

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

DIPLOMSKA NALOGA

ANALIZA TVEGANJA BANK PRI NALOŽBAH
ZAVAROVANIH Z NEPREMIČNINO

ANITA MAVRIČ

KOPER, 2009

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Diplomska naloga

ANALIZA TVEGANJA BANK PRI NALOŽBAH
ZAVAROVANIH Z NEPREMIČNINO

Anita Mavrič

Koper, 2009

Mentor: izr. prof. dr. Rok Strašek

POVZETEK

Namen in cilj diplomske naloge je prikazati tveganja banke pri danem kreditu, zavarovanem z nepremičnino. Naloga je grajena na resničnem primeru, podkrepljena z rešitvami in napotki, kako zmanjšati tveganje zavarovanja z nepremičnino. Obravnava vrednotenje nepremičnin po različnih metodah, pri čemer teoretični del podpira praktične izračune, ki jih med seboj primerjamo glede na uporabo različnih metod. Ugotovljeno je, da ob pravilni uporabi metod ne prihaja do večjih razlik v vrednosti nepremičnine. Pomembno je, da za vsako nepremičnino izberemo ustrezno metodo vrednotenja, kar je odvisno od namembnosti nepremičnine. Priporočljivo je, da pri vrednotenju nepremičnine uporabimo vsaj dve metodi vrednotenja.

Ključne besede: nepremičnine, vrednotenje, bančništvo, kreditno tveganje, metode vrednotenja

SUMMARY

The goal of this diploma thesis is to present the risks which have banks when allowing a credit insured by immovable property. This is based on a real case, with all the enigmas and results for decreasing risk. Explaining the process of the deal with insurance in immovable property. With this I want to show the risk and dangerous involved with this kind of business and transaction. The evaluation of the immovable property under different methodology, I pointed out theoretically with practical samples. I emphasized this with attached samples at the end. In the results I wanted to know and show all the possible ways of evaluation and discover the differences between them. The most common ways are: cost approach method, the method of comparable sales. At my calculation I got a conclusion that with the selection of the right method there is a small difference at the end. It's very essential to pick the right method for the right property. And it's also important to use at least 2 method's of evaluation.

Key words: real estate, valuation, banking, credit risks, methods of valuation

UDK: 336.717.5(043.2)

VSEBINA

1	Uvod	1
2	Poslovanja bank in tveganja	3
2.1	Tveganja	3
2.2	Krediti.....	7
2.2.1	Kratkoročni krediti.....	8
2.2.2	Dolgoročni kredit	8
2.3	Proces odobravanja kredita in opredelitev tveganosti naložbe	10
3	Postopek izvedbe kreditnega posla.....	19
3.1	Vloga kreditojemalca	19
3.1.1	Notarske listine	19
3.1.2	Zemljiška knjiga.....	20
3.2	Kreditni predlog	24
3.3	Odobritev.....	25
3.4	Črpanje kredita	26
3.5	Vračilo kredita	26
4	Metode vrednotenja nepremičnin	27
4.1	Vrednotenje zemljišč	29
4.1.1	Metoda primerljivih prodaj zemljišč.....	29
4.1.2	Metoda alokacije zemljišča.....	30
4.1.3	Metoda razvoja zemljišča	31
4.1.4	Metoda reziduala zemljišča.....	32
4.2	Metode vrednotenja nepremičnin.....	32
4.2.1	Metoda primerljivih prodaj	33
4.2.2	Nabavno vrednostna metoda (stroškovni pristop)	35
4.2.3	Pristop donosov.....	39
4.2.4	Ocena denarnega toka	40
5	Sklep.....	49
	Literatura	51
	Viri	52
	Priloge.....	53

TABELE

Tabela 2.1	Priporočeni faktorji pokritosti pri zavarovanjih z:	7
Tabela 4.1	Ocena vrednosti zemljiška (primer)	32
Tabela 4.2	Primer metode primerljivih prodaj stanovanj v stanovanjskem bloku	34
Tabela 4.3	Primeri strukture vrednosti po tipu in namenu objekta (v %)	35
Tabela 4.4	Življenjska doba nekaterih in elementov	35
Tabela 4.5	Metode primerljivih prodaj zemljišč	43
Tabela 4.6	Struktura nabavne vrednosti po tipu in namenu objekta (v %)	44
Tabela 4.7	Stroškovni pristop, fizična obrabljenost	44
Tabela 4.8	Strošek objekta (SO).....	44
Tabela 4.9	Ocena vrednosti zunanje ureditve (SZU)	45
Tabela 4.10	Povrnitev stroškov investicije v 15-ih letih	46
Tabela 4.11	Primerjava ocenjevanja nepremičnin.....	47
Tabela 4.12	Vrednost nepremičnine po cenitvi banke	47

1 UVOD

Predmet obravnave diplomske naloge je predstavitev dejavnosti banke, ki se nanaša na sklepanje kreditnih poslov, natančneje na zavarovanje kreditnih poslov z nepremičninami. Gre za del posojilne dejavnosti banke, ki je usmerjena v zagotavljanje finančnih sredstev pravnim in fizičnim osebam ter drugim inštitucijam. Pri tej obliki poslovanja banka prevzema tveganje, da ji posojilojemalec ne bo povrnil posojila v predvidenem roku oziroma ji ga sploh ne bo povrnil. Zato je z vidika banke nujno, da pred sklenitvijo kreditnega posla natančno preveri finančni položaj posojilojemalca in se na osnovi pridobljenih informacij odloči o višini in vrsti kredita, rokih vračila ter predvsem o obliki njegovega zavarovanja. V sklopu diplomske naloge bomo zato posebno pozornost namenili predstavitvi različnih metod vrednotenja nepremičnin kot oblike zavarovanj, ki jih banka prejme za zavarovanje naložbe.

Predstavljena bodo tudi splošna tveganja bank, ki se nanašajo zlasti na dejavnike, kot so na primer ekonomska rast, spremembe fiskalne politike, politično okolje, davčna zakonodaja, pravni sistem in sistem deviznih tečajev.

V prvem delu diplomske naloge bodo predstavljeni procesi odobravanja kreditnega posla v banki: pridobivanje in analiziranje podatkov podjetja, ki najema kredit, vrednotenje nepremičnine, ki ga podjetje zastavlja, priprava kreditnega predloga, pogodbeni ureditev razmerja in seveda način uporabe sredstev.

V drugem, empiričnem delu diplomske naloge pa bo na konkretnem primeru podrobneje predstavljen proces vrednotenja nepremičnine, ki ga podjetje zastavlja v kreditnem poslu. Predstavljene in obravnavane bodo različne metode, ki jih konkretna banka uporablja za oceno vrednosti nepremičnine.

2 POSLOVANJA BANK IN TVEGANJA

Poslovne banke nastopajo kot finančni posredniki, ki finančna sredstva alocirajo¹ od suficitnih² k deficitnim³ gospodarskim celicam (Mramor 1993, 31).

Banke se ukvarjajo z naslednjimi bančnimi posli:

- sprejemanje depozitov ter dajanje kreditov na svoj račun,
- storitve, za katere zakon določa, da jih smejo opravljati samo banke.

Banka Slovenija ob posebno zaostrenih pogojih izdaja tudi dovoljenja bankam za naslednje finančne storitve: factoring,⁴ izdajanje garancij in drugih jamstev, kreditiranje, vključno s potrošniškimi krediti, hipotekarnimi krediti in financiranjem komercialnih poslov, trgovanje s tujimi plačilnimi sredstvi, vključno z menjalniškimi posli, trgovanje z izvedenimi finančnimi instrumenti, izdajanje in upravljanje drugih plačilnih instrumentov (npr. plačilne in kreditne kartice, potovalni čeki, bančne menice), oddajanje sefov, opravljanje storitev plačilnega prometa in posredovanje pri prodaji zavarovalnih polic po zakonu, ki ureja zavarovalništvo.

Po statutu bank in seveda z dovoljenjem Banke Slovenije lahko banke opravljajo tudi druge storitve, ki za banko ne pomenijo neposrednega opravljanja dejavnosti, kot so: pridobivanje nepremičnin, ustanavljanje podružnic in hčerinskih družb doma in v tujini ter kapitalska udeležbe v drugih družbah.

Banke morajo biti pri plasiranju sredstev previdne, prav tako pa morajo uskladiti ročnost vlog z danimi krediti, da ne zapadejo v likvidnostne težave in ne izgubijo zaupanja varčevalcev. Zato morajo banke pri odobravanju kreditov kar najbolj oceniti boniteto kreditjemalcev, in sicer glede na njihovo kreditno sposobnost. Banke sistematično analizirajo vse bilančne postavke zaradi zmanjšanja kreditnega tveganja in ustvarjanja lastnega donosa svojih naložb.

2.1 Tveganja

Tveganje pomeni nezmožnost oziroma negotovost popolnega nadzora banke nad plasiranimi sredstvi, možnosti nezaželene posledice ali odmika od pričakovanega rezultata. Tveganja tako delimo na (Guček idr. 2007):

¹ Alociranje – prenos prihrankov.

² Suficitne gospodarske celice so tiste, ki varčujejo; običajno je to prebivalstvo.

³ Deficitne gospodarske celice so tiste, ki investirajo več, kot imajo same.

⁴ Factoring – pomeni terjatve do kupca pred rokom dospelosti in zato z določenim popustom (discount). Višina popusta je odvisna od časovne oddaljenosti plačila prodaje terjatve, od roka zapadlosti terjatve, cene uporabljenih virov financiranja, stroškov in zelenega dobička ter tveganja, da kupci ne bodo plačali terjatev v roku in znesku.

- *Politična tveganja* so tveganja, povezana z notranjo in zunanjo politično situacijo, stabilnostjo države, odnosom vlade do bank, spremembami fiskalne politike in davčnega režima, nekonvertibilnostjo ali neprenosljivostjo valute, nadzorom cen, okoljevarstvenimi dejavnostmi, vojnami in terorizmom.
- *Pravna tveganja* so tveganja, povezana s spremembo zakonodaje ter z nepopolno ali slabo pripravljenimi pogodbami.
- *Komercialna tveganja* so tveganja, povezana z makroekonomskim okoljem naložbe, ki jo banka financira, in njenimi udeleženci. Gre predvsem za spremembo obrestnih mer, deviznih tečajev, inflacijo, dostopom do finančnih virov in podobno. Komercialna tveganja imajo velik vpliv na stroške financiranja predvsem pri dolgoročnih naložbah.
- *Tveganje inflacije* – predvsem pri dolgoročnih naložbah, v primeru nenadzorovanega povišanja inflacije, lahko razpoložljivi denarni tok zmanjša ali pade pod raven, potrebno za pravočasna plačila zapadlih obveznosti banki.
- *Tečajna tveganja* se pojavijo v primerih, ko je naložba financirana s tujo valuto, medtem ko kreditojemalec svoje prihodke ustvarja v domači valuti. Tečajna tveganja niso vezana le na spremembe deviznega tečaja, temveč tudi na konvertibilnost domače valute. Zato je pri oceni tečajnih tveganj treba upoštevati makroekonomsko stabilnost, plačilno bilanco ter tečajno politiko države.
- *Obrestna tveganja* so zelo velika, saj se razmere na mednarodnem trgu kapitala predvsem pri dolgoročnih naložbah lahko drastično spreminjajo. Napovedi prihodnjih obrestnih mer, ki bi se lahko uporabljale za ugotavljanje bodočih obveznosti kreditojemalca, povezanih s servisiranjem dolgov, morajo temeljiti na realističnih predpostavkah.
- *Tveganja upravljanja* – večina naložb v nepremičnine zahteva upravitelja, ki skrbi, da so nepremičnine oddane in da ohranjajo svojo vrednost. Donos, ki ga je moč uresničiti, je tako v veliki meri odvisen od inovativnosti, učinkovitosti in prilagodljivosti upravitelja. Pri nekaterih nepremičninah je ta vrsta tveganja še posebej poudarjena.

Banke lahko določena tveganja zmanjšajo ob:

- postavitvi ustrezne cene kredita (obrestna mera),
- določitvi meje zadolženosti posameznega komitenta,
- uporabi garancij,
- razpršitvi kreditov,
- pridobitvi podatkov o višini in stabilnosti kreditojemalčevega denarnega toka kot vira za vračilo kredita,

- določitvi višine neto premoženja kreditojemalca.

Banka Slovenije poslovnim bankam narekuje, da vzpostavijo sistem za spremljanje, nadzorovanje in poročanje o kreditnih tveganjih, zato morajo banke razvrstiti komitente in njihove terjatve v bonitetne skupine od A do E. Bonitetna skupina A pomeni najboljšo naložbo brez tveganja in zato poslovni banki ni treba oblikovati rezervacije sredstev oz. imeti dodatnega jamstvenega kapitala. Skupina A zahteva 0,69 % sredstev, B zahteva 5,09 % rezervacij, za boniteto C je potrebnih 16 % rezervacij, za D 50 % in za E 100 %. Nadalje poslovne banke oblikuje interne bonitetne razrede od 1 do 8, v katere komitente (tako fizične kot pravne osebe) razvrščajo po svojih merilih, pri čemer so ključnega pomena bilančni podatki podjetja in ocena dolžnikove sposobnosti za redno vračanje pogodbenih obveznosti.

Obvladovanje tveganj je v bančnem poslovanju izjemno pomembno ne le zaradi varnosti poslovanja posamezne banke, temveč tudi v smislu občutljivosti informacij na finančnem trgu (Coter Bauman in Alenc 2008). Banke pri kreditnih poslih nastopajo kot dajalci kreditov, s tem prevzemajo kreditno tveganje, ki predstavlja nastanek tveganja v obliki finančnih izgub, ker kreditojemalec ne izpolnjuje svojih obveznosti. To tvegaje je lahko trajna (zaradi nesolventnosti⁵) ali začasna (zaradi nelikvidnosti⁶) nezmožnost kreditojemalca, da v določenem roku v celoti izpolni svoje obveznosti do banke. Naloga bank je ugotavljanje, ocenjevanje in spremljanje kreditnih tveganj in določanje bonitete na osnovi finančnih kazalnikov, poleg tega pa mora imeti banka strogo opredeljene postopke za obdelavo kreditnih postopkov in za spremljanje odobrenih kreditov. Na podlagi mesečnega spremljanja odplačil kreditov ter morebitnih zamud s plačilom obveznosti, banka potrdi, zvišuje ali znižuje boniteto kreditojemalca in skladno s tem oblikuje rezervacije znotraj banke.

Pri naložbah banke je izredno pomembno njeno zavarovanje (Coter Bauman in Alenc 2008). Zavarovanje se obravnava kot sekundarni vir vračila kredita, s katerim banka zmanjšuje svoje kreditno tveganje. Banka zavaruje sama sebe oziroma s tem poskrbi za kritje za nadaljnje odplačilo kredita. Banka se bo poplačala z unovčenjem zastavljenih sredstev le v primeru, če kredit ne bo vrnjen. Vrsta zavarovanja, ki ga zahteva banka, je odvisna predvsem od tveganosti naložbe oziroma ocene poslovanja komitenta, njegove odplačilne sposobnosti, vrste in ročnosti naložbe. V interesu banke je, da naložbo zavaruje s čim bolj kakovostnim zavarovanjem. Pri tem naj bi njegova vrednost pokrivala vsaj vrednost posojila in obresti ter morebitne stroške, ki bi nastali zaradi postopka unovčevanja zavarovanja. Kakovost zastavljenega premoženja je odvisna tudi od likvidnosti tega premoženja. Bolj ko je likvidno, v krajšem času in z

⁵ Nesolventnost – podjetje dolgoročno ni plačilno sposobno.

⁶ Nelikvidnost – nesposobnost kreditojemalca, da v vsakem trenutku pravočasno izpolni zapadle obveznosti.

manj stroški ga bo lahko banka unovčila. Poznamo več vrst zavarovanj; najpogostejša so (Združenje bank Slovenije 2009):

- zastavna pravica na nepremičninah (hipoteka),
- zastavna pravica na premičninah,
- zastavna pravica na denarnem depozitu,
- zastava vrednostnih papirjev,
- zastava ali odstop terjatev,
- poroštvo države, pravne osebe ali fizične osebe,
- bančna garancija,
- zastava prilivov,
- zavarovanje z zastavo odkupne vrednosti police življenjskega zavarovanja,
- zavarovanje zavarovalnice,
- menice z menično izjavo,
- druga.

Banka Slovenije pri tem loči prvovrstna in ustrezna zavarovanja.

Prvovrstna zavarovanja

Prvovrstna zavarovanja so za banko najboljša zavarovanja; to so: bančna vloga, namenjena za poplačilo terjatve; vrednostni papirji Republike Slovenije, Banke Slovenije ali določenih najrazvitejših držav; garancije prvovrstnih domačih in tujih bank; prvovrstni dolžniški vrednostni papirji bank; nepreklicna jamstva Slovenske izvozne družbe in nepreklicna jamstva Republike Slovenije (NKBM 2003).

Ustrezna zavarovanja

Mednje sodijo tista zavarovanja, ki izkazujejo ustrezno razmerje med višino naložbe z vsemi dodatki in vrednostjo zavarovanja. Faktorji pokritosti, ki določajo to razmerje in so prikazani v tabeli 2.1, imajo glede na vrsto zavarovanja različne priporočene vrednosti. Gibljejo se od 1,0 navzgor za prvovrstna zavarovanja (depoziti, prvovrstni vrednostni papirji, prvovrstna jamstva od 1,5 do 2,0 za zastavljene nepremičnine, okoli 2,0 za zastavljene premičnine, od 2,5 do 3,0 za nelikvidne vrednostne papirje s katerimi se ne trguje na organiziranem trgu).

Pokritost naložbe s prvovrstnimi zavarovanjem v razmerju 1:1 je lahko samo v primeru, ko je npr. trajanje kredita krajše kot trajanje depozita.

Primer: Vrednost nepremičnine je 100.000,00 EUR. Za banko je priporočljivo, da s kreditom financira 50 % (faktor 2,0; 100.000,00:2) vrednosti nepremičnine, torej 50.000,00 EUR.

Glede na vrsto zavarovanja je treba pridobiti vso potrebno dokumentacijo, ki dokazuje lastništvo zastavitelja predmeta zavarovanja in vrednost tega zavarovanja.

Tabela 2.1 Priporočeni faktorji pokritosti pri zavarovanjih z:

Vrednostni papirji Republike Slovenija, Banke Slovenije ter vlad in centralnih bank držav EEA in nekaterih z njimi primerljivih držav OECD	1,0
Vrednostni papirji, ki kotirajo na Slovenski borzi (kotacija A, B)	1,3
Z nepremičnino ali premičnino	1,5-2,0
Vrednostni papirji, s katerimi se trguje na neorganiziranem trgu	1,5
Garancije slovenskih bank in prvovrstnih bank članic	1,0
Zastava življenjskega zavarovanja	1,1

Vir: Grašič in Fresal 2008.

2.2 Krediti

Kreditni so sredstva, ki si jih pravne in fizične osebe izposodijo pri banki za določeno obdobje (Charter 2000).

Za izposojena sredstva podjetje plača stroške odobritve kredita, stroške zavarovanja in dogovorjene obresti. Krediti so lahko s fiksno obrestno mero, kar pomeni, da podjetje poravnava obresti po enaki obrestni meri ves čas trajanja kredita (NKBM 2003).

Kreditni s spreminjajočo se obrestno mero pa so določeni s časovnim okvirom spreminjanja in prilagajanja obrestne mera obdobju, za katerega je določena (npr. šestmesečni euribor⁷ ali druge tuje valute, ki se označujejo z libor, kot so dolar, švicarski frank). Banka in kreditodjemalec se lahko dogovorita, da se za izračun obresti upošteva enomesečni, trimesečni ali tudi 12-mesečni euribor (ali druge tuje valute, npr. libor).

Odplačilo kreditov se lahko izvede z mesečnim, kvartalnim ali letnim vračilom obroka ali anuitete.⁸

Vsaka anuiteta je sestavljena iz dveh delov (NKBM 2003): iz obresti za obdobje, na koncu katerega je treba plačati anuiteto, in iz razdolžnine (odplačilne kvote), s katero se dejansko odplačuje osnovno glavnico.

Pri odplačevanju kredita imamo tako dve možnosti:

- odplačevanje kredita z enakimi razdolžninami,
- odplačevanje posojila z enakimi anuitetami.

⁷ Šestmesečni euribor – obrestna mera se prilagodi vrednosti euriborja dvakrat na leto.

⁸ Obrok posojila – znesek odplačevanja glavnice oz. le te razdeljene na enake obroke glede na dobo odplačevanja.

Tako v enem kot v drugem primeru banka izdela amortizacijski načrt, ki vsebuje vse potrebne podatke (časovna obdobja, anuitete, obresti, razdolžnine in ostanek dolga).

Obročni način izhaja iz predpostavke o enakih razdolžninah in sprotne dodajanju ustreznega zneska obresti, anuiteta kot celota se zato iz plačila v plačilo zmanjšuje.

Pri anuitetnem načinu je anuiteta nespremenljiva, znotraj nje pa se zmanjšuje delež obresti in povečuje delež razdolžnine (Čibej 1996).

