Logo : SVING
KONZULTANTI

PROCJENA NEPOKRETNOSTI
STUDIJE
SAVJETOVANJE

F.Z.U. "Moneta" a.d.
Broj 07/1
Podgorica, 09.01 20 12 god.

SVING KONZULTANTI D.O.O.
SAVSKA CESTA 10
1000 LJUBLJANA
T:+386 (0) 1 437 92 08
F:+386 (0) 1 437 92 09
WWW.SVING.SI

Br. elab.: 2DZ-01-12

IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ PROCJENI VRIJEDNOSTI PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Ugostiteljski objekat „ZLATA LADJICA“, Jurčičev trg 1 i Čevljarska 1, 1000 Ljubljana, Slovenija

Ljubljana, januar 2012.

1. REZIME PROCJENE VRIJEDNOSTI

logo: SVING

PRAVA NA NEPOKRETNOSTI na ugostiteljskom objektu „Zlata ladjica“, Jurčičev trg 1 / Čevljarska 1, 1000 Ljubljana, Slovenija.

U skladu sa vašom narudžbom smo uradili procjenu tržišne vrijednosti prava na nepokretnostima na ugostiteljskom objektu, koji je smješten u prizemlju objekta na centralnoj starogradskom lokaciji na adresi Jurčičev trg 1/Čevljrska 1, Ljubljana. Lokal jeprocijenjen zajedno sa pripadajućim dijelom na komunalno uređenom stambenom zemljištu, te zajedničkim djelovima i napravama na zgradi, u kojoj se nalazi. Upotrebljeni standard vrijednosti odnosno osnova procjene je *tržišna vrijednost*. Procjena služi potrebama naručioca za poslovno odlučivanje u pogledu raspolaganja sa nepokretnostima. Izvještaj je bio sastavljen u skladu sa navedenim uslovima na dan procjenjivanja 20.01.2012.

Pri ocjenjivanju vrijednosti obrađivanih prava na nepokretnosti bio je upotrijebljen ***način uporedive prodaje*** i ***način kapitalizacije prinosa,*** čiji rezultat je bila indikacija ***tržišne vrijednosti.***

Tržišna vrijednost je po Međunarodnim standardima procjenjivanja vrijednosti 2007, 8 izdanje, opredijeljena kao „Procijenjeni iznos, za koji bi voljni kupac i voljni prodavac zamijenili imovinu na dan procijenjene vrijednosti u poslovnom događaju na čisto poslovnoj osnovi po odgovarajućoj tržišnoj vrijednosti, pri čemu su stranke postupale kao kao dobro obaviještene, oprezno i bez prisile.“ Procjena vrijednosti je urađena u skladu sa Slovenačkim poslovno finansijskim standardom 2 – procjenjivanje vrijednosti nepokretnosti (SL. RS 56/01) i Međunarodnim standardima procjenjivanja vrijednosti IVS 2007 (International Valuation Standard 2007).

Na osnovu činjenica i analiza, koje sadrži ovaj elaborat, naše je mišljenje, da **tržišna vrijednost procijenjenih prava na nepokretnosti na dan 20.01.2012.** iznosi:

1.262.622,00 EUR

Posebno upozoravamo na tačku 2.1.9. *Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti.*

Izvještaj je sačinjen u tri primjerka, od kojih prima naručilac dva primjerka, treći ostaje u arhivi procjenjivača.

Ukoliko imate bilo kakva pitanju u vezi sa izvještajem, molimo da nas obavijestite. U pogledu daljih informacija vašu pažnju usmjeravamo na priloženi elaborat o procjeni.

S poštovanjem,

OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI
dr Dušan Zupančič, univ. dipl.inž. grad.

Ljubljana, 20.01.2012.

SADRŽAJ:

1. REZIME PROCJENE VRIJEDNOSTI..... 1

2. UVOD..... 2
2.1. Predstavljanje projekta procjene 2
2.1.1.*Predmet vrednovanja..... 2*
2.1.2. Naručilac procjene..... 2
2.1.3. Vlasnik nepokretnosti..... 2
2.1.4. Namjena vrednovanja..... 2
2.1.5.Osnov vrijednosti..... 2
2.1.6. Datum vrednovanja..... 3
2.1.7.Datum razgledanja..... 3
2.1.8. Datum izvještaja..... 3
2.1.9. Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti..... 3
2.1.10. Definicija pojmova..... 4
2.1.11. Procjenjivač..... 5
2.1.12. Izjava procjenjivača..... 5
2.2. Opis i analiza nepokretnosti 6
2.2.1. Podaci o zemljištu 8

3. ANALIZA PRIVREDNOG STANJA 9
3.1. Opšta analiza privrednog tržišta 9
3.2. Analiza grada Ljubljane 15

4. ANALIZA TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTIMA..... .17

5. OCJENJIVANJE VRIJEDNOSTI..... 21
5.1. Analiza najekonomičnije upotrebe 21
5.2. Način kapitalizacije prinosa 21
5.2.1.Procjena prinosa davanja nepokretnosti u najam..... 22
5.2.2. Procjena mjere kapitalizacije..... 23
5.2.3. Procjena vrijednosti prava na nepokretnosti po načinu kapitalizacije prinosa..... 24
5.2.4. Rekapitulacija vrijednosti prava na nepokretnosti, procijenjenih po načinu uporedivih prodaja..... 25
5.3. Način uporedivih prodaja 26
5.3.1 Predstavljanje načina..... 26
5.3.2. Procjena vrijednosti prava na nepokretnostima po načinu uporedivih prodaja..... 26
5.3.3. Rekapitulacija vrijednosti prava na nepokretnostima, procijenjenih na osnovu uporedivih prodaja..... 28

6. INDIKACIJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA..... 29
PRILOZI
- *Redovni izvod iz zemljišne knjige (27.12.2011.)*
- *Izjava naručioca*
- *Sertifikat o pridobijanju naziva ovlašćeni procjenjivač vrijednosti nepokretnost*

2. UVOD

2.1. Predstavljanje projekta procjene

2.1.1. Predmet vrednovanja

Predmet vrednovanja su prava na nepokretnostima na ugostiteljskom lokalu „Zlata ladjica“, Jurčićev trg 1 i Čevljarska 1, Ljubljana. U prirodi lokal zauzima ugostiteljski prostor u prizemlju stare gradske zgrade, u razmjeri 138 m² neto unutrašnje površine. Imajući u vidu dispoziciju prostora na dva ulaza lokal ima mogućnost korišćenja vrta kako na Jurčićevom trgu, tako i na Čevljarskoj ulici i to u skladu sa MOL-ovom *Odlukom o posebnoj i podređenoj upotrebi javnih površina (SL.I.RS, br. 79/11*).Plan i metriranje postojeće upotrebe vrata pokazuje ukupno 240 m² vanjske površine, kojau je po Odluci moguće koristiti bar u periodu od 1.4. do 31.10. u tekućoj godini. Lokalu po podacima naručioca pripadaju i podrumski skladišteni prostori u razmjeri 25 m². Specifična ugostiteljska oprema lokala nije predmet procjene.

2.1.2. Naručilac izvještaja

Naručilac izvještaja je preduzeće FZU MONETA A:D:, Moskovska 93, Podgorica, Crna Gora.

2.1.3. Vlasnik nepokretnosti

Uvidom u kopiju kipoprodajnog ugovora od 12.05.2011. je vidno, da je prodavac procijenjene nepokretnosti preduzeće FINIRA d.o.o. iz Ljubljane, a kupac je FZU Moneta a.d., Moskovska 93, Podgorica, Crna Gora. Iz uvida u ZK podnesak (redovni izvod iz zemljišne knjige od 27.12.2011.) proizilazi, da vlasničko pravo na kupca još nije uknjiženo.

2.1.4. Namjena vrednovanja

Procjena vrijednosti nepokretnosti služi vlasniku za poslovne odluke u pogledu raspolaganja sa nepokretnostima.

2.1.5. Osnov vrijednosti

U cijelom elaboratu se procjenjuje tržišna vrijednost. *Tržišna vrijednost*, kao osnov za procjenjivanje vrijednosti, po Međunarodnim standardima procjenjivanaj vrijednosti 2007, 8 izdanje opredijeljena kao „Procijenjeni iznos, za koji bi voljni mupac i voljnji prodavac zamijenili imovinu na datum procjene vrijednosti transakcije između nepovezanim i neovisnim strankama po odgovarajućoj tržišnoj vrijednosti, gdje su stranke djelovale upoznate, pažljivo i bez prisile“. Procjena vrijednosti je urađena u skladu sa Slovenačkim poslovno finansijskim standardom 2 – procjena vrijednosti nepokratnosti (Sl. RS 56/01) i Međunarodnim standardima procjenjivanja vrijednosti IVS 2007 (international Valuation Standard 2007).

Tržišna vrijednost prava na nepokretnostima na predmetnoj nepokretnosti je bila procijenjena na osnovu *način uporedive prodaje te načina kapitalizacije prinosa.*

2.1.6. Datum vrednovanja
Datum vrednovanja je 10.01.2012.
2.1.7.Datum razgledanja
Razgledanje nepokretnosti je izvršeno 06.01.2012.
2.1.8. Datum izvještaja
Datum izrade cjelokupnog izvještaja je 13.01.2012.
2.1.9. Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti

Opšti ograničavajući uslovi

- U postupku procjenjivanja smo se oslanjali na tvrdnje, informacije i podatke, koje smo pribavili od predstavnika vlasnika, agencije za prodaju nepokretnosti i upravnih organa – opštinskih zajednica, u kojima se nalazi procjenjivano i uporedivo vlasništvo. U skladu sa tim se slažemo, da je materijal iz izvještaja o procjeni na raspolaganju za odgovarajuću potvrdu. Ovim, takođe, ne prebacujemo odgovornost na druge osobe izvan sklopa vlastitog stručnog znanja.
- Za sve informacije i podatke o nepokretnostima, koje smo pridobili od strane naručioca procjene, ovaj preuzima svu odgovornost.
- Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima.
- Informacije, procjene i mišljenje, koje sadrži ovaj izvještaj se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrijebljene izvan tog konteksta.
- Izvještaj o izvršenoj procjeni vrijednosti je povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravajućeg korisnika, pri čemu procjenjivači ne preuzimaju nikakvu odgovornost za oslanjanje treće stranke na izvještaj.
- Vlasnik ovog izvještaja ili njegove kopije namo pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog izvještaja, niti ga smije upotrebiti za ijednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenjivača.
- Procjenjivači nijesu dužni svedočiti na sudu ili sudjelovati pri pogađanju u vezi sa sadržinom ovog izvještaja, ukoliko to nije posebno dogovoreno.
- Vrednovanje je davanje stručnog mišljenja o vrijednosti određenog prava na nepokretnosti, pri čemu je procjena vrijednosti samo informacija naručiocu o vrijednosti prava nepokretnosti, uzimajući u obzir namjenu procjene i vrstu procijenjene vrijednosti. Osnov za formiranje stručnog mišljenja su: znanje, iskustvo, te poznavanje zakonitosti tržišta nekretninama.

Posebni ograničavajući uslovi

- Površina ugostiteljskog lokala je pruzeta iz dva izvora : (1) iz kopije priloženog kupoprodajnog ugovora od 12.05.2012., te (2) iz izvoda dokumenata prethodnih procjena, koje je procjenjivaču dostavio naručilac procjene. Iz sažetka nacrta pojedinih etaža, predatog na uvid procjenjivaču, je moguće zaključiti, da je površina upotrijebljena u ovoj procjeni, pravilna. Mogućnost prava upotrebe dijala podrumskog prostora (po navodima nekih dokumenata) u procjeni vrijednosti nije obuhvaćena. Kako kupoprodajni ugovor, tako i ugovor o zakupu između postojećeg zakupca i novog vlasnika ne navodi podrumski prostor.
- Nepokretnost je procijenjena bez tereta najamnog odnosa. Smatra se, da ugovor o zakupu, može biti informacija procjenjivaču , a nije uvijek povezana sa standardom tržišne vrijednosti najamnine, dakle nije obavezujuća za procjenu vrijednosti. Ugovor o zakupu je zaključen na određeno vrijeme, uz mogućnost prestanka po sporazumu ili odustajanjem od ugovora.

- Upotreba vrta uz zakup javne površine u vlasništvu MOL predstavlja bonitet vrijednosti nepokretnosti. U tom pogledu se je poštovala Odluka o posebnoj i podređenoj upotrebi javnih površina MOL (Sl. RS, br. 79/11) u pogledu obima, trajanja i troškova zakupa i odgovarajuća površina vrta, što je rezultata planimetriranja postojećeg stanja od strane procjenjivača. Dokumenti u pogledu zakupa vrta od strane zakupca naime nijesu predloženi.Cijena korišćenja je preuzeta po novoj tarifi iz 2011. godine, koja ove troškove pored ostalog bitno povećava u odnosu na staro stanje, ali je usklađena sa datumom procjenjivanja.
- Upotrebna dozvola nije bila predložena, Pri procjeni vrijednostije ispoštovano, da nepokretnost ima odgovarajuću upotrebnu dozvolu. Građevinsku dozvolu objekat nema zbog starijeg godišta gradnje.
- Pretpostavlja se nepromijenjeno stanje nepokretnosti od dana razgledanja do dana izrade izvještaja (valuta procjene).
- Uticaj geološkog sastava zemljišta, opterećenje okoline, prirodnog nasljeđa, te statičke stabilnosti objekta nijesu elementi procjene vrijednosti u ovom izvještaju.
- Nepokretnosti se procjenjuju sa predpostavkom ograničene upotrebe, kao kulturno istorijski spomenik.
- Sastavni dio priloga elaborata je Izjava naručioca odnosno vlasnika. Procjena vrijednosti važi samo kod potpisane izjave.
- Važeći je samo originalno potpisan izvještaj od strane autora.

2.1.10. Definicija pojmova

Neto računarska površina je izračunata iz neto površine procijenjenog prostora , pri čemu se poštovala razlikau obradi i vrijednosti pojedinačnog prostora za namjenu procjene vrijednosti. Neto površina prostora je vrednovana na osnovu standarda SIST ISO 9836.

Nepokretnost je opredijeljena kao zamljište i sve stvari, koje su prirodni dio zemljišta, npr. drveće i minerali, takođe predmeti, koje su postavili ljudi, npr. zgrade i poboljšanja na zemljištu. Sve stalne građevinske pripadajuće stvari, kao vodovodna instalacija, ogrevni i sistemi za hlađenje, električne naprave i ugrađeni predmeti, kao liftovi, su takođe dio nepokretnosti. Nepokretnosti uključuju sve pripadajuće stvari pod zemljom i nad njom (Međunarodni standardi procjenjivanja vrijednosti 2007, 8 izdanje).

Prava na nepokretnostima su sva prava, udjeli i koristi, povezani sa vlasništvom nepokretnosti. Pravo na nepokretnostima je pravno zasnovano, jer se razlikuje od nepokretnosti koja je fizičko sredstvo. U pogledu vlasničkih prava može kod nepokretnosti postojati potencijalna ograničenja. (Međunarodni standardi procjene vrijednosti 2007, 8. Izdanje).

