



240

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
III. oddaja 10-12
VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno poš-
tomsko) 17-07-2019 (v 3. izdaji)

IZVRŠILNA ZADEVA Opr.št. 2522 I 331/2019

Pisano je bilo dne 17. 7. 2019 v 14.00 urah
- kolikor je prejetih...
- pisano je prejetih...
Prejeta vrednosti (denar, ali druga vrednost in
ind.). Podpis pristojne sodne osebe:

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

ID znak del stavbe 1723-3191-13, do celote, ki v naravi predstavlja
poslovni prostor v poslovni stavbi na naslovu
Tržaška cesta 118, 1000 Ljubljana



Kazalo

1. UVODNI DEL	3
1.1. PREDMET OCENE	3
1.2. PODATKI O NAROČNIKU	3
1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	3
1.4. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI	3
1.5. PODLAGA VREDNOSTI	3
1.6. DATUMI	3
1.7. OBSEG RAZISKAV	3
1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST	3
2. OSNOVNI PODATKI	4
2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)	4
2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	4
2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	5
3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI	5
3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED	5
3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	7
3.3. OBSEG PROMETA IN PRODAJNE CENE – POSLOVNI PROSTORI	8
3.4. NAJEMNI TRG – POSLOVNI PROSTORI	10
3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO	15
4. ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE	16
5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS	16
6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	17
6.1. LOKACIJA	17
6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST	17
6.3. OBJEKT	18
6.4. PREDMETNA NEPREMIČNINA – POSLOVNI PROSTOR	19
7. STANDARD VREDNOSTI	22
8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA	23
9. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE – NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	24
9.1. MERA KAPITALIZACIJE PO METODI DOGRAJEVANJA	25
9.2. OCENA POTENCIALNEGA LETNEGA PRIHODKA IZ NAJEMNIN	28
9.3. INDIKATIVNA VREDNOST PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU	34
10. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)	34
11. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI	34
12. PRILOGE	35

1. UVODNI DEL

1.1. PREDMET OCENE

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini: Poslovni prostor v pritličju poslovne stavbe na naslovu Tržaška cesta 118, 1000 Ljubljana.

1.2. PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani.

1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

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

1.4. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI

Nepremičnina je v zemljiški knjigi vpisana kot del stavbe 1723-3191-13 last dolžnika do celote.

1.5. PODLAGA VREDNOSTI

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

1.6. DATUMI

Ocena vrednosti velja na dan	26.06.2019
Ogled je bil opravljen dne	26.06.2019
Poročilo je izdelano dne	13.07.2019

1.7. OBSEG RAZISKAV

Ogled nepremičnine je bil organiziran za 26.06.2019 ob 13,00h. Kljub pravočasnemu obvestilu, se dolžnik ogleda ni udeležil. Ob ogledu je bil prisoten predstavnik zakonitega zastopnika upnika.

Opravljen je celoviti ogled predmetne nepremičnine. Ogledala sem si zunanost in del notranjosti poslovnega prostora (skozi izložbena okna), zunanost objekta in okolico. Ogled ocenjevalne nepremičnine, okolice in primerljivih nepremičnin je trajal več kot 1,00h.

Pri ogledu so bila povzeta izhodišča za oceno (opravljen je splošni vizualni pregled) in posnete fotografije. Meritve posameznih elementov niso bile opravljene. Podatki o komunalni opremljenosti so privzeti iz uradne evidence (katastra). Informacije o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani. Podatki o dejanskih ali možnih okolijskih tveganjih niso bili preverjeni. Pridobila sem elaborat za vpis stavbe v kataster za stavbo v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina.

Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o trgu nepremičnin in določenih segmentih trga. Pregledani so bili podatki iz uradnih evidenc, ki se nanašajo izključno na ocenjevalne nepremičnine (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb...). Za oceno vrednosti so bili pregledani številni oglasi za prodajo in nakup ter oddajanje v najem podobnih nepremičnin. Pregledane so bile tudi dejansko izvedene transakcije ter izvedene ustrezne analize in izračuni. V mnenju je podan le izbor najbolj podobnih nepremičnin.

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

1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST

Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak posamezni del 1723-3191-13 do celote je ocenjena na 90.000,00 €.

2. OSNOVNI PODATKI

2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam potrebna strokovna znanja in izkušnje za zagotovitev objektivne in nepristranske ocene vrednosti tovrstnega premoženja;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;
- so vsi pomembni viri informacij navedeni pod točko »2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA«

2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

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

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

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

- Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani I 331/2019, z dne 17.04.2019
- Sestavljeni izpis iz zemljiške knjige in katastra stavb za nepremičnino ID znak del stavbe 1723-3191-13, z dne 07.06.2019
- Elaborat za vpis stavbe št. 1723-3191 v kataster stavb, z dne 25.09.2007
- Zemljiški kataster (vir: https://prostor.gov.si/preg_parcele.jsp)
- Kataster stavb (vir: https://prostor.gov.si/preg/ks_stavbe.jsp)
- Register nepremičnin (vir: https://prostor.gov.si/preg/ren_nslv.jsp)
- Register prostorskih enot (vir: https://prostor.gov.si/preg/rpe_naslov.jsp)
- Zbirni kataster gospodarske infrastrukture (vir: https://prostor.gov.si/preg/zkqji_id.jsp)
- Urbanistični podatki (vir: <https://scv3dgis.ljubljana.si/Urbaninfo/>)
- Trenutne oglaševane nepremičnine objavljene na spletnem portalu SLONEP (<http://www.nepremicnine.net/>)
- Statistični podatki o oglaševanih nepremičninah objavljeni na spletnem portalu SLONEP (<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>)
- Podatki o realiziranih transakcijah objavljeni na spletnem portalu <http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP>

- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, katere objavlja GURS (vir: <http://www.e-prosloj.gov.si/>)
- Statistični gospodarski in demografski podatki (vir: <http://www.stat.si/>)
- Statistični in ekonomski podatki (vir: <http://www.umar.gov.si/>)
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine

2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

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

3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA – KRATEK PREGLED

(vir: <http://www.umar.gov.si/publikacije/>, Ekonomsko ogledalo št. 4/2019, junij 2019 in Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2019, marec 2019)

Mednarodno okolje

Gospodarska rast evrskega območja je bila v prvem četrtletju nekoliko nad pričakovanji, a ostala nizka. K povečanju za 0,40% so pomembno prispevale rast aktivnosti v gradbeništvu in trgovina na drobno. Zopet pozitivna je bila tudi rast aktivnosti v predelovalnih dejavnostih. Višja od pričakovanj je bila gospodarska rast v naši najpomembnejši trgovinski partnerici, Nemčiji (0,40%).

Cene nafte so se, kljub znižanju v zadnjih dveh tednih, od začetka leta opazno zvišale.

Nadaljevanje nizke rasti evrskega območja v drugem četrtletju nakazujejo gospodarski kazalniki razpoloženja, ki zaradi povečevanja negotovosti ob najavi novih protitrgovinskih ukrepov ostajajo na podobno nizkih ravneh kot v preteklih mesecih.

IMF in EK opozarjata, da so se tveganja v zadnjih mesecih povečala in so povezana z napetostmi v mednarodni trgovini (ZDA v odnosu do Kitajske in EU), negotovostjo glede časa in značilnosti izstopa ZK iz EU in zaostrovanja globalnih pogojev financiranja.

Slovenija

Medletna rast realnega BDP je v prvem četrtnetu (3,20%) ostala razmeroma visoka. K temu sta pomembno prispevala izvoz in domača potrošnja.

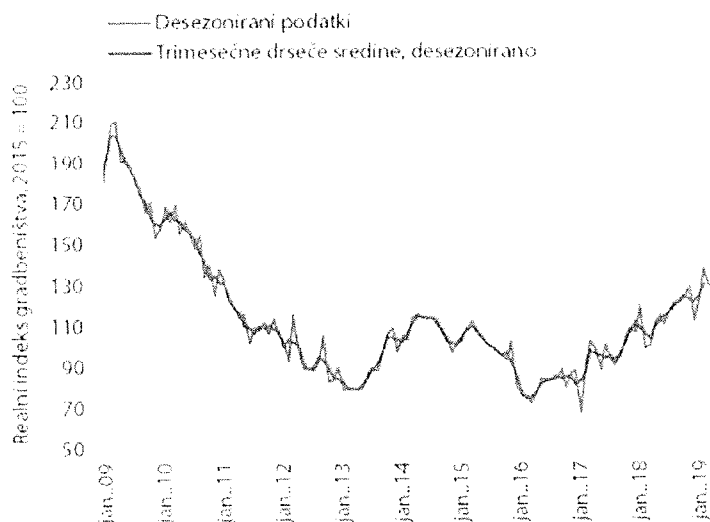
Nadaljevala se je visoka rast investicij v osnovna sredstva, h kateri so medletno največ prispevale gradbene investicije.

Realni izvoz (predvsem medicinskih in farmacevtskih proizvodov) in uvoz (predvsem proizvodov za široko porabo) sta se v prvem četrtnetu povečala. Izvoz storitev se je v prvem četrtnetu ohranil na visoki ravni, uvoz storitev pa se je nekoliko povečal. K medletni rasti izvoza in uvoza so največ prispevali gradbene in transportne storitve ter potovanja.

Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je zaradi pospeška v začetku leta v prvem četrtnetu precej zvišala.

