

6. PRISTOP K IZDELAVI POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Namen ocene vrednosti je opredeljen v 2. točki, podlaga vrednosti pa v 3. točki.

V nadaljevanju so za osnovno razumevanje tega Poročila o oceni vrednosti iz MSOV 2013 obrazloženi posamezni pojmi in sicer:

Načini ocenjevanja vrednosti

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti (25. do 28. odstavek Okvira), je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v tem okviru, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve.

Način tržnih primerjav

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

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto

denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;

- različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Na donosu zasnovan način se lahko uporablja za ocenjevanje obveznosti z upoštevanjem denarnih tokov, potrebnih za poravnavanje obveznosti do njihove dokončne poravnave.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

[Vir: MSOV 2013]

Cena, strošek in vrednost

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

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

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

[Vir: MSOV 2013]

7. TEHNIČNI OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN TER IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN IN PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

7.1 OPIS LOKACIJE TER OPIS IN ANALIZA SOSESKE, MESTA, REGIJE

Opis lokacija ter opis in analiza soseske

Obravnavane nepremičnine se nahajajo območju kompleksa BPT v Trziču, ki je na obrobju starega mestnega jedra Trziča.

Poleg obravnavanega kompleksa BPT so v Trziču še druga poslovna območja in sicer na območju nekdanjega Zlita, sedaj kompleks Cablex, trgovski Center Spar in Hofer ter še kompleks Peko, ki bo naprodaj v stečajem postopku. Nadalje je še poslovna cona na območju Mlake.

Trzič je občinsko in upravno središče, kjer so javne službe in ustanove.

Lokacija, kjer se nahajajo obravnavane nepremičnine, je dokaj ugodna, saj je enostavno dostopna, prometne povezave pa so tudi ustrezne.

Identifikacija nepremičninskih pravic

Tako kot je že opredeljeno je predmet ocena vrednosti nepremičninska lastninska pravica obravnavanih nepremičnin in sicer brez omejitev.

Definicija nepremičninske lastninske pravice ima podlago v Stvarnopravnem zakoniku, kjer so definirane stvarne pravice, temeljna je lastninska pravica. Posamezne opredelitve so razkrite v Poročilu o oceni vrednosti. Tako kot je razkrito, predmet ocene vrednosti niso eventualne obremenitve na nepremičninah. Različne morebitne stvarne služnosti, ki se nanašajo na posamezne elemente komunalne infrastrukture, niso moteče (z večjim vplivom na vrednost), ker objekti brez energetike oz. infrastrukture ne morejo obratovati.

Namenska raba zemljišč

Občina Trzič je izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 35000-3/2016-30 (207) z dne 20. 06. 2016, ki se nahaja v prilogi.

Upoštevam posebno predpostavko, da imajo objekti vsa potrebna upravna dovoljenja in soglasja, kar sta potrdila tudi naročnika. Osnova kompleksa je bila zgrajena že v začetku prejšnjega stoletja. Objekti, ki so bili zgrajeni pred letom 1967, imajo uporabno dovoljenje že po samem ZGO.

Zemljišča ocenim na podlagi dejanskega in pravnega stanja na dan ocene vrednosti.

Potrebna razkritja in predpostavke so navedeni v nadaljevanju tega Poročila o oceni vrednosti.

Dostop in okolica

Dostop in dovoz do kompleksa sta ugodna. Do Tržiča vodi hitra cesta, ki se priključi na gorenjski krak avtoceste.

Dovozne ceste so asfaltirane. Dvorišče, dostop in parkirišče je asfaltirano.

Identifikacija zemljišč - nepremičnin

Nepremičnine, ki so predmet ocene tržne vrednosti, so razkrite v nadaljevanju tega Poročila o oceni vrednosti s predpisanimi oznakami.