Imovinska prava su prava, koja su povezana sa vlasništvom nekretnina. Uključuju pravo do popločavanja ili nepopločavanja zemljišta, davanja nepokretnosti u najam, prodaja nepokretnosti, izručenje nepokretnosti, obrada u poljoprivredne namjene, iskorišćavanje ruda, promjena topografije nepokretnosti,podjela, sastavljanje i upotreba kao odlgalište otpada ili pravo da nijedno od ovih prava ne iskoristi. Kombinaciju ovih imovinskih prava ponekad nazivamo skup prava, neodvojivo povezanih sa vlasništvom nepokretnosti. Imovinska prava su podređena javnim ili posebnim ograničenjima, kao što su službenosti, službenost nužnog puta, određenje gustine zidanja, odredište i druga ograničenja imovine (Međunarodni standardi procjene vrijednosti 2007, 8. Izdanje).

Vlasničko pravo je pravo imati stvar u posjedu, upotrebljavati je i uživati na najobsežniji način, te sa njom raspolagati. Ograničenje upotrebe, uživanja i raspolaganaj može odrediti samo zakon. Vlasničko pravo ne mora biti vezano za rok ili uslov, osim ako zakon određuje drugačije.(Imovinsko pravni zakon, Sl.87/2002., 17.10.2002.)

Cijena je iznos, za koju pitamo, je nudimo ili plaćamo za proizvod ili uslugu. Zasniva se narazmjeni materijala, proizvoda ili usluga. Cijena je iznos, oza koji pitamo, je ponuđen ili plaćen za predmet. Po izvršenoj razmjeni postaje cijena, bilo otkrivena ili povjerljiva, izvorno dejstvo. Plaćena cijena predstavlja raskršće između ponude i potražnje (Međunarodni standardi procjene vrijednosti 2007, 8. izdanje).

Vrijednost je cijena, za koju bi se pogodili kupci i prodavci proizvoda ili usluga, koji su na volju za kupovinu. Vrijednost određuje hipotetičku ili izmišljenu cijenu, za koju bi se najvjerovatnije pogodili

kupci i prodavci proizvoda ili usluga. Vrijednost nije dejstvo, već procjena najvjerovatnije cijene, naplaćene za proizvod ili uslugu, koja je na raspolaganju u određeno vrijeme (Međunarodni standardi procjene vrijednosti 2007, 8. izdanje).
Zemljište je opredijeljeno kao površina zemlje, prostor ispod nje, koji se proteže do središta zemlje, i prostor iznad nje, koji se proteže do neba. Vlasništvo zemljišta i prava povezana sa njim, su predmet zakonodavstva određene države (Međunarodni standardi procjene vrijednosti 2007, 8. izdanje).
Poboljšanja: u poboljšanja ubrajamo zgrade, konstrukcije ili promjene zemljišta trajne prirode, koje uključuju upotrebu rada i kapitala i namijenjene su povećanju vrijednosti ili korisnosti imovine. Poboljšanja imaju različite načine upotrebe periode ekonomske upotrebe (Međunarodni standardi procjene vrijednosti 2007, 8. izdanje).

2.1.11. Procjenjivač
* dr Dušan Zupančič, univ. dipl.inž.građ., ovlašćeni procjenjivač vrijednosti nepokretnosti pri Slovenačkom institutu za reviziju, te sudski vještak i procjenjivač za građevinsku struku pri Ministarstvu pravde.
* Saradnici: Tina Cimprič, dipl.ekon., abs. geod.; Jasna Parapot, dipl.ekon.

2.1.12. Izjava procjenjivača
Uz svoje najbolje poznavanje i ubjeđenje izjavljujemo da:

- su navedena dejstva, predstavljena u izvještaju pravilna i to, po našoj najboljoj savjesti, znanju i iskustvu,
- su proučavanja i rješenja/odluke ograničeni samo sa izvještajnim pretpostavkama i uslovima,
- se posebno ne interesujemo za imovinu,
- plaćanje za uslugu u vezi procjene vrijednosti nije povezana sa unaprijed određenom vrijednošću predmeta vrednovanja ili dostizanja dogovorenog rezultata procjenjivanaj vrijednosti ili pojava bilo kakvog događaja, povezanog sa takvim oblikom dogovora,
- je bilo procjenjivanje vrijednosti obavljeno u skladu sa kodeksom etike i izvedenim standardima,
- imamo iskustva sa lokacijom i grupom imovine, čiju vrijednost procjenjujemo,
- ispunjavamo stručno obrazovne zahtjeve,
- lični pregled imovine su obavili navedeni procjenjivači i/ili saradnici,
- niko, osim osoba, navedenih u izvještaju, nije davao nikakvu stručnu pomoć pri sastavljanju izvještaja.

OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI
dr Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.građ.

Ljubljana, 20.01.2012.

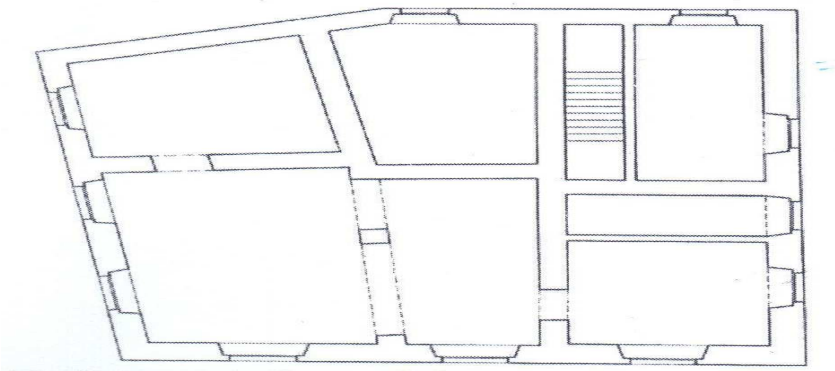
2.2. OPIS I ANALIZA NEPOKRETNOSTI

Poslovni prostor – lokal i bife „Zlata ladjica“ se nalazi u prizemlju poslovno stambenog objekta sa id. Oznakom 140, k.o. Ljubljana – grad na adresi Jurčićev trg 1, Ljubljana.

Objekata zauzima jedinstvenu lokaciju u starom gradskom središtu Ljubljana, tik uz Čevljarski most na obali rijeke Ljubljanice. Od Tromostovlja je udaljen cca. 350 m. Samostojeća zgrada, izgrađena1980. Godine, je etažnosti K+P+2N+M, neto tlocrtna površina zgrade iznosi 689,20 m². U prizemlju se nalazi lokal, a na spratovima stanovi, mansarda je neobrađena. Instalacije: vodovod, struja, telefo kanalizacija, plin. U neposrednoj blizinu su zadovoljena sve djelatnosti društvenog standarda (prodavnica, pošta, banka, škola, javni saobraćaj, itd). Najbliži parkig-garaža kongresni trg je udaljen cca. 220 m. Objekat kao cjelina je slabije održavan i mjestimično je potrebna obnova. Poslovni prostor je, istina, bio 2000. obnovljen, ali pokazuje neke elemente dotrajalosti, koje je potrebno ubrzo obnoviti, prije svega zbog komercijalnog standarda lokala, koje je zahtjevniji nego stambeni. Na zapadnoj fasadi objekta je pritvrđen pano za oglašavanje, za kojega je zaključena najamnina i donosi prihod cijeloj zgradi. Objekat se nalazi na području kulturne baštine (kulturni spomenik) i na širem vodobezbjednom području, što ukazuje na neka ograničenja i preduslove kod pokušaje renoviranja.

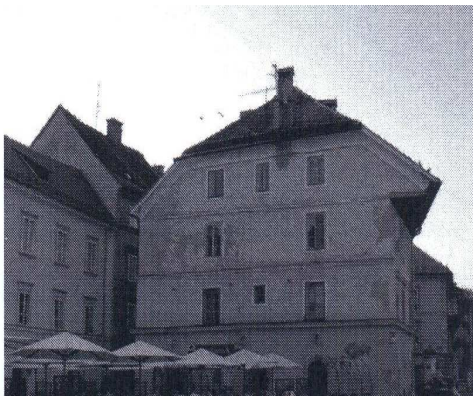
Predmetni poslovni prostor u prirodi predstavlja ugostiteljski objekat u razmjeri 138 m² i obuhvata prostor za posluživanje, hodnik i wc. Pripada mu još i podrumski prostor u razmjeri cca. 25 m². Ulaz u lokal je iz čevljarske ulice i sa Jurčićevog trga. Sa ugostiteljskim objektom je povezan ugostiteljski vrt odnosno vanjska terasa na obije strane lokala (pretpostavka, da je izdata dozvola za posebnu upotrebu javnih površina MOL i plaćena taksa.). Podne obloge: obični drveni pod, u sanitarskom prostoru podna i zidna keramika. Zidovi su ofarbani, tavanica je oivičena, unutrašnje osvjetljenje je slabo.

Tlocrt prizemlja



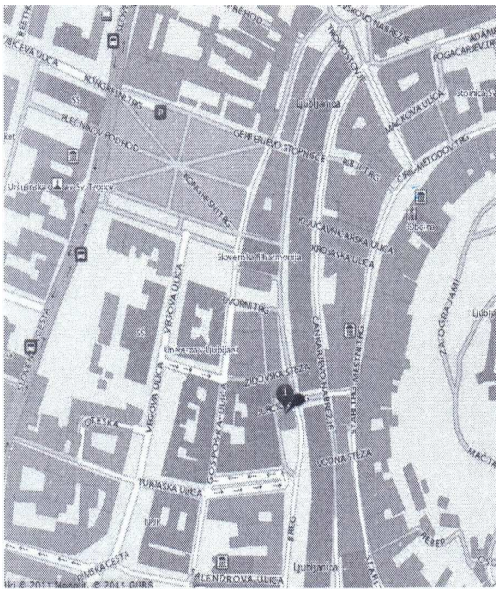
Izvor: Dokumentacija naručioca.

Izvor:http://sl.mydestination.com; Izvor:http://www.zlataladjica.si



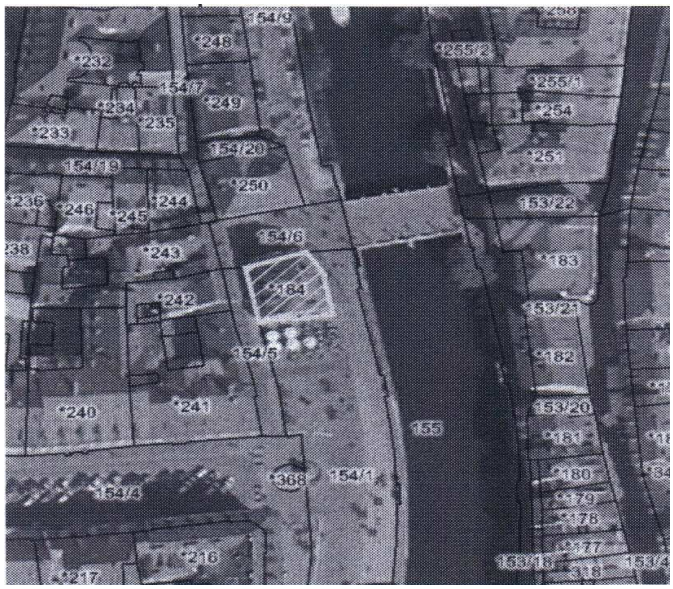
Izvor:http://www.ednevnik.si

Mikrolokacija nepokretnosti:



Izvor:karta Najdi.si

Ortofoto snimak:



Atlas okolina

2.2.1. Podaci o zemljištu

Objekat (id oznaka 140) nalazi se na zemljištu parcela br.*184, k.o. Ljubljana-grad.

Izvod parcele:

Izvor: GURS , portal Prostor.

Predmet procjene nije cjelokupno zemljište, već samo pripadajući dio uz procjeneni dio objekta. Ugostiteljski lokal zauzima ¼ udjela zgrade. Vrijednost prava na nepokretnostima na zemljištu na način zasnovan na prinosima i način uporedivih prodaja nije iskazana odvojeno, već je sadržana u vrijednosti prava nepokretnosti na cjelokupnoj nekretnini.

3. ANALIZA PRIVREDNOG STANJA

3.1. Opšta analiza privrednog/ekonomskog tržišta

Tekuća privredna/ekonomska kretanja u Sloveniji
(Izvor: UMAR, Ekonomsko ogledalo novembar 2011., br. 11, god.XVII)
Očekivanja za privredni rast u evropskom području su se osjetno pogoršala. Pokazatelji raspoloženja ukazuju, da bi u zadnjem kvartalu godine moglo doći do sporavanja već tako niskog privrednog rasta u evropskom području. EK i OECD su tako u novembru, prije svega zbog nesigurnosti u pogledu rješavanja dužničke krize, snizili prognozu privrednog rasta za sljedeću godinu. Obije institucije zbog međusobnog uticaja usporenih privrednih aktivnosti, slabih očekivanja, oslabljenih odnosa u finansijskom sektoru i stanja u javnim finansijama procjenjuju, da je za prekid negativnih kretanja neophodno ponovno uspostavljanje stabilnosti na finansijskom tržištu. Pri daljem zaoštravanju odnosa na tržištu državnim obveznicama i na međubankarskom tržištu, zadnje prognoze i dalje prati rizik, da će rast biti još niži od trenutnih očekivanja. U Sloveniji se je nakon zastoja privrednog rasta u prvom polugodištu bruto domaći proizvod u trećem kvartalu smanjio, a prva tri kvartala zajedno je bio u toku godine veći za 0,8 %, što je po očekivanjima naše Jesenje prognoze. BDP se je u trećem kvartalu u odnosu na prethodni smanjio za 0,2 % (desezonirano), a u poređenju sa istim kvartalom prošle godine je bio manji za 0,5 %. Na osnovu raspoloživih podataka se je BDP u trećem kvartalusmanjio još u samo tri države članice EU. Usporio je međugodišnji rast izvoza (5,6%), koji je istina još uvijek pokretao privrednu aktivnost. Domaća potrošnja je u drugom kvartalu bila zaredom manja nego u istom kvartalu prošle godine. Ključni razlog je prije svega nadalje smanjenje bruto investicija u osnovna sredstva, koja su tokom godine bila manja za 13,0%. A zaoštreni odnosi na tržištu rada, slabljenje povjerenja potrošača i nastavljanje opšte nesigurnosti su po našoj ocjeni glavni razlozi, da se potrošnja po domaćinstvu već cijelu godine zadržava približno na iston nivou. U zadnja dva kvartala je ispod prošlogodišnjeg nivoa i potrošnja države , koja je u trećem kvartalu bila manja za 0,5 %. U trećem kvartalu su se odnosi na tržištu rada pogoršali; rast prosječne bruto plate se još usporava. Broj radno aktivnih bez samozaposlenih poljoprivrednika se je u trećem kvartalu smanjio za 0,4 % (desezonirano),a broj registrovanih nezaposlenih osoba se povećao za 0,5 %. Posljedično se je malo povećala desezoniran stepen registrovane nezaposlenosti (11,8 %).