2.2.1 *Kratkoročni krediti*

Kratkoročni kredit predstavlja za kreditojemalca dodatni vir sredstev, ki se uporablja največkrat za obratna sredstva. Obratna sredstva so sredstva, ki jih podjetje potrebuje za nemoteno redno poslovanje, kot so nabava materiala, financiranje lastnih zalog, dajanje avansa, za redno poravnavo obveznosti do dobaviteljev ali davčnih obveznosti. Rok vračila kredita je do enega leta.

Podjetja se lahko odločajo za naslednja kratkoročne kredite (NKBM 2003):

- *kratkoročni kredit brez obroka* – podjetje mesečno odplačuje obresti, glavnico pa ob zapadlosti kredita;
- *kratkoročni kredit z obrokom* – podjetje si samo določi višino mesečnega obroka ter mesečne obresti, morebitni preostanek dolga pa ob zapadlosti kredita;
- *okvirni kratkoročni kredit* – podjetje koristi kredit po svojih potrebah in plača mesečne obresti samo za koriščen del kredita. Dan pred koriščenjem opravi podjetje najavo sredstev in banka sprostí sredstva na transakcijski račun podjetja;
- *kontokorentni kredit ali limit na transakcijskem računu* – dodeljeni znesek kredita, ki ga ima podjetje odobrenega na transakcijskem računu in ga koristi brez predhodne najave. Kontokorentni kredit in okvirni kredit se običajno odobravata po višji obrestni meri, saj mora banka zagotavljati večje rezervacije likvidnostnih sredstev zaradi nepredvidenega koriščenja in vračila sredstev;
- *lombardni krediti* – v običajni bančni praksi se lombardni kredit odobri na osnovi zastave depozita ali vrednostnih papirjev.

2.2.2 *Dolgoročni kredit*

Dolgoročni kredit je namenjen financiranju za daljše obdobje od enega leta. V večini primerov gre za financiranje investicij za nakup zemljišča, poslovno-stanovanjskih objektov, investiranje v nov poslovni proces, posodobitev in razširitev obstoječega procesa, prestrukturiranja, nakupa opreme, trajnih obratnih sredstev in nakupa deležev podjetja. Prav tako se lahko uporablja za kreditiranje ekoloških projektov, kmetijske in turistične dejavnosti in naložbe v infrastrukturo. Značilnost

dolgoročnih kreditov je ročnost, ki znaša od enega leta do 15 let, črpanje kreditnih sredstev pa je lahko v enkratnem znesku ali večjih delih, glede na napredek gradnje ali druge investicije.

Pri pripravi investicije se načrtuje bodoče poslovanje, kar je lahko negotovo, zato je pri teh kreditih stopnja tveganja večja kot pri kratkoročnih kreditih. Za kreditojemalca pomeni najetje dolgoročnega kredita vnaprejšnjo porabo akumulacije.⁹

V nadaljevanju navajajo delitev dolgoročnih kreditov po vrstah (Mrak, Gazvoda in Mrak 2005, 12).

– *Klasičen dolgoročni kredit*

Pri klasičnem podjetniškem financiranju (angl. on-balance sheet financing) je kreditni odnos neposreden med banko in podjetjem. Financiranje se odraža na pasivi bilance stanja podjetja, ki je najelo kredit. Banka pri tej obliki financiranja zahteva veliko informacij o finančnem stanju podjetja (premoženje, denarni tokovi, uspešnost poslovanja), kar ji omogoči boljšo oceno kreditnih tveganj in določitev bonitete jemalca kredita. Investicijski kredit je podan na osnovi celotne podjetniške dejavnosti in ni vezan na specifično investicijo. Investicijski projekt je močno integriran v podjetniško dejavnost, sam projekt ne nosi tveganja. Če projekt propade, je banka zavarovana z različnimi vrstami zavarovanja pred možnostjo, da posojilo ne bo plačano. Podjetje lahko posluje dalje, če je finančno zmožno.

Klasično podjetniško financiranje je cenejše od projektnega financiranja, saj zahteva manj časa, ki je potreben za oceno investicije, prav tako pa so tudi stroški priprave nižji kot pri projektnem financiranju.

– *Projektno financiranje*

Projektno financiranje (angl. off-balance sheet financing) je posebna nekonvencionalna oblika financiranja dolgoročnih projektov, on sicer pretežno s področja infrastrukture, tj. prometne in komunalne dejavnosti, telekomunikacij, energetike, rudarstva, papirne industrije, varstva okolja, turizma, zabaviščne industrije ipd., s pomočjo zasebnega kapitala, katerega glavni motiv je ekonomski. Običajno gre za financiranje večjih in novih projektov ali obsežnejših razširitev obstoječih zmogljivosti, kjer se udeleženci projekta (npr. projektna skupina, sponzorji, država, dajalci kredita ali upniki, dobavitelji, investitorji, kupci in drugi) pri svojih odločitvah zanašajo na načrtovane bodoče prihodke projekta kot glavni vir servisiranja (odplačevanja) danih kreditov in premoženja projektnega podjetja kot glavno obliko zavarovanja. Zaradi kompleksnosti in velikosti tovrstnih projektov je po navadi nujno, da se

⁹ Akumulacija – prenos prihrankov.

dolžniško financiranje projekta zagotovi preko sindiciranega posojila (Pollio 1999).¹⁰

2.3 Proces odobravanja kredita in opredelitev tveganosti naložbe

V tem delu je podrobneje opisan bančni proces odobritve kredita. Proces odobritve kredita pravni osebi je sestavljen iz več faz. Banka mora pridobiti čim več informacij o podjetju, lastniku, njenem finančnem poslovanju, nadaljnjem sodelovanju z banko in potrebami po pridobivanju finančnih virov in zavarovanju (Slapničar, Valentinčič in Fekonja 2009).

Mehke informacije se nanašajo na podjetje, podatke o dejavnosti, panogi, konkurenco, prednosti in slabosti, kakovost proizvodnje oziroma storitev, opremljenost podjetja, kadrovska zasedbo in vodenje podjetja. Pomembno je, da se banka seznaní s kupci in dobavitelji podjetja. Če podjetje proizvaja samo en proizvod ali je odvisno samo od enega kupca, je njegovo poslovanje bolj tvegano, tveganje plasmaja za banko pa je večje. Zelo pomembna je analiza terjatev podjetja, njihova kakovost in redno plačilo kupcev. Pri proizvodnih in trgovskih podjetjih je treba proučiti zaloge, ugotoviti, v kateri fazi so (material, nedokončani proizvodi, dokončni proizvodi) ter kakšna je njihova vezava.

Prav tako je pomembna vizija in strategija podjetja za njegovo bodoče poslovanje ter ocena zmožnosti poravnave obveznosti z upoštevanjem kredita, ki ga želi najeti.

Ugotavljanje tveganja financiranja za banko

Določene podatke lahko banka preveri preko javno dostopnih zbirk, npr. AJPES (Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve), Banke Slovenije (transakcijski računi in blokade), IPIS (Poslovni register Slovenije), I-bon (boniteta poslovanja za slovenska podjetja).

Banka v skladu z veljavno zakonodajo lahko ugotavlja pravno, poslovno in premoženjsko sposobnost podjetja, zato od jemalca kredita zahteva naslednje podatke (Slapničar, Valentinčič in Fekonja 2009):

- finančno konstrukcijo posla,
- letno poročilo,
- zaključni račun preteklega leta,
- tekoče podatke o poslovanju,
- razčlenitev kreditov in lizingov¹¹ ter njihovo mesečno obveznost,

¹⁰ Sindicirano posojilo – posojilo dveh ali več bank, ki projektneemu podjetju priskrbijo finančna sredstva pod enakimi pogoji. Razlogi za sindicirano posojilo so: možnosti zagotovitve večjega volumna finančnih sredstev, vzpostavitev odnosa s tujimi bankami in s tem vstop na mednarodni trg kapitala.

- denarni tok za tekoče leto,
- planske podatke za dobo trajanja kredita,
- ponujeno zavarovanje, uradno cenitev nepremičnine sodno zapriseženega cenilca,
- popis nepremičnin in premičnin,
- kapitalske naložbe,
- specificirane terjatve in finančnih poslov.

Poleg navedenih finančnih poročil podjetje banki posreduje tudi splošne podatke, kot so:

- izpis iz sodnega registra podjetij,
- izpis iz podatkovne zbirke AJPES,
- davčno številko podjetja,
- podpisni karton pooblaščenih oseb za zastopanje podjetja.

Banka pri zavarovanju kredita z nepremičnino potrebuje tudi vknjižene in neknjižene podatke o nepremičnini, s katero podjetje zavaruje terjatev, in sicer:

- zemljiško knjižni izpis (ne sme biti starejši kot tri dni),
- zemljiško knjižne predloge za obstoječe plombe,
- mapno kopijo (razviden dostop do nepremičnine),
- lokacijsko informacijo za promet z nepremičninami (le pri prometu z nepremičninami),
- osnutek prodajne pogodbe (pri financiranju nakupa) oz. veriga kupoprodajnih pogodb,
- kopije osebnih dokumentov,
- pri podjetjih izpis iz sodnega registra in osebni dokumenti zakonitih zastopnikov;
- originalno potrdilo Geodetske uprave RS o veljavni hišni številki in naslovu.

Lokacijske informacije za promet z nepremičninami ter osnutka prodajne pogodbe ni treba pridobiti v primeru, ko se nepremičnina zastavlja (ni predmet nakupa).

Bolj kot so informacije točne in kakovostne, nižja je verjetnost, da jemalec kredita ne bo poplačal obveznosti, zmanjša pa se tudi izpostavljenost kreditnemu tveganju. Ocenjevanje kreditnega tveganja pri posameznem kreditu je za banko zelo pomembno,

¹¹ Lizing – pridobitev sredstev za določen čas. Koristijo ga predvsem podjetja, ki so pravkar pričela s poslovanjem in nimajo kapitala za nakup oz. nimajo možnosti za pridobitev kredita. Poleg tega pa obstoječa sredstva potrebujejo za tekoče poslovanje. Ločimo operativni lizing ali poslovni najem in finančni lizing.

saj s tem lahko kredit pravilno ovrednoti, postavi primerne omejitve za zneska posojila glede na kreditno sposobnost ter zavarovanja kredita do posameznega kreditorejmalca.

Banka mora prav tako preveriti izpostavljenost banke tveganjem v zvezi s povezanimi družbami v skupini, v katero sodi jemalec kredita. Tako za vsako potencialno novo stranko banka izvede klasifikacijo ter oceno bonitetnega razreda, ki se razvrščano od A do E. V običajni praksi imajo banke za to specializirane oddelke, npr. sektor ekonomskega svetovanja (SES), ki analizira poslovanje potencialnega najemnika kredita.

Namen temeljnih finančnih analiz je (Berk idr. 2006):

- analizirati posamezne elemente financiranja (razmerja med sredstvi in naložbo),
- ugotoviti likvidnost in poslovni izid prosilca, strukturo in vire sredstev, skladnost sredstev in virov po ročnosti,
- analizirati in primerjati pretekla, sedanja in prihodnja finančna stanja, finančne toke in izide,
- ugotoviti urejenost medsebojnih finančnih razmerij med deli podjetja in znotraj podjetja.

Oprelitev in razvrstitev podjetja v bonitetno skupino se opredeli na osnovi naslednjih kazalnikov (Oplotnik in Mlinarič 2006):

- finančne varnosti,
- kreditne sposobnosti,
- obratne finančne likvidnosti,
- donosnosti iz rednega delovanja,
- celotne zadolženosti oz. povprečne mesečne prodaje,
- pokritja obresti,
- donosnosti investicije (ROI).

Pomembni so naslednji dodatni opozorilni kazalniki:

- celotna zadolženost na realizacijo,
- finančna zadolženost na realizacijo,
- neto dolg v vseh prihodkih ter
- prihodek na sredstva.

Pri ocenjevanju bonitete podjetja upoštevamo kazalnike poslovanja po zakonu o finančnem poslovanju (ZFPPIPP 2007):

- negativni kapital,
- izguba >50 % osnovnega kapitala,

- ustreznost višine kapitala,
- negativni obratni kapital,
- obratno finančna likvidnost <0,5.

Osnovo za finančno analizo dosedanjega poslovanja podjetja predstavljajo podatki iz bilance stanja in bilance izida. Bilančna analiza nam da določene kazalnike, s pomočjo katerih ugotovimo finančno moč podjetja in stopnjo tveganja, zato jih združimo v naslednje vsebinske skupine:

- donosnost,
- finančna moč,
- struktura dolgoročne aktive
- stopnja finančne varnosti,
- likvidnost,
- upravljanje s sredstvi in
- drugi kazalniki (ekonomičnost, pokritje obresti itd.).

Posamezne skupine bomo podrobneje opisali v nadaljevanju.

Donosnost

Donosnost izračunavamo na osnovi prihodkov ali na osnovi kapitala:

- prihodki (čisti dobiček ali izguba/prihodki) – pomembno je, ali izhajajo prihodki iz rednega oziroma osnovnega delovanja podjetja oziroma v katerem delu poslovnega procesa podjetja je bil dobiček ustvarjen,
- kapitala (čisti dobiček ali izguba/kapital) – donosnost kapitala je odvisna od velikosti čistega dobička in od velikosti kapitala.

Finančna moč

Kazalnik, ki kaže stabilnost poslovanja na dolgi rok, imenujemo kreditna sposobnost (KS) in je definirana kot (Berk idr. 2006);

$$KS = \frac{\text{kapital} + \text{dolg.obveznosti}}{\text{stalnasredstva} + \text{dolg.terjatve}}$$

Ko je vrednost koeficienta KS manjša od 1, pomeni, da podjetje dolgoročno vlaganja financira s kratkoročnimi viri, kar lahko privede do likvidnostnih težav. Če je KS enak 1, je horizontalna struktura bilance stanja uravnotežena. Podjetje s KS večjim od 1 del kratkoročnih sredstev financira z dolgoročnimi viri, običajno so to zaloge. Vsaj tisti del zalog, ki je za minimalen obseg poslovanja nujen, mora biti pokrit z dolgoročnimi viri.

Struktura dolgoročne aktive

Če dolgoročne vire predstavlja samo dolgoročni krediti, to kaže, da bo odplačilo glavnice za podjetje preveliko breme. Kadar se z dolgoročnimi krediti financira oprema, predvidevamo, da se doba amortizacije ujema z dobo odplačevanja kredita. Kadar pa se z dolgoročnimi krediti financira nakup nepremičnine, velja, da imajo zgradbe nizko amortizacijsko stopnjo in ne prinašajo toliko prostih sredstev, zato odplačevanje poteka iz naslova dobička (Berk idr. 2006).

Stopnja finančne varnosti

Kazalnik nam pokaže delež lastnih sredstev med vsemi viri. Primerna finančna moč zagotavlja dolgoročno plačilno sposobnost ter zmanjšuje poslovno tveganje. Morebitne negativne vplive iz okolja bo podjetje z zadovoljivo SFV lažje obvladovalo. Podjetje z nezadostnim kapitalom je v neugodnih razmerah bolj ranljivo, saj nima rezerve za nevtraliziranje negativnih vplivov. Večje poslovno tveganje, bodisi v dejavnosti ali v nacionalnem gospodarstvu, zahteva višji SFV. Nizka SFV pomeni višjo donosnost tega kapitala pri istem čistem dobičku.

$$SFV = \frac{\textit{kapital}}{\textit{pasiva}}.$$

Likvidnost

Likvidnost je sposobnost jemalca kredita, da v vsakem trenutku pravočasno izpolni zapadlo obveznost (Berk idr. 2006).

Poznati moramo strukturo kratkoročne aktive. Podatke pridobimo iz bilance stanja. Kratkoročna aktiva je sestavljena iz naslednjih elementov poslovanja:

- zaloge (material, proizvodi, trgovsko blago, predujmi za zaloge),
- kratkoročne finančne naložbe (delnice in deleži v družbah v skupini, druge delnice in deleži, druge kratkoročne finančne naložbe, kratkoročna posojila),
- kratkoročne poslovne terjatve (do družb v skupini, do kupcev, do drugih),
- denarna sredstva (sredstva, ki jih ima podjetje na svojem transakcijskem računu).

Količnik obratne likvidnosti nam razkrije možnost pokrivanja kratkoročnih obveznosti podjetja do dobaviteljev, davčnega urada, poravnavanje obveznosti do banke itd. iz naslova tekočega poslovanja, denarnega toka, kar pomeni denarna sredstva na transakcijskem računu.

$$KOL = \frac{\textit{kratkor. gibljiva sredstva}}{\textit{kratkor. obveznosti}} .$$

Količnik obratno-finančne likvidnosti za razliko od prejšnjega upošteva še zaloge, ker je pot do denarja daljša in običajno tudi bolj tvegana kot pri terjatvah. Če je KOFL večji od 1, to pomeni, da so zaloge v celoti pokrite z dolgoročnimi viri. Posledice takšnega gospodarjenja podjetja bo privedlo do likvidnostnih težav, nezmožnost plačila tekočih obveznosti (Berk idr. 2006).

$$KOFL = \frac{\textit{kratkor. gibljiva sredstva - zaloge}}{\textit{kratkor. obveznosti}} .$$

Upravljanje s sredstvi

Obračanje sredstev izračunamo po obrazcu:

$$\frac{\textit{prihodki}}{\textit{povpr. aktiva}} .$$

Kazalnik kaže uspešnost podjetja pri obračanju sredstev. Čim hitreje je obračanje zalog in krajši kot so roki plačila kupcev, manj je vezanih sredstev in virov financiranja. Koeficient je odvisen od dejavnosti in ročne strukture aktive (Berk idr. 2006).

Vezavo sredstev v kratkoročnih terjatvah izračunamo po naslednji formuli:

$$\frac{\textit{povpr. terjatve iz poslovanja}}{\textit{prihodki iz poslovanja}} * 365 \textit{ dni} .$$

Kaže uspešnost podjetja pri izterjavi, pogajalsko moč in plačilno sposobnost kupcev.

Vezavo kratkoročnih obveznosti iz poslovanja računamo kot:

$$\frac{\textit{povpr. obveznosti iz poslovanja}}{\textit{odhodki iz poslovanja}} * 365 \textit{ dni} .$$

Kazalnik pove, v kakšnem času v povprečju plačuje podjetje svoje obveznosti (do dobaviteljev, delavcev, države in banke) (Berk idr. 2006).

V zalogah vezana sredstva ocenimo po formuli:

$$\frac{\textit{povpr. zaloge}}{\textit{prihodki iz poslovanja}} * 365 \textit{ dni} .$$

Čim krajši je čas vezave, hitreje se zaloge spremenijo v denar. Optimalen obseg zalog omogoča manjše potrebe po virih financiranja in s tem nižje odhodke iz naslova obresti, hkrati pa tudi boljšo likvidnost.

Drugi kazalniki

Pri ugotavljanju kreditne sposobnosti in bonitete podjetja poleg naštetih glede na dobljene izide upoštevamo še druga kazalnike, navedene v nadaljevanju.

- Ekonomičnost:

$$\frac{\text{prihodki/odhodki}}{\text{prihodki iz poslovanja/odhodki iz poslovanja}}$$

V smislu reprodukcije pomeni gospodarnost ali ekonomičnost ugodno razmerje med vrednostjo proizvodnje (prihodki in stroški, odhodki). Gre za to, da se poslovni proces izvrši s čim nižjimi stroški (Berk idr. 2006).

- Odpis osnovnih sredstev:

$$\frac{\text{popravek vrednosti OS}}{\text{OS po revaloriz. nabavni vrednosti}}$$

Pri obračunu amortizacije je vrednost izračunanega kazalca pomembna, ker kaže sposobnost podjetja za vlaganja v nova osnovna sredstva oziroma njihovo obnavljanje.

- Reprodukcijska sposobnost:

$$\text{amortizacija} + \text{cisti dobicek} - \frac{\text{cista izguba}}{\text{OS po reval. nabavni vrednosti}}$$

Enako kot pri odpisu osnovnih sredstev na osnovi njegove vrednosti lahko sklepamo na zdravje podjetja.

- Sposobnost vračanja dolga:

$$\text{amortizacija} + \text{cisti dobicek} - \frac{\text{cista izguba}}{\text{obveznosti}}$$

Kazalnik pove, ali je podjetje sposobno pravočasno izpolnjevati vse svoje obveznosti tako do dobaviteljev in zaposlenih kot obveznosti do države in bank (Berk idr. 2006).

- Produktivnost:

$$\frac{\text{prihodki}}{\text{stevilo zaposlenih}} \text{ v primerjavi s } \frac{\text{sredstva}}{\text{stevilo zaposlenih}}$$

Kazalnik izkazuje prihodek na zaposlenega.

