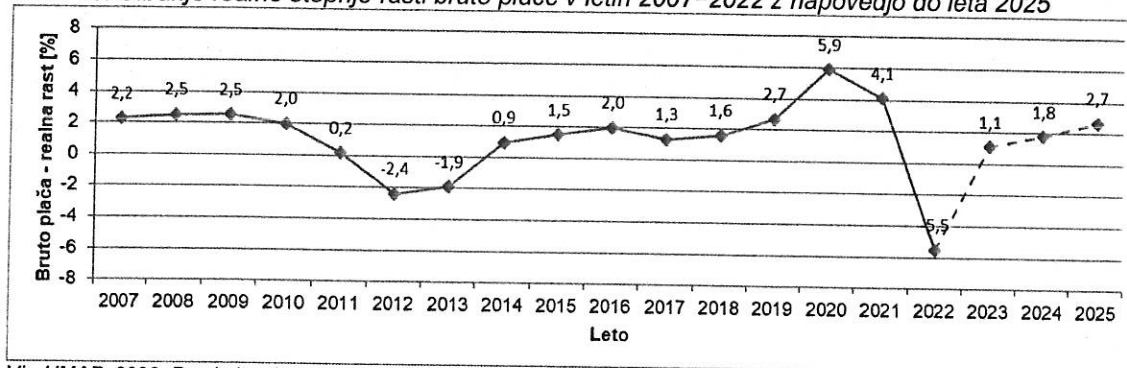


Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

7.1.4 PLAČE

Lanska zmerna nominalna rast povprečne bruto plače (2,8 %) je bila predvsem posledica znižanja plač v javnem sektorju zaradi prenehanja izplačevanja večine dodatkov, povezanih z epidemijo, v zasebnem sektorju je bila rast ob pritiskih s trga dela podobna kot leta 2021; zaradi visoke inflacije pa je bila povprečna bruto plača realno nižja (za 5,5 %). Realna rast povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1 %), proti koncu obdobja napovedi pa se bo še okrepila. V zasebnem sektorju bodo na rast povprečne plače (nominalno 8,0 %, realno 0,9 %) vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, precej pa tudi januarsko povišanje minimalne plače. Na razmeroma visoko rast plač v javnem sektorju (nominalno 8,7 %, realno 1,5 %) pa bo vplivala tudi uresničitev lanskega dogovora s sindikati javnega sektorja. V prihodnjih dveh letih se bo skupna nominalna rast plač nekoliko umirila, realna rast pa bo nekoliko nad dolgoročnim povprečjem. Napoved rasti bruto plač spremljajo znatna tveganja, povezana s pritiski s trga dela in napovedano reformo plačnega sistema v javnem sektorju po letu 2023, katere učinkov v tem trenutku še ni mogoče natančno oceniti. Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

Slika 38: Gibanje realne stopnje rasti bruto plače v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025

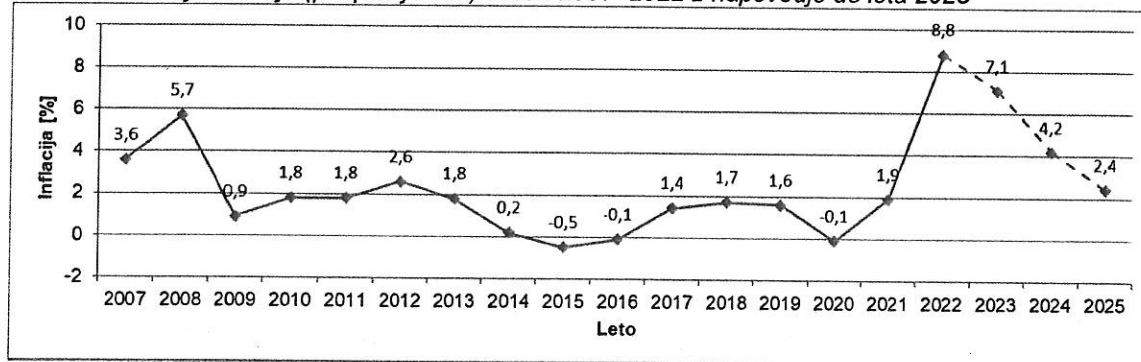


Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

7.1.5 INFLACIJA

Rast cen življenjskih potrebščin se je v letu 2022 precej okrepila. Inflacija je sredi leta 2022 dosegla najvišje ravni po skoraj 30 letih, nato se je le nekoliko znižala in konec leta 2022 še vedno presegala 10 % (konec leta 2021 je znašala 4,9 %). V povprečju leta je bila 8,8 % (leta 2021 1,9 %). K inflaciji so lani največ prispevale cene hrane in brezalkoholnih pijač (3,1 o. t.), močno so se podražili tudi energenti (2 o. t.). Inflacija se je okrepila že v začetku lanskega leta, ko so k njej največ prispevali dražji energenti (cene energentov na svetovnih trgih so sicer začele naraščati že jeseni 2021), višje cene predelane in nepredelane hrane zaradi slabše letine in dražjih vhodnih surovin, okrepil pa se je tudi prispevek cen neenergetskega industrijskega blaga, predvsem zaradi težav v dobavnih verigah, povezanih z epidemijo. Z začetkom vojne v Ukrajini so se zunanji šoki še okrepili, inflacija pa je postajala vedno širše osnovana. Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka; ocenjujemo, da bi se proti 2 % lahko postopoma znižala šele po letu 2024. Višje cene storitev bodo še pomembno prispevale k inflaciji, tudi prispevek cen hrane bo še razmeroma visok, pričakujemo pa njihovo postopno nižjo rast. Prispevek cen energentov naj bi bil letos v odsotnosti zunanjih šokov v povprečju leta manjši, prav tako naj bi se postopoma umirjala tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,1 %, v povprečju leta pa, predvsem zaradi visoke ravni na začetku leta, 7,1 %. Za prihodnje leto pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala in naj bi ob podpori ukrepov denarne politike do konca leta padla pod 3 %. Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

Slika 39: Gibanje inflacije (povprečje leta) v letih 2007–2022 z napovedjo do leta 2025



Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

7.1.6 INVESTICIJE

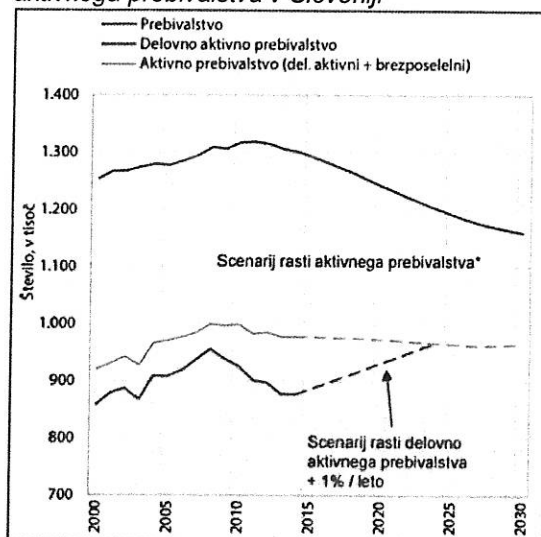
Investicijska dejavnost je bila lani razmeroma močna (7,8 % rast), zlasti zaradi povečanja investicij v zgradbe in objekte, kjer so se krepile državne in stanovanjske investicije. Rast dodane vrednosti v gradbeništvu je bila 10,4 %. Rast investicij v opremo in stroje se je pod vplivom negotovosti in zniževanja izkoriščenosti proizvodnih kapacitet do konca leta občutno umirila, te investicije so bile konec leta nižje kot pred letom dni. Ob razmeroma visokem prispevku spremembe zalog k rasti BDP (1,1 o. t.) je bila rast bruto investicij lani 12,4 %. Rast investicij bo letos zmerna (2,8 %), k rasti bodo ključno prispevale javne investicije. Pričakujemo nadaljevanje rasti investicij v zgradbe in objekte, podprte z nadaljnjim povečanjem državnih investicij, tudi v povezavi s črpanjem sredstev EU. Izdana gradbena dovoljenja nakazujejo tudi nadaljevanje rasti stanovanjskih investicij. Zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani. Tu se zlasti v začetku leta nadaljujejo trendi iz druge polovice leta 2022, ko so se investicije v opremo in stroje znižale pod vplivom zniževanja izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti, dvigovanja obrestnih mer in še vedno prisotne negotovosti. Vir: UMAR, 2023. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023

7.1.7 DEMOGRAFSKA GIBANJA

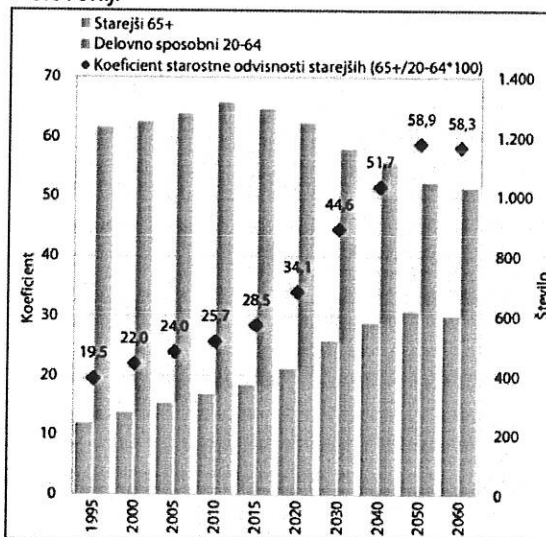
V prihodnje bodo na možnosti za zagotavljanje dostojnega življenja pomembno vplivale demografske spremembe, ki so v Sloveniji zelo intenzivne. Pričakovano trajanje življenja se povišuje, delež starejših narašča, število rojstev stagnira, število neto priselitev pa je razmeroma majhno. Po letu 2011 se tako število prebivalcev, ki spadajo v najbolj aktivno skupino prebivalstva (20–64 let), zmanjšuje. V prihodnjih letih se bo intenzivnost demografskih sprememb še okrepila. Zadnje projekcije prebivalstva iz leta 2015 za Slovenijo napovedujejo, da se bo koeficient starostne odvisnosti prebivalstva do leta 2030 povečal za 20 o. t. in znašal 79,6, kar pomeni da bo od 100 prebivalcev v starosti 20–64 let odvisnih okoli 80 otrok, mladih in starejših.

Demografske spremembe zmanjšujejo ponudbo delovne sile, kar lahko v prihodnosti postane omejitveni dejavnik za gospodarski razvoj. Ob naraščanju povpraševanja po delovni sili se delodajalci v zadnjih letih že vse pogosteje srečujejo s težavami pri iskanju ustreznih delovnih sil, ki se bodo v prihodnjih letih še povečevale. Ob ohranjanju skromnih migracij namreč tudi večja delovna aktivnost mladih in starejših ne bo zadostovala za pokritje vseh potreb po delovni sili. Zmanjševanje števila prebivalstva v starosti 20–64 let bi tako lahko ob nespremenjenih politikah trga dela in upokojitvenih pogojih v prihodnjih desetih letih postalo omejitveni dejavnik za rast in razvoj gospodarstva. Simulacije predpostavk demografskih gibanj kažejo, da bi se – brez neto priseljevanja tuje delovne sile – število delovno sposobnih, ki ga danes opredeljujemo s starostno skupino 20–64 let, zmanjšalo celo, če bi delovno sposobne prebivalce opredelili kot starostno skupino 20–85 let. Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, april 2018

Slika 40: Scenarij rasti aktivnega in delovno aktivnega prebivalstva v Sloveniji



Slika 41: Koeficient starostne odvisnosti starejših v Sloveniji



7.2 ANALIZA REGIJE IN MESTA

7.2.1 OSREDNJSLOVENSKA REGIJA IN OBČINA LJUBLJANA

Osrednjeslovenska statistična regija je ena od dvanajstih statističnih regij Slovenije. V svoje območje vključuje 26 občin. Regija ima ugodno središčno lego glede na sosednje regije, njeno največje urbano središče pa je mesto Ljubljana. Poleg ugodne lege sta njeni pomembni prednosti tudi dobra prometna povezanost ter dejstvo, da se v tej regiji nahaja glavno mesto države.