U trećem ovogodišnjem kvratalu se rast razmjene dobara i dalje usporavao. Po desezoniranim podacima nacionalnih računa se je realan rast izvoza dobara usporio sa 3,3 % u drugom kvartalu na 1,6 % u trećem. Nominalni rast izvoza je bio u trećem kvartalu, nakon rasta u julu i avgustu i smanjenja u septembru, sličan kao u drugom kvartalu (sa 2,7 % na 2,6 %, desezonirano). Tako je bio očuvanje nominalnog rasta izvoza u trećem kvartalu prije svega posljedica cjenovnih činilaca. Sa geografskog vidika se je međugodišnji nominalni rast izvoza na tržištu država EU zadržao na relativno visokom nivou (12,1 %), a međugodišnji rast na tržištu država nečlanica EU se je usporio na 6,4 %. Imajući u vidu povezanost sa izvozom ocjenjujemo, da se je i u trećem kvartalu tokom godine najbolje povećao uvoz proizvoda za svakodnevnu upotrebu. Na to su pored obima veoma uticale i više cijene energenata i sirovina, a čiji rast se usporava. U devet mjeseci ove godine je bio izvoz dobara međugodišnje nominalno veći za 14,3 %, uvoz za 13,8 %, tako da će rast tokom cijele ove godine, uprkos očekivanjima nadalje usporiti rast u zadnjem kvartalu, u skladu sa našim očekivanjima.

Kratkoročni pokazatelj privredne aktivnosti u Sloveniji

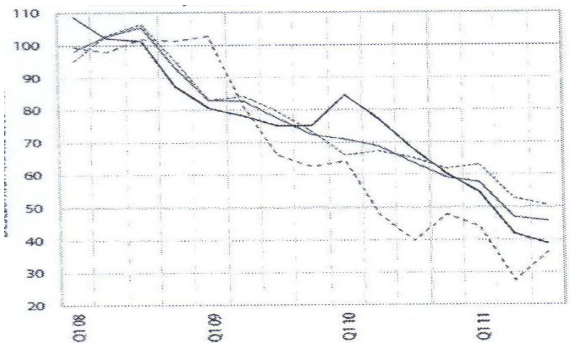
u %	2010.	IX 11/VIII 11	IX 11/ IX 10	I-IX 11/I-IX 10
Izvoz[1]	12,2	18,4	8,6	13,1
-materijal	13,7	25,5	9,6	14,5
-usluge	6,6	-4,0	4,8	7,6
Uvoz[1]	14,3	13,8	8,1	12,7
-materijal	16,1	19,3	9,2	14,3
-usluge	4,5	-12,4	1,7	3,2
Industrijska proizvodnja	6,2	1,6[2]	2,4[3]	4,3[3]
-u prerađivačkim djelatnostima	6,6	3,5[2]	2,9[3]	4,5[3]
Građevinarstvo-vrijednost obavljenih građevinskih radova	-16,9	7,8[2]	-17,0[3]	-27,4[3]
Trgovina na malo-realni prihodi	-0,2	-1,4[2]	2,2[3]	2,0[3]
Djelatnosti usluga (bez trgovine)-nominalni prihodi	6,3	-0,6[2]	4,8	5,2[3]

Izvor:85 % Eurostat, SURS, predračuni UMAR
Napomena:naplatnobilansna statistika, [2]desezonirani podaci, [3]radnim danima prilagođeni podaci

Septembra se je aktivnost u građevinarstvu okrijepila, ali to nije bilo dovoljno za okrepljenje na četvrtom nivou. Po desoziniranim podacima vrijednost se je u dijelu septembra povećala za 7,8 %, a u cjelokupnom trećem kvartalu se je smanjila za 2,5 % u odnosu na prethodni kvartal. U izgradnji stambenih zgrada se je vrijednost djelimično u trećem kvartalu okrijepila, ali je ostala niska, a u druga dva segmenta građevinarstva se je smanjila. Imajući u vidu odnos prije početka pospješenog rasta građevinarstva krajem 2006. Godine, aktivnost je najniža u izgradnji nestambenih zgrada, slijedi izgradnja stambenih zgrada, a relativno najmanje zaostaje aktivnost u izgradnji civilno-inžinjerskih objekata.

Podaci o izdatim građevinskim dozvolama i novim ugovorima ukazuju, da će aktivnost u izgrdnji stambenih zgrada ostati na niskom nivou, malo bolje izgleda izgradnja nestambenih zgrada. Sa izdavanjem građevinskih dozvola u trećem kvartalu ove godine je bila predviđena izgradnja 806 stanova, što je 25,1 % manje nego u istom kvartalu prošle godine i najniža vrijednost od kako raspolažemo podacima. Ukupna površina nestambenih zgrada, predviđenih sa izdatim građevinskim dozvolama, koja je na početku krize veoma smanjena, od tada se kreće oko tog nivoa. U zadnje vrijeme se, istina, povećala predviđena ukupna površina industrijskih objekata, a smanjila predviđena ukupna površina hotelskih, trgovačkih i garažnih objekata.

Vrijednost obavljenih građevinskih radova
(oznake nijesu dovoljno vidljive)
zajedno stambene zgrade
nestambene zgrade građevinski inžinjerijski objekti



Kretanje pokazatelja privredne klime zadnjih mjeseci ukazuje na umiranje privredne aktivnosti ubuduće, a slično ukazuju i pokazatelji vjerovanja u cjelokupnu EU. Desezonirana vrijednost pokazatelja privredne klime se u novembru zadržala na istom nivou kao prethodnog mjeseca i ostaje manja nego istom mjesecu prošle godine. Povjerenje u prerađivačke aktivnosti se smanjuje još od maja, a uprkos laganom povećanju u novembru i dalje preovlađuju preduzeća, koja svoj poslovni položaj ocjenjiju kao slab. U trgovini na malo vrijednost pokazatelja povjerenja ljetos se veoma ljulja, a zadnjih mjeseci se drži na razmjerno visokom nivou. U ostalim uslužnim djelatnostima povjerenje se je opet smanjilo, a vrijednost pokazatelja je bila prvi put pola februara negativna. U građevinarstvu, gdje je prošle godine moglo uočiti lagano poboljšanje povjerenja, vrijednost pokazatelja ljetos stagnira i ostaje najniža od svih djelatnosti. Izuzetno nisko je i povjerenje potrošača, koje se na ovom nivou održava još od oktobra 2009.

Tržište rada

U trećem kvartalu su se odnosi na tržištu rada pogoršali. Po podacima sa izdvojenim sezonskim uticajem broj radno aktivnih po statističkom registru se je u trećem kvartalu u odnosu na prethodni kvartal smanjilo za 0,4 %, a broj registrovanih nezaposlenih osoba se je povećao za 0,5 %. Posljedično se je desezonirani stepen registrovane nezaposlenosti u trećem kvartalu (11,8 %) u poređenju sa drugim kvartalom lagano povećalo (za 0,1 o.t.). Međugodišnje je broj radno aktivnih po statističkom registru ostao manji za 2,1 %, broj registrovanih nezaposlenih je ostalo veće za 8,9 %, a stopa nezaposlenosti je veća za 1 o.t.

Broj formalano radno aktivnih, koji se smanjuje već od drugog kvartala 2009., se je u trećem kvartalu ljetos međugodišnje i nadalje smanjivao. Po djelatnosti (originalni podaci) u trećem kvartalu je bio broj formalno radno aktivnih međugodišnje manje u većini djelatnosti, najviše u građevinarstvu, prerađivačkim djelatnostima, te u djelatnostima trgovine, održavanja i popravke motornih vozila. Broj formalno radno aktivnih je bio u odnosu na isti period prošle godine veći, prvenstveno u poljoprivredi, obrazovanju, zdravstvu i socilalnoj zaštiti, te u stručnim, naučnim i tehničkim djalatnosti

Skromno povećanje broja registrovanih nezaposlenih osoba u prethodnim mjesecima se je po podacima izdvojenim sezonskim prilivom oktobra (110.905 osoba) prikinulo. Po originalnim podacima oktobra se je nezaposlenost zbog sezonskog priliva potražilaca prvog zaposlenja povećala, pošto je taj priliv bio znatno manji nego oktobra prethodnih godina, desezonirani podaci pokazuju drugačiju sliku. U poređenju sa prethodnim mjesecom oktobra se je kod priliva u nezaposlenosti (11.815 osoba) tako zbog sezonskih razloga povećao broj potražilaca prvog zaposlenja, kojima je istekao status đaka odn. studenata (4.369 osoba, što je 1.974 osoba manje nego prošle godine). Odliva iz nezaposlenosti (7.959 osoba) je bilo u odnosu na prethodni mjesec manje, a najviše se je smanjio broj osoba koje su dobile posao. Kao i prethodni mjesec oktobar je bio kod prijavljanih osoba ponovo izrazit priliv ponovo prijavljenih osoba osoba u evidenciju nezaposlenih zbog isteka ugovora za program formalnog obrazovanja nezaposlenih osoba u okviru APZ. A zbog crpanja sredstava za programe APZ je na drugoj strani bio kod odliva sezonski nizaka odliv nezaposlenih osoba u formalno obrazovanje i posljedično manji obim prelaska u neaktivnost, koji je istina u proteklim godinama na početku školske godine septembra i oktobra veoma visok.

Bruto plata po zaposlenom je, po izdvajanju sezonskih uticaja, septembra u oba sektora stagnirala, mada je u privatnom sektoru ljetos lagano porasla, a u javnom kao posljedica zaštitnih mjera stagnira. Po originalnim podacima prosječna plata se je nakon avgustovskog povećanja septembra očekivano smanjila, uprkos jednakom broju radnih dana (nominalno za 1,1 %). Do smanjenja je došlo u skoro svim djelatnostima, najvidljivije je u industrijskom dijelu privatnog sektora (-2,9%9, a koja se je avgusta povećala za 4,8 %, u velikoj mjeri zbog izuzetnih plata u farmaciji. U javnom sektoru se je nastavila stagnacija plata, a na osnovu činjenica do povećanja je zbog sezonskih razloga došlo u sektoru obrazovanja, a kod ostale dvije djelatnosti prosječna plata se je smanjila. Ovogodišnji skromni rast prosječne bruto plate (2,3%) tako ostaje kao posljedica porasta plata u privatnom sektoru (3,0 %), kod njenog smirivanja od drugog kvartala prošle godine. U javnom sektoru je prosječna bruto plata nepromijenjena već skoro tri godine.

Pokazatelj kretanja na tržištu rada

u %	2010.	IX 11/VIII 11	IX 11/ IX 10	I-IX 11/ I-IX 10
Aktivno stanovništvo	-1,0	0,2	-0,3	-0,1
Formalno radno stanovništvo	-2,7	0,2	-1,4	-0,7
Zaposlene osobe	-2,6	0,2	-2,4	-1,3
Registrovani nezaposleni	16,4	0,0	9,3	-0,8
Prosječna nominalna bruto plata	3,9	-1,1	1,4	2,3
-privatni sektor(nv.)	5,1	-1,6	2,0	3,0
-javni sektor (nv)	-0,1	0,0	-0,4	0,0
	2010.	IX 10	VIII 11	IX 11
Stopa registrovane nezaposlenosti (v %) desoziniranao	10,8	10,9	11,8	11,9
Prosječna nominalna bruto plata (u EUR)	1.494,88	1.485,58	1.524,15	1.506,87
-privatni sektor/ nv/.(u EUR)	1.414,65	1.402,98	1.454,25	1.431,01
- javni sektor/nv/ (u EUR)	1.750,61	1.746,87	1.741,32	1.740,69

Cijene

Cijene životnih potrebština su se u novembru povećale za 0,3 %, u jedanaest mjeseci ljetos za 2,6 %, a međugodišnje za 2,7 %. Po prvim podacima Eurostata cijene su se u novembru u euro području međugodišnje povečale za 3,0 %. Oktobra se je međugodišnja inflacija i dalje povećavala i to na 2,7 %, što je 0,6 o.t. više nego u septembru. Povećanje je prije svega bilo rezultat kretanja cijene odjeće i obuće, koja je oktobra sezonski poskupila mnogo više, nego što je to bilo karakteristično za taj mjesec prethodnih godina. Veći sezonski rast cijena je u određenoj mjeri posljedica i dejstva promijenjene metodologije pri obuhvatanju sezonskih proizvoda i usluga. Zbog kretanja u zadnja dva mjeseca inflacija će ove godine biti viša, nego što smo očekivali pri pripremi jesenskih prognoza. Domaća inflacija je u oktobru dostigla nivo inflacije u evropskom području. Na međugodišnju inflaciju kod nas i u evropskom području su ljetos uticali isti ključni činioci, kao što su slaba privredna aktivnost, te skuplja hrana i energenti, ali je kod nas zbog uticaja domaćih specifičnih činilaca, kao što su sniženje potrošnje na tekuća goriva i uticaj uvedene subvencije u septembru prošle godine, bila od februara ljetos niža od evropske. A oktobra se je, mjereno sa HICP, naša međugodišnja inflacija (2,9 %) onoj u evropskom području (3,0%) približila na desetinku od stote tačke.

Finansijsko tržište

Po neto otplaćenim kreditima , uzetih kod domaćih banaka, u trećem kvartalu je oktobara bio neto tok kredita nebankar skom sektoru pozitivan. Neto tokovi su bili istina sa 38,9 mio EUR vrlo skromni, ali su uprkos toga dosegli drugu najvišu vrijednost u ovoj godini (januara su iznosili 45,4 mio EUR). Kredite su neto otplaćivale samo NFI, dok su sve ostale grupe bilježile skroman rast. U dest mjeseci ove godine se je obim kredita domaćeg nebankarskog sektora kod domaćih banaka smanjio za 226,2 mio EUR, a u istom periodu prošle godine neto tokovi su iznosili 1,1 mrd EUR. Ocjenjujemo, da su banke oktobra ponovo neto otplaćivale strane kredite i uloge, smanjili su se i ulozi domaćinstava, dok su se ulozi države ponovo unekoliko okrijepili. U evropskom području su nebankarski sektori kredite neto otplaćivali i to najviše ove godine.

Obim kredita privrede u oktobru se je nakon dav mjeseca smanjenja povećao, ali je rast bio pretežno skroman. Uz neka manja neto zaduženja u obliku evropskih kredita kao i u protekla dva mjeseca bio je i pad obima deviznih kredita mnogo manji, što je po našoj procjeni u velikoj mjeri posljedica manjeg sniženja vrijednosti švicarskog franka. Neto tokovi su iznosili 13,0 mio EUR, a domaćinstva su neto uzimala pretežno stambene kredite, koji su istina zaostali za ovogodišnjim prosjekom, dok su potrošačke kredite i daljee neto odplaćivala. Domaćinstva su se u deset mjeseci ove godine zadužila za 198,6 mio EUR, što je nešto više od četvrtine vrijednosti iz istog perioda prošle godine.

Septembra su banke u Sloveniji neto otplaćivale strane uloge, u međuvremenu dok se obim stranih kredita okrijepi. Neto otplata uloga je iznosila 91,0 mio EUR, a ukupni neto tokovi kredita dobrih 30 mio EUR, gdje su preovladali dugoročni krediti. U tri kvartala ove godine su neto otplate stranih uloga i kredita ukupno iznosili 1,1 mrd EUR, što je za skoro trećinu više nego u istom periodu prošle godine. Od toga su kredite neto otplatili u visini 757,2 mio EUR, a u istom periodu prošle godine za 384,3 mio EUR.