Na osnovi ustvarjenih čistih prihodkov iz poslovanja, kar je razvidno iz bilance uspeha, lahko izračunamo prihodek na zaposlenega. Primerjava s sredstvi, o katerih si podatke pridobimo iz bilance stanja na aktivni strani, in

številom zaposlenih pa nam prikaže produktivnost na zaposlenega. Iz teh dveh podatkov lahko nadalje ugotovimo, ali zaposleni ustvarjajo dobiček ali izgubo. Za nadaljnjo analizo bi potrebovali še podatke o tem, kakšni stroški nastanejo z zaposlenim.

- Trenutna likvidnost:

$$\frac{\text{denarna sredstva}}{\text{kratkorocne obveznosti}}$$

Trenutna likvidnost ali plačilna sposobnost pove, s kakšnimi stroški se lahko posamezni del aktive podjetja preoblikuje v denar kot najbolj likvidno obliko premoženja (Berk idr. 2006). Plačilna sposobnost podjetja je, da v vnaprej dogovorjenih pogodbenih rokih poravnava svoje obveznosti.

Osnove za finančno analizo dosedanjega poslovanja podjetja predstavljajo podatki iz delnega bonitetnega poročila, ki so prikazani v prilogi 1. Na osnovi navedenih kazalnikov banka razvrsti jemalca kredita v ustrezen bonitetni razred. Če sta to razred A ali B, lahko naložbo odobri pristojni odbor banke. V nasprotnem primeru (bonitetni razred C ali celo D) pa je za odobritev naložbe pristojna samo uprava banke.

Omeniti je treba tudi, da je pri izpostavljenosti povezanih družb v skupni izpostavljenosti do banke v višini 10 %, 15 % ali celo 20 % potrebna predhodna odobritev nadzornega sveta banke.

Ugotavljanje tveganja zavarovanja z nepremičnino

Dejavnika, ki sta pomembna pri zavarovanju kredita z nepremičnino, izhajata iz pravnega vidika in vrednotenja nepremičnin. Za banko je najpomembnejše, da v primeru, da jemalec kredita ne bi povrnil kredita, lahko unovči nepremičnino in pokrije obveznosti jemalca kredita v celoti s pripadajočimi obrestmi in drugimi stroški (stroški opominov, sodni stroški ipd.).

S pravnega vidika je pri zavarovanju z nepremičnino za banko poleg statusnega in obligacijskega prava pomembno poznavanje določil Zakona o notariatu in Zakona o zemljiški knjigi. Zato banke uporabljajo notarske zapise z neposredno izvršljivostjo, ki skrajša sodni postopek, saj so neposredno izvršljivi.

Banke same ali s pomočjo sodnih cenilcev vrednotijo nepremičnine po različnih metodah ob upoštevanju tržne vrednosti, lokacije, infrastrukture, starosti in funkcionalnosti nepremičnine. Pri zavarovanju z nepremičnino je smiselno upoštevati, da banka nikoli ne financira 100 % vrednosti nepremičnine, kar zmanjša njeno tveganje. Priporočljivo je financiranje od 50 % do 70 % od vrednosti nepremičnine, in sicer predvsem zaradi potencialne možnosti, da kredit ne bo odplačan po redni poti in da bo

treba nepremičnino prodati na dražbi. Praksa namreč kaže, da se nobena nepremičnina na dražbi ne proda po 100 % vrednosti.

Pri sklepanju kakršnih koli poslov z nepremičnino je pomembno vedeti nekaj osnovnih podatkov o notarskih listinah in zemljiški knjigi. Zadeva, ki se zdi tako nepomembna, lahko onemogoči pravni postopek z nepremičnino (npr. prodaja, zavarovanje) ali pa močno podaljša postopek in poveča stroške nakupa ali prodaje.

3 POSTOPEK IZVEDBE KREDITNEGA POSLA

Banka izvaja kreditne posle na osnovi lastne ponudbe ter na osnovi vlog posameznih prosilcev. V diplomski nalogi se bomo omejili na odobritev kredita na osnovi povpraševanja prosilcev.

3.1 Vloga kreditojemalca

Na osnovi pisne vloge jemalca kredita, pridobljenih potrebnih listin za odobritev kredita in dokumentacije, ki je predmet zavarovanja, se prične postopek priprave kreditnega posla. Pri pripravi kreditnega posla sodelujejo različne bančne službe.

Bonitetna služba (SES) izdela bonitetno poročilo na podlagi preloženih bilanc stanja in bilanc izida, denarnih tokov, poročila o odprtih obveznostih podjetja in terjatvah ter na podlagi razkritja kreditnih obveznosti do drugih bank.

Pravna služba preveri potrebno dokumentacijo za izvedbo notarskega zapisa, v danem primeru vpis hipoteke na nepremičnini. Pregleda zemljiškoknjižni izpisek, mapno kopijo in lokacijsko dovoljenje. Ob morebitnih vpisih hipotek ali zaznambe drugih plomb mora prosilec dostaviti ustrezno dokumentacijo in razjasniti nastalo situacijo.

Ker se vpis hipoteke izvede z notarskim zapisom, je treba jemalca kredita seznaniti z določenimi dejstvi o vsebini notarskega zapisa in o pomenu zemljiško-knjižnega vpisa.

3.1.1 Notarske listine

Vloga notarja pri sklepanju pogodb o prometu z nepremičninami je neločljivo povezana z obliko pravnih poslov. Vendar ne gre zgolj za obliko. Notariat kot javna služba in notarji kot osebe javnega zaupanja s pravnim svetovanjem ter z objektivnim in neodvisnim pristopom strankam, kadar te sklepajo pomembne pravne posle, utrjujejo pravno varnost. Njihovo delovanje je usmerjeno k temu, da strankam – pravnim laikom razložijo pomen zavez, ki jih prevzemajo s podpisom listine. To seveda velja predvsem za sklepanje najpomembnejših notarskih listin – notarskih zapisov, ki se sklepajo pred notarjem in za katere je predpisana najstrožja odličnost: stranke morajo za veljavnost notarskega zapisa pred podpisom, potem, ko notar prebere pogodbo, in ko se odpravijo morebitne nejasne in dvoumne določbe, odobriti pogodbo.

Notarski zapis

Če notarski zapis ne vsebuje navedbe o tem, da je bil udeležencem prebran, ali če ni podpisan in če nima notarjevega žiga, nima pravnega učinka javne listine. Fizične osebe izkazujejo istovetnost z osebnimi dokumenti. Obstoj pravnih oseb in upravičenja zastopnikov pa notar preveri v centralni informatizirani zbirki sodnega registra. Če

kakšna izmed strank – fizičnih oseb ni osebno navzoča ali če pravno osebo zastopa pooblaščenec, ki ni vpisan v sodni register kot zakoniti zastopnik ali statutarni zastopnik, mora predložiti notarju pooblastilo z overjenim podpisom pooblastitelja, ki se kot priloga spoji z notarskim zapisom. Namen vseh naštetih formalnosti, ki morda na prvi pogled predstavljajo oviro pri sklepanju pravnih poslov, je v odpravi sporov med strankami, do katerih pripelje podpisovanje pomembnih pogodb v naglici, ne da bi stranke natančno poznale vsebino sprejetih zavez.

Notar mora pred sestavo notarske listine stranke poučiti o vsebini in posledicah nameravanega pravnega posla ali izjave volje ter jih odvracati od nejasnih, nerazumljivih ali dvomljivih izjav, zaradi katerih bi moglo priti do pravnih ali izpodbojnosti. Poleg tega se notarski zapis za razliko od preostalih notarskih listin pred podpisom na glas prebere strankam (Juhart idr. 2006).

Hipoteka na podlagi neposredne izvršljivosti notarskega zapisa

Obstoj, višina in zapadlost zavarovane terjatve se izkazuje v javni listini – notarskem zapisu. Predstavlja pravni posel o ustanovitvi hipoteke, sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša:

- da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastavljeni nepremičnini in
- da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji.

Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini (ZN 2007).

3.1.2 Zemljiška knjiga

Za banko predstavlja zelo veliko tveganje, če se ne zaveda pomembnosti vsakega vpisa v zemljiško knjigo in preveritve obstoječega stanja. Ta se običajno pokažejo, ko bi banka morala unovčiti zavarovanje, ker odobreno posojilo ni bilo vrnjeno. Ob nastanku morebitnih pravic drugih oseb lahko banka izgubi vrednost nepremičnine ali poveča tveganje.

Za razumevanje zemljiške knjige je treba poznati nekaj pojmov, in sicer (ZZK-1 2003):

- *Zemljiško knjižni vložek* je tehnična oblika vodenja glavne knjige, v katerem so združene nepremičnine, pri katerih je ista oseba (ali več oseb) imetnik lastninske pravice. Sestavljena je iz *treh evidenčnih listov*, in sicer A lista (posestni list), B lista (lastninski list) in bremenskega C lista, kamor se vpisujejo hipoteke.

- *Plomba* je posebna oznaka, s katero zemljiškoknjižno (ZK) sodišče označi, da je bil vložen predlog za dovolitev določenega vpisa. To je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo.

ZK sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema ZK predloga (npr. ZK predlog za vpis lastninske pravice, hipoteke, služnosti). Plombe se vpisujejo po vrstnem redu, tako kot jih je ZK sodišče prejelo, in morajo biti vpisane najkasneje do začetka uradnih ur ZK sodišča naslednjega dne. Vloženi ZK predlogi se vodijo pod dnevnimi številkami (npr. Dn. 1555/2008). Kadar je plomba prečrtana, pomeni, da je bil vpis dovoljen, vendar ZK sklep o vpisu še ni pravnomočen. Plombe se lahko nanašajo na A, B ali C list in vse so enako pomembne za uspešno realizacijo bančnega posla. Če ZK izpisek vsebuje plombe, morajo biti te obrazložene, stranka pa mora predložiti tudi vso dokumentacijo, ki se na te plombe nanaša. Šele po pregledu celotne dokumentacije je namreč mogoče ugotoviti na kaj se predlogi nanašajo.

List A

Plombe v listu A so večinoma posledica odločb Geodetske uprave RS (GURS) in se nanašajo na spremembe katastrskih podatkov, ki se povzemajo v zemljiško knjigo (npr. delitve parcel). Predlog za vpis zastavne pravice mora vsebovati enake podatke o parcelah, kot so v zemljiški knjigi oziroma v predlogi GURS, ki sicer še ni izveden. Odločbe GURS morajo biti opremljene s klavzulo o dokončnosti (pravnomočnosti). Kadar iz A lista izhaja, da parcela v naravi predstavlja npr. travnik in je znano, da se tam gradi tudi objekt, je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Obstaja možnost, da gre za nedovoljeno gradnjo, t. i. »črno gradnjo«. V takem primeru zastavne pravice ni mogoče ustanoviti, saj zemljiška knjiga hipoteke ne bo vpisala, dokler bo veljala zaznamba »črne gradnje« in s tako nepremičnino pravni promet ni dovoljen.

List B

Na listu B mora biti kot lastnik vpisana ustrezna oseba (fizična ali pravna). Pri fizični osebi se vpisujejo naslednji podatki: ime in priimek, naslov stalnega bivališča, EMŠO ter lastniški delež (npr. do polovice hiše); pri pravni osebi pa naziv podjetja, sedež, matična številka ter lastniški delež.

Ni dovolj, da je vložen le predlog za vpis lastninske pravice, saj stranka lahko predlog kadar koli umakne iz zemljiške knjige. Podatki o lastniku se morajo ujemati s podatki, ki so navedeni v kreditni in zastavni pogodbi. Ujemati se morajo tudi glede priimkov (ki se npr. spremenijo po sklenitvi zakonske zveze) ali rabe pomanjševalnic (Ana ali Anica) in naslovov oseb, sicer zemljiška knjiga hipoteke ne bo vpisala. Če se ti

podatki ne ujemajo, je treba pridobiti tudi poročni list, izpis iz matične knjige, potrdilo o stalnem prebivališču ter dokumentacijo predložiti z ostalo dokumentacijo.

Če je zastavitelj mladoletna oseba, mora v postopku sodelovati tudi pristojni Center za socialno delo, ki mora odobriti obremenitev mladoletnikove nepremičnine in sklenitev notarskega zapisa.

List C

Na listu C so vpisana vsa bremena, ki so razjasnjena v *listih C1, C2 in C3*.

List C1

Če je v listu C1 vpisana prepoved obremenitve in odtujitve, je treba pridobiti vknjiženo dovoljenje od tistega, v katerega korist je vpisana. ZK dovolilo mora biti notarsko overjeno. Prepoved obremenitve in odtujitve predstavlja oviro za dovolitev nadaljnjih vpisov (npr. vknjižbe hipoteke kot obremenitve oz. vknjižba pridobitev lastninske pravice na podlagi prodajne pogodbe kot odtujitve). Od 1. januarja 2003 je vknjižba prepovedi obremenitve in odtujitve mogoča le med zakoncema, starši, otroci, posvojenci in posvojitelji in kot taka učinkuje tudi proti tretjim osebam. Vknjižba take prepovedi v korist drugih oseb (npr. banke) ni več dopustna, zato bo v prihodnje vknjiženih dovoljenj vedno manj.

V listu C so lahko vpisane tudi služnosti in realna bremena, ki sicer sama po sebi ne preprečujejo vknjižbe hipoteke, obstoj teh stvarnih pravic pa nedvomno vpliva na vrednost nepremičnine in na možnosti njene prodaje.

Služnosti delimo na osebne in stvarne (ZZK 2007).

Osebna služnost je pravica imetnika, da uporablja stvar ali izkorišča pravico in traja najdlje do imetnikove smrti. Sem spadajo služnost stanovanja, rabe in užitek. Ker ima imetnik to pravico do svoje smrti, je za banko izredno pomembno, da je imetnik služnostni (upravičenec) seznanjen z zastavno pravico, ustanovljeno na podlagi kreditne pogodbe in z njo soglaša. To se zagotovi s prisotnostjo služnostnega upravičenca kot sopogodbenika na notarskem terminu, kjer služnostni upravičenec podpiše notarski zapis. Če je služnostni upravičenec že umrl in je služnost še vedno vpisana v zemljiško knjigo, zahteva od lastnika nepremičnine, da pridobi original izpisek iz matične knjige umrlih zaradi izbrisa brezpredmetnega vpisa.

Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini. Služnost je ustanovljena v korist določene nepremičnine in ne v korist lastnika nepremičnine. Pri bančnih poslih je najbolj pomembna služnostna pot za doseg dostopa do nepremičnine. Služnostna pravica mora biti vpisna v zemljiški knjigi. V nasprotnem primeru mora svetovalec, bančni uslužbenec zahtevati sestavo ustrezno notarsko overjene pogodbe o ustanovitvi

služnosti poti, ki mora biti pred pravno odobritvijo kredita vpisana v zemljiško knjigo. V nasprotnem primeru ima nepremičnina neurejen dostop.

List C2

List C2 označuje zaznambe:

- neposredne izvršljivosti,
- hipotekarne tožbe,
- izvršbe,
- začetka stečaja,
- zaščitene kmetije.

Primer: Iz ZK izpiska je razvidno, da gre za zaščiteno kmetijo, za katero je po Zakonu o kmetijskih zemljiščih glede odtujitve mnogo omejitev. Pridobiti je treba odločbo upravne enote, v kateri so navedene vse nepremičnine, ki spadajo pod zaščiteno kmetijo. Pogoj za ustanovitev hipoteke pa je zastavitev vseh nepremičnin, ki so navedene v odločbi kot zaščitena kmetija.

List C3

List C3 označuje hipoteke, ki jih delimo na naslednje vrste:

- navadna hipoteka – zastavna pravica na nepremičnini;
- skupna hipoteka – za zavarovanje iste terjatve se lahko ustanovi hipoteka na več nepremičninah. Vpiše se tako, da se določi glavna nepremičnina (kot glavno nepremičnino se določi tisto, ki nudi najboljše zavarovanje) in podatki o drugih nepremičnina, ki so predmet zastavitve;
- maksimalna hipoteka – zavaruje se posamezna terjatev ali terjatve, ki izvirajo iz določenega pravnega razmerja pri katerih višina še ni določena. Ustanovi se tako, da se določi najvišji znesek, do katerega za zavarovanje terjatve jamči nepremičnina.

Zemljiški dolg je novost v našem pravu in ga RS povzema iz nemškega pravnega področja. Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla (ki mora biti v obliki notarskega zapisa z vpisom v zemljiško knjigo) in z izstavitvijo zemljiškega pisma, ki ga izstavi sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, seveda po izvršeni vknjižbi zemljiškega dolga.

Zemljiško pismo je vrednostni papir po odredbi in je izvršilni naslov. Lastnik obremenjene nepremičnine mora plačati zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti upravičenemu imetniku zemljiškega pisma. Zemljiški dolg preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris ZK dolga se lahko opravi samo ob predložitvi zemljiškega

pisma. Po vsebini je zemljiški dolg podoben hipoteki, zato se za zemljiški dolg smiselno uporabljajo določila o hipoteki.

Če nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo, mora stranka predložiti izvornike pogodb, iz katerih izhaja, da je lastnica nepremičnine. Vse pogodbe morajo biti predložene v izvorniku, na njih pa mora biti overjen podpis prodajalca. Če je bila pogodba sklenjena po pooblaščenju, mora banka pridobiti tudi pooblastilo (v izvorniku), ki je bilo dano za podpis pogodbe. Če iz pogodbe izhaja, da se lahko kupec vpiše v zemljiško knjigo šele po plačilu kupnine, mora biti k pogodbi priloženo tudi potrdilo o plačilu kupnine. Če je nepremičnina (stanovanje ali poslovni prostor) že v postopku vpisa v zemljiško knjigo, je priporočljivo ugotoviti, ali se podatki v pogodbi ujemajo s podatki iz etažnega načrta. V verigi pogodb je lastninska pravica lahko prešla na lastnika tudi na podlagi sklepa sodišča (npr. sklepa o dedovanju, sklepa o izročitvi nepremičnine ipd.). Odločbe morajo biti opremljene s klavzulo pravnomočnosti.

Ob tem ne smemo pozabiti, da morata zakonca (če gre za skupno premoženje) oba zastaviti nepremičnino, ker po 1.odst. 52. člena Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih skupno premoženje zakonca upravljata in z njim razpolagata skupno in sporazumno.

3.2 Kreditni predlog

S pridobitvijo vseh ustreznih informacij o jemalcu kredita in njegovi ustrezni boniteti se pripravi kreditni predlog, ki ga v osnovi sestavljajo trije deli, in sicer:

- *predlog*, na katerem so navedeni bistveni podatki o podjetju, namenu naložbe, znesek naložbe, naziv družbe, klasifikacija, ocena SES-a, izpostavljenost banke, sodelovanje z banko na drugih področjih (faktoring, depoziti, poslovanje po transakcijskem računu ...) in njenimi povezanimi družbami;
- *sklep*, na katerem so navedeni bistveni podatki o naložbi: naziv družbe ali samostojnega podjetnika, vrsta naložbe, številka kreditne pogodbe, pogoji, pod katerimi je naložba odobrena (obrestna mera, rok porabe/črpanje, rok vračila, odplačevanje, nadomestilo za odobritev naložbe, zavarovanje in drugi pogoji) ter navedba pristojnega odbora za odobritev naložbe;
- *obrazložitev*, ki vsebuje natančnejše podatke o podjetju, oceni bonitete, predstavitev naložbe groba analiza bilančnih postavk (kreditni, lizingi, kupci, dobavitelji ...), sodelovanje z banko na drugih področjih (npr. promet po transakcijskem računu, depoziti ...), izpostavljenost banke z naložbo. Oblikovanje obrestne mere je odvisno od bonitete podjetja, ročnosti, poslovnega sodelovanja in zavarovanja naložbe (priloga 1).

Če je naložba zavarovana z nepremičnino, se v obrazložitvi navede še:

- opis nepremičnine (poslovna zgradba, skladišče ...),
- kraj, kjer se nepremičnina nahaja,
- iz zemljiško knjižnega izpiska pa se pridobijo in zapišejo še podatki o:
 - o okrajnem sodišču, v katerega pristojnost sodi nepremičnina,
 - vložna številka,
 - parcelne številke,
 - velikost zemljišča in zgradb.

Banka se odloči, v kakšnem razmerju vrednosti nepremičnine bo financirala kreditojemalca.

Nepremičnina, ki je predmet vpisa zastave, mora biti bremena prosta. To pomeni, da pred banko v zemljiški knjigi ne sme biti nobenega vpisa hipoteke druge banke, sodnih sklepov, ki so posledica neporavnanih obveznosti lastnika nepremičnine ipd. Poslovna odločitev banke je, ali se vpisuje ustanovitev hipoteke v zemljiško knjigo samo na prvo mesto in si s tem zagotovi najboljše zavarovanje. Lahko pa vpiše hipoteko na drugo ali tretje mesto in si zagotovi mesto za predhodnimi upniki. Posledično to pomeni povečano tveganje za banko. V primeru črnega scenarija prodaje nepremičnine na dražbi ali če pride do stečaja podjetja, se lahko zgodi, da se iz vrednosti nepremičnine poplača samo prvi upnik, vsi nadaljnji pa lahko ostanejo brez poplačila.