Mestna občina Ljubljana je središče Osrednjeslovenske regije in glavno mesto države. Je geografsko, ekonomsko, politično, znanstveno in kulturno središče Slovenije ter pomembno evropsko trgovsko, poslovno, kongresno in sejensko središče, pa tudi prometno središče Slovenije. Lega na križišču pomembnih prometnic je močno vplivala na njen razvoj. Ljubljana leži približno 140 km zahodno od Zagreba, 250 km vzhodno od Benetk, 350 km jugozahodno od Dunaja ter 400 km jugozahodno od Budimpešte. Ima urejeno prometno infrastrukturo in dobro dostopnost po evropskem in slovenskem avtocestnem omrežju, ima pa tudi dobro železniško in letalsko povezavo. Železniška postaja Ljubljana predstavlja najpomembnejše železniško križišče v državi in leži ob povezavi Nemčije s Hrvaško ter Trstom in Budimpešto. Najbližje mednarodno letališče je Letališče Jožeta Pučnika na Brniku, ki je od centra Ljubljane oddaljeno 26 km. Vir: Mestna občina Ljubljana, URL: <https://www.ljubljana.si/si/mestna-obcina/>

Ljubljanske prometne povezave, zgoščenost industrije, znanstvene in raziskovalne institucije ter trgovska tradicija so dejavniki, ki so pripomogli k njenemu vodilnemu ekonomskemu položaju. Industrija, zlasti farmacevtska, petrokemična in živilska industrija, ostaja najbolj pomembna gospodarska dejavnost. Druga področja vključujejo bančništvo, finance, promet, gradbeništvo, obrti, storitvene dejavnosti in turizem. Javni sektor zagotavlja delo na področju izobraževanja, kulture, zdravstva in lokalne uprave. Zlasti v zadnjih dveh desetletjih je pomembna panoga trgovina in turizem. Vir: Mestna občina Ljubljana, URL: <https://www.ljubljana.si/si/mestna-obcina/>

7.2.2 DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Osrednjeslovenska regija je po površini za jugovzhodno Slovenijo druga največja slovenska regija, saj predstavlja 11,5 % ozemlja Slovenije. V regiji živi dobra četrtina vseh prebivalcev Slovenije (26,4 %), z 238 prebivalci/km² pa ima regija tudi daleč najvišjo gostoto naseljenosti (slovensko povprečje je 104). Povprečna starost prebivalcev v regiji je najnižja med regijami in znaša 42,3 let. Regija beleži pozitiven naravni prirast (rodnost je višja od smrtnosti) in negativen skupni prirast, kar kaže na negativen selitveni prirast (razlika med številom priseljenih in številom odseljenih prebivalcev).

Mestna občina Ljubljana meri 275 km², torej pokriva dobro desetino Osrednjeslovenske regije. Je najgostejše naseljena občina v Sloveniji, saj v njej živi 1.069 prebivalcev na km², kar je več kot desetkrat več od povprečne gostote prebivalstva v Sloveniji. Povprečna starost občanov je nekoliko nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije in znaša 42,7 leta.

Tabela 12: Demografski podatki Slovenije, regije in občine

	Površina		Število prebivalcev, 2022		Gostota prebivalstva na km ²	Povprečna starost prebivalcev [leta]	Naravni prirast, 2021	Skupni prirast (naravni + selitveni), 2021
	[km ²]	[%]		[%]				
Slovenija	20.273	100	2.108.732	100	104,0	43,8	-4.277	-1.797
Osrednjeslovenska regija	2.334	11,5	556.862	26,4	238,6	42,3	76	-1.034
Ljubljana	275	1,4	293.845	14	1.068,5	42,7	-45	-1434

Vir: Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>

7.2.3 EKONOMSKE KARAKTERISTIKE

V Osrednjeslovenski regiji ima več kot tretjina prebivalcev starosti med 25 in 64 let višješolsko ali visokošolsko izobrazbo, kar je največ med vsemi regijami. Delež oseb, ki živijo pod pragom tveganja revščine, je v tej regiji drugi najnižji. Velika večina delovno aktivnih prebivalcev Osrednjeslovenske regije tudi dela v tej regiji (90 %), poleg njih pa dela v tej regiji tudi 88.000 delovno aktivnih oseb iz drugih statističnih regij Slovenije, ki prihajajo v regijo kot delovni migranti. Stopnja registrirane brezposelnosti v tej regiji (7,2 %) je nižja od povprečja v Sloveniji (7,6 %). Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je najvišja med vsemi statističnimi regijami in znaša 1.382 EUR.

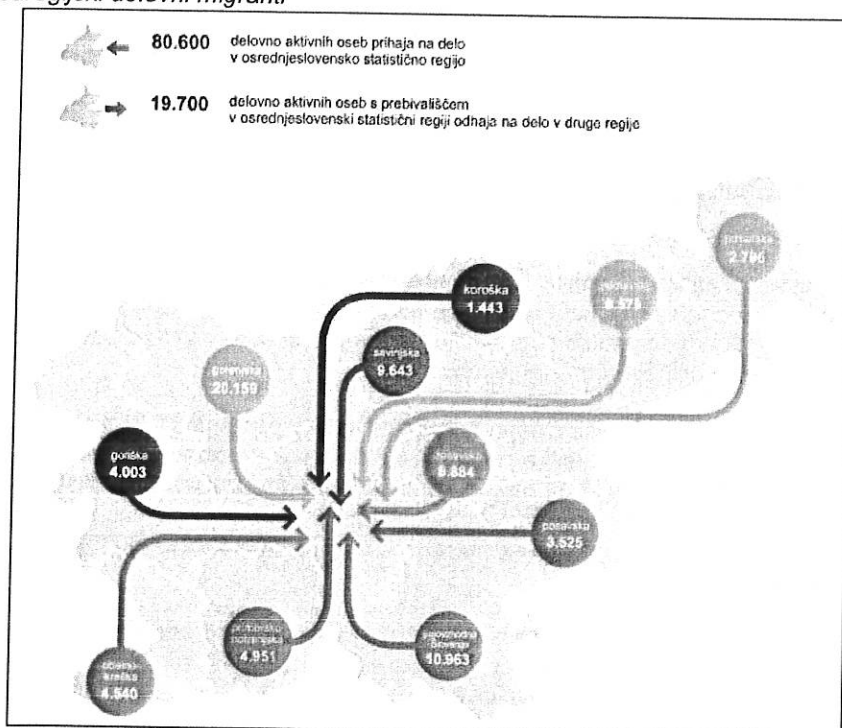
Osrednjeslovenska statistična regija je ustvarila 38,7 % nacionalnega BDP oz. več kot 36.400 EUR na prebivalca. V tej regiji je največ podjetij (tretjina vseh podjetij v Sloveniji) in tudi največ hitrorastočih podjetij (36 %). Samo v občini Ljubljana je bilo v letu 2019 ustvarjenih več kot 2,2 milijona turističnih prenočitev, od tega so več kot 95 % ustvarili tuji turisti.