Ob znatnih mesečnih nihanjih se je gradbena aktivnost v prvem četrtnetu nadalje povečala. Po visoki rasti v februarju, se je vrednost opravljenih gradbenih del marca sicer znižala, a je ostala na visoki ravni. V prvem četrtnetu se je nadaljevala rast v gradnji inženirskih objektov, kar povezujemo z višjimi investicijami države, občin in infrastrukturnih podjetij. Nadaljevala se je tudi rast gradnje stavb. V stanovanjski gradnji to povezujemo z visokim povpraševanjem po stanovanjih in pomanjkanjem gradnje v preteklih letih, v gradnji nestanovanjskih stavb pa predvsem z ugodnimi poslovnimi rezultati podjetij. Visoka rast aktivnosti se ob znakih pomanjkanja delovne sile odraža tudi v cenovnih pritiskih: rast cen v gradbeništvu je bila nazadnje tako visoka leta 2008. Vrednosti kazalnikov pogodb, ki naj bi nakazovali prihodnjo gradbeno aktivnost, so se na začetku leta prav tako okrepile, najintenzivneje pri stanovanjskih stavbah.

Graf: aktivnost v gradbeništvu



Vir: SURS, preračuni UMAR.

Prodaja v trgovini se je v prvem četrtnetu nadalje povečala in bila realno za desetino višja kot pred letom. Od konca lanskega leta se ponovno krepi prodaja motornih vozil, ki se je predhodno ob uvedbi novega postopka za določanje porabe goriva in emisij izpušnih plinov sredi leta 2018 precej zmanjšala. Prodaja neživilskih proizvodov že četrto leto zapored močnejše raste, kar povezujemo s povečanim trošenjem gospodinjskih.

Medletna rast trošenja gospodinjskih se je ob pospešeni rasti razpoložljivega dohodka in relativno visokem zaupanju potrošnikov na začetku leta okrepila na 2,60%. Poleg okrepljene rasti mase izplačanih neto plač in socialnih transferjev (s pokojninami) je na povečana sredstva gospodinjskih vplivala tudi visoka rast na novo odobrenih potrošniških kreditov. Gospodinjstva so ob višjih sredstvih povečala predvsem nakupe trajnih dobrin (za 6,90%).

Razporeditev v gospodarstvu se je na začetku drugega četrtrletja poslabšala. Največ je k temu prispevalo nadaljnje zmanjšanje zaupanja v predelovalnih dejavnostih, nadalje so se poslabšala predvsem pričakovanja podjetij glede izvoznega povpraševanja in obsega proizvodnje.

Razmere na trgu dela so se v začetku leta nadalje izboljšale. Število delovno aktivnih se je v prvem četrtrletju še povečalo – najbolj v gradbeništvu, prometu in predelovalnih dejavnostih. Gibanja na trgu dela so še naprej zaznamovana s pomanjkanjem delovne sile ob visokem povpraševanju po delu, kar se kaže tudi v visoki stopnji prostih delovnih mest in povečevanju zaposlovanja tujcev. Število registriranih brezposelnih se je v prvih štirih mesecih še naprej zmanjševalo. Konec maja jih je bilo 72.012 oz. 6,10% manj kot leto prej.

Rast plač se je v prvih treh mesecih letos skladno s pričakovanji nadalje okrepila. V zasebnem sektorju je k rasti poleg konjunkturalnih in demografskih dejavnikov (dobri poslovni rezultati podjetij, postopna rast produktivnosti, pomanjkanje delovne sile).

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je maja nekoliko znižala. Nižja je bila predvsem rast cen storitev, ki sicer ob rasti trošenja gospodinjstev, še naprej največ prispevajo k inflaciji.

Obseg kreditov in depozitov domačih nebančnih sektorjev se nadalje krepi. Še naprej najizraziteje narašča kreditiranje gospodinjstev. Obseg stanovanjskih kreditov narašča umirjeno, nekoliko višje pa so stopnje rasti potrošniških kreditov. Kreditna sposobnost gospodinjstev je, ob nizki zadolženosti in ugodnih gibanjih na trgu dela, ugodna.

Rast investicij bo v obdobju 2019–2021 še vedno razmeroma visoka. Najhitreje se bodo še naprej povečevale gradbene investicije. Nadaljevala se bo rast investicij v inženirske objekte, ki jih bo poleg ostalih javnih projektov spodbujalo črpanje evropskih sredstev, in investicij v poslovne zgradbe, ki jih bo podpirala razmeroma hitra rast storitvenega sektorja. Okrepila pa se bo rast stanovanjskih investicij, katerih obseg je še vedno nizek. Ob visoki izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti se bodo še naprej povečevale tudi investicije v opremo in stroje. Njihova rast pa bo zaradi upočasnjevanja gospodarske aktivnosti v mednarodnem okolju in povečane negotovosti bolj umirjena.

Inflacija bo ob nekoliko višji rasti cen storitev in neenergetskega blaga ostala zmerna. Postopna krepitev cenovnih pritiskov bo vplivala na inflacijo, vendar bo ta letos ob predpostavljanih nižjih cenah nafte ostala podobna kot lani, v prihodnjih dveh letih pa se bo zmerno povišala (okrog 2,00%). Za letos pričakujemo predvsem nadaljnjo krepitev rasti cen v segmentu storitev, v prihodnjih letih pa bolj opazno tudi pri neenergetskem blagu.

3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

(vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, marec 2019)

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov, in sicer za vse segmente nepremičninskega trga.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je Ljubljana, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti.

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

Preglednica: Vrednost in deleži prometa, po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2018

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	91	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	101	5,4 %
POD DANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

3.3. OBSEG PROMETA IN PRODAJNE CENE – POSLOVNI PROSTORI

(vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, marec 2019)

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Lahko jih predstavljajo celotne, enolastniške stavbe s pripadajočim zemljiščem ali deli stavb v etažni lastnini. V skupino pisarniških prostorov poleg klasičnih pisarniških prostorov prištevamo še prostore za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije. Skupina trgovskih ali storitvenih lokalov vključuje vse od trgovsko-poslovnih centrov, velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajalen in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Skupina gostinskih lokalov vključuje vse tipe gostinskih obratov od velikih restavracij in menz do nonih lokalov in najmanjših bifejev. Industrijske nepremičnine vključujejo vse tipe in velikosti tovarn, proizvodnih prostorov in skladišč ter pomožnih prostorov in vse tipe obrtnih delavnic.

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 prosto-konkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov prihaja v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.

Pri nas so trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča večjih mest ter velike trgovsko-poslovne centre. 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.

Pisarne

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. Novogradnji poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investitorjev.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, 2015–2018

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	
Velikost vzorca	289	303	372	323	
Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.080	1.180	1.190	
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980	
Uporabna površina (m ²)	125	140	170	135	

Trgovanje s pisarniškiimi prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Ljubljana, 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	110	95	118	94
Povprečna cena (€/m²)	1.370	1.450	1.630	1.580
Leto izgradnje (mediana)	1930	1979	1979	1979
Uporabna površina (m²)	170	200	255	200

V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 odstotkov višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila.

Lokali

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.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015–2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	264	272	326	303
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	980	1.240	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1986	1988
Uporabna površina (m ²)	125	125	110	125

Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji.

Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen.

Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigradskega stadiona.

Preglednica: Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Ljubljana, 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	81	67	116	101
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.550	2.230	1.830
Leto izgradnje (mediana)	1986	1988	1986	1989
Uporabna površina (m ²)	35	35	30	70

3.4. NAJEMNI TRG – POSLOVNI PROSTORI

(vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>, Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2018, april 2019)

V času krize po letu 2008 se je dejavnost najemnega trga poslovnih nepremičnin zelo zmanjšala, veliko poslovnih prostorov in trgovskih lokalov, ki so bili zgrajeni z namenom tržnega oddajanja, je ostalo praznih, še več se jih je zaradi upadanja gospodarske dejavnosti in potrošnje izpraznilo. Kljub občutnemu padcu najemnin, ki ga je povzročila nezasedenost in velika konkurenca med najemodajalci, je (ne)dejavnost najemnega trga poslovnih nepremičnin v naslednjih letih stagnirala. Šele po koncu krize je najemni trg poslovnih nepremičnin oživel in zasedenost pisarn in lokalov, ki so namenjeni tržnemu oddajanju v najem, se je začela povečevati. V letih 2013 do 2015 je bila oddana večina v času krize praznih pisarn in lokalov. Ker se velik del najemnih razmerij sklene za nedoločen čas ali za obdobje več let, ali pa se letno obnavljajo, je bilo tako vsako leto več poslovnih nepremičnin umaknjenih z najemnega trga. Ponudba poslovnih nepremičnin v najem je vse manjša tudi zaradi odsotnosti novogradenj poslovnih nepremičnin, ki bi bile namenjene tržnemu oddajanju, in na novo sklenjenih najemov je vse manj. Upadanje števila sklenjenih najemov je za lokale izrazitejše kot za pisarne in se je tudi prej začelo, saj se je večina nezasedenih trgovskih in storitvenih lokalov takoj po koncu krize in povečanju potrošnje hitro oddala.

Najemni trg pisarn

Za pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami (pošta, banka, prostori javne uprave in podobno) in prostori za zdravstveno dejavnost (ordinacija, ambulanta in podobno).