3.3 Odobritev

Pripravljeno gradivo se posreduje v potrditev ustreznemu kreditnemu odboru banke. Ta lahko gradivo potrdi, ali zahteva določena pojasnila, največkrat pa zahteva še dodatna zavarovanja. Podpisani sklep kreditnega odbora je osnova za pripravo kreditne pogodbe in pogodbe o zastavi nepremičnine.

V kreditni pogodbi so poleg standardnih členov zajeti vsi podatki, ki so bili odobreni s sklepom pristojnega kreditnega odbora. Ti podatki so: naziv in sedež podjetja, datum prejete vloge za odobritev kredita, datum in kreditna seja, na kateri je bil odobren kredit, znesek kredita, obrestna mera, rok koriščenja kredita, način odplačila, rok zapadlosti, stroški nadomestila izdelave kreditnega predloga, zavarovanje kredita, opredelitev zakonskih zamudnih obresti, transakcijski račun banke in sklicne številke za plačilo obveznosti po kreditu ter datum in kraj podpisa kreditne pogodbe.

Pogodba o zastavi pa zajema podatke o kreditni pogodbi in nepremičnini, ki je predmet zastave (okrajno sodišče, vložno številko, parcelno številko in velikost ter podatke zastavitelja).

Jemalca kredita se povabi na podpis pogodb, kjer se dogovori za izvedbo notarskega zapisa. Notarski zapis se vedno izvede v notariatu, kjer nepremičnina leži (npr. nepremičnina je v Šentjurju in je zato za izvedbo notarskega zapisa pristojen notar v Šentjurju).

Notarskega termina se udeležijo pooblaščenec uprave banke za zastopanje v pravnih poslih, jemalec kredita in, če jemalec kredita ni lastnik nepremičnine, še zastavitelj.

Potrebno je tudi potrdilo zemljiške knjige o vložitvi predloga za vpis hipoteke s točno uro in datumom vložitve oziroma naslednji dan, ko se iz ZK izpisa vidi zaznamba plombe, ki je za banko osnova za sprostitev sredstev iz naslova sklenjenega kreditnega posla. Po prejemu sklepa sodišča o vpisu izvršene plombe se banka vpiše kot hipotekarni upnik.

Po izvedbi notarskega zapisa in prejemu potrjenega ZK predloga, ki ga izda pristojno sodišče, je jemalec kredita dolžan banki posredovati tudi kopijo zavarovalne police in vinkulacije. Vinkulacija je listina, s katero jemalec kredita dovoljuje banki, da se v primeru požara, poplave ali drugega uničenja nepremičnine lahko banka prva poplača iz zavarovalne police.

3.4 Črpanje kredita

Črpanje kredita banka izvrši na transakcijski račun jemalca kredita, v primeru plačila kupnine pa na račun prodajalca nepremičnine. V posebnih primerih lahko kreditojemalec poda zahtevek, da se sredstva na osnovi računa ali pogodbe nakažejo tudi tretji osebi.

3.5 Vračilo kredita

Jemalec kredita poleg kreditne pogodbe in pogodbe o zastavi nepremičnine prejme tudi amortizacijski načrt. Amortizacijski načrt je izdelan na podlagi dobe vračila in obrestne mere (načina obračuna obresti) in v danem primeru mesečne obveznosti. V amortizacijskem načrtu je opredeljena mesečna obveznost kreditojemalca, ki je sestavljena iz obresti in razdolžnine ter ostanka dolga v določenem trenutku, ob predpostavki, da jemalec kredita v roku poravnava svoje obveznosti iz sklenjene pogodbe (priloga 2).

Jemalec kredita plačuje obveznosti iz naslova kredita na račun banke. V praksi se odplačilo kredita prične v naslednjem mesecu po črpanju kredita, lahko pa se jemalec kredita in banka dogovorila za moratorij. Moratorij pomeni, da stranka za določeno obdobje poravnava banki samo obresti za odobreni kredit.

Po poplačilu vseh obveznosti v zvezi z najetim kreditom banka jemalcu kredita izda izbrisno pobotnico – listino, s katero se banka izbriše iz zemljiške knjige kot hipotekarni upnik.

4 METODE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Namen tega poglavja je prikazati različne metode vrednotenja nepremičnin, ki jih banka sprejme kot zavarovanje za odobritev kredita, s katerimi banke lahko zmanjšajo tveganje oziroma si zagotovijo poplačilo neplačanega dela kredita.

V praksi metode vrednotenja uporabljajo sodno zapriseženi cenilci gradbene stroke, v zadnjih letih pa jih vse bolj uporabljajo tudi banke. Pri tem upoštevajo načela *Kodeksa o dobrih poslovnih običajih pri poslovanju z nepremičninami* (1996).

Tržna vrednost nepremičnine je določena z najvišjo ceno v denarju, ki jo bo nepremičnina dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pojem tržna vrednost je zelo pomembna pri vrednotenju nepremičnin, saj jasno določa razliko med ceno in vrednostjo. Cene ne izražajo samo pogojev prodaje, ampak izražajo edinstvene in po navadi zelo subjektivne (osebne) motive udeležencev.

Vrednotenje je postopek ocenjevanja nepremičnine

Ocenjena vrednost je rezultat izvajanja urejenega in dobro zasnovanega postopka, poznanega po izrazu proces vrednotenja. Vsebuje:

- jasno opredelitev problema,
- načrtovanje procesa vrednotenja,
- zbiranje in analiziranje ustreznih podatkov,
- izbiro najbolj primerne postopka ter
- prikaz končne vrednosti.

Dejavniki, ki vplivajo na vrednost in donosnost na nepremičnino, so različni. Predvsem je treba poudariti, da je zelo pomembno, za kakšno nepremičnino gre. Ali je to zemljišče, stanovanje, hiša, poslovni objekt ipd. Bistveni elementi so koristnost, redkost, povpraševanje in prenosljivost nepremičnine.

Navajamo nekaj opredelitev pojmov, ki jih uporabljamo pri oceni tržne vrednosti nepremičnin (Juhart idr. 2006).

- *Koristnost* je sposobnost nepremičnine, da zadovoljuje potrebe uporabnika na določenem mestu in v določenem času. Nepremičnina ima vrednost, ki je uporabna za posameznega potencialnega lastnika.
- *Substitucija* pomeni, da razumen kupec ne bo plačal za premoženje nič več, kot je najnižja cena, zaračunana za neko drugo nepremičnino enake koristnosti. Načelo substitucije pravi, da bo največja vrednost nepremičnine določena na osnovi najnižje cene ali stroškov, po katerih lahko pridobimo drugo nepremičnino enake vrednosti.

- *Presežena produktivnost* je opredeljena kot čisti dobiček, ki pripada obravnavani nepremičnini potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva. Do presežene produktivnosti pride, ker nepremičnina uporabniku omogoča, da maksimira prihodke, minimizira stroške in zadovolji potrebe po ugodju.
- *Ponudba in povpraševanje* skupaj določata ceno. Ponudba je količina blaga, ki je pri dani ceni na razpolago. Povpraševanje pa je količina blaga, ki ga pri dani ceni želimo kupiti. Najemnine in cene naraščajo, ko je povpraševanje večje od ponudbe. Velja tudi obratno: ko je ponudba večja kot povpraševanje, cene padajo. Ko se ponudba poveča, da zadovolji preseženo povpraševanje, dodatna ponudba usmeri najemnine in cene nazaj na uravnoteženo raven. Velika konkurenčnost privede do presežka nepremičnin, kar pogosto povzroči zmanjšanje najemnin in cen. V teoriji velja, ko sta ponudba in povpraševanje v ravnotežju, tržne najemnine in cene odražajo strošek proizvodnje z vključenim razumnim dobičkom.
- *Konkurenca*. Tržno povpraševanje ustvarja dobiček in dobiček ustvarja konkurenco. Kjer obstaja močno povpraševanje po raznih vrstah nepremičnin, bodo investitorji tekmovali za predvideni večji dobiček, ki bo na voljo pri zgrajenih novih enotah za prodajo in najem. Tekmovalnost povzroči povečanje obsega primernih nepremičnin, kar znižuje dobiček ter ga stabilizira na primerni ravni. V primeru nadpovprečnega dobička lahko uničujoča konkurenca privede do ponudbenih presežkov in zloma cen.
- *Najboljša uporaba* je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k najvišji določeni sedanji vrednosti na dan vrednotenja. To je tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično možna, primerno podprta, finančno izvedljiva in daje nepremičnini najvišjo vrednost.
- *Načelo spremembe*. Fizični, socialni, ekonomski ali politični pogoji nenehno vplivajo na spremembo vzorcev uporabe in vrednosti nepremičnin. Soseske, mesta in države se običajno spreminjajo v štirih fazah: razvoj, stabilnost, propad in ponovno rojstvo. Na vrednost nepremičnine in njeno okolje je treba vedno gledati skozi prizmo sprememb. Ker so lahko pomembne spremembe nenadne ali postopne, trenutnih tržnih pogojev ne moremo meriti s predpostavko, da se bodo pretekli trendi nespremenjeno nadaljevali tudi v prihodnje. Vrednosti nepremičnin ne ostajajo enake, ampak se v času spreminjajo.
- *Metoda multiplikatorjev* bruto najemnine nam pove, kolikokrat je prodajna cena nepremične večja od zbranega prihodka.

4.1 Vrednotenje zemljišč

Zemljišča ali gradbena zemljišča vrednotimo za oceno prostega (nezazidanega) ali nerazvitega zemljišča (Juhart idr. 2006). Gradbeno zemljišče se ocenjuje kot prosto tudi v primeru, ko moramo pri nepremičnini, ki jo sestavljata zemljišče in objekt, navesti njuni vrednosti ločeno. Prav tako je ločena ocena vrednosti zemljišča potrebna pri vseh pristopih vrednotenja nepremičnin. Pri oceni tržne vrednosti se vrednoti gradbeno zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe. Ocenjevanje prostega zemljišča zahteva več izkušenj kot vrednotenje kompleksne nepremičnine, to je zemljišča z objektom. Razlog za to je v omejenem številu transakcij prostih zemljišč, posebno v urejenih urbanih okoljih.

V praksi poznamo štiri metode vrednotenja zemljišč (Juhart idr. 2006):

- metoda primerljivih prodaj zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Na vrednost zemljiška vplivajo naslednje njegove lastnosti:

- fizične lastnosti (velikost, oblika, geografska razgibanost),
- infrastruktura,
- stanje vode (podtalnica, stoječa voda, poplavnost).

4.1.1 Metoda primerljivih prodaj zemljišč

Metoda primerljivih prodaj je najbolj zanesljiva metoda vrednotenja zemljišč. Pri vrednotenju zemljišča, ki je prosto ali pozidano, se zemljišče vedno vrednoti, kot da je prosto. Tako morajo biti vrednotene vse primerljive prodaje, po katerih se primerja zemljišče.

Primerjava prostih zemljišč se obravnava po naslednjih merilih (Juhart idr. 2006):

- datum prodaje,
- pogoji prodaje,
- lokacija (pomembno zaradi vrednosti prodajne cene),
- fizične značilnosti (parcela na bregu bi v primerjavi s parcelo na ravnini zahtevala prevelike prilagoditve; na bregu so potrebna večja pripravljalna dela, razlika je tudi v razgledu in osončenju),
- možnosti uporabe (najbolj podobna uporaba je v osnovi določena z lokacijo, urbanizmom in tržnim povpraševanjem v času ocenjevanja).

Uporabna je za vrednotenje zemljišč ali zemljišč z objekti, kadar so ta namenjena za bivalne, trgovske, proizvodne, poljedelske ali rekreacijske namene.

Prodajo izvedemo po naslednjih primerljivih postopkih:

- izberemo prodaje prosta zemljišča, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi; zbrati je treba informacije, kot so prodajni pogoji, pogoji primerljive prodaje in plačane cene;
- primerjamo vsako prodano zemljišče po datumu prodaje, lokacijskih dejavnikih in fizičnih značilnostih.

Upoštevamno prilagoditve glede na fizične značilnosti zemljišča, kot so:

- prilagajanje prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča pomembnim razlikam med njimi in obravnavanim zemljiščem; prilagoditve lahko opravimo v nominalnem znesku ali odstotkih;
- ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče, zasnovano na bolj primerljivih prodajah.

4.1.2 Metoda alokacije zemljišča

Metoda alokacije (razporeditve) zemljišča se uporabi, kadar ni na razpolago primerljivih prodaj. V tem primeru se vrednost zemljišča izloči iz prodaje izboljšane zemljišča (zemljišče z objektom). Ta metoda se uporablja pretežno v pozidanih soseskah, kjer je le malo prostih zemljišč, in pri vrednotenju deležev deljenih interesov na zemljišču, kot so tista v skupni lasti ali pri načrtovanih razvojih.

Postopki uporabe metode alokacije zemljišča so naslednji:

- v prvem koraku uporabe te metode poiščemo prodaje izboljšanih posesti s podobnimi lastnostmi gradbenih zemljišč, kot jih ima obravnavano zemljišče;
- nato alociramo (razdelimo) prodajno ceno na del, ki pripada zemljišču, in del, ki pripada objektu. To izvedemo na osnovi vrednostne zveze med vrednostjo zemljišča in skupno vrednostjo nepremičnine (odstotek ali količnik), ki so analizirani kor tipične za podobne nepremičnine v podobnem okolju:

Primer:

Tržne raziskave pokažejo, da vrednost zemljišča predstavlja 35 % celotne vrednosti nepremičnine. Pri prodajni vrednosti 100.000,00 EUR je indikativna vrednost zemljišča 35 % od 100.000,00 EUR, to je 35.000,00 EUR.

Vrednostni količnik zemljišč in objektov je predmet stalnih sprememb, zato je pomembno, da pri vrednotenju zajemamo podatke novjših prodaj. Količniki so različni med soseskami in med tipi nepremičnin. Kadar nimamo na voljo kakovostno določenega vrednostnega količnika zemlja/celotna posest med prodajami, lahko izberemo »izločeno« vrednost zemljišča. To lahko dosežemo z oceno stroškov za

postavitev objekta, zmanjšano za amortizacijo (obrado ali zastaranje), in se odštejemo od prodajne ene. Tako dobimo prodajno vrednost, ki pripada zemljišču.

Primer:

Prodajna cena nepremičnine	100.000,00 EUR
Sedanja vrednost objekta	65.000,00 EUR
Izločena vrednost zemljišča	35.000,00 EUR

Metoda alokacije vrednotenja zemljišča je omejeno zanesljiva. Ker je vrednostni količnik zemljišče/izboljšano zemljišče običajno različen za vsako lokacijo in vrsto nepremičnine, je tudi izločena vrednost zemljišča uporabna le za potrditev drugih ocen indikativnih vrednosti zemljišča.

4.1.3 Metoda razvoja zemljišča

Ta metoda je uporabna le za oceno vrednosti obsežnega prostega zemljišča, ki ga lahko razdelimo na več manjših parcel. Metoda razvoja zemljišča pokaže, kako vrednost prostega (nerazvitega) zemljišča ekonomsko odseva pri pričakovani vrednosti razvitega zemljišča. Ta metoda zahteva preučitev tekoče prodaje razparceliranih zemljišč in izvedbo projekcije stroškov razvoja zemljišča, ki ga ocenjujemo. Predpostavimo, da ocenjujemo vrednost zemljišča, ki bo razdeljeno na parcele za bivalne namene. Najprej ocenimo število parcel, ki naj bi jih razvili, urbanistični načrt in pogoje, zahteve po velikosti parcel, potrebno zemljišče za ceste, parkirišča in druge skupne potrebe. Nato lahko ocenimo tekočo prodajno ceno za parcelo, ki mora temeljiti na prodajnih cenah primerljivih razparceliranih zemljiščih. Upoštevati je treba vse posredne in neposredne stroške, inženiring ter dajatve državi. Dodati je treba še stroške promocije, prodaje in zapiralne stroške gradnje. Prav tako je treba upoštevati še dobiček investitorja (podjetnika), režijske stroške, donosnost kapitala, izraženega v odstotku od bruto prodajne cene ali odstotku od kapitala, investiranega v zemljišče. Po odbitku vseh razvojnih stroškov in pričakovanega dobička od bruto prihodka prodaje predstavlja ostanek vrednost nerazvitega zemljišča. V primeru, ko zahteva prodaja parcel daljše obdobje kot leto dni, je potrebno nadaljnje zmanjšanje bruto prodajne cene za prilagoditev časa, ko bo podjetnikov denar vezan na projekt.

Primer:

Ocenjujemo vrednost 3,6 ha velikega zemljišča, za katero imamo odobren razvoj 50 parcel za gradnjo enodružinskih stanovanjskih objektov. Podobne parcele v bližini so bile pripravljene za gradnjo prodane po 50.000,00 EUR. Upoštevati je treba tudi vračilo naložbe podjetnika v višini 30 % za investicijo v nerazvito zemljišče, s pokrivanjem potrebne donosnosti na vloženi kapital, kot tudi plačilo za tveganje, podjetniško sposobnost in režijske stroške (tabela 4.1).

Neto iztržek pred izračunom vrednosti zemljišča in podjetniškim pričakovanjem znaša 1.611.500,00 EUR.

Ta neto iztržek predstavlja nakupno ceno nerazvitega zemljišča in podjetniške stroške v višini 30 %, kar pomeni skupaj 130 % vrednosti zemljišča.

$$Vrednost = \frac{1.611.500}{1,30} = 1.239.615,40 \text{ EUR.}$$

Tabela 4.1 Ocena vrednosti zemljiška (primer)

<i>Načrtovana prodaja (bruto prodajna cena)</i>	
50 parcel po 50.000,00 EUR	2.500.000 EUR
<i>Odhodki: razvojni stroški</i>	
Neposredni stroški	
Projekti in inženiring	17.000 EUR
Čiščenje in planiranje	83.500 EUR
Ceste in infrastruktura	400.000 EUR
	500.500 EUR
Posredni stroški	
Študije in poročila	8.000 EUR
Pravni stroški in takse	80.000 EUR
Stroški financiranja	125.000 EUR
Davki	50.000 EUR
Prodaja in marketing	125.000 EUR
	388.000 EUR

4.1.4 Metoda reziduala zemljišča

Po metodi reziduala zemljišča ocenjujemo vrednost zemljišča po principu presežene produktivnosti. Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu. Zato je ta metoda ena od različic pristopa donosov. Načelo presežene produktivnosti pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva.

Zemljišče fizično ni mobilno, zato mora k sebi pritegniti druge produkcijske dejavnike, da doseže svojo vrednost. Največja vrednost te metode je za ugotavljanje najboljše uporabe zemljišča in za projekte študij izvedljivosti za uporabo prostih zemljišč in slabo izkoriščenih zemljišč.

4.2 Metode vrednotenja nepremičnin

V nadaljevanju bomo navedli značilnosti nekaterih metod vrednotenja nepremičnin, navedli njihove prednosti in pomanjkljivosti ter možnosti njihove uporabe.

4.2.1 Metoda primerljivih prodaj

Iz spletnih strani nepremičninskih agencij lahko hitro pridobimo podatke o prodaji podobnih nepremičnin. Preveriti moramo, ali so bile prodane nepremičnine v resnici primerljive z obravnavano, ali je nepremičnina na enakem tržnem področju kot obravnavana, ali so enako stare in velike, ali ponujajo enake ugodnosti in ali so bile prodane v času, ko so veljali podobni tržni pogoji. Primerljive prodaje morajo biti z odprtega trga, pri čemer ne smemo upoštevati neobičajnih prodaj. Metoda temelji na predpostavki, da razumen in obveščen kupec ali investitor za kupnino ne bo pripravljen plačati več od najnižje cene, izračunane za nek drug poslovni objekt enakih lastnosti in vrednosti. Prav tako je treba prilagoditi razlike med vsako izmed primerljivih prodaj poslovnih objektov in obravnavanim objektom.

Metoda je po vsebini enaka metodi primerljivih prodaj zemljišč, od nje se razlikuje po tem, da je obsežnejša. Uporabna je predvsem pri vrednotenju stanovanjskih hiša, grajenih za trg, in stanovanj v blokovskih naseljih. Teže pa je metodo primerljivih prodaj uporabiti pri poslovnih objektih, saj ima vsak objekt svoje posebnosti, prilagojene dejavnosti podjetja ali samostojnega podjetnika.

Banka to metodo uporabi, kadar oceni, da je cena nepremičnine previsoka, kljub temu da se kupec in prodajalec s ceno strinjata. V takšnem primeru bi banka financirala kupca samo po metodi primerljivih prodaj.

Primer:

Pri spodaj navedenem primeru smo upoštevali štiri stanovanja, ovrednotena z metodo primerljivih prodaj. Pri primerjavi smo upoštevali približno enako kvadraturu stanovanja, čas prodaje, pogoje prodaje, lokacijo in fizične značilnosti stanovanj. Pri ocenjevanju smo izluščili prednosti in slabosti posameznega stanovanja in na koncu izračunali povprečno ceno (tabela 4.2).