Važni pokazatelji	**2006.**	**2007.**	**2008.**	**2009.**	**2010.**	**2011.**	**2012.**	**2013.**
						Jesenjska prognoza 2011.		
Bruto domaći proizvod (realna stopa rasta u %)	5,8	6,9	3,6	-8,0	1,4	1,5	2,0	2,5
BDP u mio EUR (tekuća cijena i tekući kurs)	31.050	34.562	37.280	35.311	35.416	35.924	37.334	38.871
BDP po stanovniku, u EUR (tekuća cijena i tekući kurs)	15.464	17.120	18.437	17.295	17.286	17.601	18.256	18.974
BDP po stanovniku po kupovnoj moći (PPS)	20.700	22.100	22.800	20.700	21.200			
BDP po stanovniku po kupovnoj moći (PPS EU 27 = 100)	88	88	91	88	87			
Bruto nacionalni dohodak (tekuća cijena i tekući fiksni kurs)	30.677	33.828	36.232	34.593	34.894	35.357	36.522	38.032
Bruto nacionalni raspoloživi dohodak (tekuća cijena i tekući fiksni kurs)	30.462	33.601	35.871	34.344	34.940	35.420	36.460	38.039
Stopa nezaposlenosti,	9,4	7,7	6,7	9,1	10,7	11,8	11,8	11,8
Stopa nezaposlenosti, anketna	6,0	4,9	4,4	5,9	7,2	8,0	8,0	8,0
Produktivnost rada (BDP po zaposlenom)	4,2	3,4	1,0	-6,3	4,0	3,0	2,0	2,5
Inflacija, godišnji prosjek	2,5	3,6	5,7	0,9	1,8	1,6	1,8	2,0
Inflacija, kraj godine	2,8	5,6	2,1	1,8	1,9	1,7	1,9	1,9

RAZMJENA SA INOSTRANSTVOM- BILANSNA STATISTIKA								
Izvoz proizvoda i usluga[3](realni stopa rasta)	12,5	13,7	2,9	-17,2	9,5	7,9	6,3	6,7
Izvoz proizvoda	13,4	13,9	0,5	-18,1	11,0	8,7	6,9	7,1
Izvoz usluga	8,6	13,2	14,3	-13,7	4,1	4,6	3,8	4,9
Uvoz proizvoda i usluga[3](realna stopa rasta u %)	12,2	16,7	3,7	-19,6	7,2	5,2	4,6	4,9
Uvoz proizvoda	12,7	16,2	3,0	-20,8	8,0	5,5	4,6	4,9
Uvoz usluga	8,8	19,7	8,2	-12,0	2,6	3,1	4,9	5,4
Saldo tekućeg računa platne bilance, u mio EUR	-771	-1.646	-2.574	-456	-297	-351	-181	378
-udio u poređenju sa BDP, u %	-2,5	-4,8	-6,9	-1,3	-0,8	-1,0	-0,5	1,0
Bruto spoljni dug, u mio EUR	24.067	34.783	39.234	40.294	40.699	42.754		
-udio u poređenju sa BDP, u %	77,5	100,6	105,2	114,1	114,9			
Odnos USD sa 1 EUR	1,254	1,371	1,471	1,393	1,327	1,418	1,434	1,434
DOMAĆE POTRAŽIVANJE-STATISTIKA NACIONALNIH RAČUNA								
Privatna potrošnja (realnastopa rasta, u %)	2,8	6,1	3,7	-0,1	-0,7	0,0	0,2	0,5
-udio u BDP, u %	52,8	52,4	53,2	55,8	56,0	56,3	55,3	54,4
Državna potrošnja (realna stopa rasta, u %)	4.0	0,6	6,1	2,9	1,5	0,3	-0,5	0,1
-udio u BDP, u %	18,8	17,3	18,1	20,3	20,8	20,8	20,1	19,6
Investicije u osnovna sredstva (realna stopa rasta, u %)	10,4	13,3	7,8	-23,3	-8,3	-7,5	6,0	5,0
Udio u BDP, u %	26,5	27,8	28,8	23,4	21,6	20,0	20,8	21,5

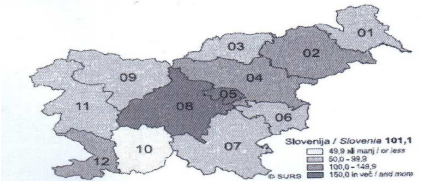
Izvor podataka: SURS, Banka Slovenije, Eurostat: proračuni i naznake UMAR (Jesenska prognoza, septembar 2011.).
Napomena:[1]Mjereno standardimakupovne moći(PPS);[2]Mjerilo inflacije je indeks cijena životnih potrbština;
[3]Platnobilansna statistika (izvoz F.O.B.; uvoz F.O.B.); sa proračunom realnih stopa je izdvojen uticaj međuvalutnih promjena i cijena na stranom tržištu,
4Udjeli u BDP su preračunati u tekućim cijenama i fiksnom kursu 2007. (EUR=239.64); 5Kraj septembra 2011.

Neki podaci po statističkim regijama, 1. januar 2011.

Šifra Statistička regija	Stanovništvo 1000	Udio stranaca %	Prosječna starost stanovništva	Radna aktivnost stanovništva 1000	Stopa registrovane nezaposlenosti %
Slovenija	2050	4,0	41,7	819	11,8
1. Pomurska	119	0,9	42,9	43	19,4
2. Podravska	323	2,8	42,4	123	14,2
3. Koroška	nv.	2,1	41,8	28	14,4
4. Savinjska	280	3,8	41,4	104	13,1
5. Zasavska	44	3,3	43,0	nv.	12,7
6. Spodnjoposavska	70	4,2	42,2	28	13,6
7. Jugozapadna Slovenija	142	3,6	40,8	59	11,0
8. Srednjeslovenska	533	5,3	40,7	220	nv.
9. Gorenjska	203	nv.	41,1	82	n.v
10. Unutrašnje-kraška	32	nv.	42,2	22	nv.
11.Gorička	110	4,2	42nv.	47	nv.
12. Obalno-kraška	111	7,8	43,0	nv.	nv.

Izvor: Statistički zavod RS, Slovenija u brojevima, 2011.

Gustina naseljenosti (na km^2), 1. januar 2011.



Izvor: Statistički zavod RS, Slovenija u brojevima, 2011.

logo: SVING

Stanovništvo

	God.	Slov.	Pomur.	Podra.	Koro ška	Savi njska	Zasa vska	Spodnje posavska	Jugovzh. slovenija	Osred.sl	Gorenjska	Notr. kraš.	Goriška	Obalno kraška
Stanovnici stari od 0-14god (%)	2009	14,0	13,2	12,9	14,2	14,3	12,7	13,8	14,9	14,5	15,0	13,8	13,5	12,2
Stanovnici stari 65 godina ili više (%)	2009	16,5	17,2	17,2	15,9	15,8	17,7	17,1	15,6	15,8	16 ,6	17,2	18,1	17,2
Koeficijent starosne zavisnosti (%)	2009	43,8	43,7	43,1	43,1	43,1	43,8	44,6	44,0	43,6	46,2	45,0	46,3	41,6
Stranci (%)	2009	3,9	0,9	2,8	2,0	3,8	3,1	4,0	3,5	5,0	3,5	4,9	4,2	7,5
Godišnja stopa porasta stanovništva (%)	2009	7,2	0,1	1,4	4,6	4,6	-1,0	4,2	6,6	14,7	5,6	9,5	4,6	15,0
Na 1000 stanovnika														
Živorođeni	2009	10,7	9,3	9,4	10,9	10,6	10,4	9,4	10,7	11,8	11,3	10,6	10,9	10,2
Umrli	2009	9,2	11,5	9,7	9,2	9,3	10,1	10,9	9,7	7,7	8,4	9,9	10,5	9,4
Naseljeni	2009	34,3	18,6	28,0	24,2	30,6	23,9	35,0	34,8	43,2	25,1	4,5	33,4	58,1
Odseljeni	2009	28,6	21,9	23,8	27,0	29,8	28,7	32,4	29,5	29,6	23,7	36,4	33,7	40,1
Prosječna starost														
Muški	2009	39,7	40,5	40,4	39,9	39,3	40,6	40,1	38,8	38,9	39,1	40,3	40,8	41,0
Žene	2009	43,0	44,1	43,7	42,6	42,5	44,4	43,8	42,0	42,2	42,4	43,4	44,4	44,3
Nevjeste pri zaključenju braka	2009	30,3	29,5	31,8	31,2	30,5	30,0	30,0	30,0	30,1	29,5	28,6	29,0	30,8
Mladoženja pri zaključenju braka	2009	33,1	32,3	34,7	34,3	33,3	32,0	33,2	32,6	32,7	32,0	31,5	32,3	33,6
Majke kod rođenja sve djece	2009	30,1	29,3	29,7	29,6	29,9	29,2	29,5	29,2	30,9	30,0	29,7	30,9	30,5
Majke kod rođenja prvog djetata	2009	28,5	27,6	28,2	27,4	28,0	27,9	27,7	27,5	29,3	28,2	28,3	29,3	29,1
Umrli muški	2009	70,1	69,6	69,0	69,4	69,1	70,3	70,4	69,3	70,8	70,4	71,4	72,8	71,5
Umrle žene	2009	79,1	78,5	78,4	79,2	78,8	78,2	79,7	78,8	79,4	78,5	81,9	81,1	78,8

1.stanje 1 jul

2.uzete su u obzir selidbe stanovnika iz inostranstva odn.u inostranstvo između statističkih regija

Vir:SURS,MNZ-CRP

Izvor: Statistički zavod RS, Slovenija u brojevima, 2011.

Broj stanovnika je u 2009 godini je porastao u svim slovenačkim statističkim regijama, osim u zasavskoj;najveći porast je zabilježen u obalno-kraškoj regiji. Migracioni porast sa inostranstvom bio je 2009. godine pozitivan u svim regijama, osim u pomurskoj regiji; a migracioni porast između regija bio je pozitivana samo u obalno-kraškoj, srednjeslovenačkoj i podravskoj regiji, te jugozapadnoj Sloveniji.

OBRAZOVANJE

	godina	Slov	Pomur.	Podra.	Koro ška	Savinj ska	Donje posav	Zasavs ka	Jugoist. slov.	Srednj. slov.	Gorenj ska	Unutr. kraš.	Gori ska	Obal. kraš.
Djeca u vrtiću između sve djece starosti od 1-5 godina (%)	2009/10[1]	71,9	72,8	71,3	63,9	72,1	59,9	68,9	70,9	77,1	67,2	61,6	67,0	76,8
Broj učenika u osnovnoj školi	2009/10[1]	204	177	211	157	186	211	213	197	257	234	150	142	182
Broj osnovnih škola na 1000 osnovaca	2009/10[1]	4,9	5,7	4,7	6,4	5,4	4,7	4,7	5,1	3,9	4,3	6,7	7,0	5,5
Broj đaka na jednog učitelja	2008/09[2]	12,6	12,0	12,8	12,9	11,2	12,8	12,6	14,1	12,3	14,9	12,2	12,6	11,9
Studenti na 1000 stanovnika	2009/10[1]	56,1	47,5	50,0	56,6	57,8	50,1	55,6	59,2	57,0	56,9	56,8	59,3	49,8
Studenti između stanovnika starijim od 19-26 godina (%)	2009/10[1]	54,2	53,7	47,7	58,2	58,3	49,0	56,4	56,1	49,9	54,1	58,3	67,6	50,7
Žene u tercijalnom obrazovanju između svih studenata u tercijalnom obrazovanj (%)	2009/10[1]	57,8	57,2	57,7	57,8	58,8	61,3	57,0	57,2	57,7	57,6	59,7	56,3	58,3
Doživotno obrazovanje odraslih (%)	2009	14,6	9,2	13,8	14,9	13,6	12,3m	13,2	13,3	17,9	14,2	15,2	14,5	13,2

Manje precizna procjena-oprezna upoterba

1.podaci se odnose na početak školske godine

2.uzet je u obzir broj učitelja, izražen u ekvivalentu polnog radnog vremena

3.podaci se odnose na kraj školske godine

4.uzeti su u obzir stanovnici stari od 25-64 godina uključeni u obrazovne programe (redovni školski programi, kursevi, seminari,kružoci, itd)

Izvor: Statistički zavod RS, Slovenija u brojevima, 2011.

U 2009. godini je među stanovništvom u starosnoj grupi od 25-64 godine uključenih u različite obrazovne programe najviše osoba u srednjeslovenskoj regiji (17,9 %), a najmanje u pomurskoj regiji (9,2 %).Godine 2009 bilo je najviše stipendista- među đacima i među studentima-u pomurski regiji (među đacima 56,1 %, a među studentima 32,7 %). Najmanje đaka stipendista je bilo u obalno-krškoj regiji (27,8 %), a najmanje studenata stipendista u srednjeslovenskoj regiji (17,4 %).

TRŽIŠTE RADA

	godina	Slov	Pomur.	Podra.	Koro ška	Savi njska	Zasa vska	Spod. posav.	Jugoist. slov.	Srednj. sloven.	Gorenj ska	Unutr. kraška	Gori ška	Obal kraš.
Indeks radne migracije	2009	100	90,0	96,6	87,6	98,0	71,5	83,5	89,5	122,6	84,7	79,2	96,0	98,8
Radno aktivno stanovništvo starosti 55-64 godine (%)	2009	8,9	8,9	9,4	7,4	7,5	7,2	8,0	7,1	10,2	8,1	8,5	9,1	10,8
Stopa registrovane nezaposlenosti, ukupno (%)	2009	9,1	15,9	11,9	10,9	10,3	11,0	10,2	8,9	6,8	6,9	7,1	7,1	6,9
Stopa dugotrajne nezaposlenosti (više od godinu dana) (%)	2009	3,3	6,9	4,4	3,8	3,9	4,0	4,5	3,6	2,5	1,7	2,2	2,1	2,2
Registrovane nezaposlene osobe po stepenu obrazovanja														
Osobe sa osnovno školskim obrazovanjem (%)	2009	33,9	42,9	29,9	29,5	30,5	35,2	36,9	43,8	32,4	35,5	35,5	33,1	32,3
Osobe sa srednješkolskim obrazovanjem (%)	2009	56,0	51,1	61,1	60,6	60,2	57,7	54,5	48,6	53,3	54,5	53,4	54,1	55,5
Osobe sa višim i visokoškolskim obrazovanjem (%)	2009	10,0	5,9	9,0	9,9	9,3	7,0	8,6	7,7	14,3	10,0	11,1	12,7	12,2
Prosječna mjesečna bruto plata po zaposlenim osobama (EUR)	2009	1.438 ,96	1.238 ,28	1.329 ,15	1.262 ,48	1.282 ,98	1.356 ,25	1.325 ,51	1.370 ,21	1.634 ,54	1.377 ,73	1.233 ,11	1.386 ,99	1.446 ,59
Prosječna mjesečna neto plata po zaposlenim osobama (EUR)	2009	930, 00	826, 02	871, 22	834, 68	844, 84	884, 88	870, 79	902, 26	1.031 ,42	899, 98	823, 16	907, 13	935, 38
Prosječna mjesečna bruto plata na sat (EUR)	2009	8,50	7,45	7,90	7,64	7,73	8,05	7,88	8,16	9,68	8,20	7,47	8,34	8,62
Zaposlene osobe koje su primile vanredne isplate														
Za novembar (%)	2009	18,1	18,0	16,7	12,7	20,6	7,2	18,2	29,0	17,8	13,9	13,2	17,0	22,o
Za decembar (%)	2009	7,9	5,5	6,5	5,6	12,2	8,0	3,1	12,6	7,8	7,3	4,8	7,0	4,0
Prihodi i porezi od bruto plata (%)	2009	35,4	33,3	34,5	33,9	34,2	34,8	34,3	34,2	36,9	34,7	33,3	34,6	35,3

1.uzeti je u obzir radno aktivno stanovništvo , gdje uključujemo i poljoprivrednike
Izvor: SURS
Izvor: Statistički zavod RS, Slovenija u brojevima, 2011

Prosječna mjesečna bruto plata za plaćeni sat je godine 2009. U srednjeslovenačkoj regiji iznosila 9,68 EUR,a u pomurski regiji 7,45 EUR. Stopa registrovane nezaposlenosti za žene je u 2009.godini bila najviša u pomurski regiji (18,2 %), slijedi podravska (13,7%) i koroška regija (12,4 %). Takođe, stopa registrovane nezaposlenosti za muškarce je u 2009 godini bila najviša u pomurski regiji (14,0 %).