Po tržnem najemu pisarn povprašujejo predvsem gospodarski subjekti, katerih osnovna dejavnost so različne poslovne storitve, za katere je pisarniško delo osnova delovnega procesa. Namesto za nakup se odločajo za najemanje poslovnih prostorov, ker jim tako ni treba vlagati kapitala v nepremičnine in lahko prosta sredstva usmerijo v razvoj svoje dejavnosti. Hkrati jim najem poslovnih prostorov omogoča večjo prilagodljivost v primeru spremenjenih gospodarskih ali tržnih okoliščin. Med večjimi najemjemalci pisarniških prostorov so predstavništva tujih svetovalnih podjetij in bank ter državni organi in agencije.

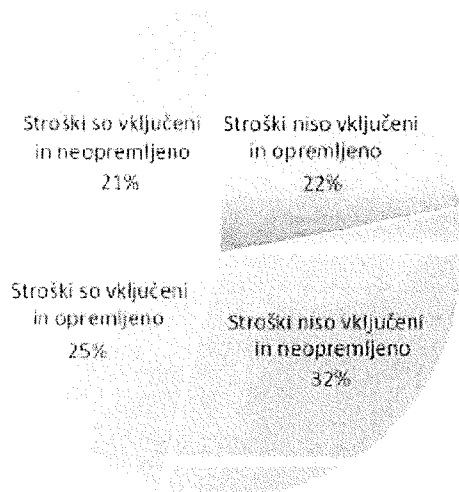
Domači ali tuji investitorji, ki bi gradili oziroma kupovali nove poslovne stavbe z namenom oddajanja pisarniških prostorov, so pri nas prej izjema kot pravilo. Glavni razlog je razmeroma nizka pričakovana donosnost oddajanja novih pisarniških prostorov pri nas.

Višina najemnine pisarniških prostorov je odvisna od lokacije poslovne stavbe, pogojev za parkiranje zaposlenih in obiskovalcev, starosti in vzdrževanosti stavbe oziroma prostorov, telekomunikacijske opremljenosti, morebitne opremljenosti prostorov in kakovosti pisarniške opreme, vključenosti tekočih stroškov v najemnino (elektrika, internet, čiščenje prostorov in podobno) in morebitnih dodatnih storitev, ki jih ponuja najemodajalec (na primer vratarstvo službo). Pomembno vlogo lahko igra tudi zasedenost poslovne stavbe, pa tudi njena prestižnost (tak primer je Kristalna palača v ljubljanskem BTC, ki je najvišja stavba v Sloveniji).

Preglednica: Najemnine in oddane površine pisarn, Ljubljana, letno 2016 – 2018

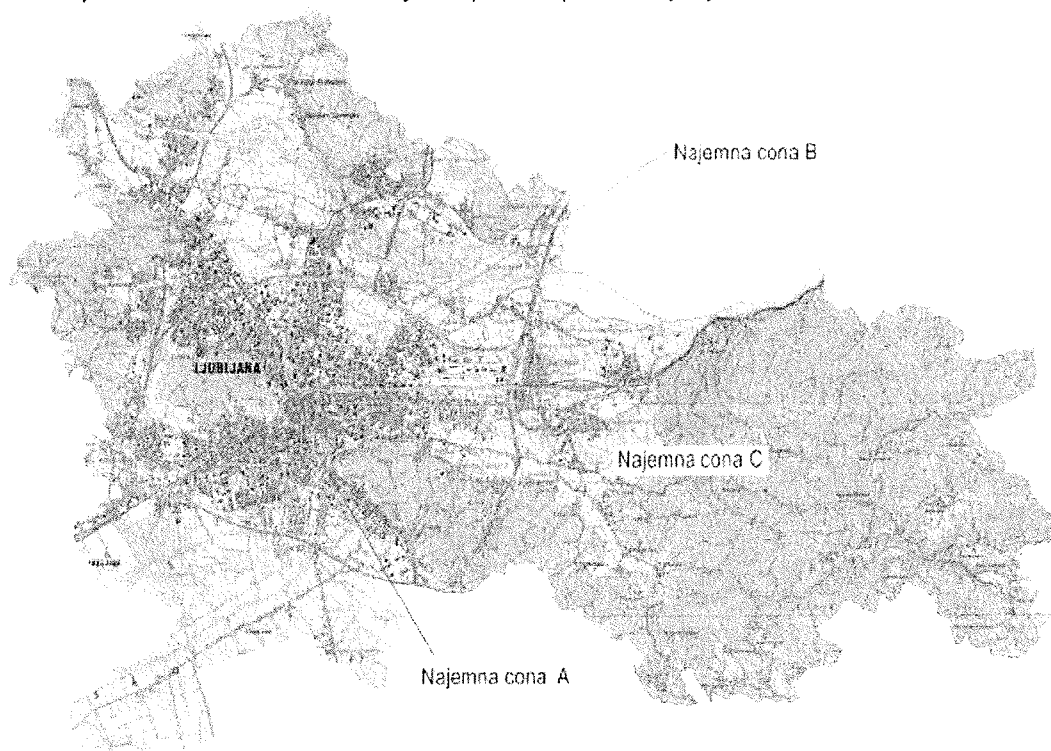
		2016	2017	2018
LJUBLJANA	Velikost vzorca	899	828	687
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	9,8	10,1	10,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	108	105	90

Graf: Struktura sklenjenih najemnih poslov glede na opremljenost oddanih pisarniških prostorov in vključenost tekočih stroškov v najemnino, Slovenija 2018



V letu 2018 je praktično v vseh obravnavanih občinah zaslediti bolj ali manj močan trend padanja števila sklenjenih najemov za pisarne. Ob upoštevanju velikostne in starostne strukture pisarn, ki so bile oddane v zadnjih treh letih, je bilo zaslediti na območjih občin Ljubljana, Maribor, Celje ter Kranj in Šenčur (z razmeroma veliko poslovno-obrtno cono) zmeren trend rasti najemnin pisarn. Najemnine so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2016 v povprečju okoli 10 odstotkov višje.

Slika: Najemne cone in evidentirani najemni posli za pisarne, Ljubljana 2016 – 2018



Najemna cona A obsega ožje mestno središče, ki na severu vključuje predel Bavarskega dvora, sega do Resljeve ceste na vzhodu, Aškerčeve ulice na jugu, območja nekdanje Tobačne tovarne na jugozahodu in parka Tivoli na zahodu. Območje najemne cone A je razmeroma majhno in ima ustrezno majhen fond pisarn. Tu se nahajajo pisarniški prostori javne uprave in sodišča, 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 pisarne v najem. Zaradi peš cone in ureditve prometa v centru je dostopnost poslovnih stavb z vozili otežena, primanjkuje pa tudi parkirnih mest. Parkiranje uporabnikov poslovnih prostorov je večinoma omogočeno v podzemnih garažah in je plačljivo.

Najemna cona B zajema območje Bežigrada do severne ljubljanske obvoznice, vključno s poslovnimi stavbami ljubljanskega WTC in Dunajskih kristalov ob obvoznici. Na vzhodu vključuje nakupovalno središča BTC s Kristalno palačo. V coni B je fond pisarn večji kot v coni A. V coni B je več novejših in sodobnejših poslovnih stavb, v katerih se oddajajo pisarne v najem, ki so praviloma tudi lažje prometno dostopne kot v coni A in imajo pogostejše tudi lastna parkirišča za zaposlene in stranke.

Najemna cona C predstavlja preostanek Ljubljane, vključno s predmestjem in obrobjem. Tu je fond pisarniških prostorov, ki se oddajajo v najem, največji. Predstavljajo ga predvsem pisarne v srednje velikih in manjših poslovnih stavbah, ki imajo praviloma tudi lastna parkirišča.

Preglednica: Najemnine oddanih pisarn po najemnih conah, Ljubljana, letno 2016 – 2018

		2016	2017	2018
LJUBLJANA	Velikost vzorca	899	828	687
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	9,8	10,1	10,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	108	105	90
Najemna cona A	Velikost vzorca	90	98	57
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	10,4	10,1	11,0
	Povprečna oddana površina (v m ²)	108	109	98
Najemna cona B	Velikost vzorca	301	348	299
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	11,0	10,6	11,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	117	135	110
Najemna cona C	Velikost vzorca	428	382	382
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	8,4	9,2	9,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	101	75	71

Najemni trg lokalov

Lokali se med seboj bistveno razlikujejo po namembnosti oziroma vrsti dejavnosti, ki se izvaja v lokalu. Vrsta dejavnosti, ki se izvaja v lokalu, ima največji vpliv na višino najemnine. Zelo vpliva na višino najemnine tudi lokacija lokala in njegova mikrolokacija znotraj nakupovalnega območja oziroma trgovskega centra.

Po namembnosti se lokali v osnovi ločijo na trgovske in gostinske lokale. Trgovski in storitveni lokali so: trgovina, prodajalna, prodajni salon, lekarna, optika, urarna, zlatarna in podobno. Med gostinske lokale štejemo: gostilno, restavracijo, bife, točilnico, bar, nočni lokal in podobno.

Pretežno so lokali skoncentrirani v mestnih jedrih in nakupovalnih središčih. Največja gostota gostinskih lokalov je v središčih večjih mest, kjer se tradicionalno nahajajo tudi veleblagovnice in manjše trgovine, prodajalne, butiki in storitveni lokali. Največja gostota trgovskih in storitvenih lokalov je v novodobnih nakupovalnih središčih, ki so običajno izven mestnih središč in ob glavnih prometnicah.