Tabela 4.2 Primer metode primerljivih prodaj stanovanj v stanovanjskem bloku

Elementi	Referenčne prodaje				
	ocenjevalna	primer 1	primer 2	primer 3	primer 4
<i>Izhodiščna prodajna cena</i>					
(EUR/m ²)		83,46	104,32	81,80	75,11
datum prodaje	Jun 00	Jun 98	Dec 98	Jun 99	Jan 00
časovna prilagoditev		1,16	1,12	1,08	1,04
cena/enota s prilagoditvijo		96,81	116,84	99,15	78,12
<i>Pogoji prodaje</i>					
prilagoditev za pogoje		normalni	posebni - 15 %	normalni	boljši +10% normalni
cena/enota s prilagoditvijo		96,81	99,31	99,15	85,93
<p>Pri primeru 2. je stanovanje obremenjeno s hipoteko. Tako se poslabšajo pogoji prodaje, večje je tveganje ob nakupu in porabi se več časa za ureditev dokumentacije, vezane na prodajo nepremičnine. Vrednost stanovanja se na trgu zmanjša za 15 %.</p> <p>Pri primeru 4 gre za novo stanovanje, ki še ni bilo vseljeno. Posledično je tako manj zapletov pri izpraznitivi stanovanja. Ureditev dokumentacije za prodajo steče hitreje.</p>					
<i>Lokacija</i>					
prilagoditev za lokacijo		enaka	boljša +5 %	enaka	enaka
cena/enota s prilagoditvijo		96,81	(99,31*5 %) 104,48	99,15	85,93
<p>Stanovanje je v 1. nadstropju in ima boljše dispozicije kot ostala stanovanja, ki so v 4. nadstropju. Bloki nimajo dvigala.</p>					
<i>Fizične značilnosti</i>					
površina (m ²)	600	enaka	manjša -5 %	boljša +5 %	enaka
oblika	pravokotna	enaka	enaka	enaka	enaka
dostop	avtocesta	enaka	boljši +5 %	enaka	boljši +5 %
komunalna opremljenost	normalna	enaka	enaka	enaka	boljša 10 %
<i>Prilagoditev za fizične značilnosti</i>					
cena/enota s prilagoditvijo		96,81	104,48	104,11	98,82
izračun (EUR/m ²): 96,81+104,48+104,11+98,82/4*		96,81	104,48	104,11	98,82
Povprečna vrednost stanovanja				101,05	(EUR/m ²)

Pri fizičnih značilnosti je v primeru 2. zmanjšana vrednost m² stanovanja zaradi 5 % manjše kvadrature stanovanja, kot je v primeru 1. V primeru 3. pa je zaradi večje kvadrature upoštevala pribitek +5 %. Zaradi bližine avtoceste se je cena pri primeru 2. in 4. povečala za 5 %.

4.2.2 Nabavno vrednostna metoda (stroškovni pristop)

Ta metoda zahteva oceno tekočih reprodukcijskih stroškov (ali nadomestnih stroškov) za izgradnjo novega poslovnega objekta. Od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično dotrajanost, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje) in dodana vrednost stavbnega zemljišča. Zemljišče se oceni, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe (tabela 4.3).

Tabela 4.3 Primeri strukture vrednosti po tipu in namenu objekta (v %)

Vrsta objekta	Konstrukcija zgradbe	Zaključni elementi	Instalacijski elementi
enostanovanjske hiše	36–40	45–50	10–19
enostanovanjske stavbe	28–30	43–45	5–28
skupinske stavbe	33	46	21
gostinski objekti	43	40	17
poslovne stavbe	35–37	30–40	23–35
trgovski objekti	35	21	44
garažni objekti	60–79	16–24	13–15
proizvodne hale	40–44	30–40	15–28
delavnice	25–43	33–40	18–40
skladišča	48	40	12
šole	37–40	32–35	24–30
športne dvorane	27–39	27–35	25–45
bolnice	21	41	38

Vsaka zgradba ima ekonomsko življenjsko dobo, v kateri lahko posluje z dobičkom. V splošnem je ekonomska življenjska doba krajša od fizične življenjske dobe, ki označuje trajanje zgradbe do rušitve. Ekonomska življenjska doba je sestavljena iz dejanske življenjske dobe objekta in preostale življenjske dobe. Dejanska življenjska doba odseva resnično starost glede na stanje in vzdrževanje elementov objekta. Lahko je enaka, večja ali manjša od dejanske starosti nepremičnine.

Tabela 4.4 Življenjska doba nekaterih in elementov

vrsta izboljšave	življenjska doba (let)
instalacija za centralno kurjavo	20
instalacija za plin	20
vodovodne in prezračevalne instalacije	20–30
električna instalacija	20–30
rezervoarji iz jekla	25–40
mostovi	30–40
železniški tiri	35

Uporaba načina ocene zastaranja je odvisna od namena in natančnosti vrednotenja. V praksi se zaradi enostavnosti pogosto uporablja linearni odpis vrednosti. Vrsta

zastaranja je odvisna tudi od izbire reprodukcijskega oz. nadomestnega nabavnega stroška novega objekta. Nadomestni nabavni stroški novega objekta namreč ne vsebujejo neozdravljivega funkcionalnega zastaranja.

Primer: Ocena vrednosti objekta po reprodukcijskih stroških

Stanovanja v bloku, v izmeri 70 m² s pripadajočim zunanjim delom zemljišča v izmeri 45 m². Blok je postavljen ob avtocesti. Pri izračunu smo upoštevali življenjsko dobo bloka 10 let, ekonomsko življenjsko dobo pa 50 let.

Vrednost nepremičnine (VN) po stroškovnem pristopu je enaka vsoti vrednosti zemljišča (VZ) in stroškov novih izboljšav z enako uporabnostjo, zmanjšanih za pomanjkljivosti oziroma zastaranosti (SI). Vrednost praviloma vključuje tudi donos investitorja (DI).

$$VN = VZ + SI + DI = VZ + (SO + SZU) + DI$$

Stroški izboljšav (SI) vključujejo vse potrebne stroške gradnje: stroške predhodnih del, stroške projektne dokumentacije in stroške gradnje. Delimo jih na neposredne stroške (material, delo, nadzor, najem, oprema ...) in posredne stroške (stroški projekta, pravne službe, davki, obresti, oglaševanje, prodaja ...). Ločimo jih na stroške objekta (SO) in stroške zunanje uredite (SZU). *Stroški objekta* (SO) so opredeljeni kot nabavni stroški novega objekta (NSNO) z enako ali podobno uporabnostjo, zmanjšani zaradi zastarelosti (ZO).

$$SO = NSNO - ZO$$

Nabavni stroški novega objekta (NSNO) v konkretnem primeru znašajo:

$$NSNO = 70 * 850 \text{ EUR/m}^2 = 59.500,00 \text{ EUR}.$$

Zastarelost objekta (ZO) opredeljuje troje vrst zastarelosti, in sicer fizično obrabljenost, funkcionalno zastarelost in ekonomsko zastarelost.

Fizična obrabljenost je posledica izrabe, poškodb in staranja. Vsak del, ki izgublja vrednost, je lahko popravljiv ali nepopravljiv. Nepopravljivo je takrat, ko so stroški za popravilo presegli vrednost, ki bi jih popravilo dodalo vrednosti nepremičnine. Popravljivost pa pomeni, da so stroški popravila manjši od dodane vrednosti.

Kot smo omenili, je dejanska življenjska doba objekta ocenjena na 10 let, pričakovana ekonomska življenjska doba pa traja 50 let.

$$10 / 50 = 0,20$$

$$0,20 * 59.500,00 \text{ EUR} = 11.900,00 \text{ EUR}.$$

Funkcionalno zastaranje pomeni, da del objekta ali njegova celota nista primerna za uporabo. Razlog je lahko določena pomanjkljivost ali pretiranost. Del, ki je zastarel, lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa sodobnim standardom. Lahko je

»ozdravljiv« ali »neozdravljiv«, odvisno od razmerja med stroški popravila in pričakovanimi koristmi. Med funkcionalno zastaranje spada npr. neustrezna svetla višina v starejših stavbah in neustrezna pozidava zemljišča na elitni lokaciji, namenjeni za poslovno dejavnost.

Nižji stroški gradnje objekta zaradi nižjih svetlih površin, kar je vpliven dejavnik v primeru reprodukcije objekta:

$$70 \text{ m}^2 * 20 \text{ EUR/m}^2 = 1.400,00 \text{ EUR.}$$

Ekonomsko zastaranje imenujemo zastaranje zaradi okolja ali zastaranja zaradi lokacije. Povzročitelji so zunaj posesti, kot so npr. hrup ali viri onesnaževanja. Ekonomsko zastaranje je večinoma neozdravljivo. Izdatki za nakup sosednjih posesti in za spremembo njihovih namembnosti so pogosto previsoki in bi presegli znesek, za katerega se poveča vrednost prizadetega premoženja.

Zmanjšanje vrednosti objekta na lokaciji zaradi bližine avtoceste ter posledično hrupa in smrada, ki ga povzroča:

$$70 \text{ m}^2 * 100 \text{ EUR/m}^2 = 7.000,00 \text{ EUR.}$$

Rekapitulacija zastaranja:

Vrsta zastaranja	Skupaj (EUR)
Fizična obrabljenost	11.900,00
Funkcionalno zastaranje	1.400,00
Ekonomsko zastaranje	7.000,00
Skupaj:	20.300,00

Upošteva je nabavne stroške novega objekta (NSNO) in zastarelost objekta (ZO), v konkretnem primeru sledi

$$SO = NSNO - ZO = 59.500,00 - 20.300,00 = 39.200,00 \text{ EUR.}$$

Stroški zunanje ureditve (SZU) se ocenijo podobno kot koristi stroška objekta. Od nabavnih stroškov novih elementov zunanje ureditve (NSNZU) se odšteje možna zastarelost (ZZU):

$$SZU = NSNZU - ZZU .$$

Ocena vrednosti zunanje ureditve

Nabavni stroški nove zunanje ureditve (NSNZU) znašajo:

$$NSNZU = 45 \text{ m}^2 * 25 \text{ EUR/m}^2 = 1.125,00 \text{ EUR.}$$

Ocenjujemo, da bo obravnavana ureditev trajala (ZZU) kot: dejanska življenjska doba 10 let in pričakovana ekonomska življenjska doba 25 let.

V danem primeru ocenjujemo zunanjo ureditev. Ta se nanaša na delež dvorišča, ki pripada stanovanju. Sem sodi urejenost ceste – dostopa do bloka, asfaltiranje, urejenost z obrobniimi tlakovci, urejenost pločnika, dvorišča, nasadi in urejenost zelenic. Predvidevamo, da v prihodnjih desetih letih ne bo potrebnih večjih investicij v zunanjo ureditev, razen vzdrževanja zelenic. Tudi če se po desetih letih ne bi odločili za obnovo, bi ceste in pločniki nadalje služili svojemu namenu še nadaljnjih 25 let ali celo več.

$$10/25 = 0,40$$

$$0,40 * 1.125,00 \text{ EUR} = 450,00 \text{ EUR}.$$

Vrednosti zunanje ureditve na lokaciji bo zaradi bližine avtocestnega priključka ter posledično zaradi hrupa in smradu, ki ga povzroča, zmanjšana:

$$45 \text{ m}^2 * 4 \text{ EUR/m}^2 = 180,00 \text{ EUR}.$$

Rekapitulacija zastaranja:

Vrsta zastaranja	EUR
Fizična obrabljenost	450,00
Ekonomsko zastaranje	180,00
Skupaj:	630,00

Strošek zunanje ureditve je v konkretnem primeru torej

$$SZU = NSNZU - ZZU = 1.125,00 - 630,00 = 495,00 \text{ EUR}.$$

Dejavnika, ki bi tudi lahko vplivala na oceno vrednosti objekta, pa ju v danem primeru nismo upoštevali, sta še ocena reprodukcijskih stroškov in ocena na osnovi nadomestnih stroškov. Zato ju na tem mestu samo opišemo.

Ocena reprodukcijskih stroškov je izdelana na osnovi podatkov o izgradnji podobnih poslovnih objektov in ob upoštevanju cen gradbenih materialov in storitev, ki trenutno veljajo v gradbeništvu. Pri oceni reprodukcijskih stroškov je treba uporabiti primerljive podatke o stroških izgradnje novih objektov. Upoštevati je treba gradbeno izvedbo in izvedbo instalacij ocenjenega objekta.

Ocena na osnovi nadomestnih stroškov temelji na stroških izgradnje izboljšave z enako uporabnostjo, kot jo ima vrednotena nepremičnina, pri tem pa upoštevamo cene sodobnih materialov, veljavne standarde, arhitektonske tehnične in funkcionalne značilnosti ter videz.

Ocena donosa investitorja

Donos investitorja (DI) je vezan na stroškovne elemente pri oceni vrednosti nepremičnine po stroškovnem pristopu (stroški objekta, stroški zunanje ureditve). Temelji na dejstvu, da posameznik ni pripravljen voditi priprave zemljišča in postopka

gradnje brez ustreznega denarnega nadomestila. Višina donosa je odvisna od velikosti objekta in zahtevnosti gradnje.

Donos investitorja je ocenjen v višini 10 % stroškov objekta in zunanje ureditve.

$$DI = 0,1 * (SO + SZU)$$

$$DI = 0,1 * (39.200,00 + 495,00) = 3.969,50 \text{ EUR.}$$

Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine

	(EUR)
Vrednot zemljišča	ovrednotimo ločeno
Strošek objekta	39.200,00
Strošek ureditve	495,00
Donos investitorja	3.969,50
Vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu	43.664,50

4.2.3 Pristop donosov

Pristop donosov upošteva pričakovane učinke nakupa nepremičnine v prihodnosti. Uporablja se na učinkovitih trgih nepremičnin, kjer poteka prodaja nepremičnin, in je običajno povpraševanje večje kot ponudba. Najpogosteje se za oceno vrednosti po metodi donosov uporabljajo multiplikatorji: dobiček iz rednega poslovanja (mera kapitalizacije), dobiček pred obdavčitvijo ali po njej in multiplikator bruto najemnine.

Multiplikator pove, kolikokrat je prodajna cena nepremičnine večja od izbranega prihodka (predvidenega ali dejansko prejetega). Ker ima izbrani prihodek (letni ali mesečni) časovno komponento, jo mora imeti tudi multiplikator. Multiplikator pove, koliko časa je potrebnega, da se investicija povrne. Časovna enota je neka časovna enota izbranega potencialnega prihodka, leto ali mesec (npr. najemnino za poslovni lokal lahko prejemo mesečno ali letno). Če multiplikatorju, ki smo ga izračunali na podlagi efektivnega prihodka, izračunamo inverzno vrednost, dobimo tekočo donosnost (v %). Tekoča donosnost je mera sedanje produktivnosti tekočih denarnih donosov naložbe v nepremičnino v primerjavi s stroškom za pridobitev nepremičnine.

Bistvo metode je izračunati razmerje med prodajno ceno nepremičnine in prihodkom. Ocena slednjega je možna po več različicah.

Ocena vrednosti poteka v treh korakih:

1. korak

Poiščemo podatke o vsaj treh primerljivih nepremičninah, ki se oddajajo v najem. Na podlagi zbranih podatkov ocenimo potencialni prihodek obravnavane nepremičnine.

2. korak

Poiščemo podatke o vsaj treh primerljivih nepremičninah, ki se oddajajo v najem in so bile pred kratkim prodane. S pomočjo formule (1) izračunamo multiplikatorje bruto najemnine za izbrano nepremičnino. Ocenimo multiplikator bruto najemnine za obravnavano nepremičnino.

$$M = PC / P \quad (1)$$

pri čemer je M – multiplikator bruto najemnine, PC – prodajna cena nepremičnine in P – prihodek, v odvisnosti od različice: letni potencialni prihodek, letni efektivni prihodek, mesečni potencialni prihodek, mesečni efektivni prihodek.

3. korak

S pomočjo formule (2) ter z uporabo rezultatov prvega in drugega koraka izračunamo vrednost obravnavane nepremičnine. Multiplikator bruto najemnine se ne popravlja za razliko v ugodnostih ali druge razlike med primerljivimi ali obravnavano nepremičnino. Multiplikator bruto najemnine temelji na dejanskih najemninah in na dejanskih prodajnih cenah. Zato se vse razlike že odražajo na najemninah in prodajnih cenah. Nepremičnina z boljšimi lastnostmi bi se prodala za višjo ceno oziroma bi se oddala za višjo najemnino. Multiplikator bi ostal enak.

Ocena vrednosti nepremičnine je:

$$V = M * P \quad (2)$$

pri čemer je M – ocenjeni multiplikator bruto najemnine in P – ocenjen potencialni prihodek v odvisnosti od različice metode letni ali mesečni.

Iz zgoraj navedenih formul lahko ugotovimo, da je V (vrednost nepremičnine) enaka PC (prodajni ceni), če je P (prihodek) v obeh primerih enak.

4.2.4 Ocena denarnega toka

Investicijske odločitve temeljijo na denarnem toku in ne na računovodskem dobičku.

Metoda temelji na predpostavkah oziroma napovedih, kaj naj bi se dogajalo z nepremičnino v prihodnosti. Na podlagi v določenem izkazanem trenutku znanih tržnih podatkov (najemnine, stroški, prodajane cene nepremičnin, donosnosti) napovedujemo bodoče dobičke iz rednega poslovanja v posameznih obdobjih, preostalo vrednost in donosnost. Ocenjevalec gradi na predpostavkah, da se bodo predpostavke uresničile, za kar pa ni zagotovila. Ocenjevanje denarnih tokov je izjemno zahtevno in lahko pride do velikih odstopanj med pričakovanimi in dejanskimi vrednostmi.

Največ napak se zgodi ob napačni razlagi amortizacije:

- amortizacija je strošek (odhodek), ni pa denarni tok,
- amortizacijo tako štejejo med stroške (odhodke) in nam znižujejo davčno osnovo (predstavlja davčni ščit), vendar ni denarni odtok,
- zaradi amortizacije plačamo manj davka, kot bi ga sicer, to pa je tudi edini vpliv amortizacije, ko govorimo o denarnem toku.

Struktura izraza denarnih tokov

Začetno stanje denarnih sredstev + denarni tokovi pri poslovanju + denarni tokovi pri naložbah + denarni tokovi pri financiranju = končno stanje denarnih sredstev.

V danem primeru proučujemo samo denarne tokove pri naložbi.

$$\text{denarni tok} = \frac{\text{cisti dobiček} + \text{amortizacija}}{\text{donos na kapital} + \text{vračilo vloženega kapitala}}$$

Neto sedanja vrednost (NSV) je določena s predpisom:

$$NSV = -I + \frac{NDT}{(1+r)^1} + \frac{NDT}{(1+r)^2} + \dots + \frac{NDT}{(1+r)^n},$$

pri čemer pomeni I – investicija, NDT– neto denarni tok in r – diskontna stopnja.

Neto sedanja vrednost je razlika med diskontnim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov naložbe. Njena izbira vpliva na sedanjo vrednost vlaganj in donosov. Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da sedanja vrednost celotnega pozitivnega toka koristi presega sedanjo vrednost celotnega negativnega toka stroškov.

Primer:

Izračunali bomo neto sedanjo vrednost investicije po naslednjih izhodiščnih podatkih:

- vrednost investicije I=735.000,00 EUR,
- NDT=80.000,00 EUR,
- fiksna obrestna mera pri najemu kredita je dogovorjena v višini 6 %, diskontna stopnja r = 0,06,
- doba odplačila kredita znaša 10 let.

$$NSV = -I + \frac{NDT}{(1+r)^1} + \frac{NDT}{(1+r)^2} + \dots + \frac{NDT}{(1+r)^n}.$$

Izračunamo:

$$\begin{aligned} NSV &= -735.000 + \frac{80.000}{(1+1,06)^1} + \frac{80.000}{(1+1,06)^2} + \frac{80.000}{(1+1,06)^3} + \frac{80.000}{(1+1,06)^4} + \\ &+ \frac{80.000}{(1+1,06)^5} + \frac{80.000}{(1+1,06)^6} + \frac{80.000}{(1+1,06)^7} + \frac{80.000}{(1+1,06)^8} + \frac{80.000}{(1+1,06)^9} + \\ &+ \frac{80.000}{(1+1,06)^{10}} = -735.000 + 588.806,96 = -146.193 \end{aligned}$$

Iz danega primera sledi, da se investicija v izbranem obdobju (deset let) s podanimi parametri ne izplača. Zagotoviti bi bilo treba večji denarni tok.

4.2.5 Uporaba metod vrednotenja na izbranem primeru

V nadaljevanju bo predmet proučevanja ocenitev nepremičnine poslovnega objekta s skladiščem v Šentjurju pri Celju po različnih metodah. Zaradi tehnike metode primerljivih prodaj smo pri primeru vključili poslovni objekt, ki se nahaja v Vojniku pri Celju, v ostalih primerih pa je predmet proučevanja po različnih metodah samo nepremičnina – poslovni objekt s skladiščem na lokaciji Šentjur pri Celju.

Ocena vrednosti nepremičnine na osnovi metode primerljivih prodaj

Za ocenjevanje vrednosti nepremičnine na osnovi metode neposrednih tržnih primerjav v danem primeru glede na mikro lokacijo ni dovolj primerljivih nepremičnin, na osnovi katerih bi lahko uporabili to metodo.