Tabela 13: Ekonomske karakteristike Slovenije, regije in občine

	Število podjetij, 2021		Število delovno aktivnih prebivalcev, 2021	Število registriranih brezposelnih oseb, 12/2021	Stopnja registrirane brezposelnosti (%), 2021	Povprečna mesečna neto plača (EUR), 2021	BDP (mio. EUR), 2021		BDP na prebivalca (EUR), 2021
		[%]						[%]	
Slovenija	211.188	100	900.262	65.969	7,6	1.270,30	52.208	100	24.770
Osrednjeslovenska regija	71.990	34,0	319.564	16.819	7,2	1.382,64	20.239	38,7	36.426
Ljubljana	45.402	21,5	237.640	10.185	8,5	1.442,29			

Vir: Statistični urad RS, URL: <http://www.stat.si/statweb>

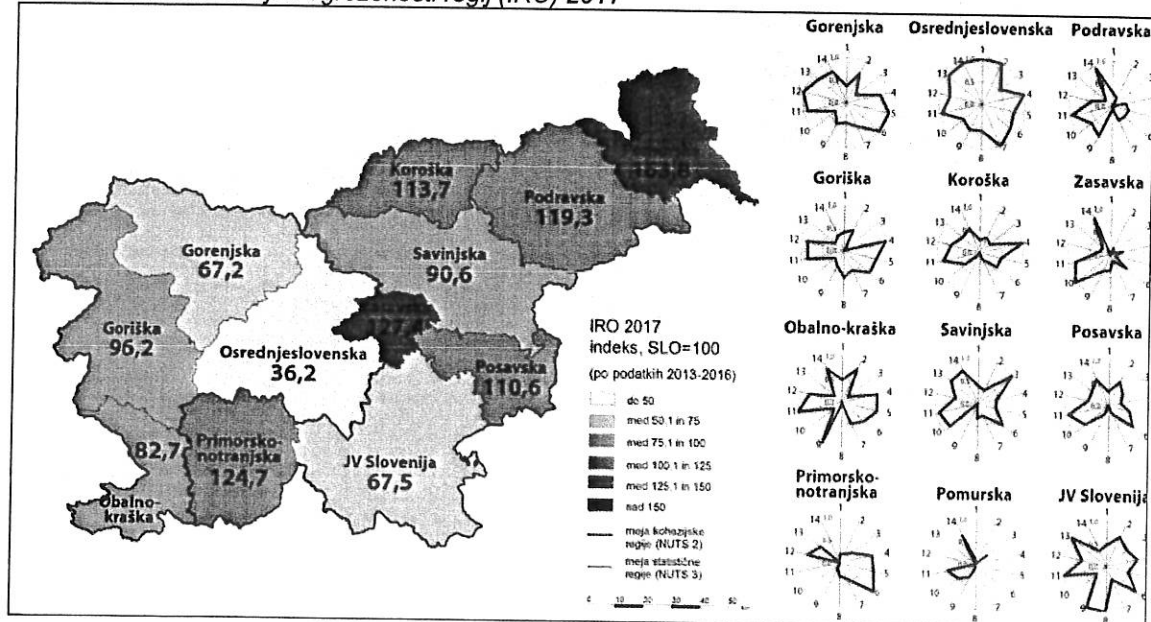
Slika 42: Medregijski delovni migranti



Vir: SURS, 2018. Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2018. Ljubljana, 2018.

Sintezni indeks razvojne ogroženosti (IRO), izračunan na podlagi podatkov razpoložljivih v letu 2017, je najvišji v pomurski regiji, najnižji pa v osrednjeslovenski. Pomurska regija (vrednost indeksa 163,8) ima najnižje vrednosti kar pri sedmih kazalnikih, na predzadnjem mestu pa je tudi po BDP na prebivalca. Osrednjeslovenska regija ima pri večini kazalnikov najvišje vrednosti (ali med najvišjimi), nižje, a še vedno nadpovprečne vrednosti ima le pri kazalniku deleža bruto investicij v osnovna sredstva v BDP in deležu površin varovanih območij. Povprečnemu indeksu se je najbolj približala goriška regija. Najvišji BDP na prebivalca ima osrednjeslovenska regija, ki presega slovensko povprečje za več kot 40 %. K temu prispeva tudi to, da ima ta regija največ, tj. več kot tretjino, delovnih mest in posledično veliko delovnih migracij. Edina regija, ki še presega slovensko povprečje po BDP na prebivalca, je obalno-kraška. Najnižji BDP na prebivalca ima zasavska regija, ki dosega le malo več kot 50 % slovenskega povprečja. Od leta 2016 se BDP spet povečuje v vseh regijah. Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, junij 2018

Slika 43: Indeks razvojne ogroženosti regij (IRO) 2017



1 Bruto domači proizvod na prebivalca	6 % preb. s terciarno izobrazbo (25–64 let)	11 Stopnja registrirane brezposelnosti
2 Bruto dodana vrednost na zaposlenega	7 % bruto domačih izdatkov za RRD v BDP	12 Indeks staranja prebivalstva
3 % bruto investicij v osnovna sredstva v BDP	8 % vsaj sekundarno prečiščene odpadne vode	13 Razpoložljivi dohodek na prebivalca
4 Stopnja registrirane brezposelnosti (15–29 let)	9 % površine varovanih območij	14 Poseljenost v km ² na prebivalca
5 Stopnja delovne aktivnosti (20–64 let)	10 % ocenjene škode zaradi elementarnih nesreč v BDP	

Vir: Urad RS za Makroekonomske analize in razvoj, 2018. Poročilo o razvoju 2018. Ljubljana, junij 2018