Glavno merilo dobre lokacije lokala je čim večje število mimoidočih, saj ti predstavljajo potencialne kupce oziroma stranke. Večja frekvenca potencialnih potrošnikov pomeni več dejanskih kupcev oziroma strank in večji dohodek za najemnejmalca lokala. Zato lokali na najbolj frekventnih lokacijah dosegajo najvišje najemnine in so najbolj zasedeni. Donosnost poslovanja, ki se izvaja v lokalu je ključni element pri oblikovanju kupoprodajnih cen na kupoprodajnem trgu in višine najemnin na najemnem trgu lokalov.

Poleg vrste dejavnosti, ki se izvaja v lokalu, lokacije in mikrolokacije, velikosti, starosti in vzdrževanosti lokala na višino in medsebojno primerljivost najemnin lokalov vpliva morebitna opremljenost in kakovost opreme ter morebitna vključenost obratovalnih stroškov v najemnino. Na višino najemnine vpliva tudi trenutna zasedenost stavbe oziroma zasedenost lokalov na ožjem območju. Zelo pomembna je tudi razpoložljivost parkirnih mest za obiskovalce. Za gostinske lokale je pomembno ali ima lokal gostinski vrt.

Delež prostorov, ki se oddajajo neopremljeni, je za lokale bistveno večji kot za pisarne, ker najemnejmalci pri lokalih praviloma želijo sami izbrati notranjo opremo in si organizirati prostor. Prav tako je tudi delež lokalov, ki se oddajajo brez v najemnino vključenih stroškov bistveno večji kot za pisarne. Skoraj tri četrtine lokalov se odda brez v najemnino vključenih tekočih stroškov.

Za razliko od najemov pisarn se večina najemov za lokale sklene za nedoločen čas oziroma za obdobje več let in se jih bistveno manj sklepa oziroma podaljšuje za obdobje enega leta. Z dolgoročnejsimi najemnimi pogodbami si najemodajalci zagotovijo bolj predvidljivo zasedenost svojih kapacitet, najemodajalci pa trajnejši najem, ki jim zagotavlja večjo stabilnost poslovanja.

Preglednica: Najemnine in oddane površine lokalov za Ljubljano, letno 2016 – 2018

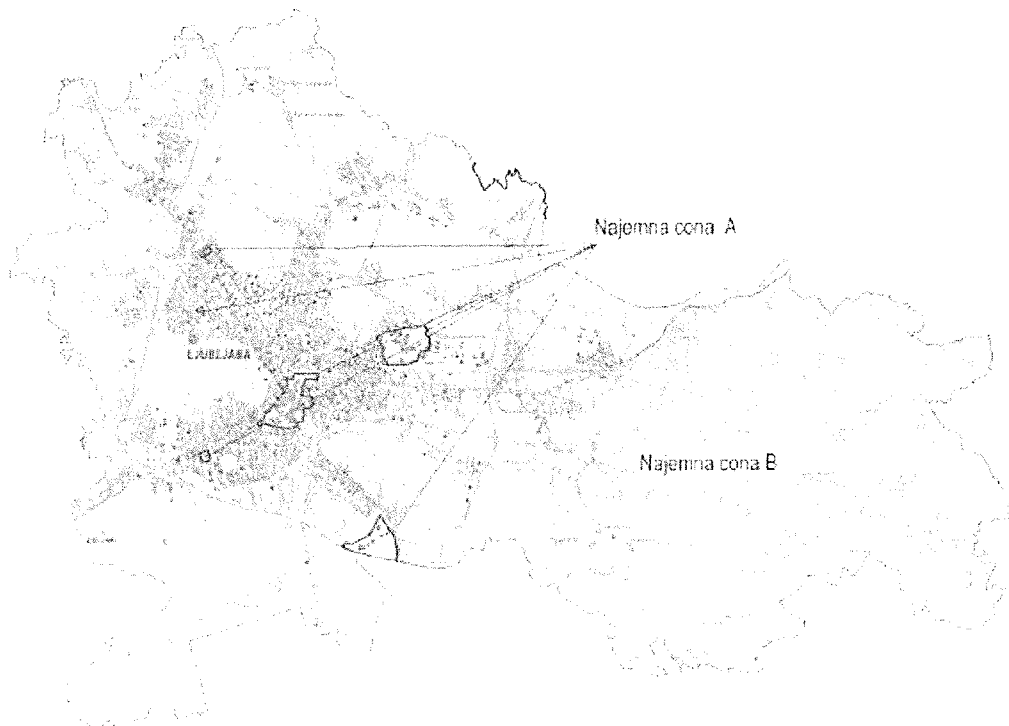
		2016	2017	2018
LJUBLJANA	Velikost vzorca	343	304	191
	Povprečna najemнина (v €/m ²)	12,8	15,0	15,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	177	191	162

Ljubljanska najemna cona A zajema območja z najvišjimi najemnini, in sicer strogo mestno središče ter največja in najbolj obiskana nakupovalna območja. V tej coni se nahajajo: nakupovalno območje BTC, nakupovalno območje Rudnik, nakupovalni center Interspar Vič, nakupovalni center Mercator Šiška ter nakupovalno območje Tržnica Koseze.

Na rast najemnin gostinskih in trgovskih lokalov v središču mesta v zadnjih letih vpliva povečevanje donosnosti lokalov, ki je poleg rasti domače potrošnje v veliki meri tudi posledica vse večjega turističnega obiska Ljubljane.

Ljubljanska cona B zajema preostali del območja občine Ljubljana. Trgovski in gostinski lokali, ki so bili oddani v tej coni, so manjše samostojne stavbe z ustrežno namembnostjo oziroma se nahajajo v stanovanjsko poslovnih objektih ali pa v slabše zasedenih trgovskih centrih. Najemnine ne kažejo trenda rasti.

Slika: Najemne cone in evidentirani najemni posli za lokale, Ljubljana 2016 – 2018



Nedvomno je bilo v zadnjih dveh letih v najemni coni A zaznati razmeroma močan trend rasti najemnin. Na račun nekoliko manjšega povpraševanja po lokalih na ostalih območjih Ljubljane, je bil zato v najemni coni B prisoten zmeren trend padanja najemnin za lokale. To je še povečalo razkorak med najemnini lokalov v trgovskih centrih oziroma v središču mesta in ostalih lokalov.

Preglednica: Najemnine oddanih lokalov po najemnih conah, Mestna občina Ljubljana, letno 2016 – 2018

		2016	2017	2018
LJUBLJANA	Velikost vzorca	343	304	191
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	12,8	15,0	15,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	177	191	162
Najemna cona A	Velikost vzorca	216	214	128
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	13,6	15,5	20,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	211	237	141
Najemna cona B	Velikost vzorca	127	90	65
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	10,7	12,1	8,1
	Povprečna oddana površina (v m ²)	119	83	199

3.5. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO

Razlika med oglaševano in prodajno (pogodbeno) ceno nepremičnine je običajno rezultat pogajanj med prodajalcem in kupcem. V večini primerov je prodajna oz. pogodbeni cena nepremičnine nižja od oglaševane.

To je razvidno iz spodnje preglednice. Za podlago analize so privzeti podatki o prodajnih vrednostih rabljenih stanovanj (GURS) ter podatki spletnega portala <http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>, ki spremlja gibanje oglaševanih cen stanovanj. Dobljeni razkorak med oglaševanimi in realiziranimi cenami se je v zadnjem obdobju precej zmanjšal.

Preglednica: Razlika med oglaševanimi in transakcijskimi cenami stanovanj v Ljubljani

Leto	Oglaševane cene	Transakcijske cene	Razlika
2010	2.711,00	2.453,00	9,52%
2011	2.620,00	2.498,00	4,66%
2012	2.432,00	2.361,00	2,92%
2013	2.284,00	2.080,00	8,93%
2014	2.198,00	2.020,00	8,10%
2015	2.210,00	2.030,00	8,14%
2016	2.300,00	2.180,00	5,22%
I polletje 2017	2.319,00	2.310,00	0,39%

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

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

Zato se za oceno vrednosti lahko uporabi **tržno prilagoditev v višini -10,00%**.

4. ZEMLJIŠKOKNJIZNO STANJE

Predmet ocene je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana z ID oznako del stavbe 1723-3191-13, lasti dolžnika do celote.

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 1723-3191-13
katastrska občina 1723 VIČ stavba 3191 del stavbe 13 (ID 5616864)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	se vpiše posamezni del stavbe z identifikacijsko številko 1723-3191-13, nestanovanjska raba v izmen 42,38 m ² v poslovni stavbi v Ljubljani, Tržaška cesta 118, stoječi na parc. št. 1596/1, 1597/1, 1598/1, 1599/1, 1600 in 1601 k.o. VIČ, z identifikacijsko številko stavbe 1723-3191 Na podlagi pogodbe o oddaji stavbnega zemljišča v obrtno servisni coni VM-1 z dne 9.9.1986, gradbenega dovoljenja št. 351-2523/87 z dne 15.8.1988, odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije št. 02132-00669/2007-2 z dne 14.12.2007 in sporazuma o določitvi deležev na skupnih prostorih
naslov:	Tržaška cesta 118 1000 Ljubljana - dostava

Na nepremičnini je nerešena plomba:

zadeva	Dn 84888/2019 (ID postopka: 2461155)
začetek postopka	06.05.2019 15:26:52
čas začetka učinkovanja	06.05.2019 15:26:52
tip postopka	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
stanje zadeve	700 - pogoji za pravomočnost izpolnjeni
način odločitve o vpisu	10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada	01 - vloženo prvič

Na nepremičnini sta vknjiženi hipoteki:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18920079	22.06.2017 17:13:00	401 - vknjižena hipoteka
20170910	06.03.2019 15:08:17	401 - vknjižena hipoteka

5. STANJE V ZEMLJIŠKEM KATASTRU – EVIDENCA GURS

Podatki o parceli, stavbi in njenih delih (stanje junij 2019) so privzeti iz uradne evidence GURS (vir: <https://prostor-s.gov.si/pred/>).