Metoda primerljivih prodaj je tako prikazana samo za osnovi zemljišča (tabela 4.5). Dejstvo je, da ima vsak poslovni objekt svoje posebnosti, prilagojene dejavnosti, zato izračuni med seboj niso primerljivi.

Primerjava je narejena na zemljiščih v industrijskih conah v Šentjurju in Vojniku. Obe zemljišči sta od avtoceste oddaljeni približno 7 km, vendar ima zemljišče v industrijski coni v Vojniku to prednost, da je industrijska cona ob vstopu v Vojnik, dostop v industrijsko cono Šentjurju pa je skozi središče mesta. Zato se je cena zemljišča v Vojniku povečala. Ob primerjavi velikosti zemljišča, ima zemljišče v Šentjurju boljšo dispozicijo, zemljišču v Vojniku pa se vrednost zaradi velikosti zmanjša, vendar ceno izboljša boljši dostop z avtoceste.

Tabela 4.5 Metode primerljivih prodaj zemljišč

Elementi referenčne prodaje			
Indikativna prodajna cena	Ocenjevalna	Primer 1 – Šentjur	Primer 2 – Vojnik
(EUR/m ²)		108,00	95,00
datum prodaje		2007	2007
časovna prilagoditev		enaka	enaka
cena/enoto s prilagoditvijo		108,00	95,00
pogoji prodaje			
prilagoditev za pogoje		normalni	normalni
cena/enoto s prilagoditvijo		108,00	95,00
Lokacija			
prilagoditev za lokacijo		enaka	boljša za 10 % (95*10 %)
cena/enoto s prilagoditvijo		108,00	104,50
Fzične značilnosti			
površina (m ²)	1202	enaka	manjša za 5 %
oblika	pravokotna	enaka	enaka
dostop	avtocesta	enaka	boljši za 5 %
komunalna opremljenost	normalna	enaka	enaka
prilagoditev za fizične značilnosti		1,00	1,00
cena/enoto s prilagoditvijo		108	104,50
izračun (EUR/m ²) 108+104,5/2	106,26		
zaokrožitev (EUR/m ²)	106,26		

Ocena vrednosti nepremičnine na osnovi nabavno-vrednostne metode in stroškovnega pristopa

Za poslovni nepremičnini sta tako relevantni metodi vrednotenja stroškovnega pristopa in pristopa donosov.

Tabela 4.6 Struktura nabavne vrednosti po tipu in namenu objekta (v %)

Vrsta objekta	Konstrukcija zgradbe	Zaključni elementi	Instalacijski elementi
Večstanovanjske stavbe	28–30	43–45	5–28
Poslovne stavbe	35–37	30–40	23–35
Proizvodne hale	40–44	30–40	15–28
Skladišča	48	40	12

Tabela 4.7 Stroškovni pristop, fizična obrabljenost

Vrsta objekta	Površina (m ²)	Ocena nab. stroška (v EUR)	Dejanska ŽD	Ekon. ŽD	Zastaranje	
					(v %)	(v EUR)
Poslovni	253,05 x 839,20 EUR	212.359,56	2	70	3	6.370,79
Pisarniški	95,03 x 839,20	79.749,18	2	70	3	2.392,48
Skladiščni	113,35 x 839,20	95.123,32	2	60	4	3.807,94
Pripadajoči	105,00 x 839,20	88.118,00	2	60	4	3.524,64
Skupaj	566,43	475.348,06				

Opomba: ŽD – življenjska doba (v letih).

Poslovni objekt je star dve leti, zato se obračuna delež zastaranja in se odšteje od osnovne vrednosti objekta – dobimo realno vrednost objekta.

Tako se upoštevajo naslednji dejavniki: opremljenost, kakovost, funkcionalnost in vplivnost.

Tabela 4.8 Strošek objekta (SO)

Strošek objekta	Poslovni objekt	Pisarniški objekt	Skladiščni objekt	Pripadajoči objekti
Ocena nabavnega stroška	212.359,56	79.749,18	95.123,32	88.118,00
Zastaranje	-6.370,79	-2.392,48	-3.807,94	-3.524,64
Skupaj	205.988,77	77.356,70	91.315,38	84.593,36

Strošek objekta skupaj: 459.254,21 EUR

Tabela 4.9 Ocena vrednosti zunanje ureditve (SZU)

Vrsta materiala	Količina na enoto	Nabavna vrednost (v EUR/enoto)	Ocenjena vrednost zunanje ureditve v EUR
Ograja	142 m	13,02 EUR/m	1.848,84
Asfaltiranje in robniki	821,00 m ²	28,05 EUR/m ²	23.029,05
Razsvetljava	1 kom	570,86 EUR/kom	570,86
Skupaj			25.448,75
Zastaranje 3 %			763,47
Strošek zunanje ureditve			24.685,28

Donos investitorja je ocenjen v višini 10 % stroška objekta in zunanje ureditve
 $0,10 * (459.254,21 + 24.685,28) = 48.393,95$ EUR.

Vrednost zemljišča

Pri vrednosti zemljišča se upošteva povprečna gradbena cena, komunalna opremljenost, priprava zemljišča in pa funkcionalnost ter ugodnost lokacije.

V danem primeru:

$$1.202 \text{ m}^2 * 108,50 \text{ EUR/m}^2 = 130.425,36 \text{ EUR.}$$

Rekapitulacija ocene vrednosti po stroškovnem pristopu v EUR:

vrednost zemljišča	130.425,36
strošek objekta	459.254,21
strošek zunanje ureditve	24.685,28
donos investitorja	48.393,95
vrednost nepremičnine po stroškovnem donosu	662.758,80

Pristop donosov

Uporablja se pri vrednotenju nepremičnin, ki niso namenjene prodaji, temveč oddaji v najem (trženju). Uporabimo jo lahko tudi, ko se potencialni investitor ne more odločiti, ali bi imel prostore v najemu ali bi se odločil za nakup lastne nepremičnine.

Če bi se lastnik odločil, da odda svoje prostore v najem, bi se mu po spodaj prikazani tabeli (tabela 4.10) stroški investicije povrnili v petnajstih letih.

Tabela 4.10 Povrnitev stroškov investicije v 15-ih letih

Vrsta objekta	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (EUR/m ²)	Letni prihodki
Poslovni	253,05	9	27.329,40
Pisarniški	95,03	10	11.403,60
Skladiščni	113,35	5	6.801,00
Pripadajoči	105,00	4	5.040,00
Skupaj:	566,43		50.574,00
Odbitki (v EUR)			
Strošek upravljanja (3 %)	1.517,22		
Tveganje izpada najemnin (4 %)	2.022,96		
Vzdrževanje (3 EUR/m ²)	1.699,29		
Skupaj odbitki	5.239,47		-5.239,47
Čisti letni dohodek			45.334,53
Odbitek deleža za zemljišče 6 %x 130.425,36	7.825,53		-7.825,53
Del dohodka objekti			37.509,00
Mnogokratnik za vred. st. ob. mere 6 %		16,16	
Preostanek trajanja uporabe 60 let			
Multiplikator bruto najemnin		16,05	
Za oceno vrednoti			x 16,10
Dohodkovna vrednost grad. objekta			603.894,90
Vrednost zemljišča			130.425,36
Dohodkovna vrednost			734.320,00

Investicija iz naslova najemnin se pokrije v petnajstih letih ($734.320,00/50.574,00=14,52\approx 15$).

Teža ponderjev, ki jih upoštevajo pri vrednotenju nepremičnin, je predpisana kot priporočilo v gradivih za sodno zaprisežene cenilce. Namen ponderjev je zagotoviti primerljivost vrednosti nepremičnine ob različnih kombinacijah vrednotenja nepremičnin oziroma ugotoviti, za koliko lahko v danih okoliščinah povečamo ali zmanjšamo vrednost nepremičnine. Zaradi lažje preglednosti smo v primerih uporabili samo ponderje 25 %, 50 % in 75 % v praksi pa obstajajo tudi druge teže ponderjev.

Tabela 4.11 Primerjava ocenjevanja nepremičnin

Metoda	Ocenjena vrednost (EUR)	Ponder (%)	Povprečje (EUR)
Pristop donosov	734.320,00	75,00	550.740,00
Stroškovni pristop	662.758,80	25,00	165.689,70
<i>Ocena tržne vrednosti</i>		<i>100,00</i>	<i>716.429,70</i>
Pristop donosov	734.320,00	50,00	367.160,00
Stroškovni pristop	662.758,80	50,00	331.379,40
<i>Ocena tržne vrednosti</i>			<i>698.539,40</i>
Pristop donosov	734.320,00	25,00	183.580,00
Stroškovni pristop	662.758,80	75,00	497.069,10
<i>Ocena tržne vrednosti</i>			<i>680.649,10</i>

Pri prvem primeru smo dali večjo težo pristopu donosov. Uporabili bi ga, kadar bi za nepremičnino prejeli najemnino. V drugem primeru smo uporabili enako težo ponderjev tako pri pristopu donosov kot pri stroškovnem pristopu. Takšno težo ponderjev bi lahko uporabili, kadar bi za polovico nepremičnine prejeli najemnino, ostalo polovico pa bi uporabili za lastne potrebe. Tretji primer pa bi uporabili, kadar bi imeli nepremičnino izključno za lastne potrebe.

Z različno težo ponderja pridemo do različnih vrednosti nepremičnine.

Iz cenoitve banke (priloga 5) je razvidno, da so merila vrednotenja strožja, vendar drastično ne odstopajo. Vračunljiva vrednost pa nam pove, kakšna je priporočljiva izpostavljenost banke glede na vrednost nepremičnine/kredit.

Povzeli smo vrednosti nepremičnin po posamezni cenoitvi, ki smo jo podrobno razdelali v prilogi 5. V spodaj navedeni tabeli 4.12 pa smo povzeli samo pridobljene posamezne vrednosti nepremičnine.

Tabela 4.12 Vrednost nepremičnine po cenoitvi banke

Vrsta objekta	Osnovna cena v EUR	Vračunljiva vrednost v EUR (70 % od ocenjene vrednosti objekta)
Poslovni +		
Pisarniški	329.721,00	230.804,70
Skladiščni	86.100,00	60.270,00
Pripadajoči zemljišče	77.785,80	54.450,06
Skupaj	625.826,80	438.078,76

V danem primeru znaša vrednost nepremičnine po cenoitvi banke 438.078,76 EUR.

Če povzamemo, da smo pri primerjavi različnih ponderjev vrednotenja dobili ocene premoženja:

- 716.429,70 EUR,
- 698.539,40 EUR,
- 680.649,10 EUR,

in če povzamemo še najvišjo in najnižjo ovrednoteno vrednost:

$$716.429,70 * 100 / 680.649,10$$

se vrednosti razlikujeta za 5,26 %.

Iz navedenih primerov je razvidno, da pri različnih vrednotenjih ne prihaja do velikih odstopanj vrednosti. Če bi banke dosledno upoštevale vračunljivo vrednost pri svojih zavarovanjih z nepremičninami, ne bi smele imeti večjih težav.

Katera metoda vrednotenja je za banko najpomembnejša, je odvisno predvsem od namembnosti financiranja, kjer upoštevamo, ali gre za:

- nepremičnine za nadaljnjo prodajo,
- nepremičnine, namenjene za oddajanje v najem,
- nepremičnine za širjenje lastne proizvodnje ali
- nepremičnine za lastne potrebe brez dodatnega donosa sredstev ...

5 SKLEP

Danes pomen bank kot ponudnikov kreditov upada, poleg tega pa so banke izpostavljene vedno večjemu kreditnemu tveganju in pritiskom konkurence. Zato si vsaka banka prizadeva pridobiti močne in uspešne komitente, ki se za sodelovanje z banko odločajo na osnovi kakovosti bančnih storitev, hitrosti opravljanja teh storitev, prilagodljivosti banke, pristopa in posluha pri reševanju težav in potreb podjetij ter cenovnega vidika bančnih storitev.

Zato morajo banke pri odobravanju novih kreditov veliko pozornost posvečati natančni analizi komitenta, določiti njegovo boniteto, oceniti tveganost naložbe in zavarovanja. Spremljati morajo dogajanja v bližnji in širši okolici ter predvidevati morebitne posledice, ki bi lahko doletele podjetje, ki želi najeti kredit pri banki.

Osrednji namen teoretičnega dela diplomskega dela je predstaviti osnovne značilnosti kreditnega posla pravnih oseb in prikazati postopek njegovega sklepanja. Uvodoma so predstavljene različne možnosti kreditiranja pravnih oseb in razlike med njimi, v nadaljevanju pa je poseben poudarek namenjen kreditiranju pravnih oseb z zavarovanjem z nepremičninami. Konkretno so predstavljeni procesi odobravanja kredita ter spremljajoče aktivnosti z vidika banke, ki so nujno potrebne za varno naložbo sredstev na trgu kapitala in za kakovostno bančno storitev. V osrednjem delu so podrobno predstavljene različne metode vrednotenja nepremičnin in tveganja banke, ki jih prevzamejo z odločitvijo za posamezno metodo. Analiza je opravljena z različnimi metodami vrednotenja nepremičnin. V sklopu vsake od uporabljenih metod so predstavljeni njeni temeljni metodološki principi, predpostavke in omejitve. V nadaljevanju so interpretirana odstopanja vrednosti nepremičnin glede na uporabljeno metodo. Iz izvedenih analiz in cenitev smo izvedli naslednje ugotovitve za banko:

- Banka ob upoštevanju pravnih dejstev ob vpisu zavarovanja s hipoteko na prvo mesto v zemljiško knjigo, po prejemu vinkulacije v korist banke in ob pravilnem vrednotenju nepremičnine zmanjša tveganje, ki izhaja iz kreditnega posla. Pri vrednotenju nepremičnin je priporočljivo za izračun realne vrednosti zastavljene nepremičnine uporabiti vsaj dve metodi vrednotenja nepremičnin. Ob upoštevanju vračunane vrednosti naložbe z nepremičnino (nepremičnina 100.000,00/70.000,00 EUR kredita) je zavarovanje za banko dovolj varno in malo tvegano.
- Banka se ne more izogniti drugim tveganjem, kot so politična, pravna in komercialna, ali jih ignorirati.

LITERATURA

- Berk, Aleš, Igor Lončarski, Silva Deželan, Edita Kuhelj Krajnović, Aljoša Valentinčič in Peter Groznik. 2006. *Poslovne finance*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Charter, Philip. 2000. *Breaking out of the bank*. London: Sweet and Maxwell.
- Coter Bauman, Sonja in Tina Alenc. 2008. *Metodologije ocenjevanja izgub iz kreditnega tveganja*. Interno gradivo, NKBM, d. d.
- Čibej, Jože Andrej. 1996. *Kako banke računajo obresti*. Ljubljana: Združenje bank Slovenije.
- Grašič, Aleksandra in Nataša Fresal. 2008. *Navodila za zavarovanje naložb*. Interno gradivo, NKBM, d. d.
- Grašič, Aleksandra, Tomaž Godec, Tanja Krištof, Marjetka Selan in Tanja Klinc. 2008. *Navodila za dolgoročno kreditiranje mikro, malih in srednje velikih podjetij*. Interno gradivo, NKBM, d. d.
- Guček, Vikica, Sonja Bračič, Nataša Fresal in Vesna Rožanc. 2007. *Splošno navodilo za odobravanje naložb gospodarskim subjektom*. Interno gradivo, NKBM, d. d.
- Juhart, Miha, Nina Plavšak, Andreja Cirman, Egon Breitenberger in Bojan Podgoršek. 2006. *Management nepremičnin*. Ljubljana: Informacijska borza nepremičnin, d. o. o.
- Kodeks o dobrih poslovnih običajih pri poslovanju z nepremičninami*. 1996. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
- Mrak, Mojmir, Maja Gazvoda in Maruša Mrak. 2005. *Projektno financiranje: alternativna oblika financiranja infrastrukturnih objektov*. Ljubljana: RS Slovenije, Služba Vlade RS za lokalno in samoupravo in regionalno politiko.
- Mramor, Dušan. 1993. *Uvod v poslovne finance*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Oplotnik, Žan in Franjo Mlinarič. 2006. *Zbornik tem pri predmetu Finančno upravljanje in vodenje, 1. del*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Pfajfar, Lovrenc. 2005. *Statistika I*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Pollio, Gerard. 1999. *International project analysis and financing*. London: Macmillan.
- Slapničar, Sergeja, Aljoša Valentinčič in Benjamin Fekonja. 2009. *Analiza bilanc*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

VIRI

- Čebokli, Zdravko. 2006. *Investicije – ocenjevanje investicijskih projektov*. [Http://www.akc.si/finance-finance2.htm](http://www.akc.si/finance-finance2.htm) (20. 12. 2006).
- NKBM. 2003. *Navodila za zavarovanje naložb*. Interni dokumenti, NKBM, d. d..
- Slovenski poslovno finančni standardi – SPS2. 1998. *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin 1998*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
- Zakon o bančništvu. 1999. *Uradni list RS*, št. 9/99.
- Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP). 2007. *Uradni list RS*, št. 126/2007.
- Zakon o notariatu (ZN – UPB-3). 2007. *Uradni list RS*, št. 2/2007 – UPB3 in št. 40/2009.
- Zakon o notariatu*. 2007. [Http://www.notar-z.si/notarska zbornica Slovenije](http://www.notar-z.si/notarska_zbornica_Slovenije) (13. 3. 2009).
- Zakon o obligacijskih razmerjih. 1978. *Uradni list SFRJ*, št. 29/1978 in *Uradni list RS*, 83/2001-OZ, 30/2002-ZPlaP, 87/2002-SPZ.
- Zakon o varstvu osebnih podatkov – ZVOP-1. 2004. *Uradni list RS*, št. 86/2004.
- Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1. 2003. *Uradni list RS*, št. 58/2003.
- Združenje bank Slovenije. 2009. *Podatki za slovenski bančni sektor*. [Http://www.zbs-giz.si/bancni sektor/number of business units headcou.htm](http://www.zbs-giz.si/bancni_sektor/number_of_business_units_headcou.htm) (2. 1. 2007).

PRILOGE

- Priloga 1 Obrazložitev kreditnega predloga
- Priloga 2 Amortizacijski načrt
- Priloga 3 Bilančna analiza
- Priloga 4 Vrednotenje stavbnih zemljišč

OBRAZLOŽITEV KREDITNEGA PREDLOGA

1. KRATKA PREDSTAVITEV DRUŽBE/ZASEBNIKA IN NALOŽBE TER OCENA PREDLAGATELJA IN OCENA SES

Predstavitev družbe/zasebnika

Kratka predstavitev družbe/zasebnika, vodstva družbe/zasebnika, pomembni dogodki v preteklem obdobju, vizija in strategija družbe/zasebnika

Predstavitev naložbe

Kratek opis naložbe - bistvo naložbe

Ocena predlagatelja

Upravičenost naložbe, tveganost, ustreznost zavarovanja, itd.

V primeru predloga spremembe klasifikacije iz Predloga zapišemo v kratkem argumente za spremembo (izboljšanje, poslabšanje).

Ocena tveganja Sektorja za ekonomsko svetovanje in merjenje kreditnega portfelja (SES)

Zaključne ugotovitve SES (priloga)

2. PREDSTAVITEV DRUŽBE/ZASEBNIKA IN KOMENTAR O FINANČNEM POSLOVANJU

Naziv in naslov družbe/zasebnika	
Matična številka	
Ključ	
Identifikacijska številka	SI
Transakcijski račun pri banki	
Opis glavnih dejavnosti	
Povezanost gospodarskih subjektov	
Število zaposlenih	
Kapital	
Registrirani kapital	
Delnice	
Nominalna vrednost	
Knjižna vrednost	
Tržna vrednost	
Lastništvo	
Direktor	
Nadzorni svet	

Pomembnejši poslovni partnerji (10 največjih kupcev in dobaviteljev)

Konkurenca

Strateške usmeritve

Komentar o finančnem poslovanju za pretekla obdobja, tekoče obdobje in plan za tekoče leto ter razkritje postavk iz Izkaza poslovnega izida in Bilance stanje (iz priloge)

3. SODELOVANJE DRUŽBE/ZASEBNIKA Z BANKO IN DRUGIMI DRUŽBAMI IZ FINANČNE SKUPINE NKBM

opisati področja sodelovanja (v domači valuti, devizno, depozitno, plače, poslovne kartice ...).

posebej prikazati sodelovanje družbe/zasebnika s finančno skupino (lastniška struktura ...)

pri tej točki zapišemo tudi informacijo o poravnavanju obveznosti družbe/zasebnika do banke.

4. IZPOSTAVLJENOST BANKE DO DRUŽBE/ZASEBNIKA (v EUR)

v kolono 3 tabele vključujemo podatke za naložbe z veliko izpostavljenostjo.