<i>nepremičnina / zemljišče</i>	<i>površina</i>	<i>namembnost v naravi</i>
	<i>m²</i>	
<hr/>		
Zemljišče k.o. 2143 Tržič		
parc. št. 599/26	10520	dvorišče
parc. št. 604/1	3638	dvorišče
parc. št. 604/3	165	gasilski dom
parc. št. 599/13	6	gasilski stolp
parc. št. 604/2	720	upravna stavba
parc. št. 599/17	420	proizv. / sklad. objekt
parc. št. 599/5	875	dvorišče
parc. št. 599/9	151	čistilna naprava
parc. št. 599/10	595	lope ob Bistrici
parc. št. 599/3	384	objekt ob Bistrici
parc. št. 602/3	2781	parkirišče
parc. št. 602/11	406	dovozna cesta

Površina zemljišča, ki je v naravi pripadajoče zemljišče objektov znaša 6150 m², površina zemljišča, ki predstavlja bodočo javno cesto znaša 2950 m². Površina parkirišča s dovozom pa znaša 3.185 m². Površine zemljišč izhajajo iz ureditvene skice, ki je bila predložena s strani naročnikov in se nahaja v prilogi.

Geomehanski in hidrološki pogoji

Geomehanski in hidrološki pogoji so se pri gradnji objektov na tem območju izkazali za ugodne, saj so temelji običajne plitke izvedbe. Temeljenje je zahtevnejše predvidoma v bližini reke Tržiške Bistrice. Za natančnejše podatke določitve lastnosti zemljin, bi bilo potrebno izdelati preiskave temeljnih tal in vzorce obdelati v laboratoriju.

Kot ugodne geomehanske pogoje smatram zemljine, ki omogočajo običajno izvedbo plitkega temeljenja, kar pomeni pasovne in točkovne temelje ter temeljne plošče. Temelji so seveda dimenzionirani po statičnem računu. Ugodne hidrološke pogoje smatram razmere v zemljini,

kjer na globini izkopa za temelje oz. gradbene jame ter na vplivni globini temeljev ni talne vode. Predmet tega Poročila o oceni vrednosti ni preiskava zemljin.

Komunalna infrastruktura

Zemljišče kompleksa je v celoti komunalno opremljeno.

7.2 OBJEKTI

Predmet ocene vrednosti so poleg zemljišč tudi objekti. Na splošno so to starejši objekti, ki imajo nižjo vrednost. Tako kot je razkrito, je večina objektov starejših, nekateri so predvideni za rušenje. Osnova kompleksa je bila zgrajena na začetku prejšnjega stoletja.

Na kompleksu je nekaj najemnikov. Zelo verjetno bo za oživitev potrebna revitalizacija območja. Pri tem bo zahtevno izpolnjevanje kulturno varstvenih pogojev.

V nadaljevanju so prikazani opisi objektov, ki jih je pripravil lastnik:

4.2.23. DOM GASILCEV (6.7.)

604/3 MZC

Leta 1955 je bil zgrajen pritlični objekt svetle višine 3,5 m na armiranobetonskih protipotresnih pasovnih temeljih z dvokapno leseno strešno konstrukcijo pokrito s salonitnimi ploščami. Notranji in zunanji zidovi opečni fino ometani in popleskani. Fasada klasična, okna betonska, tlaki zariban beton, Sanitarije umivalniki in WC školjke. Elektroinstalacije 220-380 V, šibki tok, vodoinstalacije hladne in tople vode, ogrevanje centralno z radiatorji. Neto koristna površina 146 m².

4.2.24. SKLADIŠČE GASILSKE OPREME (6.7.1.)

polkrožni objekt

Zgrajeno je bilo leta 1955 kot pritlični objekt svetle višine 2,5 m, armiranobetonske konstrukcije pokrito s poševno pločevinasto streho. Notranji zidovi fino ometani in popleskani, fasada klasična, okna lesena, tlaki zariban beton. Elektroinstalacije za razsvetljavo 220 V, hladna voda. Neto koristna površina 14 m².

4.2.26. GRADBENE DELAVNICE (7.2.)

599/3 S.O. MZC

Leta 1920 je bil zgrajen pritlični objekt svetle višine 3,8 m na betonskih pasovnih temeljih, lesene konstrukcije pokrit z opečno kritino. Okna in vrata lesena, tlaki ksilolit in zariban beton. Garderobe, sanitarije, umivalniki, tuš, WC školjka in bojler vse obloženo s keramičnimi ploščicami. Elektroinstalacije 220-380 V, vodovodna instalacija hladna-topla voda, lokalno ogrevanje vode in centralno ogrevanje, delno prezračevanje. Neto koristna površina 298 m².