Podatki o stavbi in njenih delih:

Katastrska občina: 1723 VIČ

Številka stavbe: 3191

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1723	VIČ	3191	Katastrski	20.03.2019
Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
18,2	5	-	1	6591,5

Podatki o delih stavbe:

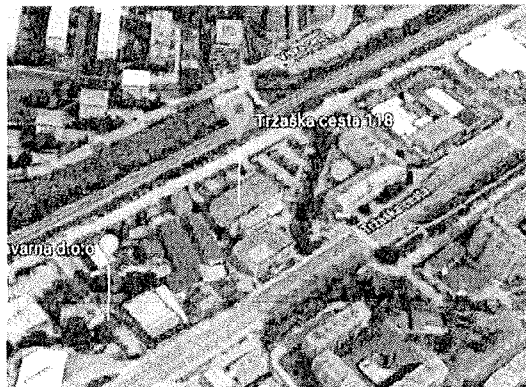
Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m ²]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
13	13	Ljubljana, Tržaška cesta 118	42,4	-	Katastrski	1220301-Poslovni prostori	3 - Poslovni prostor 42,4	1	20.03.2019

6. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

6.1. LOKACIJA

Predmetna posest se nahaja v občini Ljubljana Vič, na naslovu Tržaška cesta 118, in sicer neposredno ob cesti. Okolica je pozidana s starejšimi večstanovanjskimi objekti nižjega višinskega gabarita strnjene gradnje. Lokacija je od mestnega središča oddaljena 3,00km, od obvoznice 0,50km (izvoz Ljubljana-zahod).

Vsi objekti družbenega standarda so v bližini (osnovna šola, vrtec, gimnazija, trgovski center Interspar, številne trgovine in lokali). Po Tržaški cesti vozijo avtobusi mestnega ljubljanskega potniškega prometa.



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

Podatki registra prostorskih enot (vir: GURS)

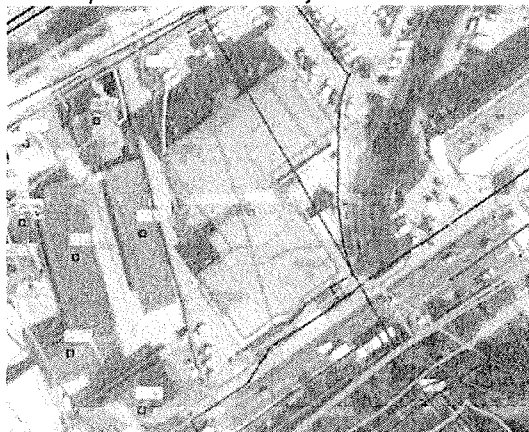
Občina	Ljubljana
Naselje	Ljubljana
Ulica in hišna številka	Tržaška cesta 118
Poštni okoliš	1000 Ljubljana
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost Vič
Volišče - državni zbor	Prostori MOL, Tbilisijska ul. 22a, Ljubljana
Volišče - lokalno	Prostori MOL, Tbilisijska ul. 22a, Ljubljana
Šolski okoliš	OŠ Vič
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana
Območna geodetska uprava	Ljubljana

6.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST

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

Ulice ob objektu so asfaltirane, s hodniki za pešce, odvodnjavanjem v mestno kanalizacijo ter javno razsvetljavo na kandelabrih. Električna je v podzemni kabelski izvedbi.

Ortofoto posnetek in razvodi javne komunalne infrastrukture za stavbo št. 1723-3191



Najdena parcela	Kanalizacija	Zemeljski plin
Državna cesta	El. energija	Žičnica
Občinska cesta	El. komunikacije	Pristanišče
Gozdna cesta	Vodna infrastruktura	Letališče
Železnica	Toplotna energija	Nafta
Vodovod	Odpadki	

6.3. OBJEKT

Objekt je bil zgrajen v letu 1988. Stavba se nahaja v centru Ljubljane ob Tržaški cesti. Pročelje in glavni vhod sta obrnjena proti mestu (SV). Naravna svetloba je omogočena z vseh strani. V stavbi je več uporabnikov, velik del prostorov uporabljajo lastniki, medtem ko nekatere prostore lastniki oddajajo naprej. Stavbo sestavljajo ogrevani pisarniški prostori v 3 etažah (1, 2 in 3. nadstropje) in 11 lokalov v pritličju (ločen vhod za stranke z zunanosti stavbe). Lokali v pritličju so pretežno gostinski. V notranjosti sta še 2 lokala (zobozdravnik in pasji salon). Nad 3 nadstropjem je strojnica s klimatom in strojnica dvigal. Stavba je ogrevana neprestano in je v delovanju. Primarno se energija troši za ogrevanje stavbe (zemeljski plin), električna energija pa se troši v različne namene od hlajenja, prezračevanja do pisarniških naprav.

Nosilne stene so betonske. Gradnja je armirano betonski skelet z zidanimi pregradami ali montažnimi stenami. Večina sten je pozidanih s heraklit izolacijo 5,00cm. Cokel ima samo prešan heraklit. Pozidane stene so debeline 40,00cm. Lastniki lokalov zapirajo spodnje arkade stavbe, s čimer pridobijo prostor (primer Lekarna). Zapiranje je s steklenimi površinami (okna, vrata ali fiksna zasteklitve). Okna in vrata na stavbi so Alu z dvostekelno zasteklitvijo. Stavbno pohištvo je po večini prvotno, nekateri lastniki so ga zamenjali po potrebi.

Površina oken predstavlja velik del zunanega ovoja. Strehe krakov so dvokapnice. Konstrukcija streh je slepi strop (Armstrong), betonska plošča, izolacija po lleh (15,00cm), zrak, lesena konstrukcija strehe, podeskanje, kritina (J stran in centralni del je pločevina, severna stran je bila obnovljena 2010 in ima bitumensko kritino s posipom). Stavba ni podkletena, spodnjo toplotno ploskev predstavljajo tla v pritličju stavbe. Konstrukcija tal je standardna glede na letnik izgradnje: podložni tampon iz peska, beton, sloj izolacije, estrih, keramika (granit ali marmor).

Na stavbi sta prisotna zemeljski plin in električna energija. Na stavbi je en števec zemeljskega plina v kotlovnici. Števci za električno energijo so ločeni.

Ogrevanje stavbe je iz lastne kotlovnice, v kateri delujeta 2 novejša kondenzacijska plinska kotla, ki sta vezana na razvod vzporedno preko toplotnega izmenjevalca. Kotlovnica deluje neprestano v času kurilne sezone. Po stavbi so nameščeni klasični radiatorji s toplotnimi delilniki in kombinacijo navadnih in termostatskih ventilov. Pisarne večinskih lastnikov imajo termostatske ventile. Hlajenje stavbe je izvedeno izključno preko lokalnih klimatskih naprav. Zunanje enote klimatskih naprav se nahajajo po fasadah in na strehah stavbe. Prezračevanje stavbe je po večini naravno. Večja lastnika imata lastna sistema za prezračevanje in dogrevanje z rekuperacijo toplote.

Sanitarije so prezračevane preko jaškov, ki so povezani z ventilatorji na strehi. Priprava tople sanitarne vode je z lokalnimi električnimi grelniki. Zaradi zmanjšanih potreb je bil ukinjen sistem priprave tople sanitarne vode iz kotlovnice. Električna energija se uporablja za razsvetljavo, hlajenje, 2 dvigali (1500 kg tovorno, 1 osebno) in predvsem pisarniške naprave.

Razsvetljava stavbe je izključno s cevnicami »neonkami«. Strojnica dvigal se nahaja na strehi stavbe.

Objekt je opremljen z vsemi komunalnimi priključki na javno omrežje. Objekt je redno vzdrževan.

Podatki o stavbi

Katastrska občina		1723 VIČ
Številka stavbe		3191
Katastrski vpis		DA
Naslov stavbe		Ljubljana, Tržaška cesta 118
Centroid N		100116.34
Centroid E		459076.12
Parcele, na katerih stoji stavba		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m²]
1723 VIČ	1599/1	855
1723 VIČ	1600	38
1723 VIČ	1601	141
1723 VIČ	1596/1	295
1723 VIČ	1598/1	286
1723 VIČ	1597/1	395
Število etaž		5
Številka pritlične etaže		1
Število stanovanj		0
Število poslovnih prostorov		57
Tip stavbe		1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe		1988
Leto obnove strehe		-
Leto obnove fasade		-
Material nosilne konstrukcije		2 - beton, železobeton
Vrsta ogrevanja		2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje		Da
Priključek na električno omrežje		Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje		Da
Priključek na omrežje za kabelsko TV		Da
Vplivno območje		-

6.4. PREDMETNA NEPREMIČNINA – POSLOVNI PROSTOR

Nepremičnina, ki je predmet ocene v naravi predstavlja poslovni prostor v pritličju objekta na naslovu Tržaška cesta 118, 1000 Ljubljana. Objekt je tlorisa v obliki črke »S«. Predmetni poslovni prostor je vogalni in se nahaja v traktu, ki je bolj oddaljen od ceste.