7.3 TRG NEPREMIČNIN

7.3.1 OBSEG PROMETA

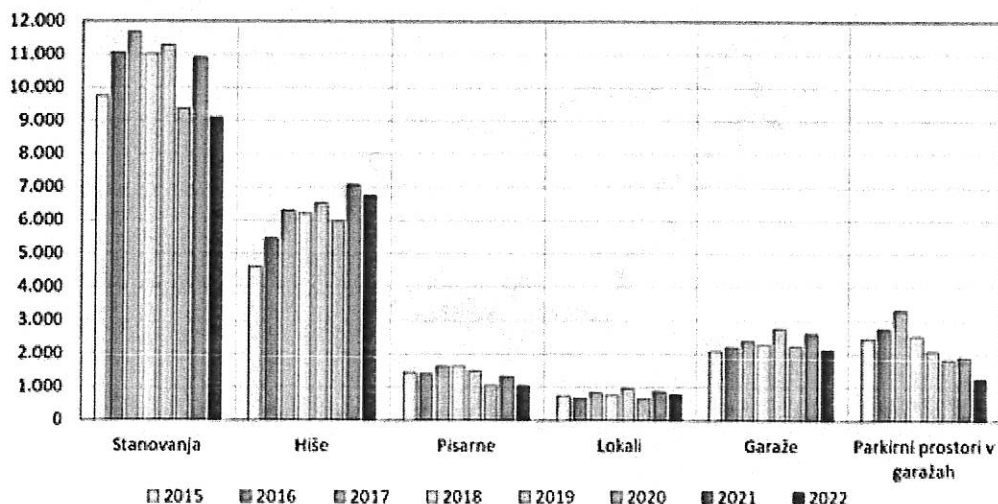
Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva. Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 %, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

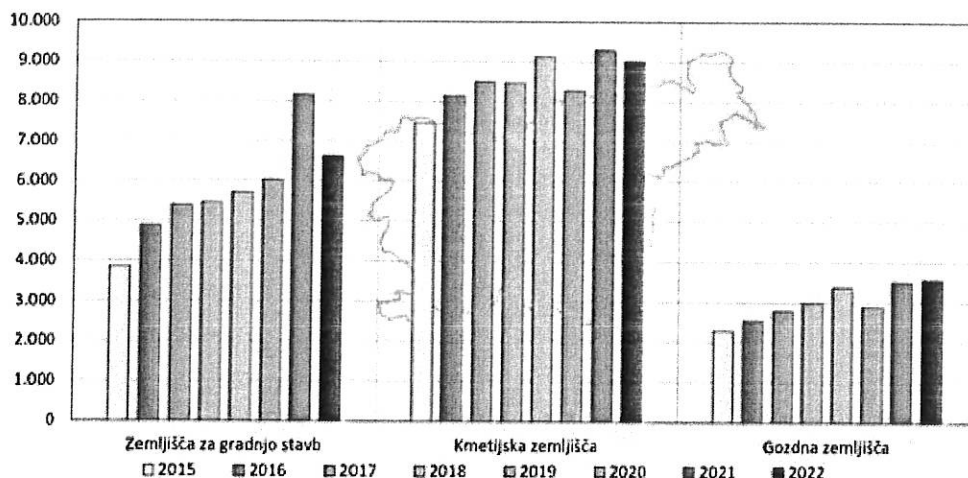
Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 %. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 %.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 %. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladi tve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 44: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2015-2022





Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022. Ljubljana, marec 2023

7.3.2 POSLOVNE NEPREMIČNINE

7.3.2.1 LASTNIŠKI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod) vrsto in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trg praktično ne obstaja, pa tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prostokonkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov je prihajalo v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij. Vir: GURS, 2017. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016. Ljubljana, april 2017

Pisarniški prostori se pretežno nahajajo v glavnem mestu Ljubljana ter večjih upravnih središčih. Industrijski objekti so zaradi velikosti večinoma zgrajeni na območjih nižjih cen zemljišč z dobro navezavo na prometno infrastrukturo. Trgovski in storitveni prostori so bolj enakomerno razporejeni na lokacijah, ki so potrošnikom enostavno dostopne.

Čeprav je fond industrijskih prostorov največji, se z njimi opravi najmanj prodajnih in najemnih transakcij (le 10 % prodajnih in 15 % vseh najemnih poslov). Razlog za to je, da je bila večina teh objektov zgrajenih za specifične potrebe prvotnega lastnika. Večina trgovskih prostorov – predvsem nakupovalnih centrov – je v lasti velikih nepremičninskih skladov in so oddani v dolgoročni najem trgovskim družbam. Največ transakcij, predvsem najemnih, se opravi s pisarniškimi prostori (slabih 45 % prodajnih in dobrih 60 % vseh najemnih poslov). Razlog je univerzalna raba teh prostorov. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

PISARNE

Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.

Nihanja povprečnih cen so posledica razlik v tipu, mikrolokaciji, velikosti in starosti prodanih pisarn. Mediana prodajne cene pisarniških prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 1.044 €/m², v Ljubljani 1.671 €/m², v Mariboru 898 €/m² in na Obali 2.023 €/m². Pri tem je raztros prodajnih cen zelo velik. Pretežno gre za transakcije s starejšimi in manjšimi prostori (mediana 61 m² in letnik zgraditve 1980). Najvišje cene pisarn so pričakovane v centru mesta Ljubljana, kjer mediana ob sicer majhni velikosti vzorca znaša 2.460 €/m². Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 45: Prodajne cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

PRODAJNE CENE			2020	2021	2022
SLOVENIJA	Velikost vzorca		295	361	300
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	637	665	740
		mediana	915	988	1.044
		3. kvartil	1.300	1.397	1.501
Površina	m ²	mediana	58	62	61
Leto zgraditve	leto	mediana	1981	1980	1980
LJUBLJANA	Velikost vzorca		89	112	82
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.013	1.035	1.291
		mediana	1.298	1.384	1.671
		3. kvartil	1.645	1.798	2.160
Površina	m ²	mediana	53	64	88
Leto zgraditve	leto	mediana	1979	1980	1980
LJUBLJANA CENTER	Velikost vzorca		9	26	12
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.392	1.379	2.058
		mediana	1.771	2.041	2.460
		3. kvartil	1.765	2.230	2.726
Površina	m ²	mediana	73	76	78
Leto zgraditve	leto	mediana	1970	1963	1963
MARIBOR	Velikost vzorca		30	43	38
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	404	609	653
		mediana	917	791	898
		3. kvartil	1.088	1.000	1.106
Površina	m ²	mediana	90	84	84
Leto zgraditve	leto	mediana	1970	1960	1980
OBALA	Velikost vzorca		20	25	15
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.155	1.289	1.607
		mediana	1.525	1.748	2.023
		3. kvartil	2.367	2.189	2.421
Površina	m ²	mediana	43	43	52
Leto zgraditve	leto	mediana	1990	1994	1986