4.2.27. SKLADIŠČE (5.7.)

599/10 E.o. MDC

Zgrajeno je bilo leta 1922 v izvedbi K+P s svetlimi višinami 2,5 m. Na armiranobetonskih temeljih je zgrajen leseni pritlični objekt, dvokapne strešne konstrukcije pokrit z opečno kritino. Vrata in okna lesena, tlaki zariban beton, en prostor je preurejen za pisarno. Elektroinstalacije 220-380 V, vodovodno omrežje za hladno in toplo vodo z lokalnim ogrevanjem tople vode, ogrevanje z električnimi pečmi. Neto koristna površina 124 m².

4.2.28. PLINSKA POSTAJA (7.1.)

599/10 E.o. MDC

Leta 1964 je bil zgrajen pritlični objekt svetle višine 2,5 m, na protipotresnih pasovnih temeljih iz opeke., obojestransko ometan, grobo in fino popleskan. Streha enokapna pokrita s salonitnimi ploščami in pocinkano pločevino. Tlaki zariban beton. Elektroinstalacije za razsvetljavo 220 V, prezračevanje in plinska napeljava. Stavba ni več v funkciji. Neto koristna površina 29 m².

4.2.29 SKLADIŠČE OLJ IN KEMIČALIJ (5.6.)

599/10 E.o. MDC

Zgrajen je bil za skladišče leta 1922 v izvedbi K+P, svetle višine 3 m, armiranobetonski temelji in klet, pritličje leseno, strešna konstrukcija dvokapna

pokrita z opečno kritino, okna lesena, tlaki zariban beton. Elektroinstalacije 220-380 V, prezračevano. Neto koristna površina 390 m².

4.2.30. BAZEN ČISTILNE NAPRAVE (6.8.)

599/9 E.o. MDC

Bazen je bil zgrajen leta 1980 v nivoju dvorišča višina 3,5 m, masivne armiranobetonske konstrukcije znotraj obložen z vodotesnim premazom. Neto koristni volumen 180 m³.

4.2.31. ČISTILNA NAPRAVA (6.8.1.)

599/9 E.o. MDC

Zgrajena je bila leta 1980 v pritlični izvedbi svetle višine 2,5 m na armiranobetonskih pasovnih temeljih iz opek z ravno armiranobetonsko ploščo zaščiteno s pločevino. Stene grobi in fini omet znotraj klasično ometano in toplotno izolirano. Okna in vrata lesena, pobarvana. Tlaki epoksi smola. Elektroinstalacije 220-380 V, šibki tok in strelvod, vodovodna instalacija hladna voda, ogrevanje lokalno električno, urejeno prezračevanje. Neto koristna površina 28 m².

4.2.40. UPRAVNA ZGRADBA (6.2.K./6.2.P./6.2.N.)

609/2

7220

Objekt je bil zgrajen leta 1950 v izvedbi K+P+I v svetlih višinah K = 2,5 m in P = 2,8 m, na armiranobetonskih protipotresnih pasovnih temeljih masivne gradnje. Zunanje in notranje stene so pozidane z opeko, grobo in fino ometane

in popleskane. Streha je lesene konstrukcije pokrita s salonitno kritino. Fasada klasično ometana, okna lesena dvojno zasteklena, vrata lesena lakirana. Tlaki klasičen parket, delno teraco. Sanitarije umivalniki, WC školjke, boilerji in garderobe. Stene v sanitarijah obložene s keramičnimi ploščicami. Elektroinstalacije 220 V, šibki tok, vodovodna instalacija hladna in topla vode z lokalnim ogrevanjem vode, centralno ogrevanje prostorov. Neto koristna površina 1.740 m².

8. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Splošna pojasnila

Z analizo trga nepremičnin dobimo osnovne podatke o cenah nepremičnin, lahko pa tudi predvidimo (za krajše obdobje) trende njihovega gibanja. Analizo trga nepremičnin izvedemo pred pričetkom ocenjevanja nepremičninskih pravic. Današnje razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji in tudi širše (npr. sosednje države: Hrvaška, Avstrija, Italija) so zahtevne in sicer predvsem glede obsega poslov (prodaja / nakup, oddaja / najem).

TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Splošne ugotovitve

Trg nepremičnin je v Sloveniji že kar dobro razvit. Seveda se moramo zavedati posledic finančne in gospodarske krize, ki je zelo drastično posegla na dogajanje na trgu nepremičnin. Število transakcij se je izredno zmanjšalo in sicer celo do 70 % na nekaterih segmentih njegovega trga. V zadnjem obdobju se je število nekoliko povečalo, vendar ne more doseči obsega pred krizo. Zmanjšalo se je tudi število gradbenih dovoljenj za stanovanjske in tudi druge stavbe, ki se v zadnjem obdobju povečuje. Podrobnejši podatki so na spletnih straneh Statističnega urada RS (www.stat.si) ali Uradu za makroekonomske analize in razvoj (www.umar.si).

Ocena stanja

V Sloveniji imamo nekaj območij, ki izstopajo glede visokih cen nepremičnin. Najvišje cene nepremičnin so v Ljubljani in na Obali. Nadalje so majhna področja glede visokih cen nepremičnin in sicer na območju Bohinja in Kranjske Gorc, predvsem za stanovanjske in počitniške objekte. Najnižje cene nepremičnin so na območju Prekmurja. Podrobnejši podatki so na spletnih straneh Geodetske uprave RS (www.e-prostor.gov.si), www.cenilec.cgsplus.si, www.nepremicnine.net, www.go.home www.slonep.net. Torej je razlika v cenah nepremičnin, kljub majhnosti Slovenije in majhnim regijam (pokrajinam) velika.

Območja kjer so cene nepremičnin najvišje, so na turističnih območjih, ki imajo lahko tudi značaj prestižnosti. To so območja Kranjske Gore, Bleda, Bohinja in Obale.

Ocenjujemo, da so lahko cene nepremičnin predvsem na slabših lokacijah in slabše grajene lahko še nižje. Za kvalitetne nepremičnine (lokacija, zasnova in gradnja) pa je možno pričakovati stabilnost glede cen, lahko tudi manjšo rast, ki bo skladna z gospodarsko rastjo.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da v pripravi ni večjih stanovanjskih nepremičninskih projektov, ki lahko od začetka urejevanja dokumentacije do zaključka gradnja trajajo do 5 let (v posamičnih primerih tudi več). Pri takih postopkih načeloma sama gradnja časovno predstavlja najkrajši del projekta. V primeru izboljšanja gospodarskih razmer se bo povečalo povpraševanje po nepremičninah, na trgu pa ne bo ustreznih dokončanih projektov. V takem primeru se lahko za kakovostne projekte (lokacija, zasnova, projektiranje, gradnja, kultura bivanja ipd.) cena lahko celo dvigne.

Makroekonomski kazalci

S proučitvijo makroekonomskega položaja lahko ugotovimo, da se je konkurenca na trgu zaostрила. Napovedi glede gospodarske rasti so optimistični in pozitivni. Veliko je tudi stečajev, med njimi tudi velikih gradbenih podjetij (SCT, CPM, GPG, CMC, Kraški Zidar, Vegrad, Primorje in drugi). Posamezna podjetja imajo na zalogah tudi večjo število dokončanih in neprodanih stanovanj, poslovnih prostorov in zemljišč (posamezne nepremičnine so v lasti projektnih družb, ki so v lasti matičnega podjetja). Iz tega lahko zaključimo, da ima tako stanje lahko vpliv na trg nepremičnin. Cene nepremičnin pri takih prodajah v nobenem primeru nimajo podlage tržne vrednosti, ker niso v skladu z definicijo tržne vrednosti niti v enem pogoju.