Poslovni prostor ima glavni vhod (za stranke) iz južne strani, pomožni vhod (ekonomski) pa je na vzhodni fasadi. V naravi predstavlja gostinski lokal, ki je bil na zadnje uporabljen kot okrepčevalnica.

Prostor sem si lahko ogledala le skozi izložbena okna. Videti je, da so finalne obdelave standardne. Po tleh so položene ploščice v gres izvedbi. Montiran je sekundarni mavčni strop z vgrajenimi svetili in odprtini za prezračevanje. Poslovni prostor ima izložbena okna v Alu izvedbi. Zasteklitev je temopan. Prostor je predeljen na del za goste (5 miz s 4 stoli, gostinski šank, ločene moške in ženske sanitarije) in pripadajoče in spremljajoče prostore.

V prostorih so vse instalacije javne komunalne infrastrukture. V času ogleda je bila nepremičnina nezasedena.

Iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je razvidno, da ima ocenjevana nepremičnina v katastru identifikacijski znak del stavbe št. 13.

[illegible]

Podatki o delu stavbe

Katastrska občina	1723 VIČ
Številka stavbe	3191
Številka dela stavbe	13
Naslov dela stavbe	Ljubljana, Tržaška cesta 118
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	13
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	1220301 - Poslovni prostori
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	42,4
Površina dela stavbe [m ²]	42,4
Številka etaže	1
Uprawnik stavbe	6054684
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje
Številka nadstropja	2
Dvigalo	Da
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-

20

Opomba:

Dolžnik kot gostinski vrt uporablja zemljišče, ki je v elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb označeno kot del stavbe 1723-3191-58 in je v zemljiški knjigi označen kot splošni skupni del stavbe v etažni lastnini. Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 1723-3191-58
katastrska občina 1723 VIČ stavba 3191 del stavbe 58 (ID 5616933)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	se vpíše skupni del stavbe z identifikacijsko številko 1723-3191-58: skupna raba v izmeri 1830,02 m ² prithčju - arkade okrog objekta, vhodna avla s stopnišči, prostor dvigal, sanitarije, zaklonsča, prostor topline postaje, prostor za vzdrževanje, prostor smetnjakov in zunanje stopnišče: 1 - nadstropje - sanitarije
ID osnovnega položaja:	10222774
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1 1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine - katastrska občina 1723 VIČ stavba 3191 (ID 5387808)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Del gostinskega vrta se nahaja delno tudi na zemljišču parceli 1723 1599/1 in 1723 1601. Obe nepremičnini sta v zemljiški knjigi vpisani kot splošni skupni del stavbe v etažni lastnini. Na nobeni ni vpisano breme najema v korist dolžnika.

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela	
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster	
ID znak:	parcela 1723 1599 1	
katastrska občina 1723 VIČ parcela 1599 1 (ID 2385109)		
ID osnovnega položaja:	10209286	
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini	
delež:	1 1	
imetnik:	1 - vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1723 VIČ stavba 3191 (ID 5387808)	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vprašate se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posameznem izvedeni pravici ali razmabi	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12860691	01.01.1849 00:00:00	404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravdo stvarno breme
12838067	01.01.1849 00:00:00	404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravdo stvarno breme
12838066	01.01.1849 00:00:00	404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravdo stvarno breme
12859375	01.01.1849 00:00:00	404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravdo stvarno breme

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1723 1601
katastrska občina 1723 VIČ parcela 1601 (ID 1377184)	
ID osnovnega položaja:	10209288
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1 1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine - katastrska občina 1723 VIČ stavba 3191 (ID 5387808)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Fotografije predmetne nepremičnine posnete ob ogledu so priložene mnenju.

7. STANDARD VREDNOSTI

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

Tržna vrednost nepremičnine je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«.

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

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

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

Načini ocenjevanja vrednosti

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

Način tržnih primerjav je najbolj neposreden in najbolj zanesljiv pristop. Nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so ponujeni v prodajo. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

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

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

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

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

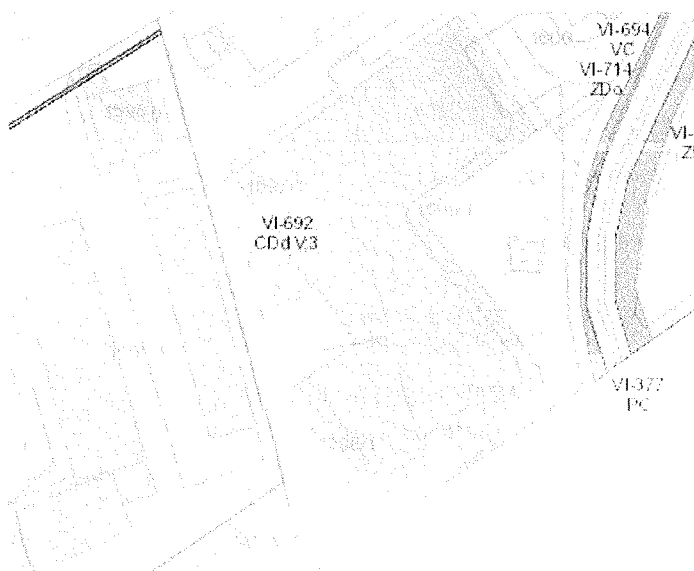
Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da ceña, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo

enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa enakovrednega zemljišča in izgradnja enake nove izboljšave. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

8. URBANISTIČNI POGOJI – NAMENSKA RABA PROSTORA

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

Iz vpogleda v javni portal <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana/> je razvidno, da se predmetna parcela nahaja v območju urejanja prostora, kjer je podrobnejša namenska raba območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.



Podrobna namenska raba prostora

Oznaka enote urejanja prostora	VI-692
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora	CDd
Podrobnejša namenska raba prostora	Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
Način urejanja	OPN ID
FI - faktor izrabe (največ)	/
FZ - faktor zazidanosti (največ %)	60
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %)	20
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	Ø
Višina objektovdo	20,00 m
Oznaka tipa objekta	V
Tip objekta	Visoka prostostoječa stavba
Zeleni klini	ne

Veljavni prostorski akti:

Predpis

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del

Povezava

[Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18](#)

Predpis

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del

Povezava

[Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obj., razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 -](#)

9. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE – NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$PV = NDT / R$$

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

Ocena stanovitnega dobička

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

$$\begin{array}{r} \text{Ocenjeni potencialni letni prihodek iz najemnin} \\ + \\ \text{Drugi povprečni letni prihodki} \\ - \\ \text{Odbitek za nezasedenost in neizterljivost} \\ - \\ \text{Stalni stroški} \\ - \\ \text{Nadomestitvena rezerva} \\ = \\ \text{STANOVITNI DOBIČEK} \end{array}$$

Določitev ustrezne mere kapitalizacije

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

Za določitev ustrezne mere kapitalizacije obstajata 2 metodi:

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

9.1. MERA KAPITALIZACIJE PO METODI DOGRAJEVANJA

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

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

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

$$R = f + p + d$$

Pri čemer spremenljivke pomenijo:

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

f – donosnost netveganih naložb,

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

d – premija za ohranitev glavnice.

Donosnost netveganih naložb (f)

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

Zaradi stabilnih gospodarskih razmer je za referenčno donosnost privzeta povprečna nominalna donosnost povprečne slovenske 10-letne državne obveznice po podatkih
<https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/>

Preglednica: Obveznice z zapadlostjo 10 do 15 let

MTS Slovenia Daily Fixing

Managed by
EuroMts Ltd.

10 Paternoster Square, London EC4M 7LS, England

26/06/19 ▼ **HI100 (CET)**

Issue Date	ISIN	Coupon	Term to Maturity	Yield to Maturity	Duration	Price	Yield to Maturity	Price	Yield to Maturity	Duration
06/06/2019	RSL	SI0002103057	SLOREP 4 125 26/01/20	01/26/2020	102.720	-0.63%	102.745	-0.69%	0.8	
06/06/2019	RSL	SI0002103149	SLOREP 4 375 18/01/21	01/18/2021	107.660	-0.45%	107.605	-0.47%	1.5	
06/06/2019	RSL	SI0002103368	SLOREP 3 000 08/04/21	04/08/2021	106.170	-0.45%	106.230	-0.48%	1.7	
06/06/2019	RSL	SI0002103400	SLOREP 2 250 26/03/22	03/26/2022	107.420	-0.44%	107.405	-0.46%	2.7	
06/06/2019	RSL	SI0002102684	SLOREP 4 625 09/09/24	09/09/2024	125.620	-0.28%	125.705	-0.28%	4.7	
06/06/2019	RSL	SI0002103545	SLOREP 2 125 28/07/25	07/28/2025	119.925	-0.17%	119.160	-0.19%	5.7	
06/06/2019	RSL	SI0002103164	SLOREP 5 125 30/03/26	03/30/2026	136.690	-0.16%	136.025	-0.17%	6.0	
06/06/2019	RSL	SI0002103685	SLOREP 1 250 02/03/27	03/02/2027	110.120	-0.09%	110.265	-0.07%	7.4	
06/06/2019	RSL	SI0002103776	SLOREP 1 000 06/03/28	03/06/2028	108.170	0.00%	108.200	0.05%	8.3	
06/06/2019	RSL	SI0002103842	SLOREP 1 1875 14/03/29	03/14/2029	106.310	0.22%	106.445	0.21%	9.2	
06/06/2019	RSL	SI0002103602	SLOREP 2 250 03/03/32	03/03/2032	122.330	0.44%	122.750	0.41%	11.3	
06/06/2019	RSL	SI0002103487	SLOREP 1 500 26/03/35	03/26/2035	111.280	0.74%	111.545	0.72%	14.3	
06/06/2019	RSL	SI0002103677	SLOREP 1 750 03/11/40	11/03/2040	115.455	0.95%	115.850	0.89%	18.4	
06/06/2019	RSL	SI0002103552	SLOREP 3 125 07/08/45	08/07/2045	143.820	1.17%	144.615	1.14%	20.1	