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

V zadnjih dveh letih je zaznaven močan porast prodajnih cen pisarn. Po izračunih po metodi so v letu 2022 cene pisarniških prostorov v Sloveniji zrasle za 13,4 %. V Mariboru je bil sicer zaznaven dvig cen že v letu 2020. Padec cen v Mariboru v letu 2021 pa je verjetno posledica prodaje starejših pisarniških prostorov v primerjavi z drugimi leti. Poudariti je treba, da je število vzorca prodaj (razen v Ljubljani) zelo nizko in so zato izračunane vrednosti manj zanesljive. Zaradi visoke inflacije je pričakovati, da se bodo cene pisarniških prostorov še naprej višale. Najemnine se namreč praviloma usklajujejo z inflacijo, višina najemnin pa neposredno vpliva na vrednost oziroma prodajne cene nepremičnin. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 46: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po območjih za leti 2021 in 2022

LETNA RAST PRODAJNIH CEN	2021	2022
Slovenija	9,3 %	13,4 %
Ljubljana	13,4 %	8,8 %
Maribor	-15,6 %	14,4 %
Obala	10,8 %	23,5 %

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

LOKALI

Slovenija

Lokali so veliko bolj raznovrstna skupina vrste nepremičnine v primerjavi s pisarnami, saj je cena oziroma najemnina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen. Vir: GURS, 2018. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017. Ljubljana, avgust 2018

Mediana prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 1.181 €/m², v Ljubljani 1.756 €/m², v Mariboru 994 €/m² in na Obali 2.191 €/m². Pri tem je raztros prodajnih cen zelo velik. V Sloveniji je razpon prodajnih cen med 842 in 1.796 €/m². Kot že omenjeno, gre pretežno za transakcije z manjšimi prostori (mediana 68 m² in letnika izgradnje 1989). Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so pričakovano v centru mesta Ljubljana, kjer mediana znaša 2.757 €/m². Prodajne cene gostinskih lokalov so zelo primerljive z drugimi trgovskimi in storitvenimi prostori. Mediana prodajne cene gostinskih lokalov v Sloveniji je leta 2022 znašala 1.171 €/m² (velikost vzorca 66). Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 47: Prodajne cene in lastnosti prodanih trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

PRODAJNE CENE			2020	2021	2022
SLOVENIJA	Velikost vzorca		323	427	337
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	653	640	842
		mediana	953	954	1.181
		3. kvartil	1.444	1.400	1.796
Površina	m ²	mediana	67	72	68
Leto zgraditve	leto	mediana	1985	1988	1989
LJUBLJANA	Velikost vzorca		73	82	74
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.234	1.054	1.378
		mediana	1.631	1.486	1.756
		3. kvartil	2.042	2.061	2.453
Površina	m ²	mediana	48	66	57
Leto zgraditve	leto	mediana	1988	1990	1990
LJUBLJANA CENTER	Velikost vzorca		10	10	8
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.715	1.601	2.414
		mediana	2.003	2.132	2.757
		3. kvartil	2.572	3.004	3.931
Površina	m ²	mediana	57	95	107
Leto zgraditve	leto	mediana	1970	1958	1960
MARIBOR	Velikost vzorca		33	47	24
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	619	558	867
		mediana	786	731	994
		3. kvartil	1.385	1.176	1.455
Površina	m ²	mediana	66	83	100
Leto zgraditve	leto	mediana	1989	1980	1980
OBALA	Velikost vzorca		22	26	22
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.220	1.425	1.817
		mediana	1.557	1.913	2.191
		3. kvartil	2.001	2.359	2.617
Površina	m ²	mediana	52	54	41
Leto zgraditve	leto	mediana	1982	1990	1984

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

V zadnjih letih je zaznaven porast prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov, predvsem v Ljubljani in na Obali. Po izračunih po metodi SPAR so v Sloveniji v letu 2022 cene trgovskih in storitvenih prostorov zrasle za 13,8 %. Zaradi majhnega vzorca prodaj so izračunane vrednosti manj zanesljive. Ker pa se najemnine praviloma usklajujejo z inflacijo in se vrednost poslovnih nepremičnin pretežno ocenjuje na osnovi ustvarjenih denarnih tokov (= najemnin), je pričakovati nadaljnjo rast vrednosti trgovskih in storitvenih prostorov. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 48: Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov po območjih za leti 2021 in 2022

LETNA RAST PRODAJNIH CEN	2021	2022
Slovenija	3,3 %	13,8 %
Ljubljana	-4,3 %	25,6 %
Maribor	1,1 %	13,8 %
Obala	11,5 %	21,6 %

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

7.3.2.2 NAJEMNI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Prodajni trg poslovnih nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj ima za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov pogosto določene prednosti. Gospodarskemu subjektu omogoča večjo fleksibilnost, saj lahko najemodajalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega pa lahko sredstva, ki bi jih sicer namenil za nakup nepremičnine, nameni razvoju lastne dejavnosti. Vir: GURS, 2017. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016. Ljubljana, april 2017

PISARNE

Mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 9,5 €/m², v Ljubljani 10,0 €/m², v Mariboru 9,5 €/m² in na Obali 11,2 €/m². Pri tem je raztros mesečnih najemnin tudi zelo velik: v Sloveniji je razpon najemnin med 7,4 in 11,5 €/m². Tudi pri oddaji pisarn gre pretežno za transakcije s starejšimi in zelo majhnimi prostori (mediana 32 m², leto izgradnje 1980). Najvišje najemnine pisarn so pričakovane v centru mesta Ljubljana, kjer mediana znaša 12,7 €/m². Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 49: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih pisarniških prostorov, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