Kljub nizkim cenam pri prodajah nepremičnin pa v stečajnih postopkih ni kupcev za večje komplekse. V takih primerih bo potrebna razdelitev na manjše enote, kjer je prodaja tudi zahtevna. Potrebne bodo skupne površine, dostopi, služnosti, parkirišča, infrastruktura, razdelitev komunalnih priključkov za posamezne manjše enote, kar je bilo izvedeno pri prodaji kompleksa Viator-Vektorja na Rudniku in CPM v Mariboru.

Na segmentu gradbeništva je možen zagon na področju infrastrukture: lokalne ceste, vodovodi, kanalizacija, telekomunikacije, daljnovodi, železnice, alternativni viri energije. Velik del izboljšanja komunalne infrastrukture po občinah je dokončane, potrebno bo počakati na novo evropsko perspektivo zaradi financiranja. Nujna potrebna pa je tudi rekonstrukcija obstoječih in starejših stanovanjskih objektov, vključno z energetsko sanacijo, ne smemo pa pozabiti na konstrukcijske posege pri starejših objektih. Poleg preje naštetih posegov pa je potrebno upoštevati tudi izboljšanje bivalnega standarda npr. vgradnjo dvigal.

Potrebno je upoštevati, da ima Slovenija majhen vpliv na evropsko in svetovno gospodarstvo. Iz tega zaključimo, da smo izjemno odvisni od stanja in ukrepov naših največjih zunanje trgovinskih partnerjev.

Obrestne mere

Medbančne obrestne mere so se znižale, vendar to nakupa nepremičnin ni bistveno pospešilo. To je tudi nekako razložljivo, saj bančne institucije za takšna vlaganja zahtevajo višji donos, kar pa je povezano z večjim tveganjem na trgu nepremičnin. Demografske spremembe, ki se nam v prihodnosti obetajo v Sloveniji in Evropi, pa pod vprašaj postavljajo varnost investiranja v nepremičnine. Nižje obrestne mere pa pri prebivalstvu povečujejo zanimanje za nakup nepremičnin, ki pa so seveda povezane z finančnim zaledjem potrošnika (varnost zaposlitve, zavarovanja) v smislu vračanja kredita.

Poleg znižanja obrestnih mer je pomembna tudi ustanovitev sklada za pomoč bankam na nivoju EU. V letu 2014 so bili izvedeni »stresni testi« bank na območju EU po vzorcu, ki je bil izveden v drugi polovici leta 2013 v Sloveniji.

TRG NEPREMIČNIN V LOKALNEM OKOLJU

Cene nepremičnin na območju Ljubljane so med najvišjimi v državi. Najvišje cene nepremičnin v Sloveniji so še na območju Gorenjske (z izjemo Jesenic), na Obali, v Kranjski Gori in na območju Bohinja. Posamezna območja, kjer so cene nepremičnin najvišje, imajo tudi značaj prestižnosti.. Ugodna je cestna povezava z glavnimi središči v Sloveniji, pa tudi proti sosednjim državam (Italija, Avstrija).

Nepremičnine na večjem delu Gorenjske (z izjemo nekaterih območij npr. Jesenice) so dokaj zaželjene, kar rezultira tudi njihove dokaj visoke vrednosti. Na tem območju se kot potencialni in učinkoviti kupci nepremičnin pojavljajo tudi državljani Evropske Unije, ki želijo dobiti nepremičnino za stalno bivanje ali kot počitniško enoto. Osrednje območje Gorenjske s Kranjsko Goro, Bledom in Bohinjem ima v pogledu turizma in tudi bivanja s stalnim bivališčem značaj prestižnosti, kar ima za posledico višje vrednosti nepremičnin.

Na območju Kranja je več poslovnih območij. Novejša trgovska in poslovna cona je na območju Primskovega. Nadalje se je razvilo več industrijskih in poslovnih območij: Labore, Primskovo, Tekstilindust (prodano v stečaj), Intex (prodano v stečaj), Planika (prodano v stečaj), Gradbinec na Kokrici (prodano v stečaj). Večja obstoječa poslovna in industrijska območja v Kranju so Sava in Iskra na Laborah ter Savska Loka.