Ta donos predstavlja netvegano mero donosa, povečano za pribitek za deželno tveganje Slovenije. Ker je bil donos slovenske obveznice ob koncu leta 2017 sorazmerno nizek, lahko (upravičeno) predpostavljamo, da je vanj vgrajena inflacija enaka nič (SIR*IUS 3/2018). **Realna netvegana donosnost** tako znaša:

$f = 0,210\%$

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine (p)

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

Premija za tveganje je odvisna predvsem od:

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

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

Preglednica: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

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

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

** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli

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

Pri ocenjevanju nepremičnin izberem premijo za nizko do normalno tveganje za poslovne prostore in sicer **premija za tveganje** tako znaša
p = 5,500%.

Premija za ohranitev kapitala (d)

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

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

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

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

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

Preglednica: Doba gospodarne uporabnosti nepremičnin

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

Tako ocenjena premija za ohranitev kapitala znaša:

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

$$d = 0,210\% / (1 + 0,210\%)^{60} - 1$$

$$d = 1,570\%$$

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja tako znaša:

Netvegana mera donosa (f)	0,210%
Premija za tveganje (p)	5,500%
Premija za ohranitev kapitala (d)	1,570%
Mera kapitalizacije (R)	7,280%

9.2. OCENA POTENCIALNEGA LETNEGA PRIHODKA IZ NAJEMNIN

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

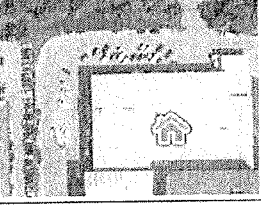
Pregledani so bili vsi oglasi na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/> kot tudi realizirani posli na spletnem portalu <http://aplikacije2.trgnepremicnin.net/> (najemnine, poslovni prostori, Ljubljana-mesto). V spodnji preglednici so prikazani samo najbolj primerljivi realizirani posli. Vse izbrane nepremičnine se nahajajo v širši okolici ocenjevane nepremičnine in so po vseh parametrih primerljive z ocenjevano nepremičnino.

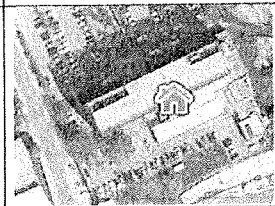
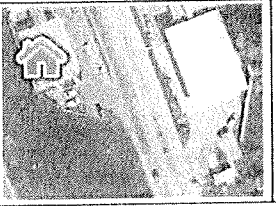
Opomba:

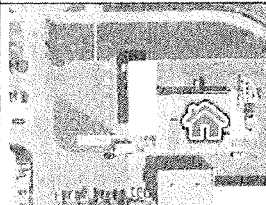
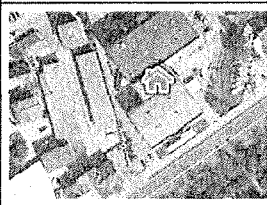
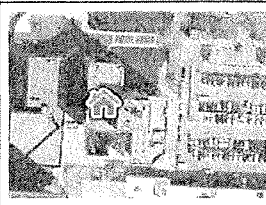
Zaradi varstva osebnih podatkov (uredba GDPR) ID znaki niso navedeni. Prikazani so le podatki, ki vplivajo na vrednost posamezne primerljive nepremičnine.

Preglednice: Primerljive nepremičnine za oceno potencialne najemnine

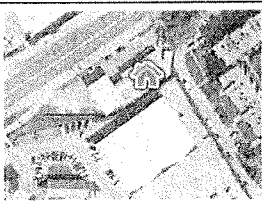
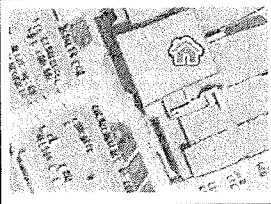
Pravni posel	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
Vrsta pravnega posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.06.2016	01.07.2016	05.08.2016
ID pravnega posla	271182	274887	275964
Pogodbena cena (€/mesec)	264,74	1.050,00	1.260,51
Čas najema	Določen čas	Določen čas	Nedoločen čas
Obratovalni stroški	Ne	Ne	Ne
Stopnja DDV	22,00%	/	22,00%
DDV vključen	Da	Ne	Da
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/	/
Številka stavbe	4994	4994	137

Številka dela stavbe	19	5	1
Naslov	TRŽAŠKA CESTA 116	TRŽAŠKA CESTA 116	Leskoškova cesta 8
Naselje	LJUBLJANA	LJUBLJANA	Ljubljana
Ime KO	1723 - VIČ	1723 - VIČ	1730 - MOSTE
Vrsta dela stavbe	Prostori za poslovanje s strankami	Gostinski lokal	Gostinski lokal
Leto izgradnje stavbe	1987	1987	1995
Leto obnove oken	1987	1987	1995
Leto obnove inštalacij	1987	1987	1995
Lega dela stavbe v stavbi	nadstropje	pritličje	pritličje
Oddana površina (m ²)	31,00	60,00	86,10
Opremljenost oddane površine	Da	Da	Ne
Neto najemnina (€/mesec)	217,00	1 050,00	1.033,20
Neto najemnina (€/m ² /mesec)	7,00	17,50	12,00
Orto foto posnetek			

Pravni posel	Nepremičnina 4	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6
Vrsta pravnega posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.07.2016	21.03.2017	01.11.2017
ID pravnega posla	289053	314840	348229
Pogodbena cena (€/mesec)	1.293,20	400,00	500,00
Čas najema	Določen čas	Določen čas	Nedoločen čas
Obratovalni stroški	Da	Da	Ne
Stopnja DDV	22,00%	/	/
DDV vključen	Da	Ne	Ne
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/	/
Številka stavbe	1382	1088	2245
Številka dela stavbe	1	2	349
Naslov	JADRANSKA ULICA 21	Dolenjska cesta 242F	Smrtnikova ulica 4
Naselje	LJUBLJANA	Ljubljana	Ljubljana
Ime KO	2679 - GRADIŠČE II	1696 - RUDNIK	1738 - DRAVLJE
Vrsta dela stavbe	Gostinski lokal	Gostinski lokal	Gostinski lokal
Leto izgradnje stavbe	1980	2004	1986
Leto obnove oken	1980	2004	1986
Leto obnove inštalacij	1980	2004	1986
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje	pritličje	pritličje
Oddana površina (m ²)	88,00	36,20	53,20
Opremljenost oddane površine	Da	Gostinski lokal je delno opremljen.	Da
Neto najemnina (€/mesec)	1.060,00	400,00	500,00
Neto najemnina (€/m ² /mesec)	12,05	11,05	9,40
Orto foto posnetek			

Pravni posel	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8	Nepremičnina 9
Vrsta pravnega posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	01.10.2017	27.12.2017	01.05.2018
ID pravnega posla	353318	363812	384825
Pogodbena cena (€/mesec)	500,00	882,30	950,00
Čas najema	Določen čas	Določen čas	Določen čas
Obratovalni stroški	Ne	Da	Da
Stopnja DDV	/	22,00%	/
DDV vključen	Ne	Da	Ne
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/	/
Številka stavbe	2660	3191	1469
Številka dela stavbe	2, 4; 6	55	23
Naslov	Letališka cesta 38	TRŽAŠKA CESTA 118	DUNAJSKA CESTA 160
Naselje	Ljubljana	LJUBLJANA	LJUBLJANA
Ime KO	1772 - SLAPE	1723 - VIČ	1735 - STOŽICE
Vrsta dela stavbe	Gostinski lokal	Prostori za poslovanje s strankami	Gostinski lokal
Leto izgradnje stavbe	2004	1988	1986
Leto obnove oken	2004	1988	1986
Leto obnove inštalacij	2004	1988	1986
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje	nadstropje	pritličje
Oddana površina (m²)	55,30	90,40	112,50
Opremljenost oddane površine	delno opremljen lokal	Da	Da
Neto najemnina (€/mesec)	500,00	723,20	950,00
Neto najemnina (€/m²/mesec)	9,04	8,00	8,44
Orto foto posnetek			

