

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Diplomska naloga

LIZING NE VEČ KOT ALTERNATIVA
AMPAK KOT VZPOREDNICA

Silvestra Pantelič

POVZETEK

Avtor v diplomski nalogi obravnava teorijo in prakso financiranja poslovnih nepremičnin za pravne osebe s pomočjo dolžniškega kapitala. Pri tem raziskuje na eni strani zadolževanje s pomočjo lizinga, vzporedno pa ugotavlja in pojasnjuje razliko med financiranjem s pomočjo hipotekarnega posojila. Avtor se je v nalogi osredotočil predvsem na primerjavo obeh omenjenih oblik. V diplomskem delu je predstavljena tudi raziskava, ki jo je avtor izvedel med naključno izbranimi slovenskimi poslovnimi subjekti. Raziskava odseva in izraža stališča, mnenja in ocene odgovornih oseb izbranih poslovnih subjektov o pridobitvi ponudbe tako lizing hiše kot banke. Rezultati raziskave potrjujejo v nalogi postavljeno hipotezo, da se ponudba lizinga vzporeja s ponudbo hipotekarnega posojila.

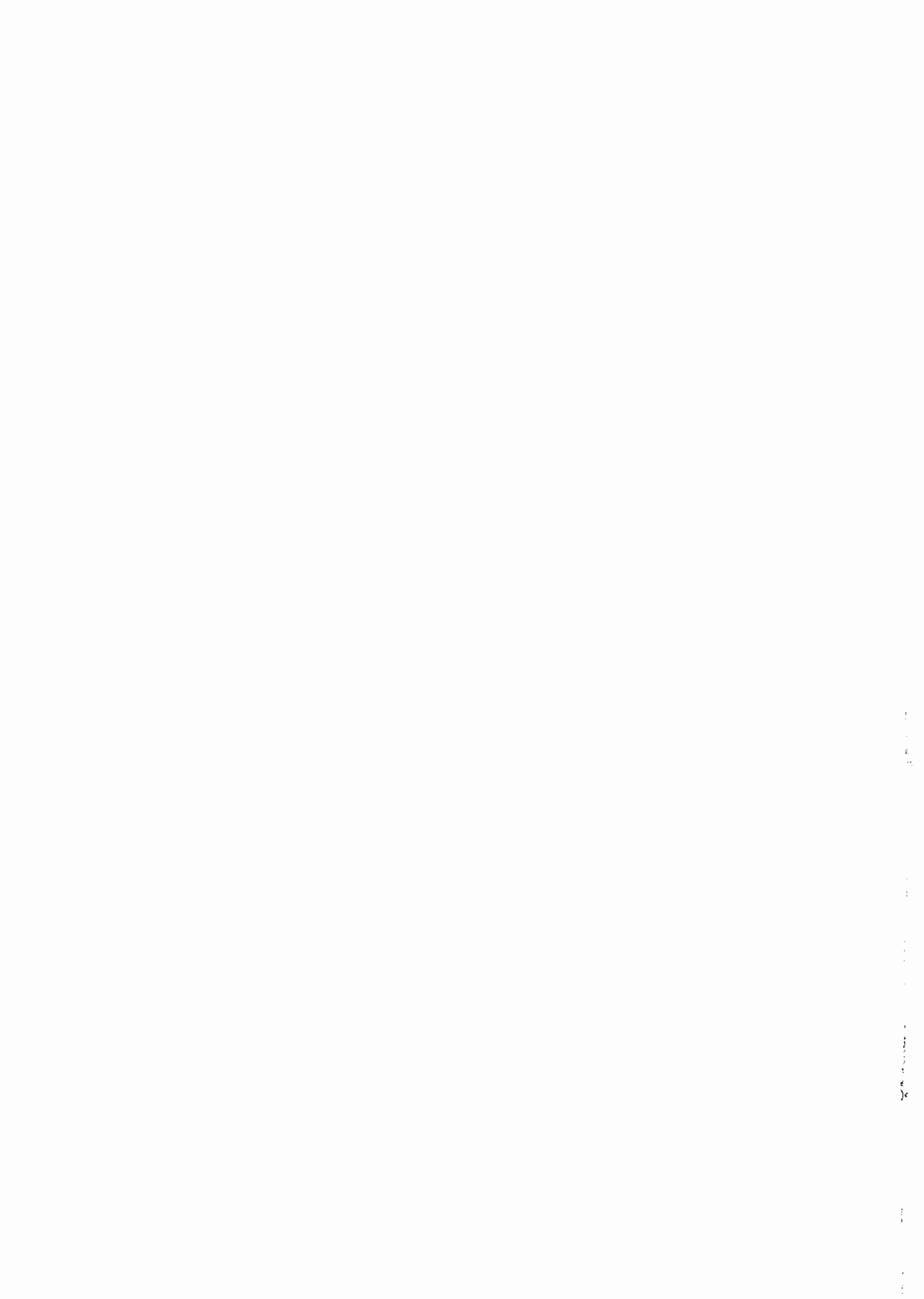
Ključne besede: lizing, lizingodajalec, lizingojemalec, hipotekarno posojilo, posojilodajalec, posojilojemalec, dolžniški kapital, vzporednica

ABSTRACT

In the diploma thesis we have examined the theory and the practice of the business real estate financing for the legal entities by means of the loaned capital. We have studied the incurring debts by means of leasing, and simultaneously we have determined and explained the difference between the financing by the means of the mortgage loans. We have mainly focused upon the comparison of the both. In the diploma thesis we have presented the research that was carried out by the authors on the random chosen Slovene business subjects. The research illustrated and expressed the opinions, believes and evaluations by the people in charge regarding the chosen business subjects and their possibility to acquire the financial leasing as well as the bank loan. The results of the research confirmed our hypothesis that the financial leasing offer is collated with the offer of the mortgage loan.

Key words: financial leasing, leasing-donor, leasing-taker, mortgage loan, loan-donor, loan-taker, loaned capital, relationship

UDK: 336.77(043.2)



VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Oprelitev problema	1
1.2	Namen in cilji diplomskega dela	1
1.3	Predpostavke in omejitve	2
1.4	Metodologija dela	2
2	Predstavitev podjetji in splošno o nepremičnini	3
2.1	Zgodovina podjetji	3
2.2	Zgodovina lizinga	3
2.3	Kaj je nepremičnina	4
2.4	Osnovne lastnosti nepremičnin	4
2.5	Vrste nepremičnin	5
2.6	Kaj je trg nepremičnin in njegove osnovne funkcije	5
3	Možnosti financiranja nakupa nepremičnin	7
3.1	Lastniški ali dolžniški kapital	7
3.2	Postopki odobritve in pridobitve lizinga	8
3.3	Nakup poslovne nepremičnine za pravno osebo s pomočjo lizinga	12
3.4	Postopki odobritve in pridobitve hipotekarnega posojila	23
3.5	Nakup poslovne nepremičnine za pravno osebo s pomočjo hipotekarnega posojila	23
4	Primerjava stroškov finančnega lizinga in hipotekarnega posojila	29
4.1	Prednosti lizinga napram hipotekarnemu posojilu	30
4.2	Slabosti lizinga napram hipotekarnemu posojilu	32
4.3	Rezultati kvantitativnih primerjav med lizingom in posojilom	32
5	Tržna Raziskava	33
5.1	Oprelitev problema in cilji raziskave	33
5.2	Načrtovanje raziskave in izvedba ankete	34
5.3	Analiza rezultatov ankete	35
5.4	Povzetek ugotovitev raziskave	39
5.5	Sklepne ugotovitve raziskave	40
6	Sklep	43
	Literatura	45

Priloge.....47

SLIKE

Slika 3.1	Rast nepremičninskih poslov v podjetju Vogo leasing za obdobje 2000–20078	
Slika 5.1	Starostna struktura poslovnih subjektov.....	35
Slika 5.2	Struktura podjetij po velikosti	36
Slika 5.3	Odločitev poslovnih subjektov za nakup poslovnih nepremičnin	36
Slika 5.4	Ali se poslovni subjekti poslužujejo dolžniškega, lastniškega, ali kombinacijo lastniškega in dolžniškega kapitala, ko investirajo v nepremičnine	37
Slika 5.5	Odločitev poslovnih subjektov za nakup poslovnih nepremičnin	37
Slika 5.6	Razporeditev dejavnikov	38
Slika 5.7	Podpora ponudbi hipotekarnega posojila in lizinga	40

TABELE

Tabela 3.1	Količinski dejavniki.....	15
Tabela 3.2	Kakovostni dejavniki.....	16
Tabela 3.3	Bonitetni razredi	18
Tabela 3.4	Splošni podatki o lizingu	21
Tabela 3.5	Podatki iz lizing računa:	22
Tabela 3.6	Maksimalna hipoteka.....	26
Tabela 3.7	Navadna hipoteka:	27
Tabela 3.8	Splošni podatki o hipotekarnem posojilu:	28
Tabela 4.2	Stroški, ki jih mora stranka plačati na začetku pri lizing ponudbi	30
Tabela 4.3	Stroški, ki jih mora stranka plačati na začetku pri hipotekarnem posojilu:....	31

KRAJŠAVE

ZZK	Zakon o zemljiški knjigi
SWOT	strenghts, weaknesses, opportunities, threats – prednosti, slabosti, priložnosti, nevarnosti
SID	Slovenska izvozna družba
AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
GZS	Gospodarska zbornica Slovenije
GV	Gospodarski vestnik
ZDDV	Zakon o davku na dodano vrednost
DDV	davek na dodano vrednost

1 UVOD

Živimo v času, ko nam znanje in informacija odpirata zahtevne poslovne poti. Slediti hitro razvijajočemu se svetu ni enostavno, če neprestano ne iščemo pravih virov informacij, pravih virov financiranja. Le ti nas vodijo k razvoju. Graditi na lastni širini je pravzaprav edino zagotovilo, ki ponuja možnost odkrivanju zahtevnosti enaindvajsetega stoletja. To pomeni, da dandanes ni dovolj zavedati se zahtevnosti trga, oziroma razumeti želje kupcev. Pomembno je temu primerno, pravočasno prisluhniti in zanje oblikovati poslovno filozofijo.

Dejavnost lizing nepremičnin je hitro razvijajoča se gospodarska dejavnost, ki se v zadnjem času že aktivno približuje posojilu. Marsikdo si predstavlja, da je financiranje nepremičnin preprosta in dobičkonosna dejavnost, vendar za obvladovanje trga zahteva veliko znanja, zelo skrbne priprave in obdelave.

1.1 Opredelitev problema

Lizing nepremičnin je precej zahteven segment obdelave, po drugi strani pa precej raznolik. Skozi nalogo bomo vzporedno z lizingom nepremičnin, obravnavali hipotekarno posojilo, katero je po vsebini skoraj najbolj primerljivo lizingu. Spoznali bomo prednosti in slabosti tako lizinga kot posojila. Poudarili in podrobneje bomo spoznali ključne postopke na eni kot na drugi strani in na koncu zaključili z raziskavo, ki nam bo pokazala, kako na dolžniško zadolževanje gledajo podjetniki skozi svoje oči in kaj jim je pokazalo večletno sodelovanje z lizing hišo oziroma banko.

1.2 Namen in cilji diplomskega dela

Ni redkost, ko v časopisih zasledimo članke z naslovom: »Lizing alternativa kreditu«. Citiram del članka:

»V Sloveniji lizing posebej v zadnjih letih postaja ena izmed pogostih možnosti financiranja, predvsem zaradi prednosti pred alternativnimi viri financiranja.« (Galun 2005)

Ali pa: »Nakup z lizingom.« Citiram del članka:

»Obseg lizinških poslov v slovenskem prostoru strmo narašča, v zadnjih šestih letih so se le-ti povečali za preko 200 odstotkov, samo za nepremičnine pa kar za preko 360 odstotkov.« (Bajec 2007)

Osnovni namen diplomskega dela je proučiti predvidevanja, ali so se stroški financiranja nepremičnin poslovnih prostorov za pravne osebe s pomočjo lizinga, dejansko približali stroškom financiranja nepremičnin s pomočjo hipotekarnega posojila in ali je ročnost izpeljave postopka pridobitve dolžniškega kapitala za poslovne subjekte pomembna postavka.

Cilj diplomskega dela je, da skozi konkretne izračune, primerjave in analize potrdimo predvidevanja. Da sploh lahko vzporejamo lizing in hipotekarno posojilo je botrovala sprememba zakonodaje v zvezi z davki pri lizingu, velika konkurenca in potreba po temu segmentu financiranja.

1.3 Predpostavke in omejitve

Zagotovo je, da tako lizing hiše, kot banke želijo svojo ponudbo čim bolj približati potrošniku. To pomeni, da se obrestne mere nižajo, stroški obdelave posla se zmanjšujejo, zavarovanj terjatev že marsikje ni več, odplačilna doba se daljša. Da pa lizing hiša ali banka zmoreta te pritiske trga in sta lahko konkurenčni na trgu, si morata sami iskati najugodnejše vire denarnih sredstev.

Predpostavljamo torej, da so vse prej naštetе opcije ključnega pomena pri pridobitvi strank, tako pri lizingu, kot pri kreditu in da so iz tega vidika ponudbi približani ena drugi.

Omejitve s strani preučevanja ponudbe lizinga in hipotekarnega kredita ne vidimo niti s strani lizing hiše, niti s strani banke. Mogoče bi omejitve nastopile pri vpogledih v podatke, ki se smatrajo za poslovno tajnost, ali pa pri izvajanju ankete, saj bodo naši anketiranci ključne, oziroma odgovorne osebe v naključno izbranih podjetjih.

1.4 Metodologija dela

V diplomski nalogi bomo s preučevanjem stališč, spoznanj in sklepov različnih avtorjev predstavili teoretični del naloge, oziroma podali izhodišča za nadaljnjo obravnavo. Za lažje razumevanje obravnavane teme bomo diplomsko delo začeli s splošno predstavitvijo nepremičnin kot pojmom. Navesti želimo njihove osnovne lastnosti in kakšne vrste nepremičnin poznamo.

Nadalje bomo predstavili trg nepremičnin z obrazložitvijo, kaj je sploh trg nepremičnin, kakšno funkcijo ima trg nepremičnin in kako deluje. Kakšne možnosti financiranja ponuja trg skozi lastniški oziroma dolžniški vir kapitala.

V analitičnem pristopu bomo ustrezne informacije in podatke pridobili s pomočjo raziskav. Uporabili bomo metode raziskovanja za mizo, kjer bomo zbrali predvsem statistične podatke, podatke o podjetjih, trgu in panogah, ki so predmet raziskave. Na ta način bomo skušali pridobiti kar največ uporabnih informacij, ki nam bodo kasneje olajšale raziskavo na terenu, kjer bomo s pomočjo anketnih vprašalnikov in intervjujev pridobili ključne informacije od odgovornih oseb v podjetjih. Teoretični del diplomskega dela bo temeljil na uporabi eksternih virov, tako domače kot tuje literature. V empiričnem delu, pa bomo uporabili predvsem primarne podatke, pridobljene s pomočjo anketnega vprašalnika.

2 PREDSTAVITEV PODJETJI IN SPLOŠNO O NEPREMIČNINI

2.1 Zgodovina podjetji

Podjetje Vogo leasing, d. o. o., je bilo ustanovljeno s pogodbo o ustanovitvi z dne 7. 6. 1990. Takratni namen družbe je bil predvsem spodbuditi nov način financiranja prodaje proizvodov iz sistema Vozila Gorica. Skozi leta so sledili razni prevzemi. Leta 1993 s strani Sklada Republike Slovenije za razvoj, d. d., saj dejavnost lizinga v okviru Vozila Gorica ni bila več zanimiva. Nadalje se je lastništvo še dvakrat menjalo, sedaj pa je že od januarja 2005 podjetje Vogo leasing, d. o. o., v 100 % lasti Abanke Vipava, d. d.

Abanka Vipava, d. d., je kot podružnica Jugoslovanske banke začela delovati že leta 1955. Po več kot dvajsetih letih poslovanja, leta 1977 se je podružnica preimenovala v Jugobanko-Temeljno banko Ljubljana. Po obsegu poslovanja s tujino so takrat v sistemu Jugobanke zavzeli že tretje mesto. Decembra 1989 so se na osnovi sklepa banke preoblikovali v Abanko, delniško družbo in izstopili iz sistema Jugobanke. Kot Abanka, d. d. Ljubljana so začeli samostojno poslovati januarja 1990. Leta 2002 so se uspešno združili z Banko Vipava, d. d. Pohvalijo se lahko s celovito finančno storitvijo, od klasičnega bančništva, bančno-zavarovalno storitvijo pa do investicijskega bančništva. Ponudbo dopolnjujejo s storitvami podjetja Vogo leasing in A leasinga, ki pokrivajo področje lizinga.

S skupnimi močmi uresničujemo vizijo v odnosih s strankami, lastniki in zaposlenimi. Nadpovprečna donosnost, kakovost storitev in pozitivna prepoznavnost, zagotavljajo zadovoljstvo in ustvarjajo zaupanje v uresničevanju poslovnih ciljev.

Kot tretja največja slovenska banka se zavedajo pomembnosti odgovornega vključevanja v okolje, zato visoke poslovne vrednote prenašajo tudi v širšo družbo v kateri živimo in delamo.

2.2 Zgodovina lizinga

Če se sprehodimo skozi zgodovina lizinga, lahko povemo, da so bile prve pojavne oblike lizinga prisotne že v času prvih razvitih civilizacij v Mezopotamiji. Po nekaterih virih naj bi bilo to že okrog leta 3000 pr.n.št., po drugih pa okrog 2000 pr.n.št. V času Rimskega imperija se je pojavila že ločitev na finančni in operativni lizing. Pri Grkih je bil popularen lizing nepremičnin, predvsem rudnikov srebra (Gerbec in Košir 1999, 15).

Skozi stoletja se je lizing razvijal in prilagajal potrebam. V združenih državah je bil dosežen vrhunec v 19. stoletju, ko je podjetje The Bell Telephone System na ta način omogočilo pridobitev telefonskih aparatov številnim uporabnikom. V Evropi pa je bilo prvo registrirano lizinško podjetje Birmingham Wagon Company, ki je bilo ustanovljeno leta 1855 in se je ukvarjalo z lizingom železniških vagonov (Gerbec in Košir 1999, 15). V 20. stoletju je lizing doživel vzpon po drugi svetovni vojni, ko se je v ZDA pojavila prva uradna sodobna lizing hiša z nazivom United States Leasing

Corporation. V razviti Evropi danes lizing zasledimo že v vseh panogah, pogosto pa je to edini možni način financiranja investicij manjših in srednje velikih podjetij, posebej tistih na začetku svoje poti. Po obsegu zavzema večji del kot posojila (Gerbec in Košir 1999, 17). Tudi v Sloveniji se je lizing začel pojavljati po drugi svetovni vojni. Število podjetij se je povečevalo, vendar je pravo obliko dobil šele v sedemdesetih, v devetdesetih pa je postal stalna oblika nabave osnovnih sredstev (Gerbec in Košir 1999, 18). Na začetku so se te oblike financiranja posluževala le redka podjetja, v zadnjih parih letih pa je ta oblika financiranja doživela pravi vzpon. Povečalo se je tako število lizing hiš, kakor tudi podjetij, ki se poslužujejo lizinga. Prav gotovo je k temu pripomogla država, saj je s sprejetjem Zakona o davku na dodano vrednost julija 1999, lizing približala posojilu.

2.3 Kaj je nepremičnina

Če želimo spoznati trg, poslovanje, financiranje nepremičnin, moramo pojem nepremičnin nedvomno spoznati in opredeliti.

V literaturi je zaslediti več definicij, ki ponazarjajo, kaj je nepremičnina. Nekaj jih bom navedla (Cirman et al. 2000, 2):

- »Nepremičnina je zemljišče in vse, kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno. Izdelki, ki zahtevajo letno obdelovanje, niso vključeni v to definicijo.«
- »Nepremičnina je zemljišče ter vse, kar zemljišču pripada in je po zakonu nepremično.«
- »Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča.«

2.4 Osnovne lastnosti nepremičnin

Lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razdelimo v naslednje tri skupine (Cirman et al. 2000, 3):

1. *Fizične lastnosti* – osnovna značilnost nepremičnin je *nepremičnost*, vendar pa le za zemljišča lahko rečemo, da so dejansko nepremična. Zgradbe je dejansko res mogoče premikati, vendar je pogojeno z velikimi stroški. Pomembna fizična lastnost nepremičnin je njihova *neuničljivost*. To velja predvsem za zemljišča, ki zaradi svojih lastnosti omogočajo dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam. Tretja fizična lastnost nepremičnin pa je *heterogenost* ali *raznoverstnost* nepremičnin. V praksi ni mogoče najti niti dveh popolnoma enakih zemljišč ali zgradb.
2. *Ekonomske lastnosti* – redkost nepremičnin oziroma njihova nezadostna ponudba se pojavlja zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišč. Z intenzivnejšo

uporabo zemljišč in prostora je mogoče njihovo ponudbo povečati, tako da dejansko govorimo o relativni redkosti nepremičnin. Vrednost nepremičnin je povsem odvisna od lokacije in namena uporabe. Dejavniki, ki vplivajo na izbiro lokacije posameznikov, oziroma skupin so osebne preference, izpostavljenost lege in dostopnost. Za nepremičnino je značilno medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti, za kar se uporablja skupni izraz soodvisnost nepremičnin. Med pomembne ekonomske lastnosti pa prištevamo še dolgo povračilno dobo nepremičninskih investicij.

3. *Institucionalne lastnosti* – nepremičnine so pod močnim vplivom nepremičninskih zakonov in različnih regulacij, med katere spadajo lokalni in regionalni prostorski plani, nadzor najemnin in drugo. Na vrsto, zunanjo podobo in uporabo nepremičnin imajo pomemben vpliv lokalne in regionalne navade. Nepremičninska združenja in organizacije pa doprinesejo svoj vpliv na poslovanje z nepremičninami in na razvoj skupnosti.

2.5 Vrste nepremičnin

Med najbolj uporabno in razširjeno delitev spada delitev na namen in dejansko uporabo (Cirman et al. 2000, 4):

- *stanovanjske nepremičnine* – v to skupino spadajo eno ali več družinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za gradnjo stanovanj;
- *poslovne nepremičnine* – trgovine in trgovski centri, gledališča, poslovni prostori, hale, razni poslovni centri, hoteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost;
- *industrijske nepremičnine* – tovarne, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost;
- *kmetijske nepremičnine* – razne farme, kmetijska obdelovalna zemljišče;
- *nepremičnine za posebne namene* – izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, igrišča za golf;
- *javne nepremičnine* – avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in številne druge nepremičnine namenjene javni uporabi.

2.6 Kaj je trg nepremičnin in njegove osnovne funkcije

Ena izmed mnogih splošnih opredelitev trga je, da gre za srečanje kupcev in prodajalcev, ki si želijo izmenjati blago, storitve in denar. Trg nepremičnin, pa je stičišče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami.

Osnovne funkcije, ki jih trg nepremičnin opravlja (Cirman et al. 2000, 8):

- *Menjava lastništva* in porazdelitev zemljišč in obstoječega prostora različnim uporabam, glede na preference finančno sposobnih uporabnikov. Gre za prodajne, najemne in davčno vzpodbujene transakcije.
- *Informiranje* o cenah in vrednosti nepremičnin in ostalem dogajanju na nepremičninskih trgih je izrednega pomena za odločanje investitorjev, posojilodajalcev, upravljavcev, gradbenih in razvojnih podjetij, posrednikov, cenilcev in drugih tržnih udeležencev. Zato je naloga trga, da jim takšne informacije posreduje, zelo pomembna. Gre za podatke o doseženih cenah nepremičnin, vrednostih primerljivih posesti in njihovih uporabah, višinah najemnin.
- *Prilagajanje* kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb, je tretja pomembnejša funkcija trga nepremičnin. S spremembami uporab nepremičnin, se njihovi lastniki odzivajo na različne tržne priložnosti in pritiske.

Trg nepremičnin in popolna konkurenca dajeta vtis neurejenosti in neučinkovitosti. Ta neurejenost in neučinkovitost pa je posledica edinstvenih značilnosti nepremičnine kot tržne dobrine. Trg nepremičnin se dejansko precej razlikuje od trgov čiste in popolne konkurence (Cirman et al. 2000, 8).