REGIONALNI BRUTO DOMAĆI PROIZVOD

	godina	Slov	Pomur.	Podra.	Koro	Savi	Donje	Zasavs	Jugoist	Srednj.	Gorenj	Unutr.	Goriš.	Obal.
BDP po stanovniku u EUR (tekući kurs)	2008	18.450	11.986	15.745	14.115	16.555	12.044	15.207	17.145	26.118	15.495	13.672	17.696	19.561
BDP po regijama (%)	2008	100	3,9	13,5	2,8	11,5	1,4	2,8	6,4	36,1	8,3	1,9	5,6	5,6

Izvor: Statistički zavod RS, Slovenija u brojevima, 2011.

Bruto domaći proizvod po stanovniku je bio godine 2008 najveći u srednjeslovenskoj regiji (26.118 EUR), slijede obalno-krški (19.561 EUR) i goriški regiji (17.696EUR); a najniži je bio u pomurski regiji (11.986 EUR). U godini 2008 je bila po BDP po stanovniku po standardu kupovne moći i u poređenju sa prosjekom dvadesetsedam država Evropske unije najbolje razvijena srednjeslovenska regija (sa indeksom 129), a najmanje razvijena pomurska regija (sa indeksom 59).

STANOVI

	godina	Slov	Pomur.	Podra.	Koro	Savi	Donje	Zasavs	Jugoist	Srednj.	Gorenj	Unutr.	Goriš	Obal.
Prosječna površina stanova,stambeni fond (m²)	2009 [1])	77,3	86,5	75,1	75,3	75,6	66,6	76,7	76,7	76,0	79,6	82,1	82,6	78,6
Prosječna površina stana po osobi, stambeni fond (m²)	2009 [1])	31,7	35,0	31,9	29,3	29,8	27,9	32,6	32,0	30,5	31,8	34,0	35,3	35,5
Opremljenost stanova, stambeni fond														
sa centralnim grijanje (%)	2009 [1]	80,0	71,9	78,6	86,3	81,8	79,6	72,2	71,2	88,9	83,3	74,6	70,3	68,8
sa kupatilom (%)	2009 [1]	92,8	86,5	90,5	93,6	92,2	93,5	87,6	88,1	96,1	95,8	92,4	93,0	95,2
Stanovi, za koja su bile izdate građevinske dozvole na 1000 stanovnika	2009	2,9	2,4	2,5	2,4	3,5	0,6	2,6	2,1	3,2	3,2	3,5	3,2	3,4
po prosječnoj površini (m²)	2009	124,5	151,0	138,6	106,1	113,2	160,7	126,5	133,2	114,8	144,6	131,0	120,2	110,2
Prosječna površina zgrada za koje su izdate građevinske dozvole, ukupno (m²)	2009	457,3	392,2	348,6	549,2	443,2	276,9	381,2	304,3	602,4	502,9	386,0	561,0	459,0
Izdate građevinske dozvole za														
stambene zgrade (%)	2009	77,3	69,4	81,5	58,3	81,1	71,4	58,6	57,2	86,8	83,5	75,4	71,2	88,9
nestambene zgrade (%)	2009	22,7	30,6	18,5	41,7	18,9	28,6	41,4	42,8	13,2	16,5	24,6	28,8	11,1
Završeni stanovi na 1000 stanovnika po statusu investitora	2009	4,2	2,7	4,5	4,3	3,0	1,1	2,0	2,0	4,9	5,1	3,5	5,6	7,2
Investitor fizička	2009	48,6	84,3	61,2	39,7	61,3	100,0	88,1	91,2	35,7	46,0	67,2	32,7	31,3

osoba (%)														
Investitor pravno lice (%)	2009	51,4	15,7	38,8	60,3	38,7	0,0	11,9	8,8	64,3	54,0	32,8	67,3	68,7
Prema vrsti rada														
Novogradnje (%)	2009	90,7	79,9	93,0	94,2	90,3	89,4	86,7	86,3	92,4	89,0	83,6	93,4	88,3
Promjena namjene (%)	2009	2,7	1,9	1,9	0,6	4,9	2,1	4,2	4,6	1,6	6,8	7,1	1,7	0,5

1. Stanje 31.decembar
2. Izvor:SURS

Izvor: Statistički zavod RS, Slovenija u brojevima

Najviše građevinskih dozvola za izgradnju stanova na 1000 stanovnika u regiji je bilo 2009 godine izdato u savinjski i untra-krakškoj regiji (3,5), a najmanje u zavski regiji (0,6). Najviše tri ili višesobnih stanova je bilo u 2009 godini u goriški regiji (66,4 %), a najviše jednosobnih stanova u zavski regiji (17,9 %).

3.2. Analiza grada Ljubljane

Ljubljana, glavni grad Slovenije, je danas politički i kulturni centar, te značajno trgovačko-poslovno, kongresno, sajamsko, saobraćajno, naučno i obrazovno središte. Na 275 km² je na dan 1. januara 2011. živjelo 280.140 stanovnika (izvor: *SURS, MOL).*ljubljana je najveće mjesto u Sloveniji i ujedno njen najznačajniji privredni centar. Gradska opština je podijeljena na 17 unutrašnjih teritorijalnih jedinica (urbanih zajednica). Neki najznačajniji podaci su predstavljeni u nastavku.

Zaposlenost i nezaposlenost

U ljubljanskoj opštini je u decembru 2009 godine bilo 205.753 radno aktivnog stanovništva, od čega 195.866 zaposlenih u preduzećima i drugim organizacijama te 9.887 samozaposlenih. Na području ljubljanske upravne jedinice je u januaru bilo 12.453 nezaposlenih osoba, od toga 5.529 žena. Potražilaca prvog posla je bilo 1.864. Najviše registrovanih nezaposlenih je imalo prvi stepen obrazovanja (3.695), a najmanje je bilo onih sa trećim stepenom obrazovanja (62). Nezaposlenih stečajaca ilitrajnih viškova je bilo 4.692. Potražilaca prvog posla je bilo 1.634. Najviše nezaposlenih je imalo prvi

Stepen obrazovanja (3.216), a najmanje je bilo onih sa trećim stepenom obrazovanja (52). Nezaposlenih stečajaca ili trajnih viškova je bilo 3.166 (Izvor: *Mjesna občina Ljubljana, januar 2010.)*

Plate

Prosječna bruto plata je u decembru 2009 iznosila 1.774,42 €, a prosječna neto plata 1.107, 81€ (Izvor: *Mjesna občina Ljubljana, januar 2010.)*

Tabela: Radno aktivno stanovništvo po djelatnosti u Mjesnoj opštini Ljubljana (decembar 2009

	UKUPNO	ZAPOSLENE OSOBE		SAMOZAPOSLENE		
		Kod pravnog lica	Kod fizičkog lica	Samostalni preduzetnik	Lice koje obavlja zanat.posl.	Samozaposlene osobe-poljop.imanja
UKUPNO	205.753	189.264	6.602	7.104	2.343	440
A.Poljoprivreda i lov, šumarstvo, ribolov	790	330	10	17	0	433
B. Rudarstvo	63	54	8	1	0	0
C. Prerađivačke djelatnosti	17.876	16.079	1.061	711	18	7
D. Snadbjevanje elek.energijom,plinom i parom	2.216	2.212	0	4	0	0
E. Snadbjevanje vodom, postupanje sa odlivima i otpacima:saniranje okoline	1.586	1.575	3	8	0	0
F. Građevinarstvo	18.347	15.217	1.859	1.271	0	0
G. Trgovina:održavanje i popravka motornih vozila	31.501	29.797	778	915	11	0
H. Promet i skladištenje	10.154	8. 867	579	707	1	0
I. Ugostiteljstvo	5.517	4.430	746	341	0	0
J. Informativne i komunikacijske djelatnosti	13.441	12.986	52	385	18	0
K.Finansijke i osiguravajuće djelatnosti	11.348	11.246	12	90	0	0
L. Poslovanje sa nepokretnostima	1.854	1.787	12	55	0	0
M. Stručne, naučne i tehničke djelatnosti	18.111	15.609	601	1.181	720	0
N. Druge raznovrsne poslovne djelatnosti	9.027	8.405	236	377	9	0
O. Djelatnost javne uprave i odbrane, djelatnost obavezne socijalne zaštite	25.791	25.791	25.787	0	4	0
P. Obrazovanje	14.939	14.684	28	202	25	0
Q. Zdravstvena i socijalna zaštita	14.754	14.288	171	92	203	0
R. Kulturne, zabavne i rekreacijske djelatnosti	4.627	3.288	16	201	1.142	0
S. Druge djelatnosti	3,785	2.643	404	542	196	0
T.Djelatnost domaćinstava sa zaposlenim kućnim osobljem, proizvodnja za vlastitu upotrebu	26	0	26	0	0	0

Izvor podataka:Statistički zavod R Slovenije

Izvor: *Internetska stranica MOL*

Tabela: Broj registrovanih nezaposlenih osoba u Mjesnoj opštini ljubljana, Upravna jedinica Ljubljana i republika Slovenija (decembar2009)

	Republika Slovenija	Gradska opština Ljubljana*	Upravna jedinica Ljubljana*
UKUPNO	99.591	10.646	12.453
od toga žene	47.229	4.692	5.529
potražioci prvog posla	14.470	1.634	1.846
I stepen obrazovanja	32.849	3.216	3.695
II stepen obrazovanja	5.496	358	426
III stepen obrazovanja	884	52	62
IV stepen obrazovanja	24.545	2.153	2.638
V stepen obrazovanja	25.645	3.039	3.561
VI stepen obrazovanja	3.089	437	509
VII i VIII stepen obrazovanja	6.953	1.373	1.541
Bolonjski programi	130	18	21
Starosti do 26 godina	15.042	1.065	1.279
Starost od 26-40	33.768	3.940	4.574
Starost od 40-50 godina	21.272	2.202	2.582
Starosi 50 i više godina	29. 509	3.439	4.018
Nezaposleni stečajnici ili trajno višak	29.094	3.166	3.793
Stalno prebivalište nezaposlene osobe			

Izvor podataka: Zavod Republike Slovenije za zapošljavanje
Izvor: *Statistični urad RS, internetska stranica MOL*

Tabela: prosječna mjesečna plata po radniku u preduzećima i drugim organizacijama u republici Sloveniji i Gradskoj opštini Ljubljana (decembar 2009)

	Slovenija	Gradska opština Ljubljana
Bruto plate		
Decembar 2009	1.489,19	1.774,62
Decembar 2008.	1. 457,66	1.749,75
Indeks	102,2	101,4
Neto plate		
Decembar 2009.	957,14	1.107,81
Decembar 2008.	938,66	1.089,14
Indeks	102,0	101,7

Izvor: *Statistični urad RS, internetska stranica MOL*

PROSJEČNE MJESEČNE PLATE
(grafikon)

Izvor: *Statistični urad RS, internetska stranica MOL*

4. ANALIZA TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTIMA

Značaj tržišta nekretninama u Mestni opštini Ljubljana i okolini iskazuje neke opšte osobine tržišta, koje utiču na vrednovanje. I osrednjeslovensku regiju je naime pogodilo opšto dezinvestiranje preduzeća na području predmetne imovine početkom devedesetih godina. Brojna preduzeća su se rasteretila, prije svega zbog predimenzioniranih nepokretnosti i previsokog standarda za potrebe poslovanaj. To je vodilo u tržišnu neuravnoteženost na strani ponude i posljedično u jak pad ostvarive cijene nekretnina. Od tada pa sve do 2008 godine su cijene nepokretnosti u prosjeku rasle. U zadnje vrijeme se na tržištu nepokretnostima opaža jaka diverzifikacija cijena nepokretnosti u odnosu na mogućnost zidanjai infrastrukturne opremljenosti, gdje treba posebno navesti dostup do autoceste odnosno brze ceste. Tako se ostvarive cijene nepokretnosti na lokacijama sa različitim mogućnostima zidanja i boljom infrastrukturnom opremljenošću povećavaju, dok je plasiranje zabačenih nepokretnosti sa ograničenim mogućnostima zidanja na tržištu izuzetno teško i zahtijeva duže vrijeme prodaje ili veće diskonte.

Odnosi na tržištu se stabiliziraju, a predviđanja za ovu i prethodnu godinu nijesu obećavajuće. Od visokih mjesečnih kolebanja građevinska aktivnost i dalje se smanjuje. Građevinska aktivnost se je po podacima UMAR jula istina okrijepila, ali je još uvijek bila na veoma niskom nivou. Nakon julijskog okrapljenja (9,9 %) u avgustu se je vrijednost građevinskih radova snizila (desozinirano za 6,6 %) i bila za 30,6 % niža kao u istom mjesecu prošle godine. Očekivanja u građevinarstvu i dalje ostaju nesigurna (Izvor: UMAR, oktobar 2011.).

Pored privrednog položaja i stanja na tržištu nekretninama, na vrijednost nekretninama značajno su uticali sljedeći činioci:

Lokacija nepokretnosti vrsta nepokretnosti starost objekta s - tandard

Uticaj lokacije

Najviši nivo cijena nepokretnosti među slovenačkim mjestima uopšteno zadržali su Ljubljana i Koper, a nivo cijena u većini štajerskih mjesta je približno za polovinu niža nego u Ljubljani. Zato veliki uticaj na cijene ima prije svega mikrolokacija, jer detaljnim pregledom tržišta nekretninama utvrđujemo, da do cjenovnih razlika dolazi i u samom gradu. Generalno cijene padaju sa udaljenošću od centra mjesta, mada ne u svim predjelima podjednako i ne za sve nepokretnosti. Tako su npr. cijene stanova na istočnoj strani Ljubljane (Moste, Fužine) relativno niže od uporedivih stanova na lokacijama Bežigrad, šiška, Vič.

Na vrijednost nepokretnosti utiču i regija i veličina mjesta po broju stanovnika, saobraćajne povezanosti obrađivanog mjesta u poređenju sa ostalim mjestima (cestna povezanost, željeznička povezanost, gradski i prigradski javni saobraćaj, te kapacitet tih veza), udaljenost nepokretnosti od centra grada, udaljenost od izvora emisija (blizina industrijskih objekata, željeznica itd.), blizina zelenih površina (objekti za sport, rekreaciju i slobodno vrijeme, dječje igračke, parkovi), blizina kulturnih i infrastrukturn odn mjesta, ih objekata (blizina zgrada, namijenjenih kulturi i razonodi, obrazovni i zdravstveni objekti, škole, vrtići itd.), te atraktivnost lokacije, ako se radi o nepokretnosti u primorskim i drugim turističkim središtima.