Oblika naložbe in partija	Stanje na dan	Tehtanja izjeme, zmanjšanja	Obrestna mera	Datum vračila	Zavarovanja
1	2	3	4	5	6
KK	*				
DK					
Garancije					
Drugo					
Skupaj					

I* izkoriščen

4.1. Izpostavljenosti vseh naložb v kapitalu banke: v EUR

Pred odobritvijo EUR %

Po odobritvi EUR %

4.2. Izpostavljenosti vseh naložb v kapitalu banke z upoštevanjem kolone 3: v EUR

Pred odobritvijo EUR %

Po odobritvi EUR %

5. IZPOSTAVLJENOST BANKE DO POVEZANIH DRUŽB (v EUR)

kolono 3 iz spodnje tabele vključujemo za naložbe z veliko izpostavljenostjo

Oblika naložbe in partija	Stanje na dan	Tehtanja izjeme, zmanjšanja	Obrestna mera	Datum vračila	Zavarovanja
1	2	3	4	5	6
KK					
DK					
Garancije					
Drugo					
Skupaj					

5.1. Skupna izpostavljenost banke za povezane družbe: v EUR

Pred odobritvijo EUR %

Po odobritvi EUR %

5.2. Skupna izpostavljenost banke za povezane družbe ob upoštevanju tehtanj, izjem in zmanjšan (kolona 3 iz predhodnih dveh tabel): v EUR

Pred odobritvijo EUR %

Po odobritvi EUR %

6. PREDSTAVITEV NALOŽBE

Kratkoročne naložbe

Pri tej točki praviloma ni treba predstavljati naložbe, ker je večina informacij že podana v tč. 1.2. V izjemnih primerih predstavlja dodatna informacija na tem mestu dopolnitev informacije iz tč. 1.2. in je njen obseg prilagojen vsebini naložbe.

Dolgoročne naložbe

Pri dolgoročnih naložbah je obseg informacije odvisen od pomembnosti in velikosti naložbe. Informacija na tem mestu je prav tako dopolnitev tč. 1.2. Glede na pomembnost in velikost naložbe je zlasti treba zapisati več informacij o naložbi iz poslovnega načrta, vizijo in strategijo družbe/zasebnika ter:

dinamiko investiranja

predračunsko vrednost v absolutni in relativni vrednosti

vire financiranja v absolutni in relativni vrednosti

projekcijo poslovanja v dobi odplačevanja kredita, ki mora obsegati najmanj naslednje podatke:

Tabela: v EUR

	Obdobje pred inv. (ZR)	Obdobje po invest. Leto 1	Obdobje po invest. Leto 2	Obdobje po invest. Leto 3	Obdobje po invest. Leto 4	Obdobje po invest. Leto 5
Prihodki						
Odhodki						
Dobiček						

Pregled sredstev in obveznosti:

Tabela: v EUR

	Obdobje pred inv. (ZR)	Obdobje po invest. Leto 1	Obdobje po invest. Leto 2	Obdobje po invest. Leto 3	Obdobje po invest. Leto 4	Obdobje po invest. Leto 5
Akumulacija						
-amortizacija						
-dobiček						
Obveznosti						
Obstoječe predlagane						
Prosta sredstva						

Priloga 1

Preglednice se praviloma ne sme deliti na dve strani, oziroma je treba uporabiti vsa Wordova orodja za preglednost tabele.

Pri tabelah je potreben tudi kratek komentar predlagatelja.

7. ZAVAROVANJE

7.1. Osnovno

zavarovanje predstavljajo menice

Dodatno

v okviru tega zavarovanja je potrebna podrobnejša informacija o zavarovanju:

pri hipoteki opis, tržna vrednost, zastavitelj, pokritost, cenilec

pri VP: zastavitelj, oznaka VP, borzna kotizacija, tržna vrednost, pokritost itd.

pri poroštvi: matična številka poroka, podatki o poslovanju poroka, boniteta, izpostavljenost do banke ali drugih bank, znesek poročstva, zapadlost poročstva, problematika z unočevanjem, način obveščanja, možnost poseganja po računu poroka ipd.

Informacije o premoženju

Zapisati je treba informacije o premoženju družbe, ki ni predmet zavarovanja z zastavo premoženja.

Informacija naj obsega:

za nepremičnine: opis, št. ZK vložka., št. parc., knjigovodska vrednost po zadnjem ZR, tržna vrednost itd.

za premičnine: Opis, identifikacijska številka, knjigovodska vrednost po zadnjem ZR, tržna vrednost itd.

ostalo premoženje: deleži v drugih podjetjih itd.

8. OBRESTNA MERA IN STROŠKI

Obrestna mera in stroški po veljavnih aktih banke

Izhodiščna obrestna mera	
boniteta	
TRR	
Ročnost	
Zavarovanje	
Sodelovanje in/ali tržni vidik	
Skupaj obrestna mera	

Amortizacijski načrt: 10091

13-maj-09

Znesek posojila:	220.000,00	Valuta:	EUR	
Obdobje posojila od:	13.05.09	do:	01.06.22	Obr. 1,579 %
Število anuitet:	156			Pribitek 4,500 %
Zapadlost glavnice:	anuitetno	Interval odplačevanja:	mesečno	Anuiteta: 2.043,53
Interkalarne od:	13.05.09	do:	01.06.09	696,17
Moratorij od:	01.06.09	do:	01.06.09	

Števec	Datum	Glav. pred razp.	Obresti	Odplačilo dolga	Glav. po razp.
	01.06.09	220.000,00	0,00	0,00	220.000,00
1.	01.07.09	220.000,00	1.099,22	-944,31	219.055,69
2.	01.08.09	219.055,69	1.130,98	-912,55	218.143,14
3.	01.09.09	218.143,14	1.126,27	-917,26	217.225,88
4.	01.10.09	217.225,88	1.085,36	-958,17	216.267,70
5.	01.11.09	216.267,70	1.116,59	-926,94	215.340,76
6.	01.12.09	215.340,76	1.075,94	-967,59	214.373,17
7.	01.01.10	214.373,17	1.106,81	-936,72	213.436,44
8.	01.02.10	213.436,44	1.101,97	-941,56	212.494,88
9.	01.03.10	212.494,88	990,94	-1.052,59	211.442,29
10.	01.04.10	211.442,29	1.091,67	-951,86	210.490,43
11.	01.05.10	210.490,43	1.051,70	-991,83	209.498,61
12.	01.06.10	209.498,61	1.081,64	-961,89	208.536,71
13.	01.07.10	208.536,71	1.041,94	-1.001,59	207.535,12
14.	01.08.10	207.535,12	1.071,50	-972,03	206.563,10
15.	01.09.10	206.563,10	1.066,48	-977,05	205.586,05
16.	01.10.10	205.586,05	1.027,20	-1.016,33	204.569,72
17.	01.11.10	204.569,72	1.056,19	-987,34	203.582,38
18.	01.12.10	203.582,38	1.017,19	-1.026,34	202.556,03
19.	01.01.11	202.556,03	1.045,79	-997,74	201.558,30
20.	01.02.11	201.558,30	1.040,64	-1.002,89	200.555,41
21.	01.03.11	200.555,41	935,26	-1.108,27	199.447,14
22.	01.04.11	199.447,14	1.029,74	-1.013,79	198.433,35
23.	01.05.11	198.433,35	991,46	-1.052,07	197.381,28
24.	01.06.11	197.381,28	1.019,08	-1.024,45	196.356,83
25.	01.07.11	196.356,83	981,08	-1.062,45	195.294,38
26.	01.08.11	195.294,38	1.008,30	-1.035,23	194.259,16
27.	01.09.11	194.259,16	1.002,96	-1.040,57	193.218,58
28.	01.10.11	193.218,58	965,40	-1.078,13	192.140,46
29.	01.11.11	192.140,46	992,02	-1.051,51	191.088,95
30.	01.12.11	191.088,95	954,76	-1.088,77	190.000,18
31.	01.01.12	190.000,18	980,97	-1.062,56	188.937,62
32.	01.02.12	188.937,62	972,82	-1.070,71	187.866,91
33.	01.03.12	187.866,91	904,90	-1.138,63	186.728,27
34.	01.04.12	186.728,27	961,44	-1.082,09	185.646,18
35.	01.05.12	185.646,18	925,04	-1.118,49	184.527,69
36.	01.06.12	184.527,69	950,11	-1.093,42	183.434,27
37.	01.07.12	183.434,27	914,01	-1.129,52	182.304,75
38.	01.08.12	182.304,75	938,67	-1.104,86	181.199,89
39.	01.09.12	181.199,89	932,98	-1.110,55	180.089,34
40.	01.10.12	180.089,34	897,35	-1.146,18	178.943,15

Priloga 2

Števec	Datum	Glav. pred razp.	Obresti	Odplačilo dolga	Glav. po razp.
41.	01.11.12	178.943,15	921,36	-1.122,17	177.820,98
42.	01.12.12	177.820,98	886,04	-1.157,49	176.663,49
43.	01.01.13	176.663,49	909,62	-1.133,91	175.529,58
44.	01.02.13	175.529,58	906,26	-1.137,27	174.392,31
45.	01.03.13	174.392,31	813,25	-1.230,28	173.162,03
46.	01.04.13	173.162,03	894,03	-1.149,50	172.012,53
47.	01.05.13	172.012,53	859,45	-1.184,08	170.828,45
48.	01.06.13	170.828,45	881,98	-1.161,55	169.666,91
49.	01.07.13	169.666,91	847,73	-1.195,80	168.471,11
50.	01.08.13	168.471,11	869,81	-1.173,72	167.297,39
51.	01.09.13	167.297,39	863,75	-1.179,78	166.117,62
52.	01.10.13	166.117,62	830,00	-1.213,53	164.904,08
53.	01.11.13	164.904,08	851,40	-1.192,13	163.711,95
54.	01.12.13	163.711,95	817,98	-1.225,55	162.486,40
55.	01.01.14	162.486,40	838,92	-1.204,61	161.281,78
56.	01.02.14	161.281,78	832,70	-1.210,83	160.070,95
57.	01.03.14	160.070,95	746,47	-1.297,06	158.773,88
58.	01.04.14	158.773,88	819,75	-1.223,78	157.550,10
59.	01.05.14	157.550,10	787,19	-1.256,34	156.293,76
60.	01.06.14	156.293,76	806,94	-1.236,59	155.057,17
61.	01.07.14	155.057,17	774,73	-1.268,80	153.788,38
62.	01.08.14	153.788,38	794,01	-1.249,52	152.538,85
63.	01.09.14	152.538,85	787,56	-1.255,97	151.282,88
64.	01.10.14	151.282,88	755,88	-1.287,65	149.995,23
65.	01.11.14	149.995,23	774,42	-1.269,11	148.726,12
66.	01.12.14	148.726,12	743,10	-1.300,43	147.425,69
67.	01.01.15	147.425,69	761,16	-1.282,37	146.143,32
68.	01.02.15	146.143,32	754,54	-1.288,99	144.854,32
69.	01.03.15	144.854,32	675,51	-1.368,02	143.486,30
70.	01.04.15	143.486,30	740,82	-1.302,71	142.183,59
71.	01.05.15	142.183,59	710,41	-1.333,12	140.850,47
72.	01.06.15	140.850,47	727,21	-1.316,32	139.534,15
73.	01.07.15	139.534,15	697,17	-1.346,36	138.187,79
74.	01.08.15	138.187,79	713,46	-1.330,07	136.857,72
75.	01.09.15	136.857,72	706,59	-1.336,94	135.520,79
76.	01.10.15	135.520,79	677,12	-1.366,41	134.154,38
77.	01.11.15	134.154,38	692,64	-1.350,89	132.803,49
78.	01.12.15	132.803,49	663,54	-1.379,99	131.423,50
79.	01.01.16	131.423,50	678,54	-1.364,99	130.058,51
80.	01.02.16	130.058,51	669,66	-1.373,87	128.684,63
81.	01.03.16	128.684,63	619,83	-1.423,70	127.260,94
82.	01.04.16	127.260,94	655,25	-1.388,28	125.872,66
83.	01.05.16	125.872,66	627,20	-1.416,33	124.456,33
84.	01.06.16	124.456,33	640,81	-1.402,72	123.053,61
85.	01.07.16	123.053,61	613,15	-1.430,38	121.623,23
86.	01.08.16	121.623,23	626,22	-1.417,31	120.205,92
87.	01.09.16	120.205,92	618,93	-1.424,60	118.781,32
88.	01.10.16	118.781,32	591,86	-1.451,67	117.329,65
89.	01.11.16	117.329,65	604,12	-1.439,41	115.890,23
90.	01.12.16	115.890,23	577,46	-1.466,07	114.424,16
91.	01.01.17	114.424,16	589,16	-1.454,37	112.969,79
92.	01.02.17	112.969,79	583,26	-1.460,27	111.509,52
93.	01.03.17	111.509,52	520,01	-1.523,52	109.985,99
94.	01.04.17	109.985,99	567,86	-1.475,67	108.510,32

Števec	Datum	Glav. pred razp.	Obresti	Odplačilo dolga	Glav. po razp.
95.	01.05.17	108.510,32	542,17	-1.501,36	107.008,96
96.	01.06.17	107.008,96	552,49	-1.491,04	105.517,91
97.	01.07.17	105.517,91	527,21	-1.516,32	104.001,59
98.	01.08.17	104.001,59	536,96	-1.506,57	102.495,02
99.	01.09.17	102.495,02	529,18	-1.514,35	100.980,67
100.	01.10.17	100.980,67	504,54	-1.538,99	99.441,69
101.	01.11.17	99.441,69	513,42	-1.530,11	97.911,57
102.	01.12.17	97.911,57	489,21	-1.554,32	96.357,25
103.	01.01.18	96.357,25	497,49	-1.546,04	94.811,21
104.	01.02.18	94.811,21	489,51	-1.554,02	93.257,19
105.	01.03.18	93.257,19	434,89	-1.608,64	91.648,55
106.	01.04.18	91.648,55	473,18	-1.570,35	90.078,20
107.	01.05.18	90.078,20	450,07	-1.593,46	88.484,74
108.	01.06.18	88.484,74	456,85	-1.586,68	86.898,06
109.	01.07.18	86.898,06	434,18	-1.609,35	85.288,71
110.	01.08.18	85.288,71	440,34	-1.603,19	83.685,52
111.	01.09.18	83.685,52	432,07	-1.611,46	82.074,06
112.	01.10.18	82.074,06	410,08	-1.633,45	80.440,61
113.	01.11.18	80.440,61	415,31	-1.628,22	78.812,39
114.	01.12.18	78.812,39	393,78	-1.649,75	77.162,65
115.	01.01.19	77.162,65	398,39	-1.645,14	75.517,50
116.	01.02.19	75.517,50	389,90	-1.653,63	73.863,87
117.	01.03.19	73.863,87	344,45	-1.699,08	72.164,79
118.	01.04.19	72.164,79	372,59	-1.670,94	70.493,85
119.	01.05.19	70.493,85	352,22	-1.691,31	68.802,54
120.	01.06.19	68.802,54	355,23	-1.688,30	67.114,23
121.	01.07.19	67.114,23	335,33	-1.708,20	65.406,04
122.	01.08.19	65.406,04	337,69	-1.705,84	63.700,20
123.	01.09.19	63.700,20	328,88	-1.714,65	61.985,55
124.	01.10.19	61.985,55	309,71	-1.733,82	60.251,73
125.	01.11.19	60.251,73	311,08	-1.732,45	58.519,28
126.	01.12.19	58.519,28	292,39	-1.751,14	56.768,13
127.	01.01.20	56.768,13	293,09	-1.750,44	55.017,70
128.	01.02.20	55.017,70	283,28	-1.760,25	53.257,45
129.	01.03.20	53.257,45	256,52	-1.787,01	51.470,44
130.	01.04.20	51.470,44	265,02	-1.778,51	49.691,93
131.	01.05.20	49.691,93	247,60	-1.795,93	47.896,00
132.	01.06.20	47.896,00	246,61	-1.796,92	46.099,08
133.	01.07.20	46.099,08	229,70	-1.813,83	44.285,25
134.	01.08.20	44.285,25	228,02	-1.815,51	42.469,74
135.	01.09.20	42.469,74	218,67	-1.824,86	40.644,88
136.	01.10.20	40.644,88	202,52	-1.841,01	38.803,88
137.	01.11.20	38.803,88	199,80	-1.843,73	36.960,15
138.	01.12.20	36.960,15	184,16	-1.859,37	35.100,78
139.	01.01.21	35.100,78	180,73	-1.862,80	33.237,98
140.	01.02.21	33.237,98	171,61	-1.871,92	31.366,06
141.	01.03.21	31.366,06	146,27	-1.897,26	29.468,80
142.	01.04.21	29.468,80	152,15	-1.891,38	27.577,41
143.	01.05.21	27.577,41	137,79	-1.905,74	25.671,67
144.	01.06.21	25.671,67	132,54	-1.910,99	23.760,69
145.	01.07.21	23.760,69	118,72	-1.924,81	21.835,87
146.	01.08.21	21.835,87	112,74	-1.930,79	19.905,08
147.	01.09.21	19.905,08	102,77	-1.940,76	17.964,32
148.	01.10.21	17.964,32	89,76	-1.953,77	16.010,55

Priloga 2

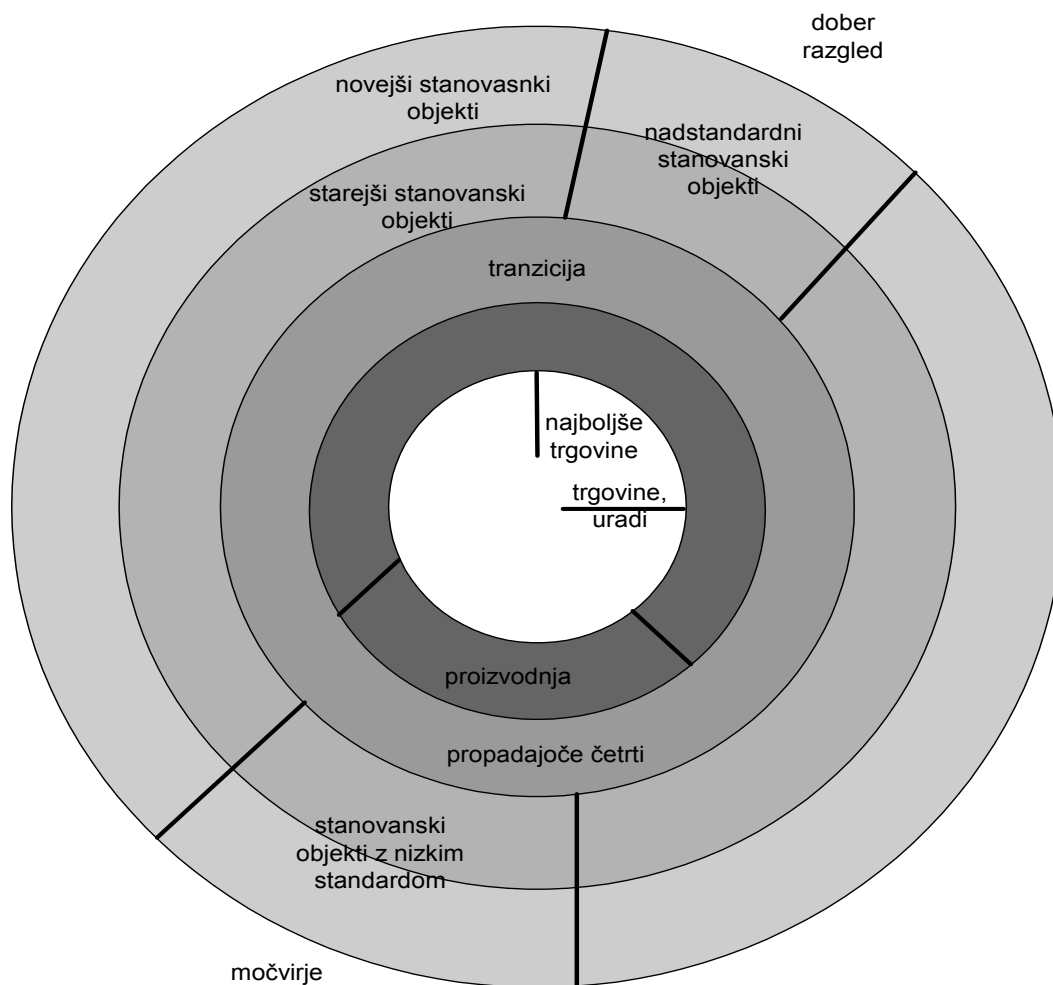
Števec	Datum	Glav. pred razp.	Obresti	Odplačilo dolga	Glav. po razp.
149.	01.11.21	16.010,55	82,66	-1.960,87	14.049,68
150.	01.12.21	14.049,68	70,20	-1.973,33	12.076,35
151.	01.01.22	12.076,35	62,35	-1.981,18	10.095,17
152.	01.02.22	10.095,17	52,12	-1.991,41	8.103,76
153.	01.03.22	8.103,76	37,79	-2.005,74	6.098,02
154.	01.04.22	6.098,02	31,48	-2.012,05	4.085,98
155.	01.05.22	4.085,98	20,42	-2.023,11	2.062,86
156.	01.06.22	2.062,86	10,65	-2.032,88	29,98