Za nepremičnino je značilna dolga življenjska doba, ki ne izgublja na vrednosti skozi čas. Ohranja konstantno visoko ceno, zaradi tega pa je marsikomu nedosegljiva. Možnosti, da posameznik ali pravna oseba pridobi nepremičnino, je več. Trg je zasičen s primerljivimi ponudbami. Ena od možnosti je, da zainteresirani koristi lastniški kapital ali pa si pomaga z dolžniškim kapitalom. Vsak mora presoditi, kaj mu v dani situaciji najbolj ustreza. Pri povezovanju podjetništva in nepremičninske dejavnosti je še zlasti pomembno opozoriti na potek celotnega procesa. Pomembni dejavniki, ki vodijo poslovne subjekte in ki vplivajo na proces so: strateška usmerjenost, zastavljeni cilji, omejitev virov, kontrola nad viri. Bolj lokalno gledano, pa na ponudbo in povpraševanje nepremičnin vplivajo še najrazličnejše spremembe na ekonomskem, biološkem, političnem in socialnem področju. Za primer lahko vzamemo prebivalstvo, zaposlenost, cene nepremičnin pa tudi davke.

3 MOŽNOSTI FINANCIRANJA NAKUPA NEPREMIČNIN

V poglavju možnosti nakupa nepremičnin, bomo zajeli del teoretičnega dela in sicer postopke pridobitve, oziroma faze, po katerih poteka postopek pridobitve dolžniškega kapitala, od vloge do sklenitve postopka. Tema ni zanemarljiva, saj so prav ti postopki ena od treh glavnih, ključnih ločnic, ko se poslovni subjekti odločajo med lizingom ali hipotekarnim posojilom. Za lažje razumevanje obravnavanega, bomo razložili pomen spremljajočih besed. Podali pa bomo tudi dejansko primerjavo stroškov, ki se navezujejo na ponudbo lizinga ali posojila, pa tudi vse ostale stroške, ki se tičejo prosilca.

3.1 Lastniški ali dolžniški kapital

Proučevanje kakovosti finančne strukture podjetja v razmerju do uspešnosti podjetja zahteva podrobnejšo analizo cene finančne strukture, pri čemer mislimo na ceno uporabljenih virov. Ugotoviti je treba strošek lastniškega in strošek dolžniškega kapitala, potem pa tehtati povprečni strošek kapitala, saj imajo različna podjetja tudi zelo različno ciljno finančno strukturo. Možnosti je več.

Podjetje se lahko odloči za notranje financiranje:

- samo financiranje (lastno financiranje),
- ostalo notranje financiranje, ki ga dosežemo z pozitivnim denarnim tokom podjetja, in sicer z dobičkom, amortizacijo, vračunanimi rezervacijami, prodajo sredstev in z drugimi kratkoročnimi denarnimi tokovi.

Podjetje se lahko odloči za zunanje financiranje:

- udeležba lastnikov (lastno financiranje),
- kreditne oblike (bančni kredit, obveznice),
- subvencije – neposredne, posredne,
- posebne oblike – lizing.

Nepremišljeno investiranje ne le da ne daje nujno pričakovanih rezultatov, temveč lahko ogrozi tekoče poslovanje podjetja in razvoj ter celo obstoj podjetja.

Čeprav praviloma izberemo najcenejšo rešitev v priskrbi in uporabi finančne strukture, je smotrno, da pri končni odločitvi o optimiranju finančne strukture uporabimo tudi druge dejavnike in sodila, saj se moramo zavedati, da najcenejša rešitev ni vedno tudi najugodnejša.

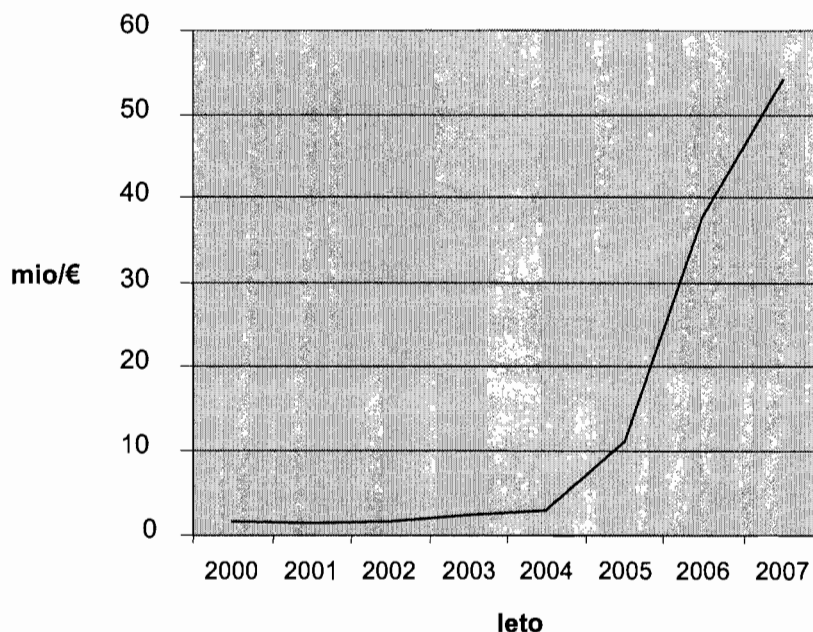
- *Način financiranja nepremičnin* – če gre za nakup nepremičnine, uporabnik le to financira. V primeru lizinga ali posojila nakup nepremičnine financira dajalec lizinga ali banka.

- *Lastništvo nepremičnine* – lastnik je pri nakupu nepremičnine tudi njen uporabnik. V primeru lizinga ali posojila, pa dajalec lizinga oziroma banka ni uporabnik nepremičnine.

Mi se bomo opredelili na dolžniški kapital, se pravi na financiranje s pomočjo lizinga in financiranje s pomočjo posojila. Podrobno bomo obdelali postopke odobritve, pridobitve, nadaljnje obdelave, obrestne mere itd.

Starejši in bolj zasidran instrument pridobivanja dolžniških finančnih sredstev je zagotovo posojilo, trenutno pa je lizing ena najhitrejših rastočih gospodarskih panog v Sloveniji. Primerjave med lizing trgov in bančnim trgov so pokazale, da lizing trg raste hitreje od bančnega. V slovenskem merilu je v zadnjih šestih letih lizing nepremičnin narasel kar za 360 odstotkov. Iz obravnavane banke smo pridobili podatek, da se posli, kar se tiče posojil za nepremičnine, iz leta v leto linearno povečujejo, medtem ko smo iz lizing hiše pridobili spodaj navedene podatke. Iz tabele je razvidno, da storitev lizinga strmo narašča.

Slika 3.1 Rast nepremičninskih poslov v podjetju Vogo leasing za obdobje 2000–2007



Vir: Vogo leasing 2007.

3.2 Postopki odobritve in pridobitve lizinga

Lizing se je kot oblika financiranja v slovenskem finančnem prostoru postopoma razvil v del finančne industrije, ki ima vse attribute podobnih družb po Evropi in drugod po svetu. Nekaj znanja in izkušenj so v naš prostor prinesle lizingne družbe v lasti tujega

kapitala, ki so največji igralci na slovenskem lizingu. Vsekakor so veliko k obstoju, napredku in razvoju lizinga pripomogle manjše družbe, ki za banke niso bile zanimive. Ti na novo ustanovljeni poslovni subjekti so znali izkoristiti tržne niše in možnosti, ki jih lizing prinaša. V obdobju zniževanja inflacije in sprejetja evropskih obrestnih mer se je seveda znižala povprečna cena lizinga. Glede na možnost ponudbe posojil bank, vezanih na euribor, pa smo pričali neposredni konkurenci med lizingovskimi družbami in bankami. Te si in si bodo še bolj konkurirale pri čim kvalitetnejšemu servisiranju potrošnikov. Lizing opredeljujemo kot pogodbeno razmerje med dajalcem lizinga in jemalcem lizinga. Dajalec lizinga prepusti jemalcu lizinga v uporabo predmet lizinga za dogovorjeno časovno obdobje in mu tako prizna ekonomsko lastništvo nad nepremičnino, za kar jemalec lizinga plačuje obroke lizinga v pogodbenem času. Po plačilu zadnjega obroka s strani jemalca lizinga preide lastništvo na jemalca lizinga. Vsaka lizing hiša mora postopke odobritve in izpeljave posla peljati skladno s takrat veljavno zakonodajo in predpisi. Postopki pridobitve se razlikujejo ali je lizingojemalec fizična oseba, samostojni podjetnik ali pravna oseba. Ker bomo za obravnavo vzeli pravno osebo se bomo osredotočili le na ta postopek.

Lizingojemalec si nepremičnino izbere sam, od prodajalca pa že pridobi informacijo o ceni nepremičnine, kdaj je možen prenos lastništva itd.

V kolikor se z navedenim strinja, dostavi lizing hiši potrebno dokumentacijo:

- predračun dobavitelja, kateri nepremičnino prodaja,
- podatke o jemalcu lizinga (bonitetno poročilo, izpis iz sodnega registra, matično številko, davčno številko, karton deponiranih podpisnikov),
- podatke o nepremičnini (dokaz o lastništvu – original zemljiško knjižni izpisek, star največ osem dni, kopijo overovljene kupoprodajne pogodbe, mapno kopijo, gradbeno in uporabno dovoljenje, fotografijo nepremičnine).

Po prejetju celotne dokumentacije, lizingodajalec pregleda najprej podatke lizingojemalca, potem pa preveri še predmet lizinga. Za lažje razumevanje postopkov bomo najprej pojasnili določene izraze, ki nas bodo spremljali skozi nalogo.

Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je javna knjiga, v katero se vpisujejo podatki o pravicah na nepremičninah in o pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin.

V glavno knjigo se vpisujejo podatki o pravicah na nepremičninah in sicer: lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stavbna pravica in obligacijske pravice na nepremičnini, in sicer: prepovedi obremenitve oziroma odtujitve, predkupna pravica, odkupna pravica, zakupna in

najemna pravica. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (13. člen ZZK-1). Zemljiško knjigo vodi vsako okrajno sodišče.

Temeljna načela zemljiške knjige

Načela zemljiške knjige so temeljna načela, ki zagotavljajo, da je pridobitev oziroma izguba pravic na nepremičninah možna samo v skladu s temi načeli (4.–10. člen ZZK-1).

- *Načelo javnosti.* Javnost zemljiške knjige pomeni, da so vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige javni in da jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati in zahtevati, da mu zemljiškooknjižno sodišče izda overjen izpisek iz zemljiške knjige. Javnost informatizirane glavne knjige se zagotovi z računalniškim izpisom.
- *Začetek učinkovanja vpisov.* Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo listino (npr. sodbo) od pristojnega organa, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.
- *Publicitetni učinek vpisov.* Če je vpis pravice oziroma pravnega dejstva dovoljen, se šteje, da je ta pravica oziroma pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano od začetka uradnih ur zemljiškooknjižnega sodišča v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je zemljiškooknjižno sodišče v zemljiški knjigi vpisalo prejem predloga za vpis te pravice oziroma pravnega dejstva. Nihče se ne more sklicevati, da mu ta pravica oziroma to dejstvo od takrat dalje nista bila znana.
- *Načelo zaupanja v zemljiško knjigo.* Kdor pri prometu z nepremičninami pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisane v zemljiški knjigi, ne sme trpeti škodljivih posledic. Pridobitelj pravice z zaupanjem v zemljiško knjigo, se varuje tudi proti tistemu pridobitelju, ki je izpolnjeval pogoje za vpis pravice v zemljiško knjigo v svojo koristni pa predlagal tega vpisa pred pridobiteljem, ki je sicer kasneje izpolnil pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist a je tak vpis že predlagal. V našem pravnem sistemu velja pravno pravilo, po katerem pridobi lastninsko pravico na nepremičnini kasnejši kupec, če je predlagal vknjižbo v zemljiški knjigi pred prejšnjim kupcem. Vendar velja to pod pogojem, da ni vedel, da je bila ista nepremičnina z veljavno pogodbo že prodana drugemu.

Vpis v zemljiško knjigo

Vpisi v zemljiško knjigo so glavni in pomožni. Glavni vpisi so vknjižba, pred zaznamba in zaznamba, pomožni vpis pa sta plomba in poočitev (27. in 28. člen ZZK-1).

Vknjižba je glavni vpis, s katerim je dosežena oziroma izkazana pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo (36.–47. člen ZZK-1).

Predznamba je glavni vpis, s katerim je enako kot z vknjižbo dosežena ali izkazana pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki pa za razliko od vknjižbe učinkuje pod odločilnim pogojem (ko je pogoj izpolnjen, pravica velja od dneva pred zaznambe)(48.–62. člen ZZK-1).

Zaznamba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo (63.–113. člen ZZK-1).

Plomba. Pri opravkih v zemljiški knjigi se pogosto srečujemo s pojmom plomba. Če ne vemo njenega pomena tudi zemljiškoknjižno stanje nepremičnine ne bomo pravilno ugotovili (133.–138. člen ZZK-1). Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začel zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločalo. Plomba se vpiše na podlagi sprejetega zemljiško knjižnega predloga po uradni dolžnosti. Plomba se vpisuje po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka, vpiše se pa tako, da se navedejo naslednji podatki:

- opravilna številka, to je številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižni postopek,
- trenutek začetka zemljiško knjižnega postopka, to je dan, ura in minuta, ko se je zemljiškoknjižni postopek pričel,
- datum vpisa plombe v zemljiško knjigo, to je najkasneje naslednji delovni dan po dnevu začetka postopka,
- vrsta vpisa, ki se z zemljiško knjižnim predlogom zahteva (vknjižba, predznamba, zaznamba),
- oznaka, da gre za plombo.

Udeleženci zemljiškoknjižnega postopka

Udeleženci zemljiškoknjižnega postopka so (128.–132. člen ZZK-1):

- predlagatelj postopka, na čigar zahtevo zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti;
- oseba, v katero korist se predlaga vpis, oziroma v korist katere se vpis odloča po uradni dolžnosti, če ni predlagatelj;
- oseba, proti kateri se predlaga vpis, oziroma v breme katere se o vpisu odloča po uradni dolžnosti (nasprotni udeleženec);

- druge osebe, katerih pravni interes utegne biti z vpisom prizadet.

Zemljiškoknjižni izpisek

Zemljiškoknjižni izpisek lahko kupec dobi od prodajalca, ali ga na zemljiški knjigi dvigne sam. Za pridobitev izpiska iz zemljiške knjige mora kupec imeti številko zemljiškoknjižnega vložka, številko parcele, ki je predmet prodaje in katastrsko občino. Kupec izpolni obrazec, ki ga dobi na zemljiški knjigi, v njem pa navede številko zemljiškoknjižnega vložka, številko parcele in katastrsko občino, svoj naslov in namen, zakaj potrebuje izpisek (npr. nakup). Po plačilu takse izpisek dobi takoj, torej istega dne.

Na podlagi izpiska iz zemljiške knjige kupec preveri:

- ali je opis nepremičnine v zemljiški knjigi identičen z opisom v prodajni pogodbi, kar se ugotovi pred sklenitvijo pogodbe. V kolikor opis ne enak, bo kupec imel težave pri vknjižbi nepremičnine v svojo korist (npr. neenaka površina);
- ali je prodajalec lastnik nepremičnine, ki jo prodaja (vpisan mora biti kot zadnji lastnik);
- ali je nepremičnina prosta bremen. Če v vložku pod »C« ni vpisa, to ne pomeni, da je nepremičnina prosta bremen. Morda sodišče o vpisu še ni odločalo, zato je treba pogledati plombo;
- Če je v zemljiški knjigi vpisana plomba, je treba preveriti, na kaj se nanaša in kakšnega pomena je za varen nakup nepremičnine.

Kupec mora biti pozoren na vpise v zemljiški knjigi, kot so:

- predznamba lastninske pravice v korist druge osebe (1. odstavek 48. člena ZZK-1);
- zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice (1. odstavek 68. člena ZZK-1);
- zaznamba spora za pridobitev lastninske pravice (1. točka 1. odstavka 80. člena ZZK-1);
- zaznamba izrednega pravnega sredstva (1. odstavek 10. člena ZZK-1).

V kolikor obstaja eden od navedenih vpisov, ima nepremičnina pravno napako.

3.3 Nakup poslovne nepremičnine za pravno osebo s pomočjo lizinga

Kot smo že omenili, so nepremičnine zelo specifična dobrina, ki jo zaznamuje dolga življenjska doba, velika raznolikost v ponudbi in visoka cena. Prav visok investicijski izdatek, ki je potreben za pridobitev nepremičnine in velika sredstva, vezana v različnih oblikah nepremičnin, so zaznamovala razvoj različnih finančnih

produktov in pojav več vrst finančnih institucij, ki posegajo na to področje. Lizingojemalec si nepremičnino izbere sam, na ustrezni lokaciji in dejavnosti primerno.

Pri pridobivanju lastništva na nepremičnini moramo biti pozorni, da bomo izbrali ustrezno nepremičnino in bomo nato na njej pridobili polnopravno lastninsko pravico. Sam izbor nepremičnine se močno razlikuje glede na vrsto nepremičnine. V vsakem primeru, pa je treba izbrati tako, ki bo najbolj ustrezala potrebam. Pri nakupu rabljene nepremičnine obstaja tveganje, povezano z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi ali nevpisanimi stvarnimi pravicami druge osebe, oziroma drugimi pravicami na nepremičnini ter drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji. Ni treba izključiti tudi nepoštenih namenov prodajalca,¹ zato mora biti kupec pri nakupu nepremičnine zelo previden. Najvarneje je, da lizingojemalec kupuje nepremičnino s pomočjo neodvisnega strokovnjaka, mogoče odvetnika, zlasti v primeru, ko je zemljiškoknjižno stanje nepremičnine neurejeno ali če je nepremičnina obremenjena s pravicami drugih oseb. Postopek od priprave ponudbe, do priprave pogodbe v lizing hiši pripravi ena oseba in sicer komercialist. Obravnavano stranko komercialist spremlja od začetka do konca, kar se izraža v večjem osebnem kontaktu, veliki fleksibilnosti pri pogajanjih in nenazadnje v hitrosti izpeljave postopka.

1. Pridobitev ponudbe

Za izbrano nepremičnino se lizingojemalec dogovori za ceno. Od prodajalca pridobi predračun in ga posreduje lizing hiši.

Podjetje Vogo leasing pripravi ponudbo vsakemu, ki za to zaprosi, ne glede na to, ali se bo kasneje pogodba realizirala ali ne. Na podlagi prejetega predračuna in na podlagi želja lizingojemalca (višina pologa, trajanje lizinga) se pripravi ponudba.

Zavedati se moramo, da je ponudba odločilni člen za lizing hišo. Tu mora lizing hiša pokazati kar največ posluha in poskušati pripraviti tako ponudbo, ki bo ustrezna za lizing hišo in lizingojemalca. Pri lizingu je priprava ponudbe, kar se tiče višine pologa, trajanja lizinga, stroškov obdelave posla precej fleksibilna.

Izdelana ponudba (priloga 1) vsebuje vse glavne elemente pogodbe. Na ponudbi so razvidni točni podatki v zvezi z:

- višino pologa,

¹ NEP 32/04-03 Prodajalec je prodal nepremičnino, za katerega je v času prodaje na sodišču tekel postopek za prodajo na javni dražbi. Kupec nepremičnine se je s tem seznanil, ko je bila nepremičnina že prodana in novemu kupcu primaknjeno. Tako je bilo stanovanje kupljeno za 35.000,00 EUR, na javni dražbi pa je bilo prodano za 20.000,00 EUR. NEP 29/01-03 Prodajalec je nepremičnino prodal za 35.000,00EUR. Ker je davčna uprava imela terjatve do prodajalca, je pri overovitvi kupoprodajne pogodbe izdala sklep o izvržbi nad dolžnikom. Tako je bila kupnina, katero je kupec plačal nakazana na TRR davčne uprave in ne na TRR prodajalca. Postopek prenosa lastništva se je tako ustavil, pogodba se je sporazumno razveljavila, kupec pa je imel pri tem težave pri povračilu že plačane kupnine.

- višino mesečne anuitete,
- višino stroškov obdelave posla,
- trajanjem lizinga,
- višino davka na dodano vrednost.

Najvažnejša postavka je višina mesečne anuitete, katera je odvisna od vrednosti nepremičnine, višine pologa in dobe odplačevanja. Ceno lizinga korigira euribor² plus pribitek odstotne točke.

2. Potrditev ponudbe

V kolikor se podjetje s pripravljeno ponudbo strinja, ponudbo podpiše in potrdi z žigom ter jo z vso potrebno dokumentacijo pošlje lizing hiši. Dokumentacija, ki jo lizing hiša potrebuje, je navedena na vsaki ponudbi.

Za pravne osebe želimo pregledati:

- bonitetno poročilo (priloga 2),
- karton pooblaščenih podpisnikov pri banki (priloga 3),
- potrdilo o registraciji podjetja, da je davčni zavezanec (priloga 4),
- osebni dokument podpisnika pogodbe.

Na podlagi poslanih zgoraj omenjenih dokumentov, se lizing hiša odloči ali s pravno osebo gre v posel ali ne.

3. Ocenjevanje bonitete potencialnega lizingojemalca

Beseda boniteta izhaja iz latinske besede »bonus« (dober) oziroma »bonitas« (ugodnost) in pomeni korist, ugodnost, torej lastnost nekaterih oseb in predmetov, pa tudi pravnih oseb oziroma podjetij. Definicije bonitete podjetja se med seboj razlikujejo. Ožje opredelitve enačijo boniteto podjetja s plačilno zanesljivostjo, z njegovo plačilno ali kreditno sposobnostjo. Poudarja posamezne lastnosti podjetja, med njimi še posebno likvidnost njegovih sredstev, finančno varnost, donosnost. Vse to pa z namenom zmanjševanja finančnega tveganja, kar je značilno za tradicionalno pojmovanje bonitete podjetja (Knez-Riedl 2000, 19). V današnjem času se boniteto podjetja definira kot informacijo o finančnem in premoženjskem stanju podjetja, prav tako nam veliko pove o uspešnosti poslovanja podjetja (Knez-Riedl 2000, 19). Za sodobno presojanje bonitete

² Kaj je euribor? Euribor je medbančno ponujena obrestna mera, ki je bila uvedena z uvedbo evra 1. januarja 1999. To je obrestna mera, po kateri je banka pripravljena posoditi sredstva v evrih drugi banki. Euribor se dnevno izračuna za medbančne depozite z dospelostjo enega tedna in enega do dvanajst mesecev, kot povprečje dnevno ponujenih obrestnih mer predstavnškega odbora bank. Euribor je nadomestil različne nacionalne referenčne obrestne mere denarnega trga v državah, ki so uvedle evro.

je značilen sistemski pristop, pri katerem računovodsko-finančno analizo podjetja in panoge dopolnujemo z drugimi analizami.

Rezultat navedenih analiz je sinteza spoznanj o podjetju, o njegovem okolju, pri čemer ugotovimo prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti ter za podjetje oblikujemo mnenje o poslovanju.

Presojanje bonitete podjetja obsega štiri sklope (Knez-Riedl 2000, 48–53), ki si jih bomo v nadaljevanju pogledali bolj podrobno.

- analiza količinskih dejavnikov podjetja,
- analiza kakovostnih dejavnikov podjetja,
- analiza povezav dejavnikov podjetja,
- primerjalna analiza okoliščin in izidov analiziranega podjetja.

a) Količinski (kvantitativni) dejavniki

Količinski dejavniki bonitete podjetja so dejavniki, stanja, izidi in razmerja, ki jih je možno meriti (izraziti številčno z absolutnimi in relativnimi števili) in zato neposredno primerjati (Knez-Riedl 2000, 55–56).

Kazalniki odsevajo okoliščine in izide poslovanja v natančnem, merljivem smislu. Cilj sistema kazalnikov je sooblikovati mnenje o količinski plati bonitete podjetja. Pogosto jih zbrane prikazujemo kot sistem kazalnikov, ki so razdeljeni v enajst skupin. Vsi kazalniki pri vseh podjetjih niso enako pomembni. Hkrati se dopušča možnost vključitve tudi kazalnik denarnega toka, ter kazalnik vlaganj v razvoj in inovacijske dejavnosti.