Pravni posel	Nepremičnina 10	Nepremičnina 11	Nepremičnina 12
Vrsta pravnega posla	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu	Oddajanje na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	16.08.2018	01.09.2018	31.12.2018
ID pravnega posla	389539	393180	420735
Pogodbena cena (€/mesec)	560,00	1.700,00	1.051,44
Čas najema	Določen čas	Določen čas	Določen čas
Obratovalni stroški	Da	Ne	Ne
Stopnja DDV	22,00%	/	22,00%
DDV vključen	Da	Ne	Da
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/	/
Številka stavbe	3237	2660	4173
Številka dela stavbe	2	2, 4; 6	1
Naslov	TRŽAŠKA CESTA 131A	Letališka cesta 38	Šmartinska cesta 152
Naselje	LJUBLJANA	Ljubljana	/
Ime KO	1723 - VIČ	1772 - SLAPE	1730 - MOSTE
Vrsta dela stavbe	Gostinski lokal	Gostinski lokal	Gostinski lokal
Leto izgradnje stavbe	2004	2004	2001
Leto obnove oken	2004	2004	2001
Leto obnove inštalacij	2004	2004	2001
Lega dela stavbe v stavbi	pritličje	pritličje	drugo
Oddana površina (m²)	60,40	53,20	45,00
Opremljenost oddane površine	Da	delno opremljen lokal	delno opremljen lokal
Neto najemnina (€/mesec)	459,02	1.700,00	861,84

Neto najemnina (€/m ² /mesec)	7,60	31,95	19,15
Orto foto posnetek			

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

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

Nepremičninske pravice

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

Pogoji financiranja, prodajni pogoji

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

Tržni pogoji, čas najema

Najemne pogodbe se po navadi sklepajo za daljše časovno obdobje. Zato, kljub evidentiranemu padcu najemnin v Ljubljani v obdobju zadnjih 3 let prilagoditev za čas najema ni upoštevana. Pri določitvi rasti cen sem se uprla na analize GURS, SURS in lastne analize.

Lokacija

Vse primerljive nepremičnine se nahajajo na podobnih lokacijah (ob mestnih vpadnicah). Zato prilagoditev za lokacijo ni upoštevana.

Velikost

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

Etažnost

Prednost, ki jo prinaša pritlična etaža (bolj vidni in lažje dostopni poslovni prostori) je pri prilagoditvah upoštevana v višini 10,00%.

Efektivna starost

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

Prilagoditev za obratovalne stroške in opremljenost

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

Preglednice: Prilagoditve

Končne prilagoditve	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Neto najemnina (€/m ² /mesec)	7,00	17,50	12,00	12,05
Prilagoditev za nepremičninske pravice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za prodajne pogoje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za čas najema	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
Prilagoditev za etažo	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za adaptacije	0,00%	0,00%	10,00%	-15,00%
Prilagoditve skupaj	10,00%	0,00%	20,00%	-5,00%
Prilagoditev za obratovalne stroške	0,00	0,00	0,00	-3,00
Prilagoditev za opremljenost	-2,00	-2,00	0,00	-2,00
Indikativna neto najemnina (€/m ² /mesec)	5,70	15,50	14,40	6,44

Končne prilagoditve	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Neto najemnina (€/m ² /mesec)	11,05	9,40	9,04	8,00
Prilagoditev za nepremičninske pravice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za prodajne pogoje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za čas najema	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Prilagoditev za etažo	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Prilagoditev za adaptacije	10,00%	0,00%	10,00%	-5,00%
Prilagoditve skupaj	10,00%	0,00%	10,00%	15,00%
Prilagoditev za obratovalne stroške	-3,00	0,00	0,00	-3,00
Prilagoditev za opremljenost	-1,00	-2,00	-1,00	-2,00
Indikativna neto najemnina (€/m ² /mesec)	8,15	7,40	8,95	4,20

Končne prilagoditve	Nepremičnina 9	Nepremičnina 10	Nepremičnina 11	Nepremičnina 12
Neto najemnina (€/m ² /mesec)	8,44	7,60	31,95	19,15
Prilagoditev za nepremičninske pravice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za prodajne pogoje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za čas najema	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za velikost	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za etažo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za adaptacije	0,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Prilagoditve skupaj	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Prilagoditev za obratovalne stroške	-3,00	-3,00	0,00	0,00
Prilagoditev za opremljenost	-2,00	-2,00	-1,00	-1,00
Indikativna neto najemnina (€/m ² /mesec)	4,71	3,74	35,75	20,07

Povpraševanje po kakovostnih lokalih je še vedno prisotno, in tudi dosežene realizirane najemnine so lahko relativno visoke. Realizirane prilagojene najemnine za primerljive poslovne prostore se gibljejo v velikem razponu od 3,74 €/m² – 35,75 €/m², kar znaša v povprečju 11,25 €/m²/mesec (mediana pa znaša 9,55 €/m²/mesec). Ker se nepremičnina št. 2 nahaja v neposredni bližini ocenjevale (v sosednjem objektu) in je tudi najbolj primerljiva po preostalih parametrih (gostinski lokal, v pritličju, podobne velikosti) je za **potencialno neto mesečno najemnino privzeta** prilagojena najemnina za navedeni poslovni prostor, to je zaokroženo **15,50 €/m²**.

Neizkoriščenost (nezasedenost)

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

Odbitek za nezasedenost je izračunan na sledeči način:

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

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

Neizterljivost

Neizterljivost pri poslovnih prostorih je glede na izkušnje redka, saj se najemodajalci v primeru neplačevanja odločijo za sodne poti izterjave najemnine ali uporabo varščine. Praksa je pokazala, da jim morajo dolžniki ob pravnomočnosti sodbe povrniti zapadle dolgove skupaj z natečenimi obrestmi in sodnimi stroški. Najemodajalci, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Po članku »Ko denarja ni in ni« (Svet kapitala, Košir, 16.2.2018, e-vir), je, po podatkih Gospodarske zbornice, pri opisovanju lastnega plačilnega vedenja opazna razlika med malimi in velikimi podjetji. Pri malih je 28,00% vprašanih odgovorilo, da vse obveznosti poravnajo pravočasno, pri velikih podjetjih pa jih je to zatrdilo le 18,00%. Zaradi stečajev, prisilnih poravnav in drugih vrst izmikanja plačilu najemnine po empiričnih podatkih **neizterljivost** znaša med petino in tretjino nezasedenosti, kar v predmetnem primeru ocenim na **1,67%** (1,67% - 2,08%).

Drugi potencialni povprečni letni prihodki

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

Poslovni odhodki (stroški)

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

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

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

Realno ocenjeni skupni stroški, ki zadevajo najemodajalca (brez rezervnega sklada, kjer obstoja) so ocenjeni v višini **3,00%** od potencialnega letnega prihodka.

Nadomestitvena rezerva

Nadomestitvena rezerva za investicijska vzdrževanja oziroma rezervacija za večja popravila. V življenjski dobi izboljšave / stavbe je treba kratkotrajne elemente stavbe zamenjati, enkrat ali večkrat. Nadomestitvena rezerva predstavlja denarno nadomestilo za stroške menjave elementov s kratko življenjsko dobo (menjava oken, prenova vodovodne instalacije, kanalizacije, sanitarnih naprav, obnovitev tlakov, menjava talnih oblog, menjava kritine...). Po podatkih upravnikov ocenjeni stroški za velika popravila na zgradbi na letnem nivoju (vključno z rezervnim skladom) znašajo cca 0,50 mesečne najemnine.

9.3. INDIKATIVNA VREDNOST PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

Pri izračunu stanovitnega dobička je upoštevana efektivna najemnina v ocenjeni višini 15,50 €/m²/mesec za neto površino ocenjevanega poslovnega prostora.

Ocena stanovitnega dobička

Kategorija	Vrednost
Potencialna mesečna najemnina (€/m ²)	15,50
Neto površina za oddajanje (m ²)	42,40
Potencialni letni prihodek iz najemnin (€)	7.886,40
Odbitek za nezasedenost in neizterljivost -10,00% (€)	-788,64
Morebitni nenajemniški prihodki (€)	0,00
Efektivni prihodek (€)	7.097,76
Realno ocenjeni skupni stroški, ki zadevajo najemodajalca -3,00%	-236,59
Nadomestilvena rezerva (ocena) -1/2 mesečne najemnine	-328,60
Stanovitni dobiček (€)	6.532,57

Ocena tržne vrednosti po metodi neposredne kapitalizacije

Kategorija	Vrednost
Stanovitni dobiček (€)	6.532,57
Mera kapitalizacije	7,28%
Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu (€)	89.787,12

Tako ocenjena tržna vrednost celotnega poslovnega prostora po na donosu zasnovanem načinu znaša zaokroženo 90.000,00 € (znesek je neto, brez davščin).

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

V 174. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), je določeno, da *stvare služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.*

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

11. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI

Predmet postopka je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot del stavbe 1723-3191-13, last dolžnika do celote.

V predmetnem mnenju je ocenjena **tržna vrednost nepremičnine** (kar v skladu z MSOV 2017 predstavlja **tržno vrednost celovite lastninske pravice**) za predmetno nepremičnino na dan ocenjevanja.

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

Na osnovi opravljenega ogleda nepremičnine, ki je predmet te ocene, zbiranja, pregleda in analiziranja ustrezne dokumentacije, analize vseh pomembnih faktorjev in razpoložljivih podatkov, ki vplivajo na njeno vrednost ter ob upoštevanju vseh bistvenih dejstev je:
celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak posamezni del 1723-3191-13 do celote
ocenjena na 90.000,00 €.

12. PRILOGE

- Zemljiškoknjižni izpisek
- Fotografije ocenjevane nepremičnine

Ljubljana, 13.07.2019