PRODAJNE CENE			2020	2021	2022
SLOVENIJA	Velikost vzorca		1.434	1.231	989
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	6,3	6,6	7,4
		mediana	8,6	8,5	9,5
		3. kvartil	10,9	11,0	11,5
Površina	m ²	mediana	30	31	32
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1980	1980
LJUBLJANA	Velikost vzorca		650	570	425
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	8,0	8,0	8,8
		mediana	9,9	9,6	10,0
		3. kvartil	12,1	12,0	13,0
Površina	m ²	mediana	34	37	40
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1980	1980
LJUBLJANA CENTER	Velikost vzorca		83	98	70
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	9,0	9,2	9,2
		mediana	11,0	11,0	12,7
		3. kvartil	14,0	14,1	15,0
Površina	m ²	mediana	29	41	35
Leto zgraditve	leto	mediana	1870	1870	1886
MARIBOR	Velikost vzorca		93	79	137
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	4,9	5,0	8,0*
		mediana	7,9	7,6	9,5*
		3. kvartil	10,0	10,0	9,5*
Površina	m ²	mediana	22	30	22
Leto zgraditve	leto	mediana	1977	1965	1960
OBALA	Velikost vzorca		100	82	80
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	7,8	8,0	9,5
		mediana	10,0	9,5	11,2
		3. kvartil	10,9	10,3	15,0
Površina	m ²	mediana	30	32	30
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1979	1980

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

V zadnjih letih je pri najemninah zaznaven manjši porast najemnin kot pri prodajnih cenah. Po izračunih po metodi SPAR so najemnine v Sloveniji v letu 2022 zrasle za 9,3 %, največja rast najemnin je zaznavna v Mariboru (20,8 % v letu 2022). Tudi na tem mestu je treba poudariti, da je število vzorca najemov majhno in so zato izračunane vrednosti manj zanesljive. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 50: Gibanje najemnin pisarniških prostorov po območjih za leti 2021 in 2022

LETNA RAST NAJEMNIN	2021	2022
Slovenija	-1,0 %	9,3 %
Ljubljana	-3,1 %	3,2 %
Maribor	12,2 %	20,8 %
Obala	-4,0 %	16,7 %

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 51: Sestava najemnih poslov s pisarniškimi prostori glede na vključenost opreme in obratovalnih stroškov v najemnino v Sloveniji in Ljubljani v letu 2015

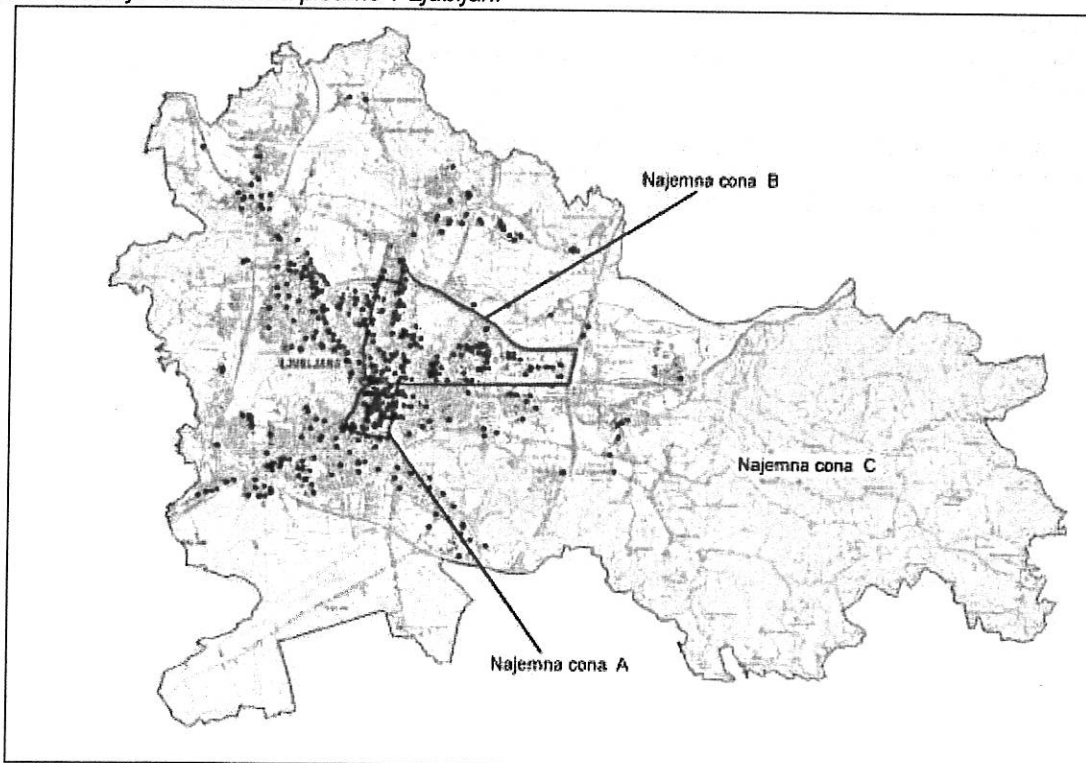
Vključenost v najemnino	Slovenija			Ljubljana		
	Število	Delež	Mediana mesečne najemnina (v €/m ²)	Število	Delež	Mediana mesečne najemnina (v €/m ²)
Oprema in obratovalni stroški niso vključeni	793	37 %	6,55	288	32 %	7,45
Oprema in obratovalni stroški so vključeni	508	24 %	8,55	220	24 %	10,00
Oprema ni vključena, obratovalni stroški so	437	21 %	8,40	186	21 %	10,00
Oprema je vključena, obratovalni stroški niso	384	18 %	7,70	207	23 %	7,90
Skupno	2.122	100 %	7,70	901	100 %	8,55

Vir: GURS, 2016. Poročilo o evidentiranih najemnih poslih na slovenskem nepremičninskem trgu. Ljubljana, oktober 2016

Ljubljana

Glede na obseg najemnega trga pisarn v Ljubljani smo ljubljansko občino razdelili na tri najemne cone, ki predstavljajo območja s podobnimi značilnostmi ponudbe in povpraševanja po pisarniških prostorih.