Uticaj lokacije – Ljubljana

Razlike u transakcijskim cijenama zbog lokacije najčešće nastaju i zbog:

- zabačenosti od gradskog središta (primjer lokacija: Šmartno, Polje, Zalog, Vevče; Bizovik),
- zbog naseljenosti mjesta, drugih imovinskih delikata i nasilja, prenaseljenost (primjer lokacije: Fužine),
- populacije, sastava stanovništva na mikrolokaciji (npr. Rakova jelša),
- vrste gradnje (visoko etažni objekti izvana savremenih urb. Konstanti-npr. Fužine),
- stepen izgradnje i stim povezana gustina naseljenosti.

Osim gore izdvojenih djelova grada ljubljane ostalo djelovi grada su sa cijenom ujednačeni, sa izuzetkom bližeg centra ljubljane i samog užeg gradskog jezgra. A upravo uže središte Ljubljane je dokaz,da bitni elementi cijene predstavljaju upravo lokacije, a ne starost odnosno kvalitet nepokretnosti.

Kod **poslovnih** i **trgovačkih nepokretnosti** možemo govoriti o dva dodatna uticajna faktora, koji utiču na njihovu vrijednost: prvi je izbor centralnih gradskih lokacija za tu vrstu djelatnosti, a drugi lokacija u poslovno trgovačkim centrima u predgrađu. Svaka ima svoje karakteristike, zato je uopštavanje teže. Generalno centralne lokacije su povezane sa prestižem i dugoročnim korišćenjem nepokretnosti.

Uticaj vrste nepokretnosti

Za svaku vrstu nepokretnosti je značajno podtržište, koje djeluje u zavisnosti od ponude i tražnje često međusobno nepovezano. Potencijalni potražioci za **trgovačkim/ poslovnim/ stambenim** nepokretnostima su različiti i imaju različite interese te preference, zato su i vrijednosti međusobno suštinski različite. Kod **trgovačkih nepokretnosti** je od izuzetnog značaja mikrolokacija unutar objekta, etaža, orjentiranost, veličina izloga, prisutnost/odsutnost vertikalnih prepreka (npr. stepenice), djelimično takođe dostupnost. Kod **poslovnih nepokretnosti** je potencijalnim kupcima , osim standarda objekta, važna i npr. veličina i unutrašnji raspored prostorija imajući u vidu potrebe preduzeća, prisustv/odsustvo vratara, laka dostupnost (markantnost mikrolokacije), mogućnost parkiranja za zaposlene i stranke. Kod odlučivanja o kupovini **stambenih nepokratnosti** značajna je funkcionalnost stana i objekta, orjentacija stana (S-J), mogućnost višesmjernog prozračenja, etaža i etažnost objekta, uređenost okoline, raspoloživost parking mjesta. Kod kupaca stambenih nepokretnosti veći uticaj imaju osjećaji, dok kod odlučivanja za kupovinu poslovne ili trgovačke nepokretnosti u prvom planu je finansijski pogled. U zavisnosti od vrste nepokretnosti bitan je i uticaj komunalne opremljenosti nepokretnosti na njenu tržišnu vrijednost.

Uticaj starosti i standarda objekta

Starost objekta – kao jedan od brojnih činilaca – utiče na vrijednost nepokretnosti. U prošlosti razlika između starijim i novijim nepokretnostima nije bila tako izrazita , kako se oblikuje u zadnje vrijeme. Zbog ograničenog ispitivanja novogradnje su bitno interesantnije, a ujedno se formirala razlika u vrijednosti u pogledu kvaliteta i funkcionalnosti pojedine nepokretnosti. Ali starost objekta nije od presudnog značaja, što dokazuju prije svega visoke cijene starih nepokretnosti u centru grada. Kod uticaja stare nepokretnosti se uzima u obzir stanje konstrukcije objekta, obrtnih i instalacionih elemenata, pri čemu je važna stvarna starost, nezavisno od godine izgardnje i rekonstrukcije odnosno mogućih održavanih djelova.

Kretanje cijena nekretnina u 2011. godini

U Sloveniji cijene nepokretnosti generalno stagnirajuveć godinu dana. I u ostalim nekim evropskim gradovima bilježe, da su cijene nepokretnosti bile aprila 2011 na najnižem nivou od jula 2009. U aprilu su cijene nepokretnosti u Velikoj Britaniji opale za 1,4 % u poređenju sa martom, izvještava Financijal Time((FT). Od jula 2009 cijene nepokretnosti su u aprilu 2011 bile na najnižem nivou. U Velikoj Britaniji predviđaju, da će cijene nepokretnosti ljetos doeći dno. Takođe, u cijeloj Evropi se nas tavlja opadanje cijena nepokrtenosti. U Španiji su cijene u godinu dana (do februara 2011) opale za 4,5 %. Najmanje su opale cijene na ostrvima, a najviše na sredozemlju i to za 6,7 %. U poljskoj prijestonici Varšavi cijene su neprekidno opadale za 4 %. Cijene su prošle godine 2010 opale i u Mađarskoj (za 6,5 %), u Hrvatskoj za 5 %, u Grčkoj za 10 5 i u Irskoj za 12 %. Najveći rast su dostigle cijene nepokretnostiu baltičkim državama. Švedski statistički zavod je u prvom ovogodišnjem kvartalu zapazio 1 % sniženje cijena u odnosu na zadnji kvartal 2010. U Slovačkoj su lani cijene opale za 1,3 %, a u Italiji su cijene nepokretnosti stabilne (Izvor: Finance, br. 89 maj 2011). Na slabu potražnju za kupovinom nepokretnosti utiče prvenstveno nepovjerenej potencijalnih kupaca i nesigurna privredna predviđanja u budućnosti, te i veliki pad dohodka stanovništva, koji otežava dostup do hipotekarnih zajmova, te takođe veće kamatne mjere zajmova. Sve to još više produbljuje krizu na tržištu nepokretnostima. Ekonomist Howard Archer iz britanskog IHS Global Insighta predviđa, da će cijene do početka dolazeće 2012 godi ne opasti još za 5-7 %, zbog sve veće nezaposlenosti i takođe poreskih mjera.

Pregled tržišta nepokratnostima po podacima po podacima GURS:

Zbog vremenskog zaostajanja pri evidentiranju zaključenih poslova su podaci o broju transakcija i prosječne cijene nepokretnosti u 3 kvartalu privremeni i mogu se suštinski promijeniti. Uporedivost prosječnih cijena između perioda je srazmjerna veličini uzorka. Ove činjenice utiču na na statističku uvjerljivost i informativnu vrijednost predstavljenih podataka, statističkih analiza i trendova rasta/ padanja prosječne cijene nekretnina. Veličina uzorka je podatak o broju u proračunu ispoštovanih prečišćenih podataka, ovaj je u korelaciji sa brojem evidentiranih kupoprodajnih poslova.

- **Poslovne nepokretnosti**

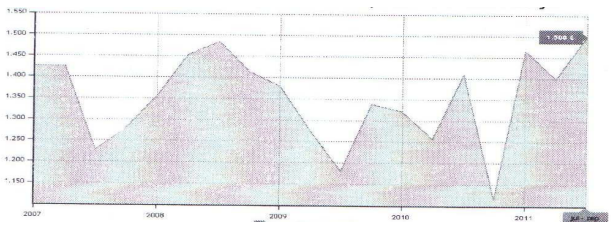
Kancelarije

Cjenovno područje	Kvartal	2010 3	2010 4	2010 1	2010 2	2011 3
SLOVENIJA	Veličina uzorka	**56**	**77**	**61**	**53**	**41**
	Cijena (€/m²)	**1.409**	**1.115**	**1.466**	**1.399**	**1.500**
LJUBLJANA I PRIOBALNO PODRUČJE	Veličina uzorka	24	26	26	21	22
	Cijena (€/m²)	1.581	1.402	1.916	1.737	1.796
DOLENSKO I GORNIŠKO PODRUČJE SA KRASOM, GORENJSKO I OSREDNJESLOVENSKO PODRUČJE BEZ LJUBLJANE, MARIBOR I CELJE SA OKOLINOM	Veličina uzorka	23	34	22	27	8
	Cijena (€/m²)	1.300	941	1.063	1.212	1.600
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO PODRUČJE	Veličina uzorka	9	17	13	5	11
	Cijena (€/m²)	1.229	1.025	1.245	992	834

Uzete su o obzir tržišne transakcije kanclarijskog prostora u poslovnim i poslovno-stambenim zgradama.
Izvor: Kvartalni izvještaj o prosječnim cijenama nepokretnosti na slovenačkom tržištu za 3.kvartal 2011., Geodetska uprava RS, novembar 2011.

Cijene poslovnih kompleksa se na širem području Slovenije kreću od 300.000 Eur/m² do približno 1.500,00 Eur/m², za nove nepokretnosti na dobrim lokacijama u blizini centra grada. Vrijednost nepokretnosti na dislokaciji regijskih centara su posljedica privrednog stanja, fluktuacije stanovništva, absorcije i kupovne moći u gradu odn. regiji. U skladu sa tim su cijene najniže na istoku države, a zavise i od specifičnih osobina pojedinog grada. Po podacima GURS prosječna cijena kancelarija se je u Sloveniji u 3. kvartalu povećala za 34,5 % u odnosu nazadnji kvartal 2010. Kod interpretacije podataka je potrebno kritičko rasuđivanje pri uvažavanju veličine uzorka (evidentiranih transakcija), ovaj je u istom periodu za 53 % manji.

Kretanje prosječne cijene EUR/m² kancelarija u Sloveniji



Izvor: Geodetski inštitut Slovenija, Trgoskop

U zadnjoj godini u Sloveniji se zapaža trend opadanja broja ugovorenih poslova sa kancelarijskim nepokretnostima, te izrazito pokretljiv nivo prosječne cijene (1.100 EUR/m² - 1.500 EUR/m²). Mali statistički uzorak i velika diferencijacija prodatih nepokretnosti pogoduje ralevantnosti predstavljenih statističkih analiza.

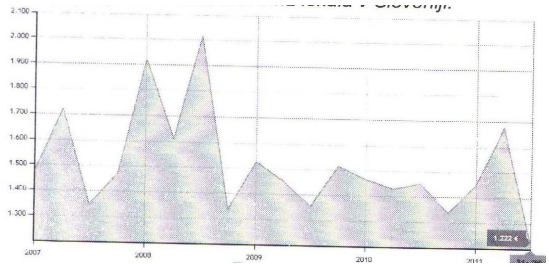
Lokali

Cjenovno područje	Kvartal	2010 3	2010 4	2010 1	2010 2	2011 3
SLOVENIJA	Veličina uzorka Cijena (€/m²)					
LJUBLJANA I PRIOBALNO PODRUČJE	Veličina uzorka Cijena (€/m²)					
DOLENSKO I GORNIŠKO PODRUČJE SA KRASOM, GORENJSKO I OSREDNJESLOVENSKO PODRUČJE BEZ LJUBLJANE, MARIBOR I CELJE SA OKOLINOM	Veličina uzorka Cijena (€/m²)					
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO PODRUČJE	Veličina uzorka Cijena (€/m²)					

Uzete su o obzir tržišne transakcije prostora za obavljanje ugostiteljske, trgovačke i druge uslužne djelatnosti u poslovnim i poslovno-stambenim zgradama.
Izvor: Kvartalni izvještaj o prosječnim cijenama nepokretnosti na slovenačkom tržištu za 3.kvartal 2011., Geodetska uprava RS, novembar 2011.

Prosječna cijena lokala u Slovenije se u ovoj godini, nakon povećanja u prvom polugodištu, u 3 kvartalu opet snizila i to za 8,6 % (pri smanjenju uzorka za 60,7 %)u odnosu na zadnji kvartal 2010. A u poređenju sa prethodnim kvartalom se je smanjila za 27 %, pri 7,7 % smanjenju veličine uzorka. Sličan trend kretanja prosječne cijene lokala se zapaža i kod drugih analiziranih cjenovnih područja.

Kretanje prosječne cijene EUR/m² lokala u Sloveniji



Izvor: Geodetski inštitut Slovenija, Trgoskop

Prilično povećanje cijena kancelarijskih nepokretnosti kod malog evidentiranog prometa, je moguće pripisati promijenjenoj strukturi prodatih kancelarijskih prostora, jer se u većoj mjeri prodaju manje jedinice, koje imaju veći prinos ukupnoj prosječnoj vrijednosri. Cijena kancelarijskog prostora i lokala se tokom godina dosta kolebaju, što je vidljivo iz gornjih grafikona. Prosječna cijena lokala je na području Slovenije u 1 kvartalu 2011 iznosila 1.449 EUR/m², a kancelarije 1.446 EUR/m². Po podacima GURS na području cijele Slovenijeje vidljiv trend opadanja broja transakcija kancelarijskog prostora i lokala. Statistički uzorak sa poslovnim nepokretnostima je tako mali, da je pojašnjavanje vrijednosti izračunatih pokazateljem za ovu godinu zastrašujuće. Ovi teško odražavaju stvarno stanje na tržištu.

Cijena ***kancelarijskog*** *i* ***skladištenog prostora*** u Ljubljani se kreće od 600 EUR/m² za veće, starije i nefunkcionalnije komplekse na lokacijama izvan centra i slabom saobraćajnom vezom, te preko 2.000 EUR/m² za manje novije nepokretnosti na dobrim lokacijama u centru Ljubljane. Pri tom treba naglasiti, da su cijene poslovnih nepokretnosti uopšte veoma zavisne od namjene, veličine objekta i zemljišta, lokacije , starosti i opremljenosti instalacijama. Po podacima GURS je cijena kancelarijja u Ljubljani krajem godine 2010 iznosila prosječno 1.402 EUR/m². Zatim se je u 1 kvartalu 2011 povećala za 36,8 % EUR/m², te u 3 kvartalu ponovo snizila na 1.796 EUR/m².

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI

5.1. Analiza najekonomičnije upotrebe

U skladu sa odlukom o proglašenju srednjovjekovnog gradskog jezgra Stare Ljubljane i Grajskeg griča za za kulturni i istorijski spomenik te prirodnu znamenitost objekat koji se procjenjuje ima status spomenika. Pored uslova OPN grada Ljubljane, koji na ovoj lokaciji ne predviđaju drugačije urbanističke konstante, je ograničenje kulturne baštine jedan od razloga, da „analizu najekonomičnije upotrebe“ ne bi imalo smisla provjeravati. U tom slučaju, kako alternativna upotreba, tako i kao stepen iskorišćenosti nepokretnosti ukazuje na vrednovanje po postojećoj upotrebi. Stepen iskorišćenosti je zbog ograničenja upotrebe prostora praktično konstanta. A alternativna namjenska upotreba bi eventualno došla u obzir, ako bi predmet vrednovanja bio cjeli objekat na Jurčičevom trgu 1, a ne samo prizemlje, koji je tehnološki temelj privredne djelatnosti. U tom slučaju bi bilo moguće namjenskiu upotrebu promijeniti u hotelsku ili neku drugu sličnu djelatnost, odnosno teoretski bi bila moguća čak i nadogradnja, naravno sa prostornim, arhitektonskim, kulturno-zaštitnim, te istorijskim ograničenjima gradnje.

U konkretnom slučaju je upotrijebljena metoda kapitalizacije prinosa, gdje se utvrđuje dobitak iz poslovanja prije oporezivanja (bez amortizacije) i to kao razlika između prihoda i troškova (rashodi), koji terete vlasnika. U prihode spada sljedeće:

- Potencijalni prihod od davanja u zakup, bez obzira na to da li je do realizacije davanja došlo ili nije, te drugi prihodi.