S povezava količinskih in kakovostnih kazalnikov izkazujemo predvsem poslovni uspeh podjetja (Knez-Riedl 2000, 60).

Tabela 3.1 Količinski dejavniki

kazalnik zmogljivosti
kazalnik obsega, sestave in gibanja dejavnosti
kazalniki kakovosti proizvodnje in storitev
kazalniki sredstev in obveznosti do virov sredstev
koeficienti obračanja
kazalniki poslovnega izida
kazalniki produktivnosti
kazalniki donosnosti
kazalniki denarnega toka
kazalniki vlaganj v razvoj in inovacijske dejavnosti
okoljski kazalniki

Vir: Knez-Riedl 2000, 60.

b) Kakovostni (kvalitativni) dejavniki

S kakovostnimi dejavniki se opredeljujejo » mehke prvine«, pri katerih je merjenje količin omejeno, pogosto tudi ni smiselno (Knez-Riedl 2000, 54–55). Obravnavamo jih opisno. Pri vsakem od upoštevanih dejavnikov opredelimo njegov vpliv na boniteto podjetja pozitiven, negativen, nevtralen. Pri analizi kakovostnih dejavnikov se upoštevajo tisti kakovostni dejavniki, ki postajajo vse pomembnejši pri poslovanju podjetja: strategija, poslovni ugled, organiziranost, informacijski sistem podjetja. Ti kakovostni dejavniki pa ne le da učinkujejo na boniteto podjetja, temveč se njihov vpliv čedalje bolj upošteva tudi pri njeni presoji.

Tabela 3.2 Kakovostni dejavniki

Notranji dejavniki	Zunanji dejavniki
Posloводство	Povpraševanje
Cilji in strategije	Intenzivnost in kakovost tekmecev
Poznavanje trga	Občutljivost na makroekonomske dejavnike
Učinkovitost proizvodnje	Delovne in materialne zmogljivosti
Raziskave in razvoj	Spremembe tehnologije
Presojanje računovodskih izkazov	Predpisi
Finančna prožnost	Obdavčitev
Raznolike dejavnosti	Razpoložljivost kapitala

Vir: Knez-Riedl 2000, 49.

c) Analiza povezav dejavnikov podjetja

Količinski in kakovostni dejavniki podjetja se prepletajo in so med seboj povezani. Vpliv se lahko dokončno določi šele po primerjavi obeh vrst dejavnikov, primerjavi s panogo in drugimi podjetji ter s primerjavo v času.

Pri nas lahko bonitetne informacije pridobimo pri treh specializiranih bonitetnih hišah. To so Creditreform, podjetje I poslovne informacije in podjetje Coface Intercredit. Poleg naštetih pa tovrstne storitve ponuja AJPES to je Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, ter Slovenska izvozna družba – SID.

Bonitetna poročila so lahko po vsebini in obliki različna. Razvrstimo jih lahko v tri skupine:

- *kratka poročila*, ki vsebujejo predvsem podatke iz bilanc stanja in uspeha. Takšna poročila izdeluje AJPES;
- *posebna poročila*, največkrat izdelujejo v bankah za poznavanje in razvrščanje svojih komitentov. Po vsebini so krajša in usmerjena predvsem v ocenitev kreditne sposobnosti podjetja oziroma v oceno stopnje tveganja ob odobritvi kredita;

- *kompleksna bonitetna poročila* prinašajo na nekaj straneh najpomembnejše informacije o podjetju kot tudi mnenje o kreditni sposobnosti podjetja in oceni stopnje tveganosti posla. Ta poročila izdelujejo specializirana podjetja za izdelavo in posredovanje bonitetnih poročil.

Kot bonitetno poročilo neke družbe največkrat zasledimo podatkovne baze z bilancami stanja in izkaza poslovnega izida. Iz velikosti prometa, izkazanega dobička in višine zadolženosti se določa finančno stanje podjetja, pri čemer pa ne upoštevamo mehkih prvin. Poleg tega ne smemo mimo dejstva, da so bilance enkratni presek stanj in tokov celotnega leta. Pri tem je treba opozoriti, da družbe nemalokrat pripravijo izide s precejšnjo računovodsko kreativnostjo. Tisto, po čemer se popolno bonitetno poročilo razlikuje od zgoraj navedenega, je večji obseg danih informacij ter predvsem izrecno podan rating (angl. oceno tveganosti družbe).

BON-1 in BON-2:

Obrazec BON-1, ki ga dobimo pri AJPES-u zajema predvsem podatke iz letnih poročil, ki so jih podjetja dolžna AJPES-u predložiti. Ti podatki so dostopni na spletnih straneh AJPES-a v letni objavi letnih poročil (JOLP).

Obrazec BON-2, iz katerega je razvidna sposobnost podjetja. Te podatke lahko pridobimo pri bankah svojih partnerjev brezplačno. BON-2 je uporaben takrat, ko ima podjetje več transakcijskih računov.

FI-PO (finančni podatki):

Predstavlja enega izmed novejših produktov, ki daje vpogled v podatke in kazalnike izbranega subjekta v daljšem časovnem obdobju. Za gospodarske družbe so prikazani podatki in kazalniki za zadnjih deset let, za samostojne podjetnike pa za zadnja tri leta. Zanimivi so primerljivi podatki in kazalniki med sorodnimi dejavnostmi.

iBON:

Je računalniška zbirka bonitetnih poročil in finančnih podatkov na zgoščenki, ki jo izdeluje Novi form iz Ljubljane. Zajema približno enako število poslovnih subjektov kot FI-PO. Pomembno je, da vsi podatki in izračuni temeljijo na AJPES-ovi bazi računovodskih izkazov podjetij. iBON ponuja številne splošne, reprezentativne in bilančne podatke o poslovnem subjektu ter kazalnike poslovne uspešnosti, likvidnosti in uspešnosti z vidika zaposlenih. Tako FI-PO kot tudi iBON omogočata različne primerjave.

GVIN:

Je računalniška zbirka točnih in ažurnih podatkov o slovenskih podjetjih, njihovem poslovanju in vodstvu.

d) Uvrstitev potencialnega lizingojemalca v bonitetni razred

Za finančno institucijo je zelo pomembno, da pred sodelovanjem z nekim subjektom, pa najsi bo to fizična ali pravna oseba, ugotovi, v kateri bonitetni razred sodi. Pri tem nam je v pomoč že prej omenjeni AJPES-ov FI-PO, ki podatke redno objavlja in jih posodablja z revidiranimi podatki. AJPES določi, v kateri bonitetni razred spada podjetje glede na poslovno uspešnost in finančno stabilnost. Razredi so označeni pri poslovni uspešnosti s številkami od 1 do 5, pri finančni stabilnosti pa s črkami od A do E.

Tabela 3.3 Bonitetni razredi

Poslovna uspešnost		Finančna stabilnost	
razred 1	Odlična poslovna uspešnost	razred A	Trdna finančna stabilnost
razred 2	Zelo dobra poslovna uspešnost	razred B	Zelo dobra finančna stabilnost
razred 3	Povprečna poslovna uspešnost	razred C	Dobra finančna stabilnost
razred 4	Slaba poslovna uspešnost	razred D	Slaba finančna stabilnost
razred 5	Poslovna neuspešnost	razred E	Zelo slaba fin. stabilnost

Vir: Vogo leasing 2007.

4. Izbira prodajalca

Pri prodaji oziroma nakupu nepremičnin, gre za transakcije velikih kupnin. Glede na to, da je na trgu velika konkurenca – ponudba in povpraševanje, moramo biti pazljivi, s katerim poslovnim subjektom stopamo v posel. Preden se odločimo za plačilo kupnine je nujno treba preveriti poslovanje izbranega partnerja. Poslovni rezultati so vidni na bonitetnih poročilih BON 1, BON 2, katere lahko pridobiš takoj preko AJPESA. Zelo so uporabni tudi podatki, ki ti jih ponuja npr. FI-PO. Na podlagi tako zbranih podatkov, pa se je treba odločiti, ali bi bila transakcija varna ali ne.

5. Pregled dokumentacije vezano na nepremičnino

Prodajalec, ki namerava prodati rabljeno nepremičnino čim prej in brez zapletov, mora imeti arhivirano vso potrebno dokumentacijo za pregled in kasneje za prepis. Če je nepremičnina že vknjižena v zemljiško knjigo, mora imeti izpisek iz te knjige. Iz te listine mora biti razvidna lastninska pravica nad nepremičnino in zelo pomembno je, da je ta prosta bremen (priloga 5). V kolikor nepremičnina še ni knjižena v zemljiško

knjigo, mora imeti prodajne pogodbe vseh pridobiteljev nepremičnine od investitorja naprej, ki so davčno potrjene in notarsko overovljene. Če v tej verigi manjka le en izvirnik prodajne pogodbe, ne bo mogoča vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca, to pa mu bo otežilo prodajo nepremičnine. V takem primeru je najbolje, da manjkajočo dokumentacijo čim prej prodajalec pridobi in šele potem prične s prodajo nepremičnine. Preveriti je treba tudi, če ima kdo vpisano predkupno pravico. V kolikor ima nekdo predkupno pravico, mora dati izjavo, da s prodajo nepremičnine soglaša. Prodajalec naj bi opozoril pri prodaji tudi na morebitne skrite napake³ (npr. puščanje strehe) ali, kot smo že omenili pravno napako, saj bo v nasprotnem primeru nosil škodljive posledice, ki se bodo pojavile po prodaji nepremičnine.

6. Cenitev nepremičnine s strani lizing hiše

Podjetje Vogo leasing, da svojemu cenilcu vse razpoložljive podatke, da oceni nepremičnino in ugotovi, ali je prodajna cena prava ali ne. Cenitev je izdelana na osnovi veljavne zakonodaje in strokovnih meril za določevanje vrednosti nepremičnine.

Prodajna pogodba (priloga 6) mora biti sestavljena pri notarju ali pri odvetniku, v nasprotnem primeru se lahko zgodi, da ima nestrokovno sestavljena pogodba za eno ali obe pogodbeni stranki negativne posledice. Podatki v prodajni pogodbi se morajo ujemati s podatkom v zemljiški knjigi, če pa nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo se morajo podatki ujemati s pogodbo, na podlagi katere je prodajalec nepremičnino pridobil.

Kupoprodajno pogodbo in izjavo mora lizing hiša poslati na Davčni urad, da s tem potrdi, da je zavezanec za DDV in da ima na dan podpisa izjave pravice do odbitka celotnega vstopnega DDV-ja.

Vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo v korist kupca se opravi na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila. Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko vsebovano v prodajni pogodbi ali pa je posebna listina. Zemljiškoknjižno dovolilo, ki je posebna listina, mora biti notarsko overovljena. Na potrdilu mora biti navedeno, katera pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha. V zemljiško knjigo ni mogoče vpisovati vseh obligacijskih pravic.

Pravice, ki se smejo vpisovati so:

- pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in če so izpolnjeni pogoji za vpis po Stvarno pravnem zakoniku ali če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju iz obligacijskega zakonika;
- zakupna in najemna pravica;

³ Prodajalec odgovarja za skrite napake na nepremičnini, če se ta pokaže v šestih mesecih, odkar je bila nepremičnina izročena kupcu (2. odstavek 462. člena OZ).

- predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla;
- posebna pravica uporabe javnega dobra.

Omejene pravice se vpisujejo v tako imenovani bremenski list »C« zemljiške knjige (Vrenčur 2004, 1115). Po opravljenih omenjenih postopkih, lizingojemalec plača polog in stroške obdelave posla lizing hiši, kot je bilo definirano na ponudbi.

8. Pogodba o finančnem lizingu za nepremičnine

Pogodba o finančnem lizingu v Sloveniji ni v celoti pravno urejena ampak ima obliko tako imenovane nominantne pogodbe, kar pomeni, da vključuje značilnosti prodajne pogodbe. Lizing podjetja so se temu prilagodila s tem, da imajo v praksi nekaj vrst tipskih pogodb, ki se ločijo glede na predmet pogodbe, po svoji obliki pa so to pristopne pogodbe (Šenica 2003, 7). Tako Obligacijski zakonik, Zakon o gospodarskih družbah, Zakon o davku na dodano vrednost in Zakon o davku na promet nepremičnin stojijo za lizing pogodbo. Kljub tako ostri podlagi pa hkrati nima konkretne pravne podlage. Prav zaradi teh dejstev, se lizing nepremičnin uvršča med zahtevne oblike poslovanja. Nasprotno s pravno neurejenostjo pa je lizing dokaj natančno opredeljen v računovodskem in davčnem smislu. Lizing pogodba je pogodba med dajalcem lizinga in jemalcem lizinga. V njej so zajeti že vsi zgoraj omenjeni členi. Ni pisana v notarskem zapisu. Priloga pogodbe je amortizacijski načrt, na katerem so razmejena plačila po datumu zapadlosti, istočasno pa je vsak lizing obrok razdelan na razdolžnino, obresti, davek in storitev. Poleg analize plačilne sposobnosti lizingojemalca pred neplačevanjem obveznosti po lizing pogodbi se lizing hiša še dodatno zavaruje. V praksi se največkrat poslužuje zavarovanj, kot je polog ob sklenitvi pogodbe, poroštvo, menice, garancija povratnega odkupa, zavarovanje predmeta lizinga.

Lastna udeležba lizingojemalca je eden od najpogostejših načinov zmanjševanja tveganja pri financiranju nakupa predmeta lizinga. Seveda lizing hiša financira tudi celotno vrednost, kar pri posojilu ni možno. Kreditno tveganje se znižuje s povečevanjem višine lastne udeležbe lizingojemalca, saj se razlika med sedanjo vrednostjo še nezapadlih lizing obrokov in vrednostjo predmeta lizinga zmanjšuje, kar za lizingodajalca pomeni, da tveganja praktično ni. Kljub visoki lastni udeležbi, pa se lizingodajalec lahko odloči, da prosilcu predmeta lizinga ne bo financiral.

Poroštvo je druga oblika zavarovanja. To je posebna oblika, ki je vezana na osebo (lahko je pravna oseba, samostojni podjetnik ali pa tudi fizična oseba) poroka. Poroštvo tako predstavlja utrditev neke obveznosti, saj sta v razmerju do upnika dva dolžnika-lizingojemalec in porok. Porok s posebno izjavo (v pisni obliki) pristopa kot porok in kot plačnik ter solidarno in nepreklicno jamči za vračilo zneska, ki si ga je sposodil lizingojemalec. Učinkovitost poroštva je seveda odvisna od plačilne sposobnosti poroka. Pri tem se mi zdi smiselno opozoriti na dejstvo, da porokova obveznost glede na

zakonsko opredelitev poročstva ni samostojna obveznost, temveč je akcesorna v razmerju do zavarovane obveznosti. Brez glavne obveznosti poročstvo ne more nastati niti ne more obstati veljavno. Ta oblika zmanjševanja kreditnega tveganja, je v praksi velikokrat prisotna.

Menica je bila do nedavnega najpomembnejši plačilni in kreditni instrument. Nastanek menice sega že v srednji vek. Sestavne dele menice, pravice in dolžnosti meničnih zavezancev, ter način uveljavljanja pravic, določa Zakon o menicah, ki loči dve vrsti menic. Poznamo trasirno in lastno menico. Pri trasirni menici (trata) izdajatelj menice (trasant) pozove drugo osebo (trasata), da plača meničnemu upniku (remitentu) menično vsoto. Trasatova zaveza plačila menice velja šele, ko jo akceptira. Trasirna menica se uporablja predvsem v plačilnem prometu, včasih pa služi za zavarovanje bančnih posojil. Pri lastni menici se izdajatelj menice (trasant) obveže, da bo sam plačal menično vsoto upniku (remitentu). Njena funkcija je predvsem v zavarovanju vračila posojila, manj pa se uporablja kot plačilno sredstvo.

Najbolj uporabne v poslovni praksi so *bianco* menice, kjer je na meničnem blanketu le podpis dolžnika, hkrati pa upniku dano pooblastilo, da ga izpolni z vsemi bistvenimi elementi in uporabi v svojo korist. Ob predložitvi v plačilo, mora biti menica opremljena z vsemi bistvenimi sestavinami. Neizpolnjene menične podatke vpiše naknadno v pooblastilo za izpolnitev menice menični upnik. V pooblastilu so lahko navedeni tudi drugi pogoji za izpolnitev menice. *Bianco* menica je različica trasirne, ki se uporablja za zavarovanje prihodnjih terjatev, katerih obseg in ročnost nista določena. Za zavarovanje izpolnitve tekočih obveznosti, je dolžan lizingojemalec ob podpisu pogodbe izročiti lizing hiši dve ali več menic, skladno z dogovorom. Vsekakor je menica učinkovit instrument zavarovanja v primeru, ko je izdajatelj menice prvovrstni komitent, v nasprotnem primeru je treba terjatev zavarovati še z drugimi oblikami zavarovanja.

9. Stroški lizing pogodbe

Tabela 3.4 Splošni podatki o lizingu

Vrsta naložbe:	Finančni lizing:
Predmet lizinga:	Poslovna nepremičnina
Prodajna cena brez DDV-ja	2.000.000,00 EUR
Polog:	Brez pologa
Letna obrestna mera:	6,14 (euribor na dan 29. 5. 2007 – 4,24 + pribitek)
Odplačilna doba:	120 obrokov
Višina mesečne anuitete:	22.236,14 EUR
Stroški sklenitve:	4.000,00 EUR (0,16 %)
Zavarovanje naložbe:	Pravno lastništvo nad predmetom lizinga

Vir: Vogo leasing 2007.

Tabela 3.5 Podatki iz lizing računa

Vrednost nepremičnine brez DDV:	2.000.000,00 EUR
Obresti:	668.336,80 EUR
Storitev:	0,00 EUR
Osnova za DDV:	2.668.336,80 EUR
DDV (20 %)	533.667,36 EUR
Za plačilo:	3.202.004,16 EUR

Vir: Vogo leasing 2007.

Iz zgoraj navedenega so razvidni stroški:

- obresti v višini 668.336,80 EUR,
- stroški sklenitve v višini 4.000,00 EUR,
- DDV v višini 533.667,36 EUR, kar pa v primeru poslovnega prostora za pravne osebe je sicer dejanski strošek, vendar pa ga davčni zavezanec dobi od države v celoti povrnjenega,
- overovitev kupoprodajne pogodbe (strošek v večini primerov nosi prodajalec),
- pregled cenitve nepremičnine cca 200,00 EUR.

Zakon o davku na dodano vrednost je opredelil lizing kot promet blaga, kar pomeni, da je bila v sistemu odbitnega vhodnega DDV-ja, ki ga je prinašala nova zakonodaja izločena dvojna obdavčitev. Kalkulacija lizingodajalca vedno bazira na neto ceni brez vhodnega DDV-ja, ki si ga lizingodajalec odbije, lizingojemalcu pa na dodano vrednost obračuna DDV, ki je lizingojemalcu vhodni davek, torej je njemu to odbitna postavka, kar bistveno poceni stroške financiranja. Bančni kredit in obresti iz bančnih kreditov so neobdavčene, vendar je že dejstvo, da je upoštevanje vhodnega DDV-ja v davčni bilanci leasingojemalca in poračunavanje z izhodnim DDV-jem znatno pocenilo tovrstno financiranje. S 1. januarjem 2007 se naj ne bi tudi pri lizingu obdavčevale obresti. Iz našega primera to ni razvidno. Obravnavana lizing hiša obresti na davek še ni ukinila.

V strokovnem vestniku z nasveti, komentarji in rešitvami praktičnih primerov s področja DDV in carin za davčne zavezance pa je bila objavljena Sprememba pravilnika o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost. Noveli Zakona o davku na dodano vrednost (v nadaljevanju ZDDV-1) in Pravilnika o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost (v nadaljevanju PZDDV) sta s 1. 1. 2007 prinesli kar nekaj novosti, katere bodo lizing še bolj cenovno izenačile s posojilom.

Davčna osnova pri finančnih storitvah: Skladno s petim odstavkom 39. člena PZDDV se od 1. 1. 2007 dalje v primeru finančnega najema blaga stroški financiranja ne všteta v davčno osnovo, če so prikazani ločeno od vrednosti blaga. Sprememba poleg stroškov financiranja dodaja še obresti, pri tem pa odločitev, ali se slednje všteta v davčno osnovo ali ne, prepušča davčnemu zavezancu, izvajalcu storitve. Pri

finančnem najemu, obresti in drugih stroškov financiranja tako ni treba vštovati v davčno osnovo blaga, če sta dobava blaga in odobritev financiranja dogovorjeni in obračunani ločeno.

3.4 Postopki odobritve in pridobitve hipotekarnega posojila

Če govorimo o hudi konkurenci na trgu lizing poslov, pa se seveda banke srečujejo še s toliko večjo konkurenco. Res je, da imamo potrošniki neomejeno potreb in vedno večjo omejitev glede zmožnosti. Pri tem si pomagamo z izposojjo denarja v obliki posojila. Posojila, ki nam jih banke ponujajo se delijo na:

- potrošniška posojila,
- investicijska posojila.

Potrošniška posojila so lahko nenamenska ali pa so namenjena določenim dobrinam (avtomobilom, opremi, počitnicam). Doba odplačevanja ponavadi ni dolga, lahko tudi manj kot leto dni. Seveda pa se tudi pri posojilu doba lahko podaljša. Druga posojila so investicijska. Že sama beseda investicijska nam pove, da gre za neko investicijo, kar pomeni v nakup ali gradnjo nepremičnine. Od tega investicijskega posojila, pa bomo izbrali hipotekarno posojilo, katero je za potrošnika najugodnejše.

3.5 Nakup poslovne nepremičnine za pravno osebo s pomočjo hipotekarnega posojila

Postopek pridobitve hipotekarnega posojila na banki, poteka po točno določenih postopkih v za to usposobljenih oddelkih, oziroma službah. Bančna skrbnica vlogo sprejme, kasneje pa poskrbi, da se postopki peljejo naprej.

1. sprejemanje zahtevkov,
2. ocenjevanje finančnega položaja komitenta,
3. obdelava zahtevka,
4. odločanje o zahtevkih,
5. ureditev zavarovanja kredita,
6. sklepanje kreditnih pogodb.

Sprejemanje zahtevkov

Poslovni subjekti imajo pri banki svoje skrbnike. V kolikor komitent želi pri banki najeti posojilo, mora svojemu skrbniku predložiti pisno vlogo. Vloga mora biti standardizirana. Poslovni skrbnik vlogo pregleda in pripravi pisni predlog.

Ocenjevanje finančnega položaja komitenta

Komitent predloži banki originalni zahtevek, priložiti pa mora še ustrezno dokumentacijo podjetja:

- pisni zahtevek z opisom posla, višino kredita, rokom vračila in načinom zavarovanja;
- zaključni račun (revidiran) za preteklo poslovno leto, izkaz uspeha, bilanco stanja, razporeditev dobička;
- letno poročilo za zadnje poslovno leto;
- poslovni načrt za zadnje poslovno leto;
- tekoče podatke o poslovanju;
- registracijo podjetja – izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 3 mesecev;
- obvestilo AJPEŠa o dejavnosti in matični številki;
- potrdilo o davčni številki;
- kopijo podpisnega kartona transakcijskega računa, odprtega pri katerikoli njegovi poslovni banki;
- dodatne podatke o poslovanju po predpisanem obrazcu – kupci, dobavitelji;
- izkaz denarnih, oziroma finančnih tokov;
- investicijski program.

Če komitent zaprosi za posojilo in ima banka že določeno dokumentacijo na razpolago, komitentu ni treba ponovno predložiti, oziroma dokumentacijo le dopolni v primeru sprememb.

Obdelava zahtevka

Pri obdelavi vloge se upoštevajo informacije, katere ima banka že na razpolago in informacije predložene s strani komitentov v obliki predpisane dokumentacije. Zelo pomembne in uporabne so tudi zunanje informacije kot so, časopisni članki v GZS, GV, velik del informacij pa se pridobi tudi iz IBON-a KDD, sodnega registra, zemljiško knjižnega izpiska.