Slika 52: Najemne cone za pisarne v Ljubljani



Vir: GURS, 2020. Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnine za leto 2019. Ljubljana, april 2020

Območje najemne cone A je razmeroma majhno in ima ustrezno majhen, a zgoščen fond pisarn. Tu se nahajajo pisarniški prostori javne uprave in sodišč, bank in zavarovalnic. Območje velja za upravno središče glavnega mesta in države. Tu se nahajajo tudi nekatere večje, v glavnem starejše poslovne stavbe, v katerih se oddajajo pisarniški prostori v najem, ter večina ljubljanskih odvetniških pisarn. Zaradi peš con in ureditve prometa v centru je dostopnost poslovnih stavb z vozili otežena, parkirnih mest kronično primanjkuje. Parkiranje uporabnikov pisarniških prostorov in strank je večinoma omogočeno v podzemnih garažah in je plačljivo.

V coni B je fond pisarn večji kot v coni A. Več je novejših in sodobnejših poslovnih stavb, ki so praviloma lažje prometno dostopne kot v coni A in imajo pogosteje tudi lastna parkirišča za zaposlene in stranke. Najemno cono C predstavlja preostanek Ljubljane, vključno s predmestjem in obrobjem. Predvsem zaradi Šiške in Viča je tu fond pisarniških prostorov, ki se oddajajo v najem, največji. Večinoma ga predstavljajo pisarne v srednje velikih in manjših poslovnih stavbah, ki imajo praviloma tudi lastna parkirišča. Vir: GURS, 2020. Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnine za leto 2019. Ljubljana, april 2020

LOKALI

Najemni trg lokalov je veliko bolj zapleten, kot to velja za pisarniške prostore. Lokali so bistveno bolj heterogena vrsta nepremičnin, tako da vsaka vrsta lokalov praktično predstavlja svoj specifičen trg. V prvi vrsti se trgovski, storitveni in gostinski lokali razlikujejo po namenu uporabe. Poleg tega pa posamezni parametri, kot na primer mikrolokacija v stavbi ali na ulici, zasedenost stavbe in kakovost prostorov, bistveno bolj vplivajo na oblikovanje ponudbe in povpraševanja za najem. Bistveno se razlikujejo tudi glede na to, ali se nahajajo v trgovskem centru, v središču mesta ali na njegovem obrobju. Vir: GURS, 2016. Poročilo o evidentiranih najemnih poslih na slovenskem nepremičninskem trgu. Ljubljana, oktober 2016

Lokali so veliko bolj raznovrstna skupina vrste nepremičnine v primerjavi s pisarnami, saj je cena oziroma najemnina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen. Vir: GURS, 2018. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017. Ljubljana, avgust 2018

Mediana mesečne najemnine trgovskih in storitvenih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 10,0 €/m², v Ljubljani 12,5 €/m², v Mariboru 8,00 €/m² in na Obali 11,9 €/m². Tudi raztros mesečnih najemnin je zelo velik. V Sloveniji je razpon najemnin med 6,7 in 19,1 €/m². Tudi pri oddaji trgovskih in storitvenih prostorov gre pretežno za transakcije z manjšimi prostori (mediana 60 m² in letnika izgradnje 1986). Najemnine trgovskih prostorov v Sloveniji so močno odvisne od velikosti najetih prostorov: mediana najemnine prostorov pod 100 m² je 12 €/m² in doseže 6 €/m² za prostore nad 1.000 m². Najvišje najemnine trgovskih prostorov so pričakovano v centru mesta Ljubljana, kjer je mediana v letu 2022 znašala 19,7 €/m².

Cene najemov gostinskih lokalov pa so na splošno precej višje od primerljivih najemnin drugih trgovskih in storitvenih prostorov. Mediana mesečne najemnine za gostinski lokal v Slovenije v letu 2022 je znašala 15,7 €/m² (velikost vzorca 127), v Centru Ljubljane pa celo 26,7 €/m² (velikost vzorca 16). Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 53: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

PRODAJNE CENE			2020	2021	2022
SLOVENIJA	Velikost vzorca		648	508	373
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	5,7	6,0	6,7
		mediana	10,0	10,2	10,0
		3. kvartil	19,1	19,3	19,1
Površina	m ²	mediana	75	66	60
Leto zgraditve	leto	mediana	1995	1989	1986
LJUBLJANA	Velikost vzorca		167	121	107
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	8,4	7,4	8,5
		mediana	17,4	13,5	12,5
		3. kvartil	28,4	25,6	21,1
Površina	m ²	mediana	71	74	58
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1974	1968
LJUBLJANA CENTER	Velikost vzorca		41	40	40
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	15,5	18,5	17,6
		mediana	20,4	22,7	19,7
		3. kvartil	27,6	26,7	26,7
Površina	m ²	mediana	31	37	47
Leto zgraditve	leto	mediana	1944	1944	1944
MARIBOR	Velikost vzorca		56	42	24
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	5,1	5,0	5,0
		mediana	11,0	9,2	8,0
		3. kvartil	21,6	12,9	19,2
Površina	m ²	mediana	104	80	55
Leto zgraditve	leto	mediana	2000	1995	1995
OBALA	Velikost vzorca		54	58	35
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	8,1	6,8	8,8
		mediana	11,4	11,2	11,9
		3. kvartil	18,4	21,1	20,8
Površina	m ²	mediana	75	55	54
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1973	1978

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

V zadnjih letih je pri najemninah zaznana manjša rast najemnin kot pri prodajnih cenah. Po izračunih po metodi SPAR so v Sloveniji v letu 2022 cene trgovskih in storitvenih prostorov zrasle za 3,9 %, največja rast najemnin je bila zabeležena na Obali (15,5 % v letu 2022). Kot že omenjeno, je velikost vzorca majhna in so zato izračunane vrednosti manj zanesljive. Zaradi nereprezentančnega vzorca oziroma zelo različne strukture oddanih trgovskih prostorov na Obali letna rast najemnin ni podana. Ocenjujemo, da do večjih sprememb v višini najemnin na Obali ni bilo. Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023

Slika 54: Gibanje najemnin trgovskih in storitvenih prostorov po območjih za leti 2021 in 2022

LETNA RAST NAJEMNIN	2021	2022
Slovenija	2,0 %	3,9 %
Ljubljana	7,4 %	3,0 %
Maribor	-2,0 %	0,0 %

Vir: GURS, 2023. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022. Ljubljana, marec 2023