



OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
ŽUPAN

Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani
Telefon: 01/5303 240
e-pošta: obcina@dol.si

TOČKA ŠT. 11

Številka: 032-0005/2026-8

Datum: 27.5.2026

OBČINSKI SVET OBČINE DOL PRI LJUBLJANI

ZADEVA: Določitev višine tržne najemnine

NAMEN: Obravnava in sprejem

PRAVNA PODLAGA: Na podlagi 90. in 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljevanju: SZ-1) in 15. člen Statuta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 103/2023 – UPB3 in 34/25)

PREDLAGATELJ: Željko Savič, župan

POROČEVALCI: Željko Savič, župan

GRADIVO PRIPRAVIL: Darko Ilievski, Višji svetovalac za pravne in splošne zadeve

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Dol pri Ljubljani sprejeme Sklep o določitvi tržne najemnine.



Željko Savič, župan l.r.

Priloga:

- Cenitev sodnega izvedenca z dne 25.5.2026

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 90. in 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) in 15. člen Statuta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 103/2023 – UPB3 in 34/25), je Občinski svet Občine Dol pri Ljubljani na redni seji, dne, sprejel

SKLEP

o določitvi tržne najemnine

1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Dol pri Ljubljani določa višina tržne najemnine za javna najemna stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev javnega najemnega stanovanja, določenih s Stanovanjskim zakonom in njegovim podzakonskim aktom, ki ureja oddajanje javnih najemnih stanovanj v najem.

2. člen

Za javna najemna stanovanja, katerih najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja določenih s Stanovanjskim zakonom in njegovim podzakonskim aktom, ki ureja oddajanje javnih najemnih stanovanj v najem, se upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina. Višina tržne najemnine znaša 55 % več, kot znaša višina neprofitne najemnine, izračunane na podlagi Stanovanjskega zakona in njegovega podzakonskega akta, ki določa način in postopek izračuna neprofitne najemnine.

3. člen

Te sklep začne veljati petnajsti dan po objavi na občinski spletni strani, uporabljati pa se začne od 1. julija 2026 dalje.

Številka: 032-0005/2026-...

Datum:2026

Občina Dol pri Ljubljani
Željko Savič, župan

Obrazložitev

Stanovanjski zakon v prvem odstavku 90. člena določa, da najemodajalec javnega najemnega stanovanja¹ v času trajanja najemnega razmerja najmanj vsakih pet let preverja izpolnjevanje pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona (premoženjski in dohodkovni pogoj), in sicer za najemnika in uporabnike javnega najemnega stanovanja ter za osebe, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen najemnika denacionaliziranega stanovanja.

Dalje cit. člen določa, da najemnik na zahtevo najemodajalca predloži zahtevane izjave in dokazila zase in za osebe iz prejšnjega odstavka v 30 dneh od prejema takšne zahteve. Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje pogojev, odloči, da se najemnina določi v višini prosto oblikovane najemnine. Navedeno pomeni, da če najemnik ni več upravičen do najema javnega stanovanja, se lahko najemna pogodba spremeni v najemno pogodbo za tržni najem.

Občinska uprava je meseca marca pričela s postopkom preverjanja izpolnjevanje pogojev za neprofitno najemnino, pri čemer eden od najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemnino, za kar mu mora občinska uprava izdati ustrezno odločbo, v kateri pa mora tudi določiti višino nove (tržne) najemnine.

Tržna najemnina se prosto oblikuje skladno z drugim odstavkom 115. člena SZ-1. Na naši občini do sedaj še ni bilo določene višine tržne najemnine, zaradi česar se je ta naloga poverila zapriseženemu sodnemu cenilcu, ki je pripravil cenitev tržne najemnine za primere, ko najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja določenih s Stanovanjskim zakonom in njegovim podzakonskim aktom. Višina tržne najemnine za tovrstne primere je določena v procentih glede na višino neprofitne najemnine, ki je izračunana na podlagi Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25). Na podlagi cenitve znaša višina tržne najemnine 55 % več, kot znaša višina neprofitne najemnine, izračunane na podlagi Stanovanjskega zakona in njegovega podzakonskega akta, ki določa način in postopek izračuna neprofitne najemnine.