Odločanje o zahtevkih

O predlogu se odloča na osnovi individualnih pooblastil, ki jih ima vodja oddelka, direktor sektorja ali direktor GP ter kreditni odbor banke. Vloga se obravnava takoj, kot so za to zbrani vsi podatki (finančni podatki, obrazložitev bilanc). V večini primerov prosilci dobijo odgovor v roku 30 dni.

Vedno se sprejme vse zahtevke, vendar je treba prej pregledati ali je prosilec kreditno sposoben in v kakšen razred se bo razporedil na podlagi bonitetnih izkazov.

Ocenjevanje bonitete potencialnega prosilca

Postopek pregleda kazalnikov in primerjava pokazateljev poteka enako kot pri pridobitvi lizinga.

Priprava ponudbe

Na osnovi Zakona o bančništvu in Sklepa o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic, banka na osnovi Metodologije razvrščanja podjetij, razvršča podjetja v skupine A, B, C, D in E glede na objektivna in subjektivna merila. Bonitetno oceno podjetja določi služba za uravnavanje tveganj ob predhodni uskladitvi s poslovnim skrbnikom podjetja. Predlog razvrstitve se posreduje v potrditev kreditnemu odboru banke.

Ureditev zavarovanja kredita

Zavarovanje odobrene izpostave v medbančnem žargonu pomeni, zavarovanje posla- kredita za katerega se je banka izpostavila, oziroma ga je banka pripravljena posoditi-odobriti.

Za vsako posamezno terjatev banke se oblikuje določena oblika zavarovanja. Obvezna oblika je zavarovanje z bianco lastno menico in menično izjavo. Glede na višino in ročnost zahtevka ter boniteto komitenta, je treba izpostavo zavarovati še z določenimi oblikami zavarovanja. Kakšno obliko zavarovanja banka določi ni predpisano, ampak je odvisno od primera do primera.

Naj navedem par primerov zavarovanj, ki jih ima banka na razpolago:

- zavarovanje pri zavarovalnici proti komercialnemu riziku;
- zastava depozita;
- zastava vrednostnih papirjev, ki mora ob vsaki odobritvi vsebovati oceno sektorja investicijskega bančništva, ocenjevanje je treba preverjati polletno in sicer ob objavi polletnih in letnih rezultatov za borzne in ne borzne vrednostne papirje;
- poroštvena izjava kreditno sposobnega poroka z menicami ter pooblastilom za njihovo izpolnitev (poroštveno izjavo sestavi banka) oziroma z menicami v primeru poroštva fizične osebe;
- zastavna pravica na nepremične in premične stvari (oblikovanje hipoteke, za katero je treba predložiti cenitev in zemljiško knjižni izpisek oziroma originalne kupoprodajne pogodbe);
- odstop kvalitetnih terjatev, sklenjeni v obliki notarskega zapisa, na podlagi dokazov o obstoju teh terjatev, npr. izstavljenе fakture, dokazila o prevzemu blaga, sklenjene pogodbe, ki ne sme zapasti v plačilo tekom trajanja poslovnega razmerja, ki je zavarovano;

- zastava terjatev s pisno obvestitvijo dolžnikovega dolžnika;
- zastava terjatev zavarovanih pri SID-u in vinkulacija zavarovalne police SID;
- garancijo SID-a;
- zemljiško knjižni dolg.

Pri posamezni obliki zavarovanja je treba glede na sklep kreditnega odbora oziroma pooblaščenega delavca zagotoviti ustrezno razmerje med višino kredita (garancije) in vrednostjo zavarovanja in po potrebi s pravno službo pred črpanjem kredita (izdajo garancije) urediti zavarovanje.

V razvitih finančnih sistemih predstavlja hipotekarno posojilo eno od najugodnejših oblik bančnih posojil. Razumemo ga lahko kot posojilo, ki je zavarovano s hipoteko. Namen hipoteke je zavarovanje posla, saj se hipotekarni upnik lahko poplača iz vrednosti nepremičnine pred vsemi ostalimi upniki hipotekarnega dolžnika. Za nastanek hipoteke je potreben vpis pravice zastavnega (hipotekarnega) upnika v zemljiško knjigo.

Osnova za takšen vpis hipoteke je največkrat pisna pogodba, sklenjena med hipotekarnim upnikom in dolžnikom, redkeje pa hipoteka nastane na podlagi sodne odločbe ali zakona. Na pisni pogodbi mora biti podpis hipotekarnega dolžnika (tistega, ki je zastavil svojo nepremičnino) overjen pri notarju. To pomeni, da se zastavna pravica na nepremičnini, ki je vpisana v zemljiški knjigi pridobi šele z vknjižbo. Pri vknjižbi zastavne pravice je treba v zemljiški knjigi zaznamovati izvršljivost terjatve (datum zapadlosti terjatve), za katero je dovoljena zastavna pravica. Glavna posledica vpisa v zemljiško knjigo je torej javnost. Če tega ne bi bilo, bi se lahko vsak kupec obremenjene nepremičnine skliceval, da ni vedel, da je nepremičnina obremenjena in da se dolžniško-upniško razmerje njega ne tiče, saj gre za pogodbeno razmerje med strankami (inter partners).

Naj istočasno navedem tudi stroške, ki so povezani z vpisom hipoteke:

Tabela 3.6 Maksimalna hipoteka

	Vrednosti
1. Overitev podpisa	99,14 EUR
2. Taksa	47,58 EUR
Skupaj	146,72 EUR

Tabela 3.7 Navadna hipoteka:

	Vrednost
1. Sestava zemljiško knjižnega predloga (110,16 EUR + 20 % DDV=)	132,19 EUR
2. Sestava notarskega zapisa	826,20 EUR
3. Materialni stroški (kopiranje, vezava)	20,00 EUR
4. Taksa za eno nepremičnino (če jih je več je 63,44 EUR)	55,51 EUR
5. Izbris – taksa za sodišče	7,93 EUR
6. Overovitev podpisa na izbrisnem dovoljenju	20,00 EUR
Skupaj	1.051,83 EUR

V kolikor ob zapadlosti terjatve dolžnik terjatev odplača, hipoteke ni treba realizirati. Seveda je drugače, če je terjatev zapadla, plačila pa ni. Takrat se prične izvršilni postopek. Predpogoj za pričetek izvršilnega postopka je, pridobitev izvršilnega naslova. Takšen izvršilni naslov predstavlja sodna odločba, saj bo le na njeni podlagi upnik lahko prodal nepremičnino in se poplačal iz kupnine. Prav zaradi tega, mora upnik vložiti hipotekarno tožbo, s katero zahteva plačilo terjatve in v primeru neplačila zahteva prodajo nepremičnine. Hipotekarna tožba se vložijo na civilnem sodišču po pravilih pravnega postopka. Ko je sodna odločba enkrat pravnomočna (na to ni več možnosti pritožbe), se le ta lahko izvrši in sicer v izvršilnem postopku. V tem postopku sodišče razpiše javno dražbo, na kateri proda nepremičnino in nato z dobljeno kupnino poplača upnike, kar ostane pa vrne dolžniku. V primeru pa, da upnik razpolaga z notarskim zapisom, potem lahko neposredno predlaga izvršilnemu sodišču zavarovanje z zastavno pravico na dolžnikovi nepremičnini. Notarski zapis mora vsebovati sporazum strank o obstoju terjatve, času njene dospelosti ter njuno soglasje, da se ta terjatev zavaruje z vknjižbo zastavne pravice na dolžnikovi nepremičnini oziroma rubežem premične stvari, ter dolžnikovo soglasje, da se ob zapadlosti terjatve opravi izvršba zaradi njenega poplačila iz predmeta zavarovanja. Terjatev se lahko zavaruje tudi z zastavno pravico na nepremičnini oziroma premičnini, ki je last tretje osebe. V tem primeru, mora biti stranka sporazuma tudi tretja oseba kot zastavitelj. Če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, morajo biti v notarskem zapisu navedeni podatki o legi nepremičnine, meji in površini oziroma drugi podatki, potrebni za njeno identifikacijo. Poleg tega morajo biti v slednjem primeru, v notarskem zapisu priložena tudi listina, ki bi bila primerna za vknjižbo lastninske pravice. Na podlagi notarskega zapisa, dovoli sodišče s sklepom vknjižbo in stori vse, kar je potrebno za vknjižbo zastavne pravice na nepremičnini. Hipoteka je zavarovanje terjatev z zastavo nepremičnega premoženja. Predstavlja eno od oblik zastavne pravice, ki jo opredelimo kot stvarno pravico na tuji stvari, iz katere se lahko upnik poplača z vrednostjo zastavljene stvari, če dolžnik ob dospelosti ne izpolni obveznosti. Dolžnik je v tem

primeru lastnik nepremičnine ali zastavitelj, ki v času sklenitve pogodbe še nima nepremičnine v lasti, ampak se le pogodbeno zaveže, da jo bo takoj ob pridobitvi lastništva dal pod hipoteko (Kovačević 2000, 2). Hipoteka je absolutna pravica, kar pomeni, da deluje zoper vsakega in je varovana pred posegi drugih. Glavni namen hipoteke je varstvo upnika. Zagotavlja namreč, da bo terjatev poplačana. Posojila zavarovana z zastavo nepremičnine so za banko manj rizična, zato pa imajo daljšo dobo odplačevanja, nižjo obrestno mero, obseg posojila je večji. Višina posojila glede na vrednost nepremičnine, ki jo banka prejme v zastavo se giblje med 1:2 in 1: 3. To pomeni, če je vrednost zastavljene nepremičnine 4.000.000,00 EUR, bo lahko za to banka odobrila 2.000.000,00 EUR posojila, razlika pa predstavlja lastno udeležbo.

Sklepanje kreditnih hipotekarnih pogodb

Pozitivno ocenjene prošnje se nadalje obdeluje in sicer se pripravi tipska pogodba, katera ima priložen amortizacijski načrt (priloga 7) z možnimi prilagoditvami glede na način zavarovanja. Pogodbo pripravi poslovni skrbnik, ki jo posreduje v pravno službo. Pravna služba se v notarski pisarni dogovori za narok, katerega se udeleži skupaj z zakonitim zastopnikom podjetja.

Pregled stroškov hipotekarnega posojila

Tabela 3.8 Splošni podatki o hipotekarnem posojilu

Vrsta naložbe:	Hipotekarno posojilo:
Predmet lizinga:	Poslovna nepremičnina
Prodajna cena brez DDV-ja	2.000.000,00 EUR
Polog:	Brez pologa
Letna obrestna mera:	5,54 (Euribor na dan 29. 5. 2007 4,24 + pribitek 1,3 %)
Odplačilna doba:	120 obrokov
Višina mesečne anuitete:	Mesečno pada od 26.128,27 EUR
Stroški sklenitve:	6.000,00 EUR
Zavarovanje naložbe:	Hipoteka
Interkalarne obresti:	Brez interkalarnih obresti

Vir: Abanka Vipa 2007.

- obresti v višini 566.475,26 EUR;
- stroški sklenitve v višini 6.000,00 EUR (0,3 %);
- DDV v primeru poslovnega prostora za pravne osebe je sicer dejanski strošek, vendar pa ga davčni zavezanec dobi od države v celoti povrnjenega;
- hipotekarno zavarovanje v višini 1.051,83 EUR.

4 PRIMERJAVA STROŠKOV FINANČNEGA LIZINGA IN HIPOTEKARNEGA POSOJILA

Vrednostno primerjavo financiranja z lizingom in hipotekarnim posojilom smo opravili na konkretnem primeru. Za obravnavo smo vzeli izmišljeno podjetje Troja, d. o. o., ki je razvrščeno v »A« bonitetni razred in smo zanj pridobili dve ponudbi. Ponudbe za nakup poslovne nepremičnine smo pridobili tako s strani lizing hiše kot banke. Ponudbi sta bili informativne narave in neobvezujoči.

Tabela 4.1 Primerjava stroškov lizinga in hipotekarnega posojila

	Strošek lizinga	Strošek hipotekarnega posojila
Znesek posojila	2.000.000,00 EUR	2.000.000,00 EUR
Letna obrestna mera	6,14	5,54
Polog	Brez pologa	Brez pologa
Število obrokov	120	120
Višina obroka	22.236,14 EUR anticipativni obračun obresti	26.128,27 EUR mesečno pada anticipativni obračun obresti
Višina celotnih obresti	668.336,80 EUR	566.475,26 EUR
Stroški sklenitve	4.000,00 EUR	6.000,00 EUR
Strošek hipotekarnega zavarovanja	Nima	1.051,83 EUR
Pregled oziroma cenitev nepremičnine	200,00 EUR	Nima
Interkalarne obresti	Nima	V kolikor imamo enkratno črpanje, ni stroškov interkalarnih obresti
Zavarovanje terjatev	Ne zaračuna	Ne zaračuna
Zavarovanje nepremičnine	Po dogovoru	Po dogovoru

Vir: Vogo leasing 2007 in Abanka Vipa 2007.

V obeh primerih smo vzeli vrednost poslovne nepremičnine 2.000.000,00 EUR. Ponudba je bila dana brez lastne udeležbe na začetku in z odplačilno dobo 120 mesecev. Za tako ponudbo mo se odločili zaradi lažje primerjave stroškov. V praksi je v večini primerov pri lizing hiši na začetku lastna udeležba 10–20 %, pri hipotekarnem posojilu pa banka financira razmerje 1:2 ali 1:3. Iz slednjega je razvidno, da tako pri lizingu, kot pri posojilu, mora prosilec imeti določen začetni kapital. Nadalje smo iz ponudbe razbrali, da se ponudbi razhajata v višini obrestne mere. Zagotovo je jasno, da višja obrestna mera podraži investicijo. V našem primeru je nekoliko višjo obrestno mero ponudilo lizing podjetje. Primerjali smo tudi višino stroškov sklenitve posla. Pri bančni ponudbi so bili ti stroški višji, kar je razvidno iz tabele 4.1. V navedeni tabeli so

obravnavani tudi lizing obroki. Pri lizing ponudbi so celotno obdobje obroki enako visoki, medtem, ko se pri hipotekarnem posojilu mesečni obroki nižajo. Povprečna vrednost je pri obeh približno enaka. Malo večjo razliko smo opazili pri stroških sklenitve posla, kar je tudi prikazano v tabeli 4.1. Lizing hiša zavarovanja posla nima, saj je že predmet lizinga dovolj velika garancija. Obratno je pri posojilu, saj predstavlja zavarovanje s hipoteko nezanemarljiv strošek. Kot strošek lahko vzamemo tudi zavarovanje same nepremičnine. Ta postavka je obvezna tako pri lizingu kot posojilu. Višina zavarovanja in riziki so stvar dogovora.

4.1 Prednosti lizinga napram hipotekarnemu posojilu

Pomembno prednost je bilo opaziti pri lizingu. Za lizingojemalca pomeni lizing povečanje njegove likvidnosti, saj tako financiranje omogoča daljši rok vračila v primerjavi s kreditnim financiranjem. V obeh naših ponudbah, je doba vračila enaka, vendar v praksi lizing hiša ponuja daljšo odplačilno dobo. Daljša odplačilna doba pomeni, da so obroki nižji in bolj sovpadajo z amortizacijo predmeta lizinga, kar se izkazuje v nižjih likvidnostnih obremenitvah. Razlika med lizingom in kreditom je tudi v obsegu, oziroma vložku lastnih sredstev, ki jih mora jemalec pri nakupu samofinancirati. Pri lizing poslu je običajna udeležba 10–20 %, v veliko primerih se pogodba sklene tudi brez pologa. Pri posojilu pa banka financira v razmerju 1:2 ali 1:3, kar pomeni, da mora prosilec sam financirati do ene polovice ali do ene tretjine vrednosti predmeta in to vrednost dati pod hipoteko.

Zagotovo je, da je lizing hiše v tako veliko fleksibilnost privedla huda konkurenca na trgu. Vsako stranko je treba obravnavati individualno, se pravi upoštevati kar največ njenih želja in se temu v največji meri prilagoditi. Seveda sodi k lizing ponudbi tudi hitra in enostavna izpeljava vseh administrativnih postopkov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, vključno s podpisom pogodbe pri lizingodajalcu ali pri samem prodajalcu nepremičnine ali na sedežu lizingojemalca. Finančni lizing pravnim osebam zmanjšuje davčno osnovo, saj predstavlja lizing obrok strošek v celoti. Delno se izkazuje kot amortizacija, delno pa kot strošek financiranja. Če spodaj razčlenjene stroške dobro pogledamo, vidimo, da ima lizing na začetku precej manj posrednih stroškov kot hipotekarno posojilo.

Tabela 4.2 Stroški, ki jih mora stranka plačati na začetku pri lizing ponudbi

	Vrednost
Stroške obdelave posla	4.000,00 EUR
Pregled cenitve nepremičnine	200,00 EUR
Skupaj	4.200,00 EUR

Tabela 4.3 Stroški, ki jih mora stranka plačati na začetku pri hipotekarnem posojilu:

	Vrednost
Strošek obdelave posla	6.000,00 EUR
Strošek hipotekarnega zavarovanja	1.051,83 EUR
Skupaj	7.051,83 EUR

Lizing obroki so v naprej določeni in se običajno ne spreminjajo, razen, če niso vezani na trimesečni ali šestmesečni euribor.

Kar se davka tiče, je 1. julija 1999 stopil v veljavo Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV). To je za področje lizinga pomenilo velik preobrat. Zakon finančni lizing obravnava kot promet blaga. Tako lahko lizingojemalci plačani DDV upoštevajo kot vstopni davek. Razlika je le pri osebnih vozilih in plovilih (razen, če ti omogočajo osnovno dejavnost podjetja), saj v tem primeru lizingojemalec DDV-ja ne sme upoštevati kot vhodni davek. Lizingojemalca v tem primeru zakon obravnava kot končnega potrošnika in na ta način zavezanca za plačilo tega davka. Osnovo za DDV predstavlja seštevek glavnice in pripadajočih obresti. Z uvedbo DDV-ja je lizing postal bolj konkurenčen posojilu. Pred uvedbo DDV-ja je bil namreč vsak lizing obrok obdavčen s 6,5-odstotnim prometnim davkom. Pri posojilih tega ni. ZDDV obračunava le še obresti lizinga. DDV znaša 20 odstotkov in zaradi možnosti povračila, lahko iz tega stališča tekmuje s posojilom. Po veljavni zakonodaji je prvi prenos lastninske pravice na nepremičnini obdavčen z 20 odstotnim DDV-jem. Vsak nadaljnji prenos lastninske pravice pa je obdavčen z 2-odstotnim davkom na promet nepremičnine.

S uvedbo ZDDV pa se je pojavil problem financiranja DDV-ja. Pravne osebe-davčni zavezanci-imaajo namreč možnost poročuna vstopnega DDV-ja. Glede na promet podjetja v preteklem letu davčni zavezanec obračunava in plačuje DDV mesečno, trimesečno ali šestmesečno. Rok za plačilo obveznosti oziroma upravičenost do vračila preveč plačanega DDV-ja je zadnji dan naslednjega meseca po preteku obračunskega obdobja. Lizingodajalci so se temu prilagodili tako, da omogočajo svojim strankam odlog plačila DDV-ja, v kolikor ga ne poravnajo že na začetku. V času odloga DDV-ja država lizingojemalcu že povrne DDV.

Pri lizingu zakon dopušča, da pri poslovni nepremičnini, ki je starejša od dveh let ni treba plačati DDV-ja, ampak plačaš 2 % davek od prometa z nepremičninami. Kaj se lahko zgodi. Pri nakupu lizing hiša oziroma jemalec lizinga plača 2 % davek in potem po odplačilu vseh obveznosti po lizing pogodbi ponovno 2 %. Ta davek stranka ne dobi povrnjen. V takem primeru se stranka odloči za plačilo DDV-ja, vendar morata lizingodajalec in lizingojemalec podpisati skupno izjavo. Isti postopek je pri posojilu. V koliko bi se stranka odločila za plačilo 2 % davka, bi v primeru posojila plačala le enkrat, saj postane takoj pravni lastnik nepremičnine. V našem obravnavanem primeru

je zaradi lažje primerjave obeh izračunov, davek pri lizingu in posojilu plačan takoj na začetku. Pri lizing pogodbi lizingodajalec stoji za lizingojemalcem tako pri preverjanju in določanju poštene tržne vrednosti nepremičnine, kot tudi pri strokovno pravni pomoči. Seveda je to interes lizingodajalca, saj je lastnik nepremičnine do popolnega poplačila. Z lizingom si podjetja ne zmanjšujejo svoje kreditne sposobnosti.

4.2 Slabosti lizinga napram hipotekarnemu posojilu

Pri obravnavi in primerjavi obeh postopkov smo ugotovili, da ima lizing tudi slabe strani. Ena takih je, da je nekoliko dražji. V našem konkretnem primeru je Abanka Vipa d.d. 100 % lastnica podjetja Vogo leasing, d. o. o., kar pomeni, da denarna sredstva za nakup nepremičnin plasira banka. Že iz tega je razvidno, da Vogo leasing, d. o. o., ne more pripraviti ponudbe z isto točko pribitka plus euribor kot banka.

Če primerjamo obe informativni ponudbi vidimo, da so obresti pri posojilu nižje za 101.861,54 EUR. Na pri pogled kar visok znesek, kar pa predstavlja pri nepremičnini vrednosti 2.000.000,00 EUR mesečno 848,84 EUR. Pomembno slabost lizinga predstavljajo 20 % obresti na dodano vrednost, kar pri posojilu ni prisotno.

4.3 Rezultati kvantitativnih primerjav med lizingom in posojilom

S kvantitativno analizo stroškov smo ugotovili, da je lizing postal zanemarljivo dražja oblika financiranja, kar je posledica le višje obrestne mere. Ob tem je treba opozoriti, da predstavlja fleksibilnost, višina financiranja, hitrost izpeljave posla pri lizingu levji delež in prav zaradi tega je financiranje s pomočjo lizinga v tako velikem porastu. Cena financiranja je tako odvisna od strategije finančne ustanove za vlaganja, cene kapitala na tržišču kapitala, posameznega kupca ali komitenta finančne institucije ter interesov finančne institucije za podporo komitenta. Finančne ustanove-banke, ki najpogosteje kreditirajo različne projekte večjih vrednosti kreditirajo tudi lizing hišo. V takem primeru je razumljivo, da pride do razlike v odstotku pribitka na euribor.

Pri financiranju na kreditni osnovi velja, da se dolgoročne naložbe financirajo z dolgoročnimi krediti, da se izognemo povečanim finančnim tveganjem. Dolgoročni krediti so praviloma dražji kot kratkoročni, vendar se tveganje odplačila kredita prenese na celotno obdobje. Pri financiranju s kratkoročnimi krediti je treba ob obnovi kredita zopet plačati vse stroške odobritve in zavarovanja. V najslabšem primeru, finančna institucija ni več pripravljena podaljšati odplačila kredita in zahteva odplačilo celotne glavnice v določenem času, kar zagotovo kreditojemalcu – lizing hiši prinaša likvidnostne težave.

5 TRŽNA RAZISKAVA

Investiranje denarja v različne oblike sredstev podjetja (stalna in gibljiva sredstva) ali različne naložbe zunaj podjetja (finančne naložbe) so sestavni del poslovnih odločitev. Nepremišljeno investiranje ne daje pričakovanih rezultatov, ampak lahko celo ogrozi poslovanje podjetja in razvoj, ter celo obstoj poslovnega subjekta.

Tako lizing hiša, kot banka uresničujejo svoje cilje s ponudbo storitve na trgu. Z ustvarjanjem ustreznega dobička, zagotavljajo normalno obnavljanje reprodukcijskega procesa in s tem nemoten razvoj in tem pogojen obstoj. Tako finančni, kot tudi drugi poslovni subjekti delujejo v poslovnem okolju, kateremu se morajo prilagajati.

Če se navežemo na našo temo diplomske naloge, lahko rečemo, da je zagotovo tudi od načina posredovanja ponudbe in od spremljajočih faktorjev odvisna končna odločitev povpraševalca.