Prihodi su ocijenjeni na osnovu tržišnih podataka. Uporediva najamnina/zakupnina za procjenjivanje nepokretnosti jeutvrđena iz uporednih nepokretnosti, koje su bile date u zakup na osnovu ugovora o zakupu i utvrđivanja razlike između uporedne i procijenjene imovine. Dodatno je uzeta u obzir i mogućnost neizdavanje i nenaplate uporedivih zakupa. Radi se naime o tome, da je prethodna praksa pokazala, da nije nužno, da su nepokretnosti uvijek date u zakup, dakle zauzete ili da svi zakupci pri otkazu zakupa izmire cjelokupni iznos zakupa.

Troškovi su neophodni za ostvarivanje prihoda. Pri obračunu su uzeti o obzir samo oni, koji opterećuju vlasnika, na zakupca. Razdvajamo stalne troškove , koji ne zavise od izdavanja lokala i promjenljive koji se povećavaju sa brojem korisnika objekta. Generalno najčešći su troškovi, koji su povezani sa nekretninom: osiguranje, investiciono i tekuće održavanje, porezi n anepokretnosti, troškovi rada. Zbog uzimanja u obzir vremenske vrijednosti novca, te prisutnih rizika, koje

nosi vlasništvo prava na nepokretnostima, opredjeljuje način na uglavičenje očekivanog prinosa. *Kapitalizacija prinosa* je process, u kojem se planirani tok prinosa promijeni u pojedinačnu ocjenu vrijednosti. Ocjena vrijednosti se u okviru ovoga načina izražava sljedećom jednačinom:

V=D/K

V… vrijednost prava na nepokretnostima
D…godišnji prinos od davanja nepokretnosti u zakup
K… mjera kapitalizacije

5.2.1.Procjena prinosa od davanja nepokretnosti u zakup

Potencijalni prinos obrađivane nepokretnosti je sastavljen iz tri komponente, koje su procijenjene u nastavku:

(1) prihod od davanja lokala u zakup

Potincijalna zakupnina za procjenjivanje nepokretnosti je u skladu sa tržišnim zakupninama na sličnim lokacijama. Uzorak zakupnine za ugostiteljske objekte u starom gradskom središtu , zabilježen u uzajamnoj bazi GURS ETN, je vrlo skroman. Takođe, u pogledu kvaliteta sastojaka upoređivanja je manje siguran, jer su podaci o vlasništvu i mikrolokaciji uslovno uporedivi ili nezadovoljavajući. Iz ugovora o zakupu preduzeća GP Ljubljana, DOM, Name i nekih drugih vlasnika poslovnih lokala u staraom gradskom jezgru proizilazi, da kapacitet izdavanja ugostiteljskih objekata na ovom području kreće između 25 i 40 EUR/m² mjesečne zakupnine, zajedno sa srazmjernim dijelom vanjskih površina (vrtova), koji zbog velike sezonske popunjenosti po pravilu donose sličan godišnji prihod kao zatvoreni djelovi lokala tokom cijele godine. Troškovi zakupca u odnosu na MOL, koji je vlasnik površina mirnog prometa, namijenjenih za ugostiteljske vrtove/bašte, su srazmjerno niski. Ta prednost nudi izdašni bonus onim lokalima, koji imaju stvarnu mogućnost plasmana kapaciteta izvan lokala. Sa 2011 godinom i novim višom tarifom MOL za zakup javne površine ,razlika između troškova zakupca i prihoda od prometa vrta se je srazmjerno smanjila, ali je prinos po našoj procjeni još uvijek pozitivan. To je takođe razlog zašto vlasnici pri prodaji lokala trguja sa mogućnošću upotrebe vrta sa sličnim potencijalom unutrašnjeg lokala, nekad i više.

Podaci portal za oglašavanje-zabilježen je samo jedan uslovno primjeren local:

IZDAVANJE-Ugostiteljski lokal		Osnovni podaci *Nepokretnosti.net*				
Ref. br.	**Lokacija**	**m²**	**Grad**	**Adapt.**	**Cijena zakupa**	**napomena**
5558222	LJ.CENTAR, BLIZINA RTV	380	2008	10.000	26,32	120m² terasa

Procjenjivani lokal je trenutno dat u zakup. Postojeći ugovor o zakupu sa korisnikom Sakura d.o.o. iznosi mjesečno 4.076 EUR ili 29,5 EUR/m² za 138 m².

Na osnovu svih sakupljenih podatakaje za vrednovanje uzeta u obzir mjesečna zakupnina **30 EUR/m²** neto površine objekta.

(2) Ugostitelljska vrt

Upotreba vanjskih površina ispred lokala zauzima prednji dio pročelja fasade objekta na Čevljarskoj ulici (oko 80m²) i zadnji dio na Jurčičevom trgu (oko 160 m²), zajedno 240 m² vanjskog ljetnjeg vrta. Površina vrta je bila izmjerena upotrebom alatke URBINFO (integrisani mjerač za planimetriranje površine I ortofoto snimak).

Izlazna visina upotrebe kao nadoknade za korišćenje javne površine bez poreza na dodatnu vrijednost iznosi (Sl. RS, br. 79/11): ugostiteljski vrt – na području za pješake 0,72 EUR/m²/dan.

Procjena troškova zakupa površine na MOL (214 dana= min. br. dana (1 april – 31 oktobar)):

Površina vrta, podloga ortofoto.

80 m² Jurčičev trg

160m² Čevljarska ulica

240m² Ukupno

Trošak zajedno: 240 m²X072 EUR/m²/danX214=36.979 EUR godišnje ili 3.081 EUR mjesečno ili **12,84 EUR/m²/mjesec**

Prenjeta vrijednost: 30 - 12,84 = **17,16 EUR/m²** mjesec

(3) Reklamni pano na fasadi objekta

Dodatni prihod od djelatnosti oglašavanja iznosi po ugovoru 1.200 EUR mjesečno za cijeli objekat ili **300 EUR mjesečno** na idealni dio lokala. Pri kapitalizaciji vanrednog prihoda se uzima u obzir niža mjera kapitalizacije K nego kod cjelokupne nepokretnosti. K ne obuhvata obnovu kapitala i premije na upravljanje sa narudžbom.

5.2.2. Procjena mjera kapitalizacije

MJERA KAPITALIZACIJE PO TRŽIŠNOM PRINCIPU

Za procjenu mjere kapitalizacije po tržišnim podacima utvrđujemo skroman uzorak prodatih nepokretnosti, koje su se ujedno izdavale, bar na bližoj lokaciji gradskog jezgra. Sa pogledanim prodatim i izdatim ugovorima zapravo ni jedna. Moguće je, istina, upoređivati sličan tip izdavanja lokala i na drugoj strain prodatih lokala u komercijalnom gradskom jezgru, ali smatramo, da to neće biti dobar prilaz odgovarajućoj K, jer je realizacija obije prije svega na segmentu uslužne i trgovačke djelatnosti, a ne ugostiteljskih objekata.

MJERA KAPITALIZACIJE PO METODI DOGRAĐIVANJA

1.	Stopa prinosa bez rizika	2,54 %
2.	Premija za rizik	2,00 %
3.	Premija za nelikvidnost narudžbe	1,50 %
4.	Premija za upravljanje narudžbom	0,70 %
5.	Nadoknada za očuvanje kapitala	1,21 %
	Mjera kapitalizacije	**7,96 %**

1 Korisnost nerizičnih ulaganja

Kao nerizično ulaganje smatramo ono, za koje jamči država i po pravilu je dugoročno, dakle ima uporediv rok dospijeća, kao što je tipično trajanje narudžbe u nepokretnost. Za referentnu korisnost je preuzeta prosječna nominalna korisnost prosječne slovenačke obveznice po podacima Eurostata. Realni prinos iznosi po Fišerevoj jednačini i predviđenoj inflaciji po podacima UMAR:

1+i =1+¶ X 1+r

Referentni prinos			
nominalno	i =	4,9 %	Eurostat,
Predviđena stopa inflacije	¶ =	2,3 %	pros. 2011.
Nerizična stopa prinosa			
realno	**r =**	**2,54 %**	

2 Premija za rizik

Osnova po Friedmanu&Ordway (4% - 7%), Slovenija između 1 i 4%

3 Premija za nelikvidnost ulaganja

Nelikvidnost kod lakše prodatih približno 1% i kod teže 2%

4 Premija za upravljanje ulaganjem

Upravljanje ulaganjem između 0,4% za nezahtjevne nepokretnosti i veći obim te do 1,20% za specijane nepokretnosti odnosno manji obim.

5 nadoknada za očuvanje kapitala

Po Hoskoldovoj metodi oplemenjivanjem sredstava unutar perioda upotrebe nepokretnosti,

Gdje je:

P = r/((1+r)n – 1)

Ekonomsko doba nepokretnosti	n =	45 godina
Nerizična stopa prinosa	r =	2,54%
Premija za očuvanje kapitala	**P =**	**1,21 %**

Mjera kapitalizacije za predmetnu nepokretnost je procijenjena na **7,96 %.**

5.2.3Procjena vrijednosti prava na nepokretnosti po načinu kapitalizacije prinosa

Procjena obuhvata tri kompletna elementa, koji sastavljaju cjelokupnu sliku vrijednosti po načinu kapitalizacije prinosa. Prvi element je potencijal izdavanja unutrašnjih ugostiteljskih prostorija u skladu sa opredjeljenjem površine po kupoprodajnom ugovoru. Drugi element je potencijal izdavanja vrta sa mogućnošću zakupa javne površine u skladu sa *Odlukom o posebnoj i podređenoj upotrebi javnih površina (Sl.RS br. 79/11).* Treći element vrijednosti je prinos iz naslova reklamnog panoa na fasadi objekta, raspoređen na procjenu nepokretnosti u idealnom dijelu zgrade.

Procjena vrijednosti je urađena u donjem pregledu:

Nepokretnosti		Poslovni prostor „Zlata ladjica“	Ugostiteljski vrt	Pano za oglašavanje
Površina (m²)		138,00	240,00	1,00
Vrijednost izdavanja uporedivog prava na nepokretnostima(EUR/m²/mjesec)		30,00	17,16	300,00
prilagođenja (%)	Veličina objekta/prostora i pripadajućeg zemljišta-vrta	0	0	0
	Funkcionalnost, namjenjivost objekta/prostora	0	0	0
	Starost, održavanje objekta/prostora	0	0	0
	Standard objekta/prostora	0	0	0
	Lokacija	0	0	0
	Vrijeme transakcije	0	0	0
Odstupanje ukupno (%)		0	0	0
Vrijednost izdavanja (EUR/m²/ mjesec)		**30,00**	**17,16**	**300,00**
Neizdavanje i nenaplaćivanje		10	10	3
Poslovni rashodi (%)		2	2	3
Mjera kapitalizacije (%)		7,96	7,96	6,04
Vrijednost lokala po sadržini prinosa		**549.545**	**546.678**	**57.815**
Vrijednost prava na nepokretnosti po načinu kapitalizacije prinosa (EUR)		**1.154.037**		

Izvor: sopstvena procjena

(1) Veličina jedinice uzima u obzir u utvrđeni korektiv (porast/pad) vrijednosti u odnosu na površinu.Manja jedinica, veća je prosječna vrijednost/m².
(2) Funkcionalnost obuhvata standardizovanu procjenu razlike u poziciji zgrade, prostora, etažnosti i dostupnosti do jedinice.
(3) Starost i održavanje slijedi smjernicama zastarijevanja objekta odnosno elemenata na zgradi.
(4) Standard prostora uzima u obzir troškovni korekor uloga, potrebnog za uspostavljanje jednake opremljenosti i unutrašnje obrade procjenjivanja nepokretnosti sa uporedivim nepokretnostima.
(5) Lokacija objekta uzima u obzir mikro i makro lokaciju jedinice.
(6) Vrijeme transakcije: Indeks cijena na tržištu u skladu sa podacima GURS za period od transakcije uporedivih nepokretnosti do valute procjenjivanja.

Neizdavanost i nenaplativost je prosječan podataktržišta za staro gradsko jezgro Ljubljane.
Poslovni rashodi su obračunati na osnovu prosječne cijene troškova poslovanja po rač. Iskazanim za lokale.

5.2.4 Rekapitulacija *vrijednosti prava na nepokretnosti, procijenjenih po načinu kapitalizacije prinosa*

Nepokretnost	**Poslovni prostor „Zlata ladjica“**
Vrijednost prava na nepokretnosti po načinu kapitalizacije prinosa (EUR)	**1.154.037**

Izvor: sopstvena procjena

5.3 Način uporedivih prodaja

5.3.1 Predstavljanje načina

Pretpostavka načina je, da racionalni investitor odnosno kupac ne bi bio spreman platiti za određenu nepokretnost više nego što iznose troškovi pribavljanja druge slične nepokretnosti uz jednaku korist. Zato bi cijene, koje pri prodaji se postignu za sličnu ili uporedivu nepokretnost, bi označavale tržišnu vrijednost nepokretnosti, koju vrednujemo. Ovaj način je uz zadovoljavajuću količinu tržišnih podataka uvećinom najprimjereniji za određivanje tržišne vrijednosti prije svega onih nepokretnosti, koje se često prodaju na tržištu. U postupku procjenjivanja po načinu uporedivih prodaja prvo je definisan segment tržišta, gdje spada nepokretnost, zatim su potražene i provjerene nedavno obavljene prodaje uporedive imovine. Prodajna cijena uporedivih imovina je prilagođena zaradi razlike prema obrađujućoj imovini.Uporedive već prodata imovine moraju biti i u stvarnosti jesu uporedive sa obrađujućom imovinom i to imajući u vidu vrijeme prodaje , ekonomske odnose, namjena prostora i fizičkog značaja. A najvažnije je, da važe za uporedivu nepokretnost jednaki uslovi u pogledu ponude i potražnje kao za procjenjivanju nepokretnost. Uzimaju se u obzir samo trasakcije, koje su izvršene između nezavisnih kupaca i prodavaca, što znači, da nije bilo nikakvog pritiska na bilo koju stranku, da su obije stranke bile prosječno obaviještene i da su postupale ekonomski racionalno, te da je plaćanje bilo finansirano na uobičajen način.
Kad su pregledane karakteristike procijenjene i uporedivih nepokretnosti, procijenjena su upoređenja i postavljen je model, čiji rezultat je korigovana cijena uporedivih nepokretnosti. Ispravke se odnose na tržišno prevrednovanje prilagađavanja u karakteristike prema procjenjivanooj nepokretnosti. Sa modelom je dakle procijenjena cijena uporedivih nepokretnosti, ako bi imala jednake osobine kao procjenjivana.