Skladno s petim odstavkom 90. člena SZ-1 ima najemnik pravico zahtevati preveritev pogojev za neprofitno najemnino, in sicer, da se prosto oblikovana (tržna) najemnina transformira nazaj v neprofitno najemnino v kolikor najemnik ponovno izpolnjuje premoženjske in dohodkovne pogoje.

Finančne posledice:

S sprejetjem predmetnega sklepa se bodo v primeru transformacije neprofitne najemnine v tržno najemnino povečali prihodki iz naslov oddaje občinskih stanovanj v najem.

¹ Pred uvedbo Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) se je najem javnega stanovanja imenoval najem neprofitnega stanovanja

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.

Izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PROSTO OBLIKOVANE NAJEMNINE po 90. členu SZ-1

Predmet cenitve :	Ocena vrednosti prosto oblikovane najemnine po 90. členu Stanovanjskega zakona SZ-1 v pribitku - odstotka od neprofitne najemnine.
Naročnik :	OBČINA DOL PRI LJUBLJANI, Dol pri Ljubljani št. 1, 1262 Dol pri Ljubljani.
Lastnik nepremičnin :	OBČINA DOL PRI LJUBLJANI, Dol pri Ljubljani št. 1, 1262 Dol pri Ljubljani.
Podlaga cenitve :	Cenitev vrednosti prosto oblikovane najemnine po omejitvah iz SZ-1.
Datum izdelave :	25.5.2026
Ocenjevalec :	Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.

Ljubljana, 25.5.2026



Alojzij Boh

1.0 SPLOŠNI PODATKI :

Splošno :

Predmet cenitvenega oz. strokovnega poročila :

Ocena vrednosti prosto oblikovane najemnine po 90. členu Stanovanjskega zakona SZ-1 v pribitku - odstotka od neprofitne najemnine.

Naročnik : OBČINA DOL PRI LJUBLJANI, Dol pri Ljubljani št. 1, 1262 Dol pri Ljubljani.

Datum valute : maj 2026

Izvedenec / cenilec: Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.
Izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS
Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel.,
GSM 041-729-691, E-mail : lojze.boh@siol.com

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- Da sem v poročilu upošteval etične in strokovne zahteve SIC,
- Da so v poročilu uporabljeni podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- Da so moje analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne predpostavke, strokovne analize in sklepe;
- Da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, delo v zvezi z ocenitvijo oz. izvedensko mnenje tako ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Da mi pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo cenitvenega poročila so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov naročnika ter pregleda sprejetih sklepov občin pri podobnih ureditev določitve prosto oblikovane najemnine po 90. členu SZ-1.

Omejitveni pogoji

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave cenitvenega poročila oz. strokovnega poročila sem uporabil podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika poročila CP, javnih in uradnih evidenc v kolikor so ti podatki potrebni,
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki jih je v zvezi z nepremičnino posredoval točni in niso zavajajoči;
- CP je izdelano na podlagi stanja, razvidnega iz posredovanih podatkov,
- Ocena vrednosti (če je podana) velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.

Uporabljene osnove

1. Pregled dokumentacije posredovane od naročnika,
2. Publikacije in pripomočki (Sekcija sodnih izvedencev in cenilcev - SICGRAS) oz Informator-jev združenja FIABCI,
3. Indeks povečanja cen – Statistični urad RS,
4. Podatki o prodajnih transakcijah Trgoskop in SCG Cenilec, pregled internetnih ponudb,
5. Podatki evidence trga nepremičnin pri GURS- projekt ETN, Analize SLO-NEP;
6. Stanovanjski zakon (SZ-1), Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25,
7. Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) ,
8. Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25).

DEFINICIJA TRŽNE NAJEMNINE :

Pravila ocenjevanja vrednosti so določena na podlagi Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/10, 91/12 in 2/15) določena s slovenskimi poslovno finančnimi standardi za ocenjevanje vrednosti, SPS 2 in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV.

Podlaga vrednosti je določena v standardu 104 in pri najemu se uporablja izraz najemnina, določena v standardu 100.1 kot tržna najemnina.