Današnja družba temelji na informacijah, kar se je izkazalo tudi pri naši tržni raziskavi. Nekoč zamudna in dolgotrajna iskanja najosnovnejših podatkov, so danes zamenjali informacijski sistemi, s katerimi si lahko v povezavi neprestano. Poslovni subjekti, ki razpolagajo z odličnimi tržnimi informacijami, imajo konkurenčne prednosti. Taki poslovni subjekti lahko bolje izbirajo trge, oblikujejo boljšo ponudbo in bolje načrtujejo trženje.

Tržne raziskave nam omogočajo orientacijo na trgu, spoznavanje ponudbe in povpraševanja, kar je njihova deskriptivna funkcija. Dalje nam tržne raziskave omogočajo ugotavljanje povezav in zakonitosti med ponudniki in potrošniki, učinkovitosti tržnega komuniciranja, cenovno elastičnost, pomen distribucijskih kanalov. To opredelimo kot diagnostično funkcijo. Napovedovalna funkcija tržne raziskave pa je v predvidevanju sprememb na trgu in novih razmer med ponudniki in potrošniki.

5.1 Opredelitev problema in cilji raziskave

Zavedali smo se, da le dobro opredeljen problem lahko da že pol rešitve. Pozorni smo bili, da raziskave nismo zasnovali preozko ali preširoko. Ko smo opredelili raziskovalni problem, smo določili cilje glede na dileme, ki so bile povezane z raziskavo. Odločili smo se za raziskovalno in preiskovalno raziskavo in naš cilj je bil, da osvetlimo naravo problema. Cilj naše tržne raziskave je bilo prepoznati potrebe, želje in argumente ali se pravni subjekti odločajo za koriščenje lastniškega ali dolžniškega kapitala, ko grede v investicije. Zakaj se potrošniki odločajo za finančni lizing ali pa za financiranje s pomočjo posojila. Kje in v čem vidijo prednosti lizinga oziroma posojila.

Z raziskavo smo želeli potrditi ali ovreči naslednje predpostavke:

Hipoteza 1: Predpostavljamo, da se poslovni subjekti poslužujejo dolžniškega kapitala, saj gre za investiranje v nepremičnine. Investiranju v nepremičnine botrujejo

visoki stroški, ki pa bi v primeru koriščenja lastniškega kapitala lahko precej zmanjšali plačilno sposobnost poslovnega subjekta.

Hipoteza 2: Predpostavljamo, da se za lizing odločajo predvsem manjša podjetja in da jim je v prvi vrsti pomembna obrestna mera, saj jim to zviša ali zniža stroške poslovanja.

Hipoteza 3: Predpostavljamo, da se je finančni lizing približal hipotekarnemu posojilu. Zaradi višine obrestne mere se ne more enačiti v celoti, vendar pa se lizinga poslužujejo podjetja, ki jim je hitrost izpeljave posla še kako pomembna.

5.2 Načrtovanje raziskave in izvedba ankete

Raziskavo smo pričeli z zbiranjem sekundarnih podatkov, to so podatki, ki že obstajajo in so bili zbrani v druge namene. To so ponavadi podatki in informacije, zbrani pri statističnih zavodih, gospodarskih zbornicah in podobno. S tako raziskavo, imenujemo jo raziskovanje za mizo ali »desk research«, nismo imeli precej težav, saj ni povezana s stroški. Na ta način smo pridobili veliko podatkov, katere smo morali vsekakor pregledati in ugotoviti, če so bili posodobljeni. Velikokrat se zgodi, da so podatki zastareli in nepopolni, čeprav je treba omeniti, da je v obdobju informacijske eksplozije še večji problem selekcija podatkov. Ker nam omenjeni podatki niso zadoščali, smo se odločiti, še za zbiranje primarnih podatkov. Pri vsaki raziskavi so skoraj nujno potrebni. Tako raziskovanje imenujemo raziskovanje na terenu ali »field research«, kjer se srečujemo s poizvedovanjem, spraševanjem, opazovanjem, poskusi in podobnim. Viri podatkov so lahko povpraševalci, konkurenti, strokovne institucije in drugo.

Za našo raziskavo smo najprej pridobili sekundarne informacije, predvsem iz statističnih uradov, raznih baz podatkov kot so GVIN, IBON. Te podatke smo nadgradili s primarnimi podatki, to je v največji meri z osebnim obiskom odgovornih oseb v posameznih organizacijah in tam izvedli neposredne intervjuje. Z nekaterimi anketiranci smo komunicirali tudi telefonsko, kjer smo predstavili program, potem pa po elektronski pošti ali po pošti poslali anketni list v izpolnitev. Pri anketiranju je treba posvetiti posebno pozornost pripravi vprašalnika, s katerim želimo pridobiti čim več objektivnih informacij. Nekateri avtorji (Devetak 1999, 29) priporočajo, da pri oblikovanju vprašalnika upoštevamo pravila o poteku intervjuja, vrstnem redu vprašanj, da se na intervju vnaprej pripravimo, nanj pa vnaprej pripravimo tudi anketirance. Rezultat je odvisen od kakovosti vprašanj, seveda pa tudi od strokovnosti anketarja.

Skozi anketna vprašanja smo si želeli od odgovornih oseb v poslovnih subjektih pridobiti realno sliko, kar se tiče koriščenja lastniškega ali dolžniškega kapitala. Kdo se odloča za opcijo lizinga ali opcijo posojila? Kje vidi prednosti? Na ta vprašanja ni napisanega odgovora nikjer. Skozi anketo in analizo dobljenih podatkov, pa bomo skušali priti do odgovorov. Skratka, naša ciljna skupina so bili naključno izbrani

poslovni subjekti, ki se ukvarjajo tako s storitveno kot proizvodno dejavnostjo. Ali smo izbrali pretežno majhna, srednje velika ali velika podjetja, nam bodo pokazali rezultati ankete (vprašalnik – priloga 8).

5.3 Analiza rezultatov ankete

Anketiranje je bila naša prva faza, ki pa še nič ne pomeni, pokaže oziroma potrdi. Naslednji korak je bilo grupiranje izbranih podatkov, oblikovanje ugotovitev na podlagi posredovanih odgovorov. V našo raziskavo je bilo vključenih skupno 50 anketnih listov. Štirje anketni listi niso bili predmet obdelave, ker se izbrano podjetje še nikoli ni odločilo za nakup nepremičnine niti z lastniškim, niti z dolžniškim kapitalom.

Anketa je zajela severno in južno primorsko področje v terminu od 16. 8. 2007 do 18. 9. 2007. Anketiranci so na list najprej napisali osnovne podatke podjetja, od naziva podjetja, sedeža, davčne številke. Ta točen podatek smo kasneje rabili, da smo za izpis bonitete iz GVIN-a izbrali točno obravnavano podjetje. Zaradi podobnosti nazivov podjetij, marsikdaj pride do zamenjav. Nadalje nas je zanimala dejavnost s katero se podjetje ukvarja in koliko časa že opravlja to dejavnost.

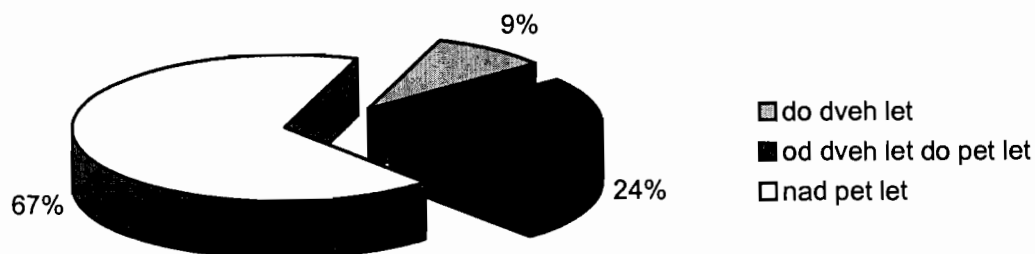
Rezultate, ki smo jih pridobili smo pregledali in grafično prikazali v nadaljevanju.

1. »Od kdaj že opravljate zgoraj omenjeno dejavnost?«

Od kdaj poslovni subjekt obstaja, oziroma od kdaj opravlja svojo dejavnost je pomemben podatek. Podjetja, ki so komaj v fazi razvoja, zagotovo ne bodo pri banki pridobila posojila. Taki poslovni subjekti nimajo možnosti prikaza poslovnih rezultatov.

Naših 46 anketiranih podjetij smo razvrstili po starosti-času poslovanja v tri skupine. Prva skupina je zajemala podjetja starosti do dve leti, kar predstavlja 9 % vseh anketiranih podjetij, drugi segment dve do pet let kar predstavlja 24 % vseh anketirancev in tretji segment nad pet let. V ta segment spada največ podjetij in sicer kar 67 % vseh anketiranih.

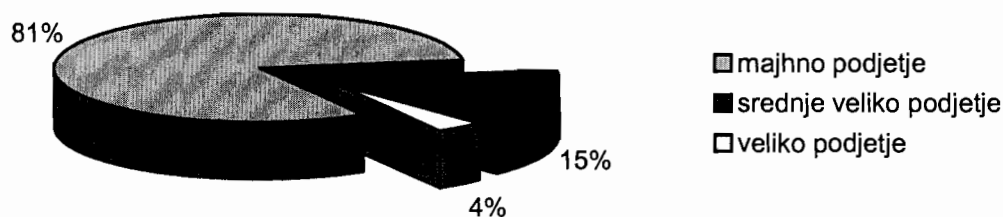
Slika 5.1 Starostna struktura poslovnih subjektov



2. »Velikost vašega podjetja?«

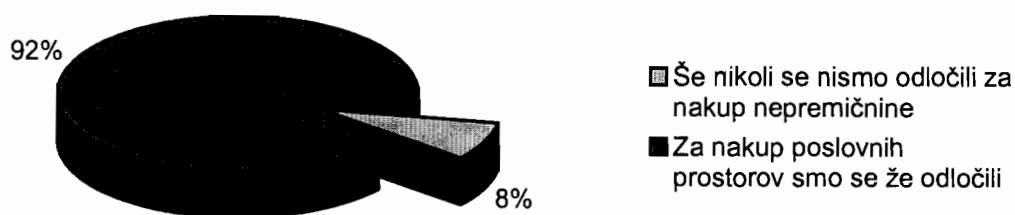
Med anketiranci sta bila dva poslovna subjekta velika, kar predstavlja 4 % vseh anketirancev, sedem poslovnih subjektov je bilo srednje velikih, kar predstavlja 15 % in kar 37 poslovnih subjektov je bilo majhnih, kar predstavlja 81 % vseh anketirancev.

Slika 5.2 Struktura podjetij po velikosti



3. »Ali se je vaše podjetje že kdaj odločilo, ali pa mogoče v bodoče planira investirati v nepremičnine, v smislu nakupa poslovnih prostorov?«

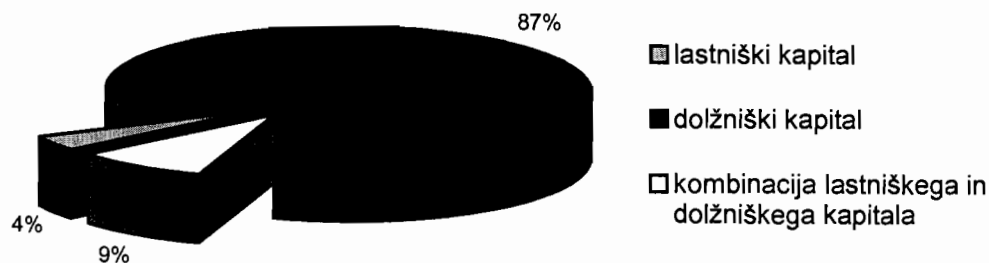
Slika 5.3 Odločitev poslovnih subjektov za nakup poslovnih nepremičnin



4. »V kolikor se odločite za investicije v nepremičnine, za kakšno obliko financiranja se raje odločite?«

- koriščenje lastniškega kapitala
- koriščenje dolžniškega kapitala

Slika 5.4 Ali se poslovni subjekti poslužujejo dolžniškega, lastniškega, ali kombinacijo lastniškega in dolžniškega kapitala, ko investirajo v nepremičnine

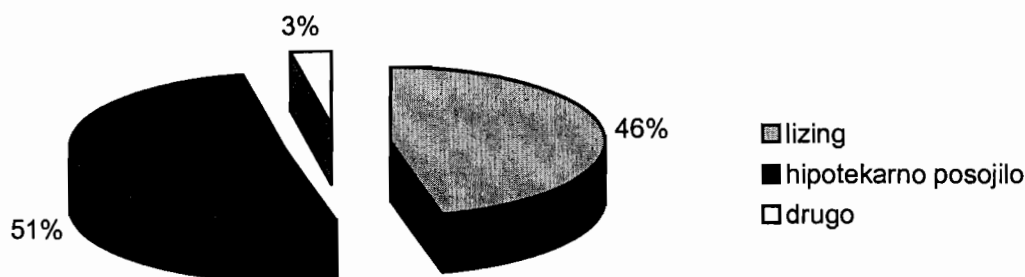


Rezultat je seveda pričakovan, saj je iz grafa razvidno, da se poslovni subjekti poslužujejo kar v 87 % dolžniškega kapitala. Zanimljivo je podatek, da je le 4 % anketirancev odgovorilo, da koristi lastniški kapital in 9 % vprašanih je potrdilo oba možna odgovora.

5. »V kolikor se odločite za koriščenje dolžniškega kapitala, bi se odločili za?«

- lizing
- hipotekarno posojilo
- drugo

Slika 5.5 Odločitev poslovnih subjektov za nakup poslovnih nepremičnin



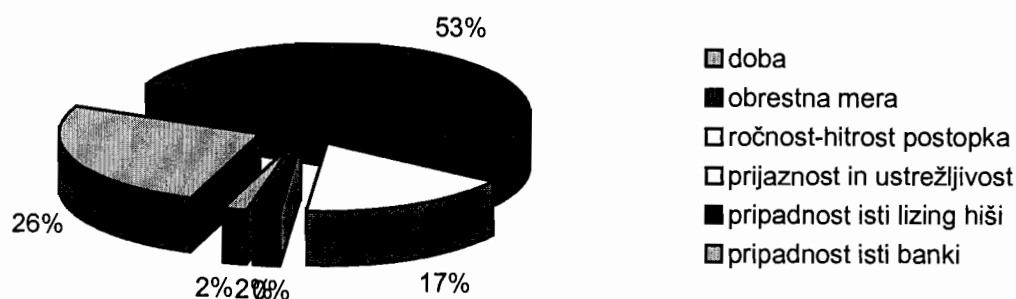
6. »Pri iskanju najugodnejše ponudbe financiranja nakupa nepremičnin, na kaj ste pozorni v prvi vrsti« (označiti morate s števili od ena do šest, s tem, da je ena najpomembnejša postavka)

- Doba financiranja
- Obrestna mera
- Ročnost-hitrost izpeljave celotnega postopka, od ponudbe do podpisa pogodbe

- Prijaznost in ustrežljivost komercialistov
- Pripadnost isti lizing hiši
- Pripadnost isti banki

Spodnji graf prikazuje, za koliko poslovnih subjektov je bila doba financiranja najpomembnejši dejavnik pri izbiri ponudbe financiranja, ne glede na to, ali je ponudba finančni lizing ali hipotekarno posojilo. Za prvi odgovor se je odločilo 12 poslovnih subjektov, kar predstavlja 26 % vseh anketirancev. Za drugi odgovor, obrestna mera, se je odločilo 24 anketirancev, kar predstavlja več kot polovico vprašanih in sicer 53 %. Za tretji odgovor in sicer, če ročnost – hitrost izpeljave posla postavlja na prvo mesto, je pritrdilno odgovorilo 8 anketirancev, kar predstavlja 17 % od celotnega števila vprašanih. Na četrto, peto in šesto vprašanje je odgovorilo zanemarljivo majhno število anketirancev. Prijaznost in ustrežljivost komercialistov ni noben anketiranec postavil na prvo mesto. Pripadnost lizing hiši je izbral en anketiranec, kar predstavlja 2 % od vseh sodelujočih. In zadnji odgovor isto en anketiranec kar predstavlja (2 %).

Slika 5.6 Razporeditev dejavnikov



7. Vprašanje je bilo namenjeno obrazložitvi, zakaj poslovni subjekti izbrano postavko postavljajo na prvo mesto.

Naj navedem par odgovorov, kateri se navezujejo na višino obrestne mere:

- »Obrestna mera zajema odločilno vlogo zaradi vrednosti denarja.«
- »Težimo za čim manjšimi stroški poslovanja.«
- »Ker je višina obresti dejansko višina stroška financiranja.«
- »Pogojena višina mesečnega obroka.«
- »Za nas je pomembno, da je končna naložba čim nižja.«

Par odgovorov, katerim ročnost-hitrost izpeljave posla pomeni najvažnejšo postavko:

- »Glede na kratke in omejene časovne roke izpeljave posameznega postopka in glede na to, ker smo podjetje z majhnim številom ljudi, nam čim krajša, enostavna in hitra izpeljava postopka ogromno pomenita.«
- »Čas je denar.«
- »Banke so prepočasne in vsaki službi v isti hiši pošiljaš iste papirje.«
- »Postopki za pridobitev lizinga so enostavni in hitri.«

Doba financiranja:

- »Doba financiranja je za nas najpomembnejša, zaradi mesečnih stroškov in usklajenosti ročnosti sredstev z viri.
- »Daljša doba financiranja-lažje odplačevanje.«

5.4 Povzetek ugotovitev raziskave

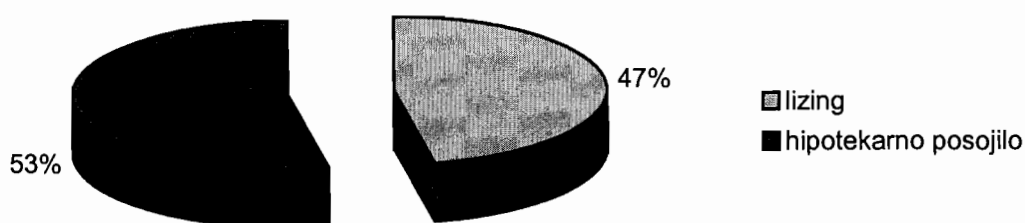
Raziskava je pokazala, da je obrestna mera za kar 53 % anketiranih podjetij najvažnejši oziroma ključni dejavnik pri izbiri ponudbe. Seveda smo skozi raziskavo ugotovili, da se naši obravnavani finančni ustanovi razhajata, kar se tiče višine obrestne mere pri posredovanju ponudbe. Ta postavka je v prid hipotekarnemu posojilu, kar je tudi povsem evidentno. Zakaj? Abanka Vipa, d. d. plasira svoja denarna sredstva podjetju Vogo leasing, d. o. o., kar pomeni, da ne more banka posredovati naprej svojih denarnih sredstev po enakem pribitku na euribor, kot jih je sama pridobila. Tudi podjetje Vogo leasing ne more po enakem pribitku na euribor posredovati svojih denarnih sredstev naprej. Da bi bila ponudba lizing hiše, kar se višine obrestne mere tiče bolj konkurenčna bančni, bi moralo omenjeno lizing podjetje iskati možnosti cenejšega vira kapitala. Doba financiranja je seveda v prid lizing hiši. To opcijo je dalo na prvo mesto 26 % anketiranih podjetij. Doba financiranja pri lizingu je zelo fleksibilna. Lizing podjetje se prilagaja željam lizingojemalca in njegovim mesečnim plačilnim sposobnostim. V lizing pogodbi je zajeta tudi možnost reprograma pogodbe zaradi višine mesečne anuitete, kar pomeni, da lizingojemalec lahko med obdobjem odplačevanja zaprosi za skrajšanje ali podaljšanje lizing pogodbe. Pri najetju hipotekarnega posojila to ni možno, saj so postopki bolj restriktivni in pod stalnim nadzorom banke Slovenije. Kar 17 % anketirancev je na prvo mesto med možnostmi postavilo ročnost oziroma hitrost izpeljave postopka. Zelo nazoren je bil odgovor enega izmed anketirancev: » Čas je denar.« Seveda se je za to opcijo odločilo kar 38 % anketirancev in jo s tem postavilo na drugo mesto po pomembnosti. Vedeti moramo, da se je po osamosvojitvi povečalo število majhnih podjetij in da je število zaposlenih v teh podjetjih omejeno na minimum. Prav v sled tega, zaposleni nimajo časa za administrativne – birokratske postopke. Zagotovo je izpeljava postopkov pridobitve lizinga ali hipotekarnega posojila skozi nalogo dovolj nazorno prikazana, da se da

razbrati, da so postopki pri pridobitvi lizinga precej enostavnejši kot pri pridobitvi hipotekarnega posojila. Se pravi, da je tudi ta postavka v prid lizinga.

Povzetek navedenega je, da je 53 %, se pravi malo več kot polovica anketirancev, podprlo storitev banke. Najpomembnejša jim je pridobitev cenejšega vira financiranja, kar je pogojeno z višino obrestne mere.

Rezultat ni presenetljiv, saj višina obrestne mere resnično definira končno vrednost naložbe. Podatek, da pa malo manj kot polovica anketirancev na prvo mesto postavlja ročnost izpeljave posla in dobo odplačevanja, ni zanemarljiv. Ti dve postavki sta v prid lizing ponudbi, kar v odstotkih znaša 47 %.

Slika 5.7 Podpora ponudbi hipotekarnega posojila in lizinga



5.5 Sklepne ugotovitve raziskave

Lizing dejansko predstavlja vzporednico posojilu pri financiranju nepremičnin za poslovne prostore. V diplomskem delu smo zajeli tako teoretične kot analitične prikaze za dokaz, da so bile naše hipoteze objektivne.

Podrobno smo predstavili posamezne postopke pridobitve tako lizinga, kot hipotekarnega posojila. To je v poslovni praksi precej pomembna postavka, saj so prav ti administrativni-birokratski postopki, še kako pomembni za katero opcijo financiranja se stranka odloči. Dandanes je čas denar in zato so prihranki na tem segmentu ne le opazni ampak tudi nujni.

Poleg tradicionalnega zadolževanja s pomočjo posojila, se v praksi vse bolj uveljavlja finančni lizing nepremičnin. Kot smo že omenili, ima lizing dolgo zgodovino, zares pa se je zaznal pravi razcvet v zadnjih letih. Na eni strani nam je država zaradi uvedbe DDV-ja omogočila večjo konkurenčnost in od takrat naprej sploh primerljivost, na drugi strani pa je prednost posledica prilagodljivosti in individualne obravnave želja posameznikov, ter enostavnejša izpeljava postopkov.

Posebno pozornost smo namenili pregledu bonitete lizingojemalca. Zavedati se moramo, da je priprava ponudbe in podpis pogodbe zahtevno opravilo, saj moramo biti pozorni na precej pomembnih postavk. V prvi vrsti moramo biti pozorni, s kom

stopamo v posel. Lizing pogodba traja lahko leto dni, lahko pa tudi petnajst ali dvajset let. Kaj to pomeni? To pomeni, da nas pogodbeno razmerje veže mesečno dvajset let. Napake, ki smo jih ali so nam jih namenoma prikrili, so zelo kratkoročne. Zaradi nepozornosti, enega ali drugega spodrseljaja, pride do neplačevanja in tako nastanejo resne težave, ki niso v prid niti lizing hiši niti jemalcu lizinga. Dandanes je aktivno preprečevanje večjih tveganj predpogoj za obstoj, tako za lizing hišo kot banko, katerih strategija je dolgoročni obstoj in konkurenčnost na trgu.

Pri posojilu v splošnem velja, da se je lizing približal posojilu, kar smo potrdili skozi naša teoretična, kot tudi raziskovalna dognanja. Iz kvantitativne analize je razbrati, da je financiranje s posojilom nekoliko cenejša oblika financiranja, ker ima Abanka, d. d., možnost ponuditi posojilo z ugodnejšo obrestno mero. Če bi lizing hiša iskala ugodnejše vire, bi lahko tudi skozi svojo ponudbo plasirala sredstva z nižjim pribitkom na euribor. Se pravi, da glede stroškovnega vidika lizing ne bi zaostajal za posojilom.

Skratka, trg ponuja veliko možnosti za financiranje. Vsak posameznik mora poiskati in pretehtati, kaj mu v danem trenutku najbolj ustreza. Trg je velik, konkurenca močna, zato je možnosti ogromno.