5.3.2 Procjena vrijednosti prava na nepokretnostima po načinu uporedivih prodaja

Za procjenu vrijednosti nepokretnosti po načinu uporedivih prodaja su bile izabrane sljedeće uporedive nepokretnosti, koje i pokazuju evidentirane izvršene prodaje:

Izvršene prodaje

Br. posla	**Nepkretnost, netto površina**	**Datum zaključenja ugovora**	**Lokacija**	**Vrsta pravnog posla**	**Prodajna cijena/m² (EUR)**
497957	Poslovni prostor: lokal – 100m²	Jun.10	LJ. CENTAR – Wolfova 14	Prodaja na slobodno konkurentskom tržištu	13.700
Ugovor (hipoteka)	Poslovni prostor. Lokal – 80 m²	Nov.10	LJ.CENTAR - Prešernova		10.852

Izvor: GURS portal Prostor i sopstvena evidencija transakcija

Ostali pravni poslovi, koji su evidentirani u Evidenciji tržišt sa nepokretnostima (GURS) u izabranoj kategoriji – poslovni prostor/lokal – u užoj okolini procjenjivane imovine (k.o. Ljubljana-grad) nijesu neposredno uporedivi zbog stvarne upotrebe dijela zgrade (po podacima portala Prostor) te zato i nijesu izabrani kao uporedive nepokretnosti i tako uvrštene u našu mrežu prilagođavanja. Zbog transparentnosti samo ove bilježimo u nastavku:

Br. posla	Nepokretnost, netto površina	Datum zaključenja ugovora	Lokacija	Vrsta pravnog posla	Prodajna cijena/m² (EUR)
557536	Poslovni prostor – lokal: 36m², stvarna upotreba butik/prodavnica	26.05.2010.	LJ. LEVSTVIKOV TRG 6	Prodaja na slobodno konkurentskom tržištu	3.028
550333	Poslovni prostor – lokal: 30m², stvarna upotreba stanovanje	03.06.2011.	LJ.- STARI TRG 26	Prodaja na slobodno konkurentskom tržištu	4.267
486944	Poslovni prostor – lokal: 30,6m², stvarna upotrebtrgovački dio zgrade	11.03.2010.	LJ.GORNJI TRG 7	Prodaja na slobodno konkurentskom tržištu	3.186

Izvor: GURS portal Prostor

Oglašavanje prodaje (u procjenjivanju zakačite kao preostali dio karakterističnog uzorka):

Br. posla	Nepokretnost, netto površina	Datum zaključenja ugovora	Lokacija	Vrsta pravnog posla	Prodajna cijena/m² (EUR)
5479762	Poslovni prostor : ugostiteljski lokal - 68m²,	Jan.12	LJ. CENTAR-Rimska	Oglašena prodaja	8.824
5555811	Poslovni prostor :ugostiteljski lokal-56m²,	Jan.12	LJ.- CENTAR-Slovenska cesta	Oglašena prodaja	5.268
5522817	Poslovni prostor: ugostiteljski lokal-150,6m²,	Jan.12	LJ.-CENTAR-stara ljubljana	Oglašena prodaja	3.000

Izvor: portal nepokretnosti

Prilagođavanje zbog razlika između nepokretnosti su izvršene na uporedivim nepokretnostima u odnosu na procjenjivanu nepokretnost. Odstupanja su data u procentima od prodajne cijene uporedivih nepokretnosti. Na osnovu odstupanja i tržišnih cijena uporedivih nepokretnosti je procijenjena hipotetička cijena, koju bi uporediva nepokretnost imala na tržištu, ako bi imala iste osobine kao procjenjivana. Procijenjena vrijednost 1m² procjenjivane nepokrtenosti je određena kao srednja vrijednost pet hipotetički procijenjenih cijena, koje bi uporedive nepokretnosti dostigle na tržištu, ako bi imale iste osobine kao procjenjivana.

Procjena vrijednosti je izvedena u donjem pregledu:

Nepokretnost		Poslovni prostor „Zlata ladjica“				
Površina (m²)		138,00				
Cijena uporedivog prava na nepokretnosti (EUR/m²)		13.700	10.852	8.824	5.268	3.000
prilagođenja (%)	Veličina objekta/prostora i pripadajućeg zemljišta-vrta	-7,5	-11,4	-14	-16	3
	Funkcionalnost, namjenjivost objekta/prostora	3	5	-2	10	15
	Starost, održavanje objekta/prostora	-2	0	-1	0	0
	Standard objekta/prostora	-4	-10	-5	-2	8
	Lokacija	4	8	16	16	16
	Iskorišćenost vanjske površine - vrta	10	25	15	15	15
	Vrijeme transakcije	-15,8	-12	0	0	0

Nepokretnost	Poslovni prostor „Zlata ladjica“, Ljubljana				
Odstupanje ukupno (%)	-12,3	4,6	9	23	57
Vrijednost prava na nepokretnosti (EUR/m2)	12.015	11.351	9.618	6.479	4.710
Vrijednost prava na nepokretnosti (EUR/m2)					**9.149**
Vrijednost prava na nepokretnosti po načinu kapitalizacije prinosa (EUR)					**1.262.622**

Izvor: sopstvena procjena

Nap. Kod usklađivanja vrijednosti prava na nepokretnosti su uzeta u obzir samo tri srednje prodaje (označeno plavo), oba ekstrema su izuzeta.

(1) (1)Veličina jedinice uzima u obzir utvrđeni korektor (porast/pad) vrijednosti u odnosu na površinu. Manja jedinica, veća je prosječna vrijednost/m².
(2) Funkcionalnost obuhvata standardizovanu procjenu razlike u poziciji zgrade, prostora, etažnosti i dostupnosti do jedinice.
(3) Starost i održavanje slijedi smjernicama zastarijevanja objekta odnosno elemenata na zgradi.
(4) Standard prostora uzima u obzir troškovni korektor uloga, potrebnog za uspostavljanje jednake opremljenosti i unutrašnje obrade procjenjivanja nepokretnosti sa uporedivim nepokretnostima.
(5) Lokacija objekta uzima u obzir mikro i makro lokaciju jedinice.
(6) Iskorištenost vanjska površine uzima u obzir mogućnost za iskorišćavanje vanjskih javnih/vlasničkih površina za postavljanje ugostiteljskog vrta.
(7) Vrijeme transakcije: Indeks cijena na tržištu u skladu sa podacima GURS za period od transakcije uporedivih nepokretnosti do valute procjenjivanja.

5.3.3. Rekapitulacija vrijednosti prava na nepokretnosti, procijenjenih po načinu uporedivih prodaja

U sljedećem pregledu je prikazana rekapitulacija procjene vrijednosti po načinu uporedivih prodaja.

Nepokretnost	Poslovni prostor „Zlata ladjica“, ljubljana
Vrijednost prava na nepokretnosti po načinu kapitalizacije prinosa (EUR)	**1.262.622**

Izvor: sopstvena procjena

6.INDIKACIJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Pri procjeni vrijednosti prava na nepokretnosti su bili upotrijebkljeni sljedeći načini procjenjivanja prava na nepokretnosti:
Način kapitalizacije prinosa: Način se zasniva na podacima tržišta nepokretenosti u okolini procjenjivane imovine. Način uzima u obzir činjenicu, da racionalni investitor odn. kupac nije spreman platiti za određenu imovinu više nego što iznosi sadašnja vrijednost budućih prinosa za procjenjivanje prava na nepokretnosti.
Način uporedivih prodaja: Način uporedivih prodaja je zasnovan na podacima tržišta nepokretenosti u okolini procjenjivane imovine. Način uzima u obzir činjenicu, da racionalni investitor odn. kupac nije spreman platiti za određenu imovinu više nego što iznosi sadašnji troškovi pridobijanja druge odgovarajuće imovine uz jednaki korist.

Indikacije vrijednosti su prikazane u donjem pregledu:

Nepokretnost	**Poslovni prostor „Zlata ladjica“, ljubljana**	
Vrijednost prava na nepokretnosti po načinu kapitalizacije prinosa (EUR)	**1.154.037**	
Vrijednost prava na nepokretnosti po načinu uporedivih prodaja(EUR)	**1.262.622**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**1.262.622**	

Izvor: sopstvena procjena

Zbog vrste nepokretnosti, namjene vrednovanja, te pouzdanosti ulaznih podataka je tržišna vrijednost prava na nepokretnosti bila jednaka rezultatu, dobijenom po načinu uporedivih prodaja. Razlog takve konačne usklađenosti vrijednosti je činjenica , da je za vlasničko pravo na nepokretnosti i puno raspolaganje sa njom potencijalni kupac spreman platiti više nego je kapitalizovana vrijednost iz izdavanja u zakup. Prinosi su više ili manje pokazatelj iskorišćavanja nepokretnosti sa finansijske strane i ukazuju prag vrijednosti imovine za investitora. U današnjoj privrednoj situaciji i visoko konkurentskim najamninama je potencijal izdavanja nepokretnosti kao odraz trajne vrijednosti tako ekskluzivne nepokretnosti odnosno njene lokacije manje pouzdan. Pravo imati nepokretnost u vlasništvu i u neograničenom raspolaganjute mogućnost razvoja je po pravilu vrijedna stvar.

Na osnovu činjenica i analiza, koje sadrži ovaj elaborat, naše je mišljenje, da iznosi **tržišna vrijednost procijenjenih prava na nepokretnosti na dan 20.01.2012.:**

1.262.622 EUR

Posebnoinž.građ.

upozoravamo na tačku *2.1.9 Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti.*

OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ
dr Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.građ.

Ljubljana,20.01.2012.

VRHOVNI SUD
REPUBLIKA SLOVENIJA
Informcijski sistem eZK
Redovni izvod iz zemljišne knjige

Nepokretnost
tip nepokretnosti 3- pojedini dio zgrade
izvor ID znaka 3- odredi VS
ID znak 1728-140-902

pojedini dio br. 902 **u zgradi br. 140 k.o.** 1728 – LJUBLJANA MESTO (ID 5692441)
vrsta: 6-pogledaj opis
opis: Službeno se na osnovu uredbe o nalogu i vođenju zemljišne knjige upotrebom kompjuterske tehnologije te o usklađivanju podataka sa podacima zemljišnog katastra (Sl.RS 42/2001), se upiše poslovni prostor u prizemlju, bez navođenja površine, sa privremenom ident. Oznakom: 1728-140-902, Čevljarska ul. 1 i Jurčičev trg 1, Ljubljana na parceli br. 184.S te k.o.
adresa: Čevljarska ul. 1 i Jurčičev trg 1, Ljubljana-dostava

Plombe:

Predmet	Dn 8000010899/2011 (ID postupka:97693)
Početak postupka	20.05.2011. 12:59:53
Vrijeme početka djelovanja	20.05.2011. 12:59:53
Vrsta postupka	301 – upis pridobijanja izvedenog prava ili pravnog dejstva iz četvrtog stava 13 a člana ZZK-1 kod svih osnovnih pravnih položaja više nepokretnosti (prvi stav 141 člana ZZK-1)
stanje predmeta	303-rješenje o upisu ukinuto
način odlučivanja o upisu	10-upis dozvoljen u cjelini
tip pripada	01-uloženo prvi put

U korist svakog vlasnika nepokretnosti su upisana ta prava odnosno pravna dejstva

1. **vrsta prava** 105 – suvlasništvo na opštim zajedničkim djelovima zgrade u etažnom vlasništvu
   udio: 0/0
   na nepokretnosti: **zgrada br. 140 k.o.** 1728-LJUBLJANA MESTO (ID 5374493)
   ID pravo: 10180883

Osnovni pravni položaj nepokretnosti:
ID osnovnog položaja: 9783508
Vrsta osnovnog položaja: 101 – uknjiženo pravo vlasništva
Udio: 1/1
Vlasnik:
1. matični broj: 1754963000
   firma/naziv: Finira d.d.
   adresa: štefanova ul. 13 A, 1000 Ljubljana-dostava
   početak djelovanja upisa vlasnika 01.01.1849 00:00:00

ograničenja:
Upisanao nije ni jedno pravo ili pravno dejstvo, koje ograničava pravo vlasništva na nepokretnosti

IZJAVA

Sa potpisom izjave potvrđujem, da su podaci, koje smo predložili prilikom izrade procjene nepokretnosti ozbiljni, potpuni i vjerodostojni, te da ih može procjenjivač bez dodatnog provjeravanja upotrijebiti kod procjene vrijednosti predmetnih nepokretnosti.

Dozvoljavamo, da se rezultati procjene upotrebljavaju u bazama podataka procjenjivača te da procjenjivač uvrsti prisutnu procjenu u svoju referentnu listu. Takođe, dozvoljavamo da procjenjivač na eventualni zahtjev Slovenačkog instituta za reviziju predloži procijenjeni izvještaj u postupak redovnog nadzora, u skladu sa Zakonom o reviziji.

Ujedno, potvrđujemo, da imaju svi procijenjeni objekti upotrebnu dozvolu u postojećim gabaritima i za djelatnost, koja se u njima odvija.

Svi posredovani podaci o nepokretnostima, kako i procijenjene vrijednosti, se obrađuju kao poslovna aktivnost.

Mjesto i datum: Potpis i žig:

logo: SVING

SLOVENAČKI INSTITUT ZA REVIZIJU
Dunavska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefax: 01 568 63 32

Broj: DON-P-1/11-103
Datum: 26.1.2011.

Na osnovu 2 stava 90 i 2 stava 48 člana zakona o reviziji (Službeni list RS, br. 65/08) i 1 stav 2 člana Pravilnika o priznanju dodatnog obrazovanja za produženje važnosti dozvole za obavljanje naloga ovlašćenog procjenjivača je Slovenački institut za reviziju po stručnom savjetu, na svom zasijedanju 26.1.2011 izdao:

O D L U K U

DUŠANU ZUPANČIČU, rođenom 11 juna 1957 u Ljubljani, nastanjen u Ljubljani, Mala vas 9E,

se do zaključno sa 3.3.2013 produžava

VAŽNOST DOZVOLE ZA OBAVLJANJE NALOGA OVLAŠĆANOG PROCJENJIVAČA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Obrazloženje

Dušan Zupančič je 21. januara 2011. podnio zahtjev za produžetkom dozvole za obavljanje naloga ovlašćenog procjenjivača vrijednosti nepokretnosti iz evidencije, koju vodi Slovenački institut za reviziju je vidljivo: da Dušan Zupančič ispunjava uslove iz 1 stava 2 člana Pravilnika o priznanju dodatnog obrazovanja za produženje važnosti dozvole za obavljanje naloga ovlašćenog procjenjivača vrijednosti, zato mu se do zaključno 3.3.2013. produžava važnost dozvole za obavljanje naloga ovlašćenog procjenjivača vrijednosti nepokretnosti. Nakon tog datuma će Slovenački institut za reviziju dozvolu produžiti, ako Dušan Zupančič završi program dodatnog stručnog obrazovanja, koji određuje institut.

Pravna pouka:

Protiv ove odluke nema pritužbe, protiv nje stranka može uložiti tužbu Vrhovnom sudu republike Slovenije u 30 dana po uručenju ove odluke.Tužba se podnosi pismeno u dva primjerka direktno sudu ili se da na zapisnik, a može da se pošalje poštom. Računa se, da je tužba podnesena kod suda isti dan, kad je preporučeno poslana na pošti ili kad je bila data na zapisnik.

Na osnovu tarifnog broja 2 Tarife o taksama i nadoknadama (Službeni list RS, br. 45/02 i 71/06) iznosi taksa za ovu odluku 240,19 EUR (bez určunatog poreza na dodatnu vrijednost)

Postupak vodila
Barbara Bolčina
nečitak potpis

nečitak potpis
dr Ivan Turk
predsjednik stručnog savjeta
Slovenačkog instituta za reviziju
pečat:sl.ins.za reviziju

Uručeno:
-naslovu
-Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
-arhivi, ovdje