Obresti v moratoriju	0,00	
Obresti v rednem odplačevanju	98.820,66	
Skupaj	98.820,72	-219.969,96

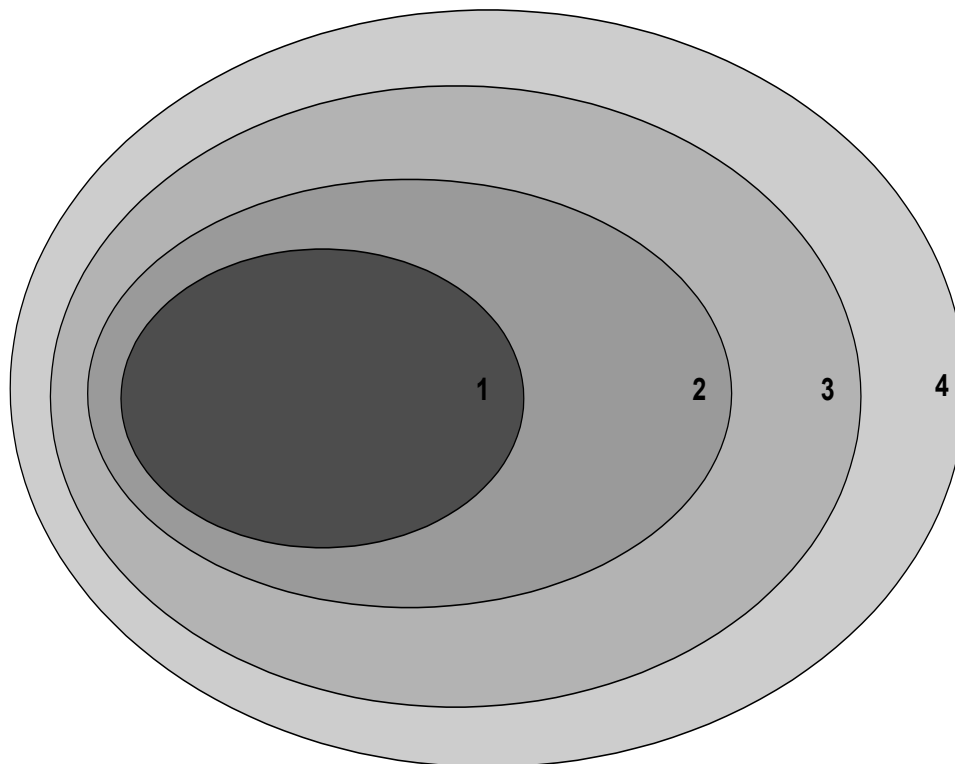
BILANČNA ANALIZA PODJETJA – FINANČNI KAZALNIKI

FINANČNI KAZALNIKI ZA IZRAČUN BONITETE						
NEFIN. DRUŽBA						
KAZALNIK	2005	2006	2007	TEK. POD. 2008	PL. POD. 2008	DEJAVNOST
FINANČNA VARNOST	0,22	0,23	0,49	0,47		
KREDITNA SPOSOBNOST	0,70	0,90	0,89	0,93		
OBRATNOFINANČNA LIKVIDNOST	0,39	0,47	0,44	0,52		
DONOSNOST REDNEGA DELOVANJA	0,05	0,01	0,05	0,04	0,04	
CELOT. ZADOL./POVP. MES. PRODAJO	10,94	9,58	10,63	8,58		
POKRITJE OBRESTI	3,20	2,35	3,77	4,01		
DONOSNOST INVESTICIJ (ROI)	0,07	0,04	0,05	0,03		
BONITETA IZ TOČKOVANJA FIN. KAZALNIKOV	B1	B1	A3	A3	C1	
BONITETA IIA OSNOVI	PO TOČKAH	PO TOČKAH	PO TOČKAH	PO TOČKAH	PO KAPITALU	
OPOZORILA!						
Vez. obv. iz posl. nad 120 dni v zadnj. letu 129						
Finančne naložbe nad 10% bilančne vsote						
DODATNI OPOZORILNI KAZALNIKI						
	2005	2006	2007	Tek. pod. 2008	Pl. pod. 2008	
1. Celotna zadolženost na realizacijo	82,0%	76,8%	84,3%	69,6%	0,0%	
2. Finančna zadolženost na realizacijo	54,8%	51,8%	51,9%	47,8%	0,0%	
3. Neto dolg v vseh prihodkih	kritično -0,56	kritično -0,51	kritično -0,54	-0,40	0,00	
4. Prihodek na sredstva	0,95	1,01	0,60	0,76		
KAZALNIKI POSLOVANJA PO ZAKONU O FINANČNEM POSLOVANJU						
	2005	2006	2007	Tek. pod. 2008	Pl. pod. 2008	
1. Negativni kapital						
2. Izguba > 50% osnovnega kapitala						
3. Usreznost višine kapitala						
3. Negativni obratni kapital	-2.456.390	-881.033	-2.557.134	-1.600.776		
4. Obratno finančna likvidnost < 0,5	0,39	0,47	0,44			
BONITETA PODJETJA IZ RAZLIČNIH NASLOVOV						
BONITETA IZ TOČKOVANJA FIN. KAZALNIKOV V LETU 2007					36	A3
MEHKI BONITETNI DEJAVNIKI						
BONITETA IZ PORAVNAVANJA OBVEZNOSTI V ZADNJIH 6 MESECIH NKBM						A1
BONITETA IZ PORAVNAVANJA OBVEZNOSTI V ZADNJIH 6 MESECIH PBS						
KRITIČNI DOGODEK V ZADNJIH 12 MESECIH						NE
URADNA KLASIFIKACIJA NKBM					POTRDITEV klasifikacije	A
URADNA KLASIFIKACIJA PBS					POTRDITEV klasifikacije	A
USMERITEV ZA BONITETNI RAZRED						31. 3. 08 30. 12. 07 A3

VREDNOTENJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ 1

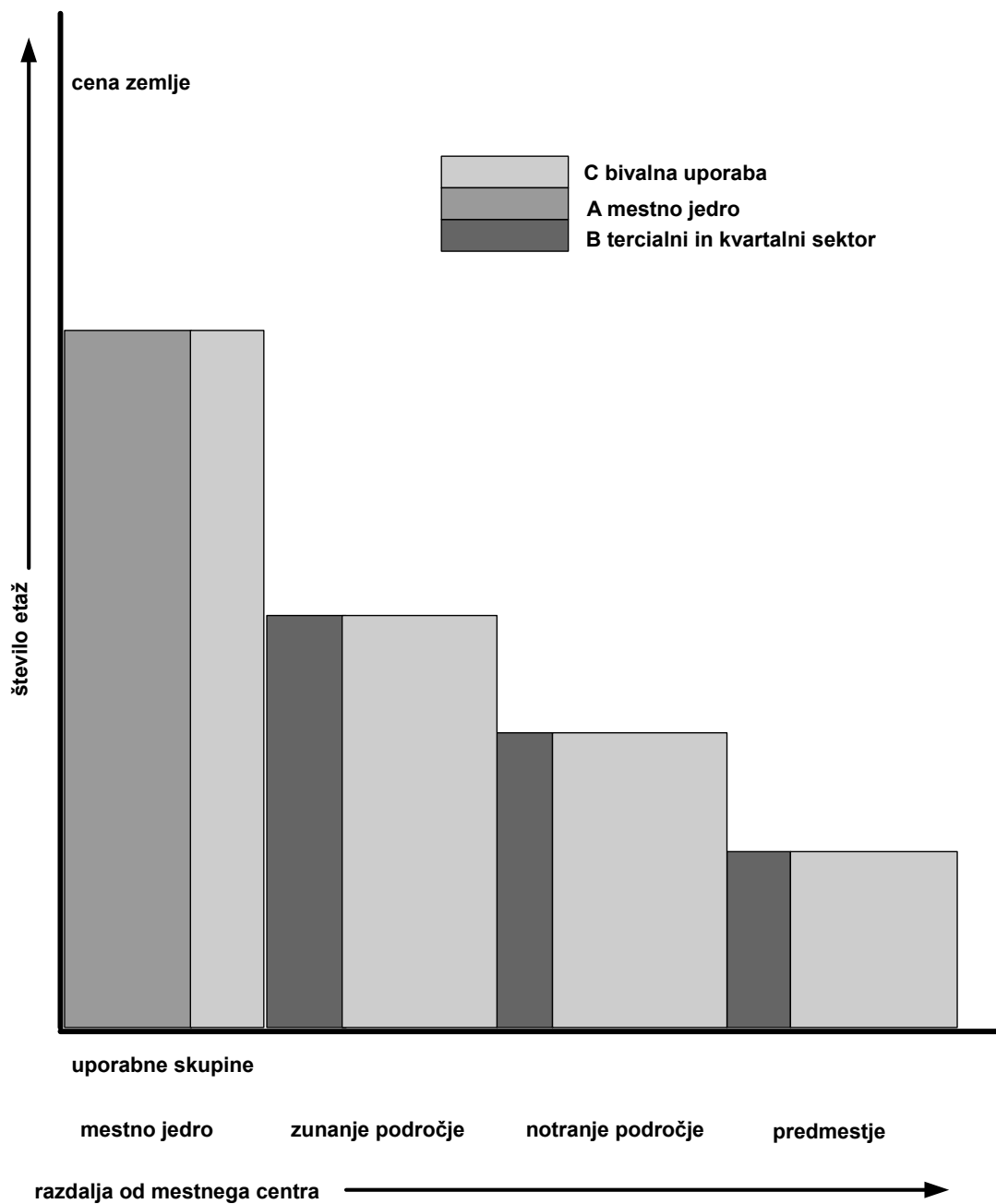


VREDNOTENJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ 2



1	najboljše območje: maloprodaja, banke, zavarovalnice
2	notranje območje: pisarne, državni uradi, splošna trgovina, boljše stanovanja
3	zunanje območje: starejše stavbe, delno spremenjene v pisarne, novi objekti v dejavnostih, ki so se umaknile iz notranjega območja
4	predmestje: enodružinske stanovanjske stavbe

STOPNJEVANJE CENE ZEMLJE IN NJENI UPORABNIKI



CENITVE NEPREMIČNIN

Svetovalec:	<input type="text"/>	Št. Stranke:	<input type="text"/>
		Stranka:	<input type="text"/>
Cenilec:	<input type="text"/>	Ulica in hiš.št.	<input type="text"/>
		Kraj:	<input type="text"/>
Dan ogleda:	<input type="text"/>	Država:	<input type="text"/>
Razlog cenitve:	<input type="text" value="Cenitev premoženja"/>		

Legaj/kraj nepremičnine, ki je predmet cenitve

ZK izpisek z dne:	<input type="text" value="21.03.2009"/>	Lastniški delež	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>
Vložna številka:	<input type="text" value="555"/>	Upošteva se samo delež	<input type="checkbox"/>	
Katastrska občina:	<input type="text" value="Šentjur"/>	Drugi lastniki:		
ZK sodišče:	<input type="text" value="Šentjur"/>			

Kupoprodajna pogodba z dne:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Kraj, dne

Podpis cenilca

CENITEV ZEMLJIŠČA

Namen uporabe:

Parcela	Ocenjena vrednost
15/1 -1202 m ²	132.220,00 EUR

Ocenjena vred. parcel EURPopravek zaradi trga EURRazlog:

Popravljen ocenjena vrednost	Vračunljiva vrednost
<input type="text" value="132.220,00"/> EUR	<input type="text" value="92.554,00"/> EUR

Znesek hipoteke EURZmanjšana vračunljiva vrednost (hipoteka) EURDonos EUR

Ocena po kalkulaciji donosa	Vračunljiva vrednost po kalkulaciji
<input type="text" value="132.220,00"/> EUR	<input type="text" value="92.554,00"/> EUR

CENITEV POSAMEZNE PARCELEŠtevilka parcel(e): Velikost parcel(e): m²**Namembnost zemljišča**

- pozidano urejeno zazidljivo neurejeno zazidljivo
 travnik gozd njiva pašnik

Pravice/bremenitve

pravica dostopa služnostna pravica **Znesek hipoteke** EUR

Legra

izjemna dobra slabša

Kakovost tal

zemlja/ilovica močvirnata skalnata

Vpliv hrupa

zelo velik velik normalen neznaten zelo miren

Oblika zemljišča

kvadratna pravokotna druge oblike

Naklon zemljišča

raven rahla strmina močna strmina

Infrastruktura javnega značaja

javne ceste pločniki javna razsvetljava javna parkirišča hidratno omrežje

Infrastruktura individualnega značaja

kanalizacija vodovod mestno ogrevanje plinifikacija
 telefon električna transformatorska postaja

Osnovna cena: EUR

Priloga 5

Odbitki lego/hrup/infrast.	za	0 %	-	EUR
Odbitki za kakovost		0 %	-	EUR
Odbitki za pravice		0 %	-	EUR
Odbitki ostalo		0 %	-	EUR

**Ocenjena
cena:** 132.220,00 EUR

CENA PISARNE IN RAZSTAVNEGA PROSTORA

Površina pisarne:	<input type="text" value="82.650,00"/> EUR	<input type="text" value="87"/> m ² 950 EUR/m ²
Razstavni prostor:	<input type="text" value="241.300,00"/> EUR	<input type="text" value="254"/> m ²
Parkirni prostor:	<input type="text" value="4.500,00"/> EUR	<input type="text" value="15"/> m ²
Sanitarije:	<input type="text" value="8.000,00"/> EUR	<input type="text" value="8"/> m ²
Osnovna cena:	<input type="text" value="336.450,00"/> EUR	<input type="text" value="364"/> m ²
Odbitki za lego/hrup/infra.	<input type="text"/> %	<input type="text"/> EUR
Odbitki za ohranjenost	<input type="text" value="-2"/> %	<input type="text" value="6.729,00"/> EUR
Odbitki za pravice	<input type="text"/> %	<input type="text"/> EUR
Odbitki ostalo	<input type="text"/> %	<input type="text"/> EUR
Ocenjena cena:	<input type="text" value="336.450,00"/> EUR	

DEL ZA NOVOGRADNJO / ADAPTACIJONamen: Skupni stroški gradnje/adaptacije: EURDelna sanacija/dokončanje: % EURNova preostala doba uporabe: Popravljen odbitek za ohranjenost: %**Ocenjena vrednost pred/po adaptaciji:** EURDelež ocenjene vrednosti: EURPopravek zaradi trga: EURPopravljena ocenjena vrednost: EUR

Vračunljiva vrednost

 EUR EURZnesek hipoteke: EURZmanjšana vračunljiva vrednost (hipoteka) EURDonos EUROcena donosa po kalkulaciji EUR

Vračunljiva vred. Po kalkulaciji

 EUR EUR

OPIS OBJEKTA

Legra objekta

 izjemna dobra slabša

Zunanja ohranitev objekta

 nov dobra slaba potrebna adaptacija

Notranja ohranitev objekta

 nov dobra slaba potrebna adaptacija

Splošna oprema

 nadstand
ardna standar
dna enostavna

Infrastruktura javnega značaja

 javne
ceste pločni
ki javna
razsvetljava javna
parkirišča hidrantno
omrežje

Trenutno stanje

 zelo
dobro dobro/norma
lno slabo/zanemarjeno

Pravice/bremenitve

Znesek
hipoteke:

0	E
	U
	R

 služnostna
pravica

 zemljiški
dolg

 stavbna
pravica

 zakupna/najemna
pravica

 stvarna
pravica

 predkupna pravica

CENA PRIPADAJOČI OBJEKT-DELAVNICA

Površina:	<input type="text" value="86.100,00"/> EUR	<input type="text" value="105"/> m ² 820 EUR/M2
Sanitarije:	<input type="text"/> EUR	<input type="text"/> m ²
Parkirni prostor:	<input type="text"/> EUR	<input type="text"/> m ²
Garaža:	<input type="text"/> EUR	<input type="text"/> m ²
Osnovna cena:	<input type="text" value="86.100,00"/> EUR	<input type="text" value="105"/> m ²
Odbitki za lego/hrup/infra.	<input type="text"/> %	<input type="text"/> EUR
Odbitki za ohranjenost	<input type="text"/> %	<input type="text"/> EUR
Odbitki za pravice	<input type="text"/> %	<input type="text"/> EUR
Odbitki ostalo	<input type="text"/> %	<input type="text"/> EUR
Ocenjena cena:	<input type="text" value="86.100,00"/> EUR	

DEL ZA NOVOGRADNJO / ADAPTACIJONamen: Skupni stroški gradnje/adaptacije: EURDelna sanacija/dokončanje: % EURNova preostala doba uporabe: Popravljen odbitek za ohranjenost: %**Ocenjena vrednost pred/po adaptaciji:** 86.100,00 EURDelež ocenjene vrednosti: EURPopravek zaradi trga: EURPopravljena ocenjena .. **Vračunljiva vrednost**
vrednost: 86.100,00 EUR 60.270,00 EURZnesek hipoteke: 0 EURZmanjšana vračunljiva vrednost (hipoteka)
 0 EURDonos EUROcena po kalkulaciji **Vračunljiva vred. Po kalkulaciji**
donosa 86.100,00 EUR 60.270,00 EUR

CENA SKLADIŠČA

Površina skladišča:

79.380,00	EUR
-----------	-----

113,4	m ²
-------	----------------

Parkirni prostor:

	EUR
--	-----

	m ²
--	----------------

Osnovna cena:

79.380,00	EUR
-----------	-----

113,4	m ²
-------	----------------

Odbitki za lego/hrup/infra.		%	EUR
Odbitki za ohranjenost	-2	%	1.594,20 EUR
Odbitki za pravice		%	EUR
Odbitki ostalo		%	EUR

Ocenjena cena:

77.785,80	EUR
-----------	-----

DEL ZA NOVOGRADNJO / ADAPTACIJONamen: Skupni stroški gradnje/adaptacije: EURDelna sanacija/dokončanje: % EURNova preostala doba uporabe: Popravljen odbitek za ohranjenost: %**Ocenjena vrednost pred/po adaptacijo:** EURDelež ocenjene vrednosti: EURPopravek zaradi trga: EUR

Popravljena ocenjena vrednost:	Vračunljiva vrednost
<input type="text" value="77.785,80"/> EUR	<input type="text" value="54.450,06"/> EUR

Znesek hipoteke: EURZmanjšana vračunljiva vrednost (hipoteka) EURDonos EUR

Ocena donosa po kalkulaciji	Vračunljiva vred. po kalkulaciji
<input type="text" value="77.785,80"/> EUR	<input type="text" value="54.450,06"/> EUR

CENITEV SKLADIŠČA

Namen uporabe:	<input type="text" value="poslovni"/>	Leto izgradnje:	<input type="text" value="2007"/>
		Starost zgradbe:	<input type="text" value="2"/>
Preostala doba uporabe:		Leto adaptacije:	<input type="text" value="68"/>
			<input type="text"/>

OPIS OBJEKTA

Izvedba gradnje

enostavna kompleksna

Infrastruktura javnega značaja

javne ceste pločniki javna razsvetljava javna parkirišča hidrantno omrežje

Trenutno stanje skladišča

zelo dobro dobro/normalno slabo/zanemarjeno

Pravice/bremenitve

Znesek hipoteke: EUR služnostna pravica zemljiški dolg

stavbna pravica zakupna/najemna pravica stvarna pravica predkupna pravica

IZRAČUN STROŠKOV GRADNJE

	delež v %	izvedeno	neizvedeno
1. nadstropna zgradba			
pritličje + strop	30		30
2. nadstropna zgradba			
klet + strop	15	15	15
pritličje + strop	15	15	15
3. nadstropna zgradba			
klet + strop	10		10
pritličje + strop	10		10
zgornje nadstropje + strop	10		10
tesar	5	5	5
klepar	1	1	1
krovec	4	4	4
VSOTA GROBIH GRAD. DEL	40 %	40 %	40 %
vmesne stene in podboji	6	6	6
električne inštalacije	2	2	2
cevne inštalacije	3	3	3
ogrevalne cevi	2	2	2
okna	4	4	4
zasteklitev	1	1	1
notranji omet in stropi	5	5	5
kanalizacija v hiši	2	2	2
estrih	3	3	3
peč & cisterna	5	5	5
električna napeljava & stikala	2	2	2
fasada	4	4	4
montaža radiatorjev	3	3	3
polaganje ploščic	1	1	1
pleskar	2	2	2
soboslikar, tapetnik	3	3	3
talne obloge	4	4	4
vrata, ograja	3	3	3
montaža sanitarij	3	3	3
zunanja dela	2	2	2
STOPNJA DOKONČANE GRADNJE	100 %	100 %	100 %

Priloga 5

Vrednost nepremičnine po cenitvi banke:

Vrsta objekta	Osnovan cena v EUR	Vračunljiva vrednost v EUR 70 % od ocenjene vrednosti objekta
Poslovni +		
Pisarniški	329.721,00	230.804,70
Skladiščni	86.100,00	60.270,00
Pripadajoči	77.785,80	54.450,06
zemljišče	132.220,00	92.554,00
SKUPAJ	625.826,80	438.078,76