V tem obdobju je tudi nastala Obrtno poslovna cona OPC Šenčur. V pripravi je tudi velika širitev območja Letališča Brnik z novimi poslovnimi, trgovskimi in turističnimi objekti, Airport City, vključno z železniškim priključkom na bodočo hitro železniško progo Ljubljana – Karavanke in načrtovano drugo cevjo avtocestnega predora ter načrtovanim novim železniškim predorom skozi Karavanke. Tik ob avtocestnem priključku Kranj – vzhod je bil v začetku leta 2012 zgrajen nov trgovski objekt Baumax, ki pa je od spomladi 2015 zaprt. Prav tako so se na območju nekdanjih tovarniških kompleksov zgradila nova poslovna območja npr. Tekstilindust, Inteks, Gradbinec Kokrica, Iskra, Planika.

Ob gorenjskem kraku avtoceste so še poslovna območja, kjer je mogočo pridobiti komunalno opremljena zemljišča in sicer v Komendi in v Žirovnici. V Lescah za III. fazo TNC še ni izvedena komasacija, sprejet pa je OPPN. Na območju poslovne cone v Zapužah (nekdanji Sukno) bo naprodaj tudi kompleks Seaway, ki je v stečajnem postopku.

Glede na zaostrene gospodarske in finančne pogoje je vse večje projekte potrebno obravnavati po načelu previdnosti, kar je razkrito v tem Poročilu.

Ponovno je potrebo poudariti, da prodaje nepremičnin v stečajnih postopkih nimajo podlage tržne vrednosti in jih ni mogoče primerjati s cenami na prostem trgu.

Delna analiza trga je tudi že prikazana v 7. točki tega Poročila o oceni vrednosti.

Razmere na trgu nepremičnin lahko strnem v nekaj značilnosti:

- Število nepremičninskih transakcij v Sloveniji že nekaj let upada, v zadnjem letu se je predvsem število prodanih stanovanj povečalo;
- Aktivnosti na področju gradbeništva ne dosegajo obsega pred pričetkom krize;
- Vsa največja gradbena podjetja so v stečajnih postopkih;
- Število neprodanih nepremičnin je dokaj veliko;
- Zelo malo je gospodarskih družb, ki investirajo v izgradnjo novih poslovnih in proizvodnih objektov;
- Dostop do virov financiranja je ugodnejši, kot je bil v zadnjem obdobju.
- Delež oseb (fizičnih in pravnih), ki ne odplačujejo anuitet bančnih posojil oz. so v zaostankih je velik. Pojavljajo se tudi primeri, ko lastniki nepremičnin ne plačujejo rednih mesečnih obveznosti (npr. »položnice«). Reševanje takih situacij je z reprogrami kreditov in izvršilnimi postopki na sodiščih.

Med tržno primerljive prodaje je težko umestiti prodaje že dokončanih objektov, ki so grajeni za točno določenega kupca (npr. trgovski centri, poslovni objekti, industrijske stavbe idr.). Takšni objekti so praviloma zgrajeni po internih standardih končnega kupca, praviloma je tudi vgrajena oprema prilagojena končnemu kupcu, vključno z notranjim oblikovanjem, saj je usklajena z interierom finalnih obdelav kot celostne podobe blagovne znamke.

Prav tako kot primerljive prodaje ni mogoče upoštevati v zadnjem obdobju prodanih podjetij npr. Mercator, Letališče Ljubljana, Letrika, Helios, Fotona, Savatech, Hoteli Metropol Portorož, Žito, Radenska. Glede na to, da so bile prodane pravne osebe z vsemi pravicami, obveznostmi, terjatvami, blagovnimi znamkami, vrednosti nepremičnin ni mogoče določiti (jih izločiti iz kupnine) in jih upoštevati kot primerljivo prodajo.

Gospodarske situacije, analize regije in mesta nisem ločeno prikazoval, saj je javno dostopna na več mestih (SURS, UMAR, letopisi, posamezne občine ipd.), saj bi šlo dobesedno za