Z diplomsko nalogo smo skušali predstaviti in izpostaviti, na kaj moraš biti pozoren pri financiranju s pomočjo lizingu in na kaj pri financiranju s pomočjo posojila. Velikih odstopanj v prid enemu ali drugemu zagotovo ni, saj bi v obratnem primeru nekonkurenčna ponudba iz trga izginila.



6 SKLEP

V času globalizacije in vse hitrejših sprememb, se podjetja in prav tako finančne ustanove soočajo z vedno novimi izzivi. Konkurenčen boj na trgu je vse ostrejši, potrošniki so bolj osveščeni in tržne razmere vedno bolj zaostrene. Če si poslovni subjekt želi preživeti, si mora poiskati svoje mesto med konkurenti. Za dolgoročen uspeh podjetij na trgu je pomembno, da so proaktivna in da razmišljajo strateško. Le tako lahko obstanejo na trgu. V veliko pomoč podjetjem je, da se s pomočjo strateškega načrtovanja prilagajajo hitro razvijajočemu in hitro spreminjajočemu trgu. Izbrana tema financiranje poslovnih nepremičnin za pravne osebe preko sistema lizinga in vzporedno preko sistema hipotekarnega posojila je bil izziv. Na prvo mesto je bila postavljena lizing ponudba in pripadajoči postopki, vzporedno pa ponudba hipotekarnega posojila. Naloga je bila potrditi hipoteke, da lizing ni več dražja oblika dolžniškega zadolževanja napram hipotekarnemu posojilu.

Kot starejši instrument pridobivanja dolžniških finančnih sredstev je posojilo. Klasični postopki pridobitve hipotekarnega posojila so si skozi leta pridobili dovolj trdne temelje, da jih lizing posli ne bodo omajali prav tako kmalu.

Lizing pa se skozi leta težko a vztrajno prebija naprej in kot smo dokazali tudi z pomočjo sprememb zakonodaj nenazadnje ujel svoje konkurente.

Lizing je postopno postal osnovni vir financiranja tako premičnin kot nepremičnin. V osnovi so podjetja našla hiter, racionalen in davčno zanimiv produkt zunanjega zadolževanja, ki je sčasoma tudi cenovno postal konkurent klasičnemu hipotekarnemu posojilu. Lahko rečemo, da za določene projekte oziroma bonitetne skupine popolnoma ustreza evropskim razmeram. Lizingodajalec ponudi s to obliko financiranja lizingojemalcu, ob pogoju celotnega poplačila pogodbeno določenih obveznosti, racionalen in hiter postopek odobritve posla, obenem pa ohranjanja lastnih gotovinskih virov.



LITERATURA

- Abanka Vipa. 2007a. *Splošni pogoji za odobritev posojila*. Poslovni dokumenti, Abanka Vipa, d. d.
- Bajec, Svarun. 2007. Nakup z lizingom. *Kapital*, 412. [Http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=4578&oznaci=Nakup+z+lizingom](http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=4578&oznaci=Nakup+z+lizingom) (avgust 2007).
- Cirman, Andreja, Mitja Čok, Ivo Lavrač in Petra Zakrajšek. 2000. *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Devetak, Gabrijel. 1999. *Temelji trženja in trženjska zasnova podjetja*. Koper: Visoka šola za management.
- Galun, Nataša. 2005. Lizing – alternativa kreditu. *Kapital* 15 (363): 30–34.
- Knez-Riedl, Jožica. 2000. *Pojmovanje in presojanje bonitete podjetja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
- Kovačevič, Boštjan. 2000. *Tehnična analiza vrednostnih papirjev*. Diplomsko delo, Ekonomska fakulteta Ljubljana.
- Šenica, Gregor. 2003. *Leasing kot način financiranja nepremičnin*. Diplomsko delo visoke poslovne šole, Ekonomska fakulteta Ljubljana.
- Vogo leasing. 2007a. *Splošni pogoji za lizing nepremičnin*. Poslovni dokumenti, Vogo leasing, d. o. o.
- Vrenčur, Renato. 2004. Odkupna pravica in finančni leasing nepremičnin. *Podjetje in delo* 30 (6/7): 1110–1116.
- Juhart, Miha in Nina Plavšak. 2003. *Obligacijski zakonik s komentarjem*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.

VIRI

- Abanka Vipa. 2007. *Osebna komunikacija z direktorjem podjetja*. Nova Gorica, 13. september
- Pravilnika o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost –PZDDV. 2006. *Uradni list RS*, 117/06.
- Zakon o gospodarskih družbah – ZGD-1. 2006. *Uradni list RS*, 42/2006. [Http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r01/predpis_ZAKO4291.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r01/predpis_ZAKO4291.html) (avgust 2007).
- Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1. 2006. *Uradni list RS*, 117/06 in 52/07. [Http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5012](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5012) (avgust 2007).
- Zakon o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2. 2006. *Uradni list RS*, 117/2006. [Http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r09/predpis_ZAKO4709.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r09/predpis_ZAKO4709.html) (avgust 2007).
- Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1. 2003. *Uradni list RS*, 58/2003. [Http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO3603.html](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO3603.html) (avgust 2007).
- Vogo leasing 2007. *Osebna komunikacija z direktorjem podjetja*. Šempeter pri Gorici, 19. september.

Literatura

PRILOGE

Priloga 1 Ponudba finančnega lizinga za poslovno nepremičnino

Priloga 2 Bonitetno poročilo

Priloga 3 Karton pooblaščenih podpisnikov pri banki

Priloga 4 Potrdilo o registraciji podjetja, da je poslovni subjekt davčni zavezanec

Priloga 5 Izpisek iz zemljiške knjige

Priloga 6 Prodajna pogodba

Priloga 7 Ponudba z amortizacijskim načrtom za hipotekarno posojilo

Priloga 8 Vprašalnik

Vogo leasing d.o.o.
Žnidarčičeva 19
SI-5290 Šempeter pri Gorici
Tel. +386 5 393 42 00
Fax +386 5 393 42 10
E-mail: vogo-leasing@siol.net
www.vogo-leasing.si

SILVESTRA PANTELIČ

Šempeter pri Gorici, 01.06.2007

Informativna ponudba finančnega leas. za pravno osebo št.: 23117/07

Jemalec leasinga: DAVČNA ZAVEZANKA
Predmet leasinga: NEPREMIČNINA, NC=2.000.000 EUR+DDV
Cena brez DDV : 2.000.000,00 EUR

POGOJI LEASINGA: Polog: 0,00 EUR
Stroški obdelave posla z DDV-jem: 4.000,00 EUR
Zavarovanje terjatev: 0,00 EUR
120 obrokov po: 22.236,14 EUR
Obdobje plačevanja: mesečno
Skupaj DDV: 533.667,36 EUR

Skupaj s pologom se plača DDV, prvi obrok, stroške obdelave posla in pogojno zavarovanje terjatev.

Potrebni osnovni dokumenti za sklenitev pogodbe:

PODJETJA: Poročilo o boniteti, karton pooblaščenih podpisnikov pri banki, instrument zavarovanja plačil, potrdilo o registraciji, da ste davčni zavezanec, osebni dokument podpisnika pogodbe.

SAMOSTOJNI PODJETNIKI, OBRTNIKI: obrtno dovoljenje, izjava davčne uprave o poravnanih obveznostih, zadnja davčna odločba, promet na TRR za eno leto, potrdilo o registraciji, da ste davčni zavezanec, instrument zavarovanja plačil, osebni dokument.

Tehnična specifikacija predmeta leasinga, garancijski in drugi pogoji so dogovorjeni neposredno med jemalcem leasinga in dobaviteljem-proizvajalcem.

Ponudba ne zajema stroškov vezanih na koriščenje predmeta leasinga, kakor tudi ne stroškov vsakoletne registracije, v kolikor je predmet leasinga vozilo.

V celotnem obdobju leasinga mora biti predmet leasinga polno zavarovan. Stroške zavarovanj nosi jemalec leasinga in sicer za:

- vozilo: obvezno in kasko zavarovanje (največ 2% odbitno franšizo in zavarovanje proti kraji),
- druga oprema: strojelom, požar, izliv vode, udar strele ...

Ponudba velja 3 dni.

Opombe: Obveznosti po ponudbi se lahko spremenijo v primeru spremembe obrestnih mer na mednarodnem denarnem trgu: šestmesečni euribor. Možnost financiranja DDV-ja do 90 dni.

Lep pozdrav!

SILVA PANTELIČ

KALKULACIJA št. 23117, 01.06.2007
FINANČNI LEASING

Obrestna mera: 6,14%
Leta odplačila: 10
Obrokov/leto: 12,00000
Število obrokov: 120
Zavarovanje: 0,00%

	EUR
Osnovna vrednost:	2.000.000,00
Avans: 0,00%	0,00
Bodoča vrednost: 0,00%	0,00
Stroški sklenitve : 0,16%	4.000,00
<hr/>	
Obrok:	22.236,14
Zavarovanje:	0,00
Zavarovanje+davek:	0,00
Stroški sklenitve pogodbe+davek:	4.000,00
Avans:	0,00
Avans+zavarovanje z davkom:	0,00
Vsota plačil z zavarovanjem brez davka:	2.668.336,80
Vsota plačil z zavarovanjem z davkom:	2.668.336,80
DDV:	533.667,36
Znesek obresti:	668.336,80
Faktor: pogodba/vsota:	1,33
Faktor: pogodba/vsota+davek:	1,33
EOM:	8,06 %

Prijavljen: SUZANA ČERMELJ

Vaš kontakt: EVA MIHALINEC 01 62 02 841 eva.mihalinec@bismnode.si

Prva stran **Bonitete** **Prikaz podjetja**

- *Vpiši naziv ali matično* -

CARGO-CAR PROIZVODNJA, TRGOVINA IN STORITVE, D.O.O., LJUBLJANA
 JURČKOVA CESTA 7, LJUBLJANA
 1000 LJUBLJANA

Dejavnost: G 50.102 TRG. NA DROBNO Z MOT. VOZILI

Matična številka: **5903033**
 ID za DDV: **S112440981**
 Velikost podjetja: **Mikro enote**
 V portfelju

- Natisni bilanco** 2006
- Finančno poročilo**
- Bonitetno poročilo**
- Izvoz Ibisco Finplan**
- Letna poročila**
- HITRI PREGLED**

Profil podjetja	Plačilni indeks	Blokade	Naroki	Finančni podatki	Osebe
Številka TRR S156 02058 - 0015470860	Banka Nova LB Ljubljana	Število blokad 4	Skupno število blokiranih dni 37	Obdobje blokad 25.9.2007 - 28.9.2007 2.3.2007 - 7.3.2007 19.7.2006 - 28.7.2006 7.12.2005 - 23.12.2005 16.11.2007 - 25.9.2007 - 28.9.2007 20.4.2007 - 25.4.2007	Število blokiranih dni 4 6 10 17 19 4 6
S156 29000 - 0055280739	UniCredit Banka	3	29		

Opomba: Blokada pomeni, da je banka zaradi pomanjkanja sredstev na tem računu, v skladu z zakonom, ki ureja izvršbo in zavarovanje ali zakonom, ki ureja davčni postopek, vzpostavila evidenco o neizvršenih sklepih za izvršbo ali prisilno izterjavo. Podatek izkazuje pomanjkanje sredstev za poplačilo določene obveznosti imetnika na računu in nujno ne izkazuje premoženjskega stanja ali plačilne sposobnosti tega imetnika transakcijskega računa.

Podatek za blokade, ki trajajo 3 dni in manj nujno ne izkazuje pomanjkanje sredstev temveč rezervacijo sredstev na tem računu in se po poteku rezervacije brišejo iz arhiva blokad.

Vir: Register transakcijskih računov Banke Slovenije

Prijavljen: SUZANA ČERMELJ

Vaš kontakt: EVA MIHALINEC 01 62 02 841 eva.mihalinec@bismnode.si

[Prva stran](#) [Bonitete](#) [Prikaz podjetja](#)

- Vpiši naziv ali matično -

CARGO-CAR PROIZVODNJA, TRGOVINA IN STORITVE, D.O.O., LJUBLJANA

JURČKOVA CESTA 7, LJUBLJANA
1000 LJUBLJANA

Dejavnost: G 50.102 TRG. NA DROBNO Z MOT. VOZILI

Matična številka: 5903033

ID za DDV: SI12440981

Velikost podjetja: Mikro enote

V portfelju

[Natisni bilanco](#) 2006

[Finančno poročilo](#)

[Bonitetno poročilo](#)

[Izvoz Ibisco Finplan](#)

[Letna poročila](#)

[HITRI PREGLED](#)

[Profil podjetja](#)
[Plačilni indeks](#)
[Bloкаде](#)
[Naroki](#)
[Finančni podatki](#)
[Osebe](#)

Tožeča stranka

Skupni znesek 0 EUR

Tožena stranka

Skupni znesek 1.916 EUR

Opr. številka Tožena stranka

Opr. številka Tožeča stranka

[2PG93/2003_1](#)

[ALTECH D.O.O.](#)

[IP2247/2003_52](#)

[FIZIČNA OSEBA](#)

Opomba: Objavljeni so vsi napovedani gospodarski spori slovenskih Okrožnih sodišč, vendar zaradi Zakona o varstvu osebnih podatkov pravnomočnost sodb ni javni podatek. Zneski so podani v EUR. Če je znesek označen kot n.p., tožbeni znesek ni znan oz. še ni določen.

Bismnode, d. o. o., Likozarjeva 3, 1000 Ljubljana, tel.: 01/620 27 00, faks: 01/620 27 08, e-pošta: info@bismnode.si

[Varovanje podatkov](#) [Pravna obvestila](#) [Splošni pogoji](#)

Kratko ime: **CARGO-CAR, D.O.O., LJUBLJANA**
Reg. organ: **Okrožno sodišče Ljubljana**
Datum vpisa: **7.12.1995**
Vpisna številka: **12709100**
Davčni zavezanec: **Da**
Poreklo kapitala: **Domači kapital**

Zastopniki

DRAGICA VRABEC
BOJAN VRABEC

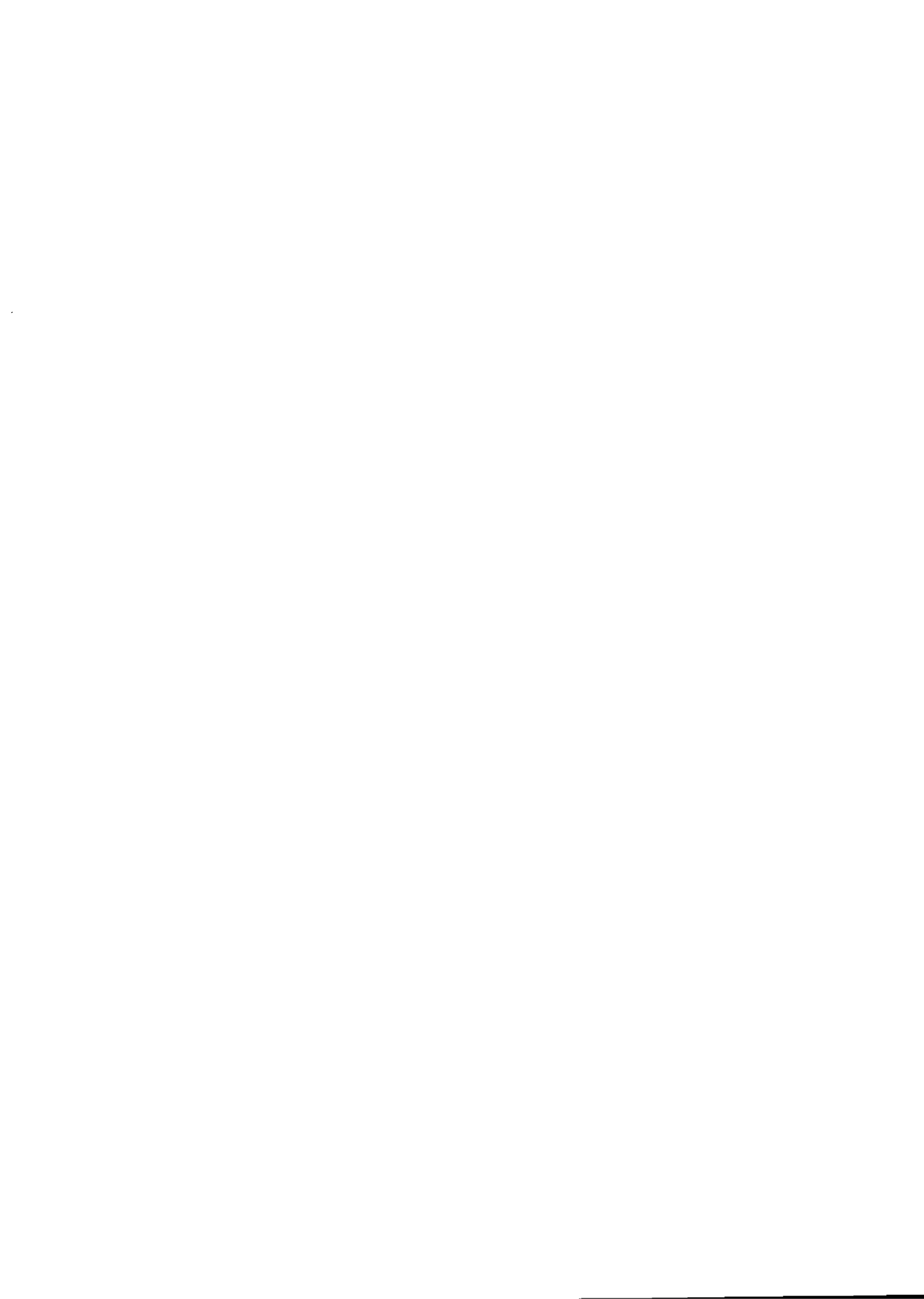
Pravna oblika:
Dejavnost:
Velikost podjetja:
Regija:
Zavezanec za DDV:
Sektor:


Ustanovitelji
BOJAN VRABEC

Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
G 50.102 TRG. NA DROBNO Z MOT. VOZILI
(1 zaposlen)
OSREDNJSLOVENSKA REGIJA
Da
S.11002 Domače zasebne nefinančne družbe

Bisnode, d. o. o., Likožarjeva 3, 1000 Ljubljana, tel.: 01/620 27 00, faks: 01/620 27 08, e-pošta: info@bisnode.si

Varovanje podatkov Pravna obvestila Splošni pogoji



 Prijavljen: SUZANA ČERMELJ

Vaš kontakt: EVA MIHALINEC 01 62 02 841 eva.mihalinec@bisonode.si

[Prva stran](#) [Bonitete](#) [Prikaz podjetja](#)

CARGO-CAR PROIZVODNJA, TRGOVINA IN STORITVE, D.O.O., LJUBLJANA

JURČKOVA CESTA 7, LJUBLJANA
1000 LJUBLJANA

Delavnost: G 50.102 TRG. NA DROBNO Z MOT. VOZILI

Matična številka: 5903033

ID za DDV: SI12440981

Velikost podjetja: Mikro enote

V portfelju

[Natisni bilanco](#) 2006

[Finančno poročilo](#)


[Bonitetno poročilo](#)

[Izvoz Ibisco Finplan](#)

[Letna poročila](#)

[HITRI PREGLED](#)



- Vpiši naziv ali matično - 

[Profil podjetja](#)
[Plačilni indeks](#)
[Bloкаде](#)
[Naroki](#)
[Finančni podatki](#)
[Osebe](#)

Kontaktne podatki

Telefon: 01 427 7621
 Faks: 01 427 4869

Elektronska pošta: cargo-car@siol.net
 Spletni naslov: http://www.cargo-car.si

Transakcijski računi


Transakcijski račun	Banka	Tip	Blokada	Odprtje	Sprememba
1. SI56 29000 - 0055280739	UniCredit Banka	I	☉	14.7.2005	18.1.2006
2. SI56 02058 - 0015470860	Nova LB Ljubljana	I		24.6.2002	19.7.2006

Registracijski in splošni podatki podjetja

Prijavljen: SUZANA ČERMELJ

Vaš kontakt: **EVA MIHALINEC 01 62 02 841** eva.mihalinec@bisnode.si

[Prva stran](#) [Bonitete](#) [Prikaz podjetja](#)

- [Vpiši naziv ali matično](#) - 

CARGO-CAR PROIZVODNJA, TRGOVINA IN STORITVE, D.O.O., LJUBLJANA

JURČKOVA CESTA 7, LJUBLJANA
1000 LJUBLJANA

Dejavnost: G 50.102 TRG. NA DROBNO Z MOT. VOZILI

Matična številka: 5903033

ID za DDV: SI12440981

Velikost podjetja: Mikro enote

V portfelju

[Natisni bilanco](#) 2006

[Finančno poročilo](#)

[Bonitetno poročilo](#)

[Izvoz Ibisco Finplan](#)

[Letna poročila](#)

[HITRI PREGLED](#)



[Profil podjetja](#)
[Plačilni indeks](#)
[Bloкаде](#)
[Naroki](#)
[Osebe](#)

[Finančni podatki](#)
[Konkurenčna analiza](#)
[Analiza dejavnosti](#)
[Konk. analiza dejavnosti](#)
[Bilance](#)

Nominalno
 Valuta: EUR

Oblikuj kazalnik
 Oblikuj pogled

[Izvoz v XLS](#)

Kategorije

	2002	2003	2004	2005	2006	Povprečje rasti
Sredstva	515.588	339.401	285.122	294.508	416.158	20,81%
<u>Dolgoročne sredstva</u>	2.597	17	0	0	0	n.p.
Opredmetena osnovna sredstva	2.562	17	0	0	0	n.p.
<u>Kratkoročna sredstva</u>	512.991	339.384	285.122	294.508	416.158	20,81%
Zaloge	24.862	24.188	23.880	28.684	193.006	184,3%
<u>Kratkoročne poslovne terjatve</u>	458.637	283.163	176.155	108.813	100.576	(24,44)%
<u>Obveznosti do virov sredstev</u>	515.588	339.401	285.122	294.508	416.158	20,81%
Kapital	(33.878)	(87.583)	9.794	26.964	65.578	158,76%
Finančne in poslovne obveznosti	549.466	426.984	275.328	267.544	350.580	12,84%
<u>Dolgoročne obveznosti</u>	n.p.	n.p.	n.p.	0	0	n.p.
<u>Dolgoročne finančne obveznosti</u>	n.p.	n.p.	n.p.	0	0	n.p.
<u>Dolgoročne poslovne obveznosti</u>	n.p.	n.p.	n.p.	0	0	n.p.

Kratko ime:
Reg. organ
Datum vpisa:
Vpisna številka:
Davčni zavezanec:
Poreklo kapitala:

CARGO-CAR, D.O.O., LJUBLJANA
Okrožno sodišče Ljubljana
7.12.1995
12709100
Da
Domači kapital

Zastopniki

DRAGICA VRABEC
BOJAN VRABEC

Pravna oblika:
Dejavnost:
Velikost podjetja:
Regija:
Zavezanec za DDV:
Sektor:

Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
G 50.102 TRG. NA DROBNO Z MOT. VOZILI
(1 zaposlen)
OSREDNJSLOVENSKA REGIJA
Da
S.11002 Domače zasebne nefinančne družbe

Ustanoviteljji

BOJAN VRABEC

Bisnode, d. o. o., Likožarjeva 3, 1000 Ljubljana, tel.: 01/620 27 00, faks: 01/620 27 08, e-pošta: info@bisnode.si


Varovanje podatkov Pravna obvestila Splošni pogoji



 Prijavljen: SUZANA ČERMELJ

Vaš kontakt: EVA MIHALINEC 01 62 02 841 eva.mihalinec@bisonode.si

[Prva stran](#) [Bonitete](#) [Prikaz podjetja](#)

- Vpiši naziv ali matično - 

CARGO-CAR PROIZVODNJA, TRGOVINA IN STORITVE, D.O.O., LJUBLJANA

JURČKOVA CESTA 7, LJUBLJANA
1000 LJUBLJANA

Dejavnost: G 50.102 TRG. NA DROBNO Z MOT. VOZILI

Matična številka: 5903033

ID za DDV: S112440981

Velikost podjetja: Mikro enote

V portfelju

[Natisni bilanco](#) 2006

[Finančno poročilo](#)

[Bonitetno poročilo](#)

[Izvoz Ibisco Finplan](#)

[Letna poročila](#)

[HITRI PREGLED](#)



Profil podjetja Plačilni indeks Blokada Naroki Finančni podatki Osebe

Finančni podatki Konkurenčna analiza Analiza dejavnosti Konk. analiza dejavnosti Bilance

Nominalno Valuta: EUR

Celotna bilanca

Izvoz v XLS

Kategorije

Sredstva
 Dolgoročna sredstva
 Opredmetena osnovna sredstva
 Kratkoročna sredstva
 Zaloge
 Kratkoročne poslovne terjatve
 Obveznosti do virov sredstev
 Kapital
 Finančne in poslovne obveznosti
 Dolgoročne obveznosti
 Dolgoročne finančne obveznosti
 Dolgoročne poslovne obveznosti

	2002	2003	2004	2005	2006	Povprečje rasti
Sredstva	515.588	339.401	285.122	294.508	416.158	20,81%
Dolgoročna sredstva	2.597	17	0	0	0	n.p.
Opredmetena osnovna sredstva	2.562	17	0	0	0	n.p.
Kratkoročna sredstva	512.991	339.384	285.122	294.508	416.158	20,81%
Zaloge	24.862	23.880	23.880	28.684	193.006	184,3%
Kratkoročne poslovne terjatve	458.637	283.163	176.155	108.813	100.576	(24,44)%
Obveznosti do virov sredstev	515.588	339.401	285.122	294.508	416.158	20,81%
Kapital	(33.878)	(87.583)	9.794	26.964	65.578	158,76%
Finančne in poslovne obveznosti	549.466	426.984	275.328	267.544	350.580	12,84%
Dolgoročne obveznosti	n.p.	n.p.	n.p.	0	0	n.p.
Dolgoročne finančne obveznosti	n.p.	n.p.	n.p.	0	0	n.p.
Dolgoročne poslovne obveznosti	n.p.	n.p.	n.p.	0	0	n.p.

Kratkoročne obveznosti	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Kratkoročne finančne obveznosti	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Kratkoročne poslovne obveznosti	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Čisti prihodi od prodaje	20.483	8.236	20.625	20.625	289.981	309,02%
Poslovni odhodki	47.340	53.783	22.228	88.601	345.052	315,38%
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	(26.857)	(45.546)	(1.603)	16.170	35.375	n.p.
Finančni prihodki	1.901	2.011	1.227	1.728	4.078	82,33%
Finančni odhodki	13.428	11.625	7.849	2.032	2.195	(47,11)%
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	(8.363)	(55.319)	(8.046)	17.159	38.627	n.p.
Povprečno število zaposlenecv na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju	1	1	0,17	0,13	0,92	132,63%
Delež kapitala v financiranju	(6,57)	(25,81)	3,44	9,16	15,76	114,18%
Kratkoročni koeficient likvidnosti	106,57	125,81	96,57	90,84	84,24	(6,6)%
Pospešeni koeficient likvidnosti	0,93	0,79	1,04	1,1	1,19	7,07%
Obračanje zalog I	1,75	2,15	0,95	0,99	0,64	(18,09)%
Obračanje kratkoročnih poslovnih terjatev	0,05	0,02	0,09	0,74	2,93	77,72%
Dnevi vezave zalog I	208,17	169,58	393,82	108,41	124,69	566,01%
Dnevi vezave kratkoročnih poslovnih terjatev	7.959,11	16.366,32	4.046,86	496,44	91,23	(43,73)%
Čista dobičkovnost skupnih prihodkov	(15,96)	(539,83)	(36,49)	15,91	9,1	(84,99)%
Čista donosnost sredstev	(1,59)	(12,99)	(2,59)	5,92	10,87	n.p.
Čista donosnost kapitala	27,6	90,63	20,91	93,36	83,47	99,79%
Revizorsko mnenje	0	0	0	0	0	
Vir podatkov	APP/AJPES	APP/AJPES	APP/AJPES	APP/AJPES	APP/AJPES	
Delni izkaz	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	
Datum vnosa	25.8.2003	29.5.2004	17.5.2005	17.5.2007	17.5.2007	

Prikazani zneski so v EUR-ih.

Bisnode, d. o. o., Likožarjeva 3, 1000 Ljubljana, tel.: 01/620 27 00, faks: 01/620 27 08, e-pošta: info@bisnode.si

Varovanje podatkov

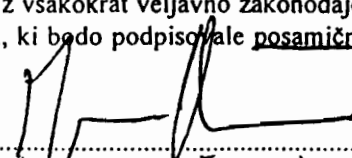
Pravna obvestila


Splošni pogoji

SEZNAM POOBLAŠČENIH PODPISNIKOV PRI BANKI VIPA D.D.

komitent: JAAR d.o.o., Kidričeva 9/a, Nova Gorica
(firma in sedež)

Skladno s Splošnimi pogoji vodenja transakcijskih računov oziroma z vsakokrat veljavno zakonodajo pooblaščamo naslednje osebe za poslovanje z našim računom pri Banki Vipa d.d., ki bodo podpisovale posamično - kolektivno (ustrezno podčrtaj) ob uporabi žiga odtisnjene na tem obrazcu:

1. ime in priimek: VINKO JARC podpis: 
- stalno bivališče: Vogrsko B1, VOLČJA DRAGA
- EMŠO: 2508958500186
- kraj rojstva: Vogršev
- vrsta in števil. osebne dokumenta: Varniško dovoljenje št: 7889
izdajatelj dokumenta: OBČINA NOVA GORICA

2. ime in priimek: MARTINA FURLAN podpis: 
- stalno bivališče: Prvačina 87/a, PRVAČINA
- EMŠO: 2905971506091
- kraj rojstva: Sempeter
- vrsta in števil. osebne dokumenta: Varniško dovoljenje št: 35167
izdajatelj dokumenta: OBČINA NOVA GORICA

3. ime in priimek: / podpis: /
- stalno bivališče:
- EMŠO:
- kraj rojstva:
- vrsta in števil. osebne dokumenta:
izdajatelj dokumenta:

4. ime in priimek: / podpis: /
- stalno bivališče:
- EMŠO:
- kraj rojstva:
- vrsta in števil. osebne dokumenta:
izdajatelj dokumenta:

5. ime in priimek: / podpis: /
- stalno bivališče:
- EMŠO:
- kraj rojstva:
- vrsta in števil. osebne dokumenta:
izdajatelj dokumenta:

Kraj in datum: Nova Gorica, 6.4.2001

Vinko Jarc
(ime in priimek, podpis zakonitega zastopnika in žig)

JAAR d.o.o.
KIDRIČEVA
NOVA GORICA

REPUBLICA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
DAVČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
DAVČNI URAD NOVA GORICA
UL. GRADNIKOVE BRIGADE 2, 5000 NOVA GORICA

VOGO LEASING D.O.O.
ŽNIDARČIČEVA ULICA 019
ŠEMPETER PRI GORICI

5290 ŠEMPETER PRI GORICI



REPUBLICA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
DAVČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
DAVČNI URAD NOVA GORICA

UL. GRADNIKOVE BRIGADE 2, 5000 NOVA GORICA
telefon: 05/300 12 61, fax: 05/300 14 72

Šifra: 44799-13660-11-2004-0016

Datum: 19.3.2004

Republika Slovenija, Ministrstvo za finance, Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad NOVA GORICA izdaja na podlagi 2., 9., in 28. člena Zakona o davčni službi (Ur. l. RS, št. 18/96, 36/96, 87/97, 35/98, 48/98, 26/99, 54/99, 61/00, 85/00, 100/00, 79/00 in 52/02), prvega odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 80/99, 70/00 in 52/02) ter 68. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 101/03) po uradni dolžnosti naslednje

POTRDILO

Davčni zavezanec VOGO LEASING D.O.O., ŽNIDARČIČEVA ULICA 019, ŠEMPETER PRI GORICI, 5290 ŠEMPETER PRI GORICI je identificiran za davek na dodano vrednost (DDV) pod naslednjo identifikacijsko številko za DDV: **SI20615116**.

Po določbi 68. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o davku na dodano vrednost mora davčni organ vsakemu davčnemu zavezancu, ki je pred 1. majem 2004 prejel odločbo o vpisu zavezanosti za DDV v davčni register, do 1. maja 2004 po uradni dolžnosti izdati identifikacijsko številko za DDV. Šteje se, da je ta davčni zavezanec identificiran za namene DDV s 1. majem 2004.

V skladu z drugim odstavkom 59. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 134/03 - UPB-1) je identifikacijska številka za DDV davčna številka s prefiksom SI.

To potrdilo je na podlagi 22. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 8/00, 44/00, 81/00, 33/01, 45/01, 42/02 in 18/04) takse prosto.

Žig



VIDA ŠKRLJ
direktorica

Izjava po prvem in drugem odstavku 45. člena zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 117/2006)

NASLOVNIKA:

Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Koper, Ferrarska 30, Koper
Gorica

in

Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Nova Gorica, Ulica Gradnikove brigade 2, Nova
Gorica

Družba LIRA, GROSIST IGRAČ, POLETNEGA IN NOVOLETNEGA PROGRAMA, d.o.o.,
KOPER, Vanganelška cesta 18, 6000 Koper, ki jo zastopa Helena Zupin, identifikacijska številka za
DDV: SI 27967620 (odslej jemalec leasinga),

in

Družba VOGO LEASING d.o.o., Žnidarčičeva 19, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo zastopa direktor
Aleksander Oblak, identifikacijska številka za DDV: SI 20615116 (odslej dajalec leasinga),

sklepata Pogodbo o finančnem leasingu za nepremičnine št. FLN/4198 katere predmet so
nepremičnine:

**Nepremičnina s parcelno št. 6328/39, vrsta rabe: poslovna stavba v izmeri 95,00 m²,
funkcionalni objekt v izmeri 35,00 m² in dvorišče v izmeri 64,00 m², vpisana v vložku št. 3297,
k.o. Smedela.**

**Nepremičnina v naravi predstavlja poslovne prostore – proizvodnjo in skladišče, v etaži in sicer:
pritličje in prvo nadstropje, s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. Nepremičnina se nahaja
v Obrtni coni v Kopru, na naslovu: Vanganelška cesta 18, 6000 Koper.**

v zvezi s to pogodbo o leasingu dajeta skupno

IZJAVO

po prvem in drugem odstavku 45. člena zakona o davku na dodano vrednost
(Uradni list RS, št. 117/2006)

1.

Jemalec leasinga izjavlja, da

- je zavezanec za DDV,
- ima na dan podpisa te izjave pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV,
- dovoli, da mu dajalec leasinga od celotne vrednosti po pogodbi o finančnem leasingu za nepremičnine - poslovne prostore zaračuna DDV po predpisani stopnji,
- bo dajalca leasinga v primeru izgube pravice do celotnega odbitka vstopnega DDV o tem takoj obvestil.

2.

Jemalec in dajalec leasinga se zavezujeta, da bosta o spremembi podatkov iz 1. točke te izjave takoj obvestila oba naslovnika – oba davčna urada.

3.

Izjava je sestavljena v 4 izvodih. Vsak davčni urad prejme enega, po enega pa dajalec in jemalec leasinga.

Dajalec leasinga:
VOGO LEASING d.o.o.


Direktor:
Aleksander Oblak


VOGO LEASING d.o.o.

Kraj in datum, Šempeter pri Gorici,
28.03.2007

Jemalec leasinga:
LIRA, GROSIST IGRAČ,
POLETNEGA IN NOVOLETNEGA
PROGRAMA, d.o.o., KOPER

Direktor:
Helena Zupin


LIRA d.o.o.
Vnngarska cesta 18
6000 KOP
Tel. 625 6 11 11

Kraj in datum, Koper, 27/3/07

Okrajno sodišče v Kopru
Ferrarska 9

Izpis št.: ²⁷¹~~471~~/2007
Izdan dne.: 17.01.2007 09:08:50
Velja od: 17.01.2007
Referent 2: Mirjam Dabovič

Redni izpisek iz Zemljiške knjige

Katastrska občina: SEMEDELA
Vložek št.: 3297
Usklajenost vložka: je od 13.12.2001 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

Ur. list A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	6328/39		poslovna stavba	95,00	
			dvorišče	64,00	
			funkcionalni objekt	35,00	

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe ter identifikacijskem znaku zemljiške parcele, stavbe ali samostojnega dela stavbe so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiškem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki ni vpisan v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1, Ur. List RS, št. 58/03).

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1	LIRA d.o.o. Koper	V 5781302	Salara 12, 6000 Koper - Capodistria	1/1	

Prejembe pri lastnikih:

Ime lastnika: LIRA d.o.o. Koper

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
			vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
			vknjižba	Dn.št. 2183/98. Na podlagi pogodbe o uskladitvi zemljiškooknjižnega stanja z dejanskim z dne 9.6.1998 in izpiska iz registra pod dn.št. 2441/96 ter 3.čl. ZLNDL (Ur.l. RS št. 44/97) je vknjižena lastninska pravica.



C₁ - Druge pravice

Podatki o imetnikih pravic:

sap.št.	imetnik	s. roj./id.	naslov	povezave
1/1	Nova kreditna banka Maribor d.d.	V	(naslov ni podan)	
2/1	Nova kreditna banka Maribor d.d., Področje Nova Gorica	V	(naslov ni podan)	
3/1	Nova KBM d.d., Področje Nova Gorica	V	Kidričeva 11, 5000 Nova Gorica	

Spremembe pri imetnikih pravic:

Imetnika pravice: Nova kreditna banka Maribor d.d.

arc.št.: 6328/39

sap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknjižba	Dn.št. 2591/98. ✓ Na podlagi tus. sklepa R 221/98 z dne 3.7.1998 je vknjižena prepoved odtujitve in obremenitve.

Imetnika pravice: Nova kreditna banka Maribor d.d., Področje Nova Gorica

arc.št.: 6328/39

sap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknjižba	Dn.št. 1639/99. ✓ Na podlagi pogodbe o zastavi nepremičnin z dne 8.6.1999 je vknjižena prepoved odtujitve in obremenitve.

Imetnika pravice: Nova KBM d.d., Področje Nova Gorica

arc.št.: 6328/39

sap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
	3413/2000	22.12.2000	vknjižba	Na podlagi pogodbe o zastavi št. Z-869/00, z dne 8. 11. 2000 se vknjiži prepoved odtujitve in obremenitve. ✓

2 - Drugi vpisi

Podatki o drugih vpisih:

opr.št.: 6328/39

opr.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
	4422/2005	07.09.2005	Zaznamba izvršbe	Na podlagi sklepa o izvršbi z dne 6.9.2005, opr.št. In 157/2005, se zaznamuje sklep o izvršbi v korist upnika Nova kreditna banka Maribor d.d., Področje Nova Gorica, Kidričeva 11, Nova Gorica. Zaznamba učinkuje od vpisa hipoteke 1.7.2003.

opr.št.: 6328/39

opr.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
	1806/2006	18.04.2006	Zaznamba pravnih dejstev	Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Kopru opr.št. St 52/5005 z dne 14.4.2006 se zaznamuje sklep o začetku postopka prisilne poravnave Okrožnega sodišča v Kopru opr.št. St 52/2005.





3 - Hipoteke

št. 1: hipoteka

šifra: 6328/39 sovložek: /

terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
	. 17.000.000,00 SIT		ni podana % od	ni podana	
	. 8.000.000,00 SIT		ni podana % od	ni podana	

Podatki o upniku in zastavitelju:

Zastavitelj:	LIRA d.o.o. Koper, Šalara 12, 6000 Koper - Capodistria	pridob. št.: 1/1
Upnik št. 1:	Nova kreditna banka Maribor d.d., (naslov ni podan)	

Pogodki:

šifra št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev	vknjižba	
<p>Dn.št. 2591/98. ✓ Na podlagi tus. sklepa R 221/98 z dne 3.7.1998 je vknjižena zastavna pravica za zavarovanje denarne terjatve v višini: - sedemnajstmilijonov tolarjev po 5,5% realni obrestni meri, rok vračila je 15.5.1999 - osemmilijonov tolarjev po 7% letni obrestni meri, rok vračila je 1.7.2001.</p>			

šifra št. 2: hipoteka

šifra št.: 6328/39 sovložek: /

šifra št.	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
1.	. 30.000.000,00 SIT		ni podana % od	ni podana	

Podatki o upniku in zastavitelju:

Zastavitelj:	LIRA d.o.o. Koper, Šalara 12, 6000 Koper - Capodistria	pridob. št.: 1/1
Upnik št. 1:	Nova kreditna banka Maribor d.d., Področje Nova Gorica, (naslov ni podan)	

Pogodki:

šifra št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev	vknjižba	
<p>Dn.št. 1639/99. Na podlagi pogodbe z dne 8.6.1999 o zastavi nepremičnin je vknjižena zastavna pravica v višini tridesetmilijonov tolarjev s pripadajočimi obrestmi ter ostalimi pogoji iz pogodbe.</p>			

hipoteka

6328/39 sovložek: /

znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
. 25.000.000,00 SIT		ni podana % od	ni podana	

Podatki o upniku in zastavitelju:

zastavitelj:	LIRA d.o.o. Koper, Šalara 12, 6000 Koper - Capodistria	pridob. št.: 1/1
upnik št. 1:	Nova KBM d.d., Področje Nova Gorica, Kidričeva 11, 5000 Nova Gorica	

Podatki:

št. št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
3413/2000	22.12.2000	vknjižba	

Na podlagi pogodbe o zastavi št. Z-869/00, z dne 8. 11. 2000 se vknjiži zastavna pravica v višini petindvajsetmilijonov SIT s pripadajočimi obrestmi, stroški ter drugimi pripadki, vse kot izhaja iz predmetne pogodbe.

Podatki: št. 4: hipoteka

c.št.: 6328/39 sovložek: KO ŠKOFIJE- 615

denarna terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
	. 58.363.450,00 SIT		ni podana % od	ni podana	

Podatki o upniku in zastavitelju:

zastavitelj:	Zupin Ardenko, Sp. Škofije 220, 6281 Škofije	pridob. št.: 1/1
zastavitelj:	LIRA d.o.o. Koper, Šalara 12, 6000 Koper - Capodistria	pridob. št.: 1/1
upnik št. 1:	Nova Kreditna banka Maribor d.d Področje Nova Gorica, Kidričeva 11, 5000 Nova Gorica - dostava	

Podatki:

št. št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
4452/2003	01.07.2003	vknjižba	

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 30.6.2003 se vknjiži zastavna pravica v višini osemindvajsetmilijonov tristottriinšestdesettisoč štiristopetdeset tolarjev z obrestmi v višini 11,50% letno ter stroški in drugimi pripadki, s končnim rokom zapadlosti 25.6.2004.

4452/2003	01.07.2003	zaznamba
-----------	------------	----------

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 30.6.2003 se zaznamuje izvršljivost notarskega zapisa.

4085/2004	01.07.2004	zaznamba
-----------	------------	----------



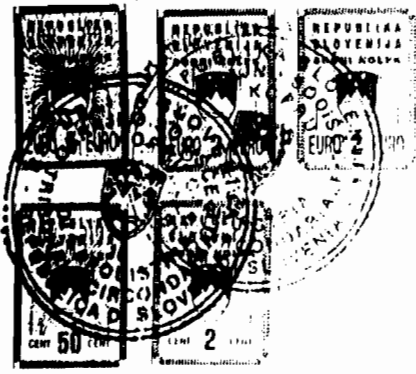
REPUBLIKA SLOVENIJA
CIRCONDAR
IA DI SLOVENIA

Na podlagi notarskega zapisa dodatka k sporazumu o zavarovanju denarne terjatve z dne 24. 6. 2004, SV 371/2004 se zaznamuje sprememba roka vračila kredita vpisanega pod dn. št. 4452/2003, ki je odslej 30. 6. 2005 in obrestne mere, ki znaša 8,20 % letno.

taksa:

taksa po tarifni št. 32/2 taksne tarife (ULRS 23/96) v znesku 9,52 EUR je uničena na vlogi.

Referent 2: ~~Mirjam~~ Dabovič







SKB BANKA D.D.
SOCIETE GENERALE GROUP

1513 Ljubljana • Ajdovščina 4 • Slovenija
telefon: (01) 433 21 32, (01) 471 51 00
telefaks: (01) 231 45 49

pravna pisarna

številka 910pv

datum: 13.06.06

VOGO LEASING d.o.o.

Prejeto **26-06-2006**

Org. enota

Številka

Priloga

IZBRISNA POBOTNICA

- Na nepremičnini - poslovnem prostoru P.09 v pritličju objekta A poslovne stavbe Poslovno trgovskega garažnega objekta CELEIAPARK v Celju, vl.št.2504/15, k.o.Celje, stoječem na parc,št.2212/4 in 2212/6, nestanovanjska raba, v načrtu etažne lastnine označene kot posamezni del stavbe, številka identifikatorja 3086/14 E, Aškerčeva ul.14, je na podlagi pogodbe o dolgoročnem kreditu št.088480-006 z dne 14.7.2004 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 14.07.2004 ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje denarne terjatve upnika SKB Banka d.d. Ljubljana, Ajdovščina 4 v višini **64.600.000,00 SIT** z obrestno mero, ki je sestavljena iz referenčne obrestne mere SIOM in pribitka v višini 2,45% letno, ki se spreminja kot to določa 6.člen citirane Pogodbe o dolgoročnem kreditu;
- Na nepremičnini - poslovnem prostoru v pritličju, desno od vhodnih vrat v zgradbi Logatec, Stara cesta 8, stoječi na parc.št.659/9 v izmeri 55 m², vpisanem v zk.vl.št.1065/3 k.o. Dolenji Logatec, je na podlagi pogodbe o dolgoročnem kreditu št.088480-006 z dne 14.7.2004 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z dne 14.07.2004 ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje denarne terjatve upnika SKB Banka d.d. Ljubljana, Ajdovščina 4 v višini **64.600.000,00 SIT** z obrestno mero, ki je sestavljena iz referenčne obrestne mere SIOM in pribitka v višini 2,45% letno, ki se spreminja kot to določa 6.člen citirane Pogodbe o dolgoročnem kreditu.

SKB BANKA d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana, mat.št.5026237

dovoljuje

da se na poslovnem prostoru P.09 v pritličju objekta A poslovne stavbe Poslovno trgovskega garažnega objekta CELEIAPARK v Celju, vl.št.2504/15 k.o.Celje, stoječem na parc,št.14.E, nestanovanjska raba, v načrtu etažne lastnine označene kot posamezni del stavbe, številka identifikatorja 3086/14 E, Aškerčeva ul.14 in na nepremičnini poslovnem prostoru v pritličju, desno od vhodnih vrat v zgradbi Logatec, Stara cesta 8, stoječi na parc.št.659/9 v izmeri 55 m², vpisanem v zk.vl.št.1065/3 k.o. Dolenji Logatec izvede vknjižba izbrisa skupne hipoteke. Izbriše se tudi neposredna izvršljivost terjatve.

Skupna hipoteka ostane vknjižena na preostalih nepremičninah, ki so predmet skupne hipoteke za navedeno terjatev.

SKB BANKA d.d. Ljubljana

po pooblastilu:

Peter Verčkovnik, univ. dipl. prav.


SKB BANKA D.D.
SOCIETE GENERALE GROUP
40 Ljubljana

KUPOPRODAJNA POGODBA št. 09/2007

ki jo sklepata:

LIRA, GROSIST IGRAČ, POLETNEGA IN NOVOLETNEGA PROGRAMA, d.o.o., KOPER, Vanganelška cesta 18, 6000 Koper, Matična številka: 5781302, IDŠ za DDV: SI27967620, ki jo zastopa direktorica Helena Zupin

(v nadaljevanju **prodajalec**).

in

VOGO LEASING d.o.o., Žnidarčičeva 19, 5290 Šempeter pri Gorici, Matična številka: 5383641, IDŠ za DDV: SI20615116, ki ga zastopa direktor Aleksander Oblak

(v nadaljevanju **kupec**).

kot sledi :

I.

Prodajalec izrecno navaja in jamči:

- da je zemljiškoknjižni in dejanski lastnik naslednjih nepremičnin :

Nepremičnina s parcelno št. 6328/39, vrsta rabe: poslovna stavba v izmeri 95,00 m², funkcionalni objekt v izmeri 35,00 m² in dvorišče v izmeri 64,00 m², vpisana v vložku št. 3297, k.o. Smedela.

Nepremičnina v naravi predstavlja poslovne prostore – proizvodnjo in skladišče, v etaži in sicer: pritličje in prvo nadstropje, s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. Nepremičnina se nahaja v Obrtni coni v Kopru, na naslovu: Vanganelška cesta 18, 6000 Koper.

- da je Občina Koper izdala potrdilo št. 48-32/2007 z dne 23.01.2007, iz katere izhaja, da na predmetnih nepremičninah, občina ne uveljavlja predkupne pravice;

II.

Pogodbene stranke navajata:

- da so predmet te pogodbe:

Nepremičnina s parcelno št. 6328/39, vrsta rabe: poslovna stavba v izmeri 95,00 m², funkcionalni objekt v izmeri 35,00 m² in dvorišče v izmeri 64,00 m², vpisana v vložku št. 3297, k.o. Smedela.

Nepremičnina v naravi predstavlja poslovne prostore – proizvodnjo in skladišče, v etaži in sicer: pritličje in prvo nadstropje, s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. Nepremičnina se nahaja v Obrtni coni v Kopru, na naslovu: Vanganelška cesta 18, 6000 Koper.
(v nadaljnjem besedilu: nepremičnine)

- da je kupčeva glavna registrirana dejavnost finančni leasing;
- da kupec kupuje nepremičnine, ki so predmet te pogodbe z namenom oddaje le – teh v finančni leasing podjetju: LIRA, GROSIST IGRAČ, POLETNEGA IN NOVOLETNEGA PROGRAMA, d.o.o., KOPER, Vanganelška cesta 18, 6000 Koper, to je prodajalcu;
- da bo kupec takoj po sklenitvi te pogodbe s podjetjem LIRA, GROSIST IGRAČ, POLETNEGA IN NOVOLETNEGA PROGRAMA, d.o.o., KOPER, Vanganelška cesta 18, 6000 Koper, sklenil pogodbo o finančnem leasingu št. FLN/4198 za nepremičnine, ki so predmet te pogodbe;
- da je na predmetnih nepremičninah pod DN št. 1806/2006 na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kopru – opr. št. 52/2005 z dne 14.04.2006 zaznamovana vknjižba o začetku postopka prisilne poravnave nad prodajalcem;
- da je bila prisilna poravnava nad prodajalcem potrjena in da je sklep o potrditvi prisilne poravnave postal pravnomočen dne 06.10.2006;
- da je na predmetnih nepremičninah pod DN št. 2591/98, 1639/99 in 3413/2000 vknjižene hipoteke in prepovedi odtujitve in obremenitve, pod DN št. 4452/2003 skupna hipoteka, pod DN št. 4422/2005 zaznamba sklepa o izvršbi, vse v korist banke: NOVA KBM D.D., Področje Nova Gorica, Kidričeva 11, 5000 Nova Gorica;
- da je banka: NOVA KBM D.D., Področje Nova Gorica, Kidričeva 11, 5000 Nova Gorica dala pismo o nameri z dne 27.03.2007, s katerim izjavlja, da dovoljuje prodajo predmetne nepremičnine kupcu iz te pogodbe in izjavlja, da bo takoj, ko bodo v celoti poplačane vse njene terjatve do dolžnika LIRA, izdala izbrisno pobotnico za vknjižbo vseh hipotek in drugih zaznamb na predmetnih nepremičninah.

III.

Prodajalec s sklenitvijo te pogodbe proda in izroči v last in posest kupcu nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, kupec pa jih kupi in prevzame v last in posest.

IV.

Prodajalec LIRA, GROSIST IGRAČ, POLETNEGA IN NOVOLETNEGA PROGRAMA, d.o.o., KOPER, Vanganelška cesta 18, 6000 Koper, matična številka: 5781302, IDŠ za DDV: SI 27967620 izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah :

Nepremičnina s parcelno št. 6328/39, vrsta rabe: poslovna stavba v izmeri 95,00 m², funkcionalni objekt v izmeri 35,00 m² in dvorišče v izmeri 64,00 m², vpisana v vložku št. 3297, k.o. Semedela.

Nepremičnina v naravi predstavlja poslovne prostore – proizvodnjo in skladišče, v etaži in sicer: pritličje in prvo nadstropje, s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. Nepremičnina se nahaja v Obrtni coni v Kopru, na naslovu: Vanganelška cesta 18, 6000 Koper.

takoj vključi lastninska pravica v korist kupca:

VOGO LEASING d.o.o., Žnidarčičeva 19, 5290 Šempeter pri Gorici, matična številka 5383641, do 1/1 (celote).

V.

Pogodbeni stranki sta se dogovorili, da znaša kupnina za nepremičnine, ki so predmet te pogodbe 275.413,12 EUR + 20% DDV (davek na dodano vrednost), ki znaša 55.082,62 EUR, kar v skupnem znesku znaša: **330.495,74 EUR.**

Davek na dodano vrednost se obračuna na podlagi skupne izjave pogodbenih strank, podane v skladu z 1. in 2. odstavkom 45. člena Zakona o DDV (ULRS 117/2006) pristojnima davčnima organoma.

Prodajalec mora kupcu izstaviti račun v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost.

Pogodbeni stranki izjavljata, da so jima poznane tržne cene ter da zgoraj navedena cena ustreza vrednosti nepremičnine.

VI.

Kupec se zavezuje plačati prodajalcu kupnino iz V. člena te pogodbe na sledeči način:

- **82.627,74 EUR** v roku treh delovnih dni po sklenitvi pogodbe o finančnem leasingu št. FLN/4198 z jemalcem leasinga, ki je istočasno prodajalec po tej pogodbi, in po prejetju te kupoprodajne pogodbe, overjene pri notarju; znesek se nakaže na prodajalčev TRR št: **03135-1012255756**, odprt pri SKB BANKI d.d., Ljubljana;

- **247.868,00 EUR** kot poplačilo obveznosti prodajalca iz naslova kreditnih pogodb na poravnalni račun banke: NOVA KBM D.D., Področje Nova Gorica, Kidričeva 11, 5000 Nova Gorica št. **01000-0000400014**, sklic na številko: **05 1614509 - 274900** najkasneje v roku treh delovnih dni po izpolnitvi obveznosti jemalca leasinga, ki je istočasno prodajalec po tej pogodbi, po pogodbi o finančnem leasingu za nepremičnine št. FLN/4198 in po prejemu zneska v višini 84.723,93 EUR (polog, del DDV-ja in stroški obdelave posla);

VII.

Pogodbene stranke sta se posebej in izrecno dogovorile, da v primeru, da prodajalec po tej kupoprodajni pogodbi ali jemalec leasinga po pogodbi o finančnem leasingu za nepremičnine

št. FLN/4198, ne izpolnita pravočasno vseh in celotnih obveznosti oziroma, da jemalec leasinga odstopi od sklenitve pogodbe o leasingu, lahko kupec kadarkoli z enostransko priporočeno izjavo volje odstopi od te pogodbe.

V tem primeru odstopa ta pogodba preneha z dnem, ko kupec priporočeno pošlje prodajalcu na njegov naslov iz te pogodbe izjavo, da odstopa od te pogodbe.

VIII.

Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da kupec kupuje nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, po načelu »videno-kupljeno« in da je zato uveljavljanje stvarnih napak izrecno izključeno.

IX.

Stroške vezane na overovitev podpisa prodajalca plača prodajalec.

Vse stroške v zvezi z vknjižbo lastninske pravice po tej pogodbi na ime kupca nosi kupec.

X.

Pogodbene stranke so sporazumne, da je v primeru spora v zvezi s to pogodbo, pristojno sodišče v Novi Gorici.

XI.

Pogodbe so napisane v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

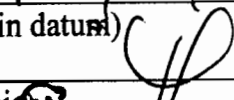
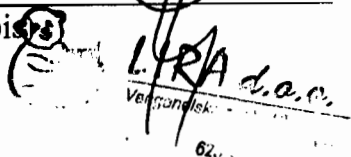
Prodajalec
**LIRA, GROSIST IGRAČ,
POLETNEGA IN NOVOLETNEGA
PROGRAMA, d.o.o., KOPER**

Kupec
VOGO LEASING d.o.o.

Helena Zupin

Beruh, 29.3.2017
(kraj in datum)

(podpis)



LIRA d.o.o.
Verigonski
62...

Aleksander Oblak

Scmpeler 29. III. 2017
(kraj in datum)

(podpis)



VOGO LEASING d.o.o.



AMORTIZACIJSKI NAČRT

ZNESEK	EUR	2.000.000,00	
ODPLAČILNA DOBA		10	
ŠTEVILO OBROKOV		120	
OBROK	EUR	16.666,67	
ZAPADLOST OBROKOV		MESEČNO	
ZAPADLOST OBRESTI		MESEČNO	
OBRESTNA MERA		5,540	(euribor+1,3%) (euribor=4,24)

	PROMET	STANJE	ŠTEVILO DNI	REALNE OBRESTI	SKUPAJ GLAVNICA + REALNE OBR.
KORIŠČENJ	2.000.000,00	2.000.000,00	30	9.233,33	25.900,00
OBROK	16.666,67	1.983.333,33	31	9.461,60	26.128,27
OBROK	16.666,67	1.966.666,67	31	9.382,09	26.048,76
OBROK	16.666,67	1.950.000,00	30	9.002,50	25.669,17
OBROK	16.666,67	1.933.333,33	31	9.223,07	25.889,74
OBROK	16.666,67	1.916.666,67	30	8.848,61	25.515,28
OBROK	16.666,67	1.900.000,00	31	9.064,06	25.730,72
OBROK	16.666,67	1.883.333,33	31	8.984,55	25.651,21
OBROK	16.666,67	1.866.666,67	28	8.043,26	24.709,93
OBROK	16.666,67	1.850.000,00	31	8.825,53	25.492,19
OBROK	16.666,67	1.833.333,33	30	8.463,89	25.130,56
OBROK	16.666,67	1.816.666,67	31	8.666,51	25.333,18
OBROK	16.666,67	1.800.000,00	30	8.310,00	24.976,67
OBROK	16.666,67	1.783.333,33	31	8.507,49	25.174,16
OBROK	16.666,67	1.766.666,67	31	8.427,98	25.094,65
OBROK	16.666,67	1.750.000,00	30	8.079,17	24.745,83
OBROK	16.666,67	1.733.333,33	31	8.268,96	24.935,63
OBROK	16.666,67	1.716.666,67	30	7.925,28	24.591,94
OBROK	16.666,67	1.700.000,00	31	8.109,94	24.776,61
OBROK	16.666,67	1.683.333,33	31	8.030,44	24.697,10
OBROK	16.666,67	1.666.666,67	28	7.181,48	23.848,15
OBROK	16.666,67	1.650.000,00	31	7.871,42	24.538,08
OBROK	16.666,67	1.633.333,33	30	7.540,56	24.207,22
OBROK	16.666,67	1.616.666,67	31	7.712,40	24.379,06
OBROK	16.666,67	1.600.000,00	30	7.386,67	24.053,33
OBROK	16.666,67	1.583.333,33	31	7.553,38	24.220,05
OBROK	16.666,67	1.566.666,67	31	7.473,87	24.140,54
OBROK	16.666,67	1.550.000,00	30	7.155,83	23.822,50
OBROK	16.666,67	1.533.333,33	31	7.314,85	23.981,52
OBROK	16.666,67	1.516.666,67	30	7.001,94	23.668,61
OBROK	16.666,67	1.500.000,00	31	7.155,83	23.822,50
OBROK	16.666,67	1.483.333,33	31	7.076,32	23.742,99



OBROK	16.666,67	1.466.666,67	28	6.319,70	22.986,37
OBROK	16.666,67	1.450.000,00	31	6.917,31	23.583,97
OBROK	16.666,67	1.433.333,33	30	6.617,22	23.283,89
OBROK	16.666,67	1.416.666,67	31	6.758,29	23.424,95
OBROK	16.666,67	1.400.000,00	30	6.463,33	23.130,00
OBROK	16.666,67	1.383.333,33	31	6.599,27	23.265,94
OBROK	16.666,67	1.366.666,67	31	6.519,76	23.186,43
OBROK	16.666,67	1.350.000,00	30	6.232,50	22.899,17
OBROK	16.666,67	1.333.333,33	31	6.360,74	23.027,41
OBROK	16.666,67	1.316.666,67	30	6.078,61	22.745,28
OBROK	16.666,67	1.300.000,00	31	6.201,72	22.868,39
OBROK	16.666,67	1.283.333,33	31	6.122,21	22.788,88
OBROK	16.666,67	1.266.666,67	28	5.457,93	22.124,59
OBROK	16.666,67	1.250.000,00	31	5.963,19	22.629,86
OBROK	16.666,67	1.233.333,33	30	5.693,89	22.360,56
OBROK	16.666,67	1.216.666,67	31	5.804,18	22.470,84
OBROK	16.666,67	1.200.000,00	30	5.540,00	22.206,67
OBROK	16.666,67	1.183.333,33	31	5.645,16	22.311,82
OBROK	16.666,67	1.166.666,67	31	5.565,65	22.232,31
OBROK	16.666,67	1.150.000,00	30	5.309,17	21.975,83
OBROK	16.666,67	1.133.333,33	31	5.406,63	22.073,30
OBROK	16.666,67	1.116.666,67	30	5.155,28	21.821,94
OBROK	16.666,67	1.100.000,00	31	5.247,61	21.914,28
OBROK	16.666,67	1.083.333,33	31	5.168,10	21.834,77
OBROK	16.666,67	1.066.666,67	28	4.596,15	21.262,81
OBROK	16.666,67	1.050.000,00	31	5.009,08	21.675,75
OBROK	16.666,67	1.033.333,33	30	4.770,56	21.437,22
OBROK	16.666,67	1.016.666,67	31	4.850,06	21.516,73
OBROK	16.666,67	1.000.000,00	30	4.616,67	21.283,33
OBROK	16.666,67	983.333,33	31	4.691,05	21.357,71
OBROK	16.666,67	966.666,67	31	4.611,54	21.278,20
OBROK	16.666,67	950.000,00	30	4.385,83	21.052,50
OBROK	16.666,67	933.333,33	31	4.452,52	21.119,19
OBROK	16.666,67	916.666,67	30	4.231,94	20.898,61
OBROK	16.666,67	900.000,00	31	4.293,50	20.960,17
OBROK	16.666,67	883.333,33	31	4.213,99	20.880,66
OBROK	16.666,67	866.666,67	28	3.734,37	20.401,04
OBROK	16.666,67	850.000,00	31	4.054,97	20.721,64
OBROK	16.666,67	833.333,33	30	3.847,22	20.513,89
OBROK	16.666,67	816.666,67	31	3.895,95	20.562,62
OBROK	16.666,67	800.000,00	30	3.693,33	20.360,00
OBROK	16.666,67	783.333,33	31	3.736,94	20.403,60
OBROK	16.666,67	766.666,67	31	3.657,43	20.324,09
OBROK	16.666,67	750.000,00	30	3.462,50	20.129,17
OBROK	16.666,67	733.333,33	31	3.498,41	20.165,07
OBROK	16.666,67	716.666,67	30	3.308,61	19.975,28
OBROK	16.666,67	700.000,00	31	3.339,39	20.006,06
OBROK	16.666,67	683.333,33	31	3.259,88	19.926,55
OBROK	16.666,67	666.666,67	28	2.872,59	19.539,26
OBROK	16.666,67	650.000,00	31	3.100,86	19.767,53
OBROK	16.666,67	633.333,33	30	2.923,89	19.590,56
OBROK	16.666,67	616.666,67	31	2.941,84	19.608,51
OBROK	16.666,67	600.000,00	30	2.770,00	19.436,67
OBROK	16.666,67	583.333,33	31	2.782,82	19.449,49
OBROK	16.666,67	566.666,67	31	2.703,31	19.369,98
OBROK	16.666,67	550.000,00	30	2.539,17	19.205,83



OBROK	16.666,67	533.333,33	31	2.544,30	19.210,96
OBROK	16.666,67	516.666,67	30	2.385,28	19.051,94
OBROK	16.666,67	500.000,00	31	2.385,28	19.051,94
OBROK	16.666,67	483.333,33	31	2.305,77	18.972,44
OBROK	16.666,67	466.666,67	28	2.010,81	18.677,48
OBROK	16.666,67	450.000,00	31	2.146,75	18.813,42
OBROK	16.666,67	433.333,33	30	2.000,56	18.667,22
OBROK	16.666,67	416.666,67	31	1.987,73	18.654,40
OBROK	16.666,67	400.000,00	30	1.846,67	18.513,33
OBROK	16.666,67	383.333,33	31	1.828,71	18.495,38
OBROK	16.666,67	366.666,67	31	1.749,20	18.415,87
OBROK	16.666,67	350.000,00	30	1.615,83	18.282,50
OBROK	16.666,67	333.333,33	31	1.590,19	18.256,85
OBROK	16.666,67	316.666,67	30	1.461,94	18.128,61
OBROK	16.666,67	300.000,00	31	1.431,17	18.097,83
OBROK	16.666,67	283.333,33	31	1.351,66	18.018,32
OBROK	16.666,67	266.666,67	28	1.149,04	17.815,70
OBROK	16.666,67	250.000,00	31	1.192,64	17.859,31
OBROK	16.666,67	233.333,33	30	1.077,22	17.743,89
OBROK	16.666,67	216.666,67	31	1.033,62	17.700,29
OBROK	16.666,67	200.000,00	30	923,33	17.590,00
OBROK	16.666,67	183.333,33	31	874,60	17.541,27
OBROK	16.666,67	166.666,67	31	795,09	17.461,76
OBROK	16.666,67	150.000,00	30	692,50	17.359,17
OBROK	16.666,67	133.333,33	31	636,07	17.302,74
OBROK	16.666,67	116.666,67	30	538,61	17.205,28
OBROK	16.666,67	100.000,00	31	477,06	17.143,72
OBROK	16.666,67	83.333,33	31	397,55	17.064,21
OBROK	16.666,67	66.666,67	31	318,04	16.984,70
OBROK	16.666,67	50.000,00	28	215,44	16.882,11
OBROK	16.666,67	33.333,33	31	159,02	16.825,69
OBROK	16.666,67	16.666,67	30	76,94	16.743,61
OBROK	16.666,67	0,00	31	0,00	0,00

SKUPAJ	2.000.000,00			566.475,26	2.566.475,26
---------------	---------------------	--	--	-------------------	---------------------



ANKETNI LIST

Naziv podjetja: _____

Sedež podjetja: _____

Matična številka: _____

Davčna številka: _____

Ali ste davčni zavezanec (obkroži):

1. Da

2. Ne

Dejavnost, s katero se vaše podjetje ukvarja:

1. Storitvena (opis) : _____

2. Proizvodna (opis): _____

1. Od kdaj že opravljate zgoraj omenjeno dejavnost ? _____

2. Velikost vašega podjetja (obkroži):

1. Majhno

2. Srednje

3. Veliko

3. Ali se je vaše podjetje že kdaj odločilo, ali pa mogoče v bodoče planira investirati v nepremičnine, v smislu nakupa poslovnih prostorov (obkroži)?

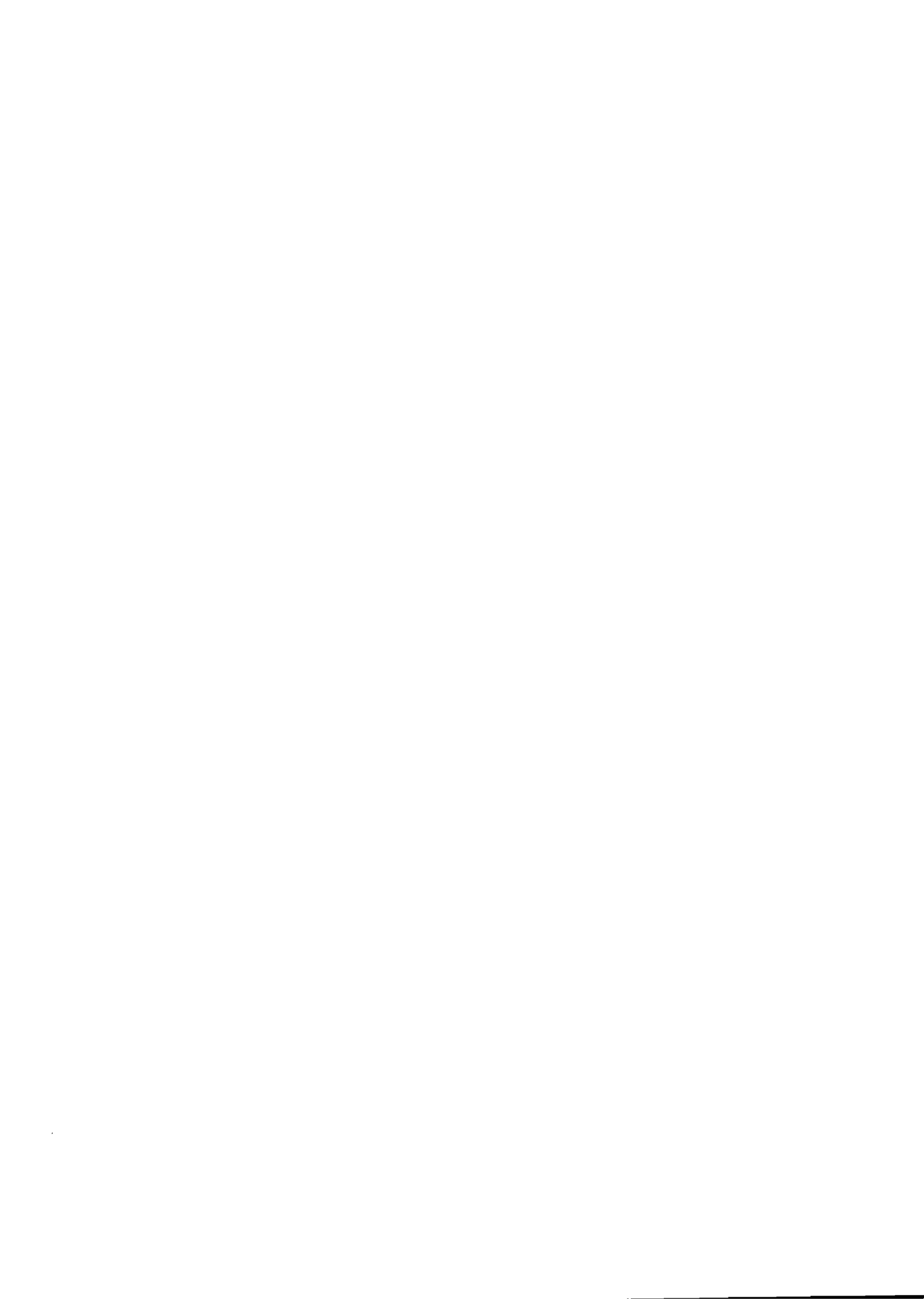
1. Da

2. Ne

4. V kolikor se odločite za investicije v nepremičnine, za kakšno obliko financiranja se raje odločite in zakaj (obkroži in opiši):

1. Koriščenje lastniškega kapitala _____

2. Koriščenje dolžniškega kapitala _____



5. V kolikor se odločite za koriščenje dolžniškega kapitala, bi se odločili za (obkroži):

1. lizing
2. hipotekarno posojilo
3. drugo

6. Pri iskanju najugodnejše ponudbe financiranja nakupa poslovne nepremičnine, na kaj ste pozorni v prvi vrsti (označiti morate s številkami od 1-6, s tem da je 1 najpomembnejša postavka).

1. Doba financiranja _____
2. Obrestna mera _____
3. Ročnost – hitrost izpeljave celotnega postopka, od ponudbe do podpisa pogodbe _____
4. Prijaznost in ustrežljivost komercialistov _____
5. Pripadnost isti lizing hiši _____
6. Pripadnost isti banki _____

7. Prosim, če lahko vašo zgoraj najpomembnejšo izbrano postavko pod vprašanjem šest tudi obrazložite:

7. Ali ste v preteklosti že koristili kakršno koli obliko dolžniškega financiranja in s čim niste bili zadovoljni ali s čim ste bili posebej zadovoljni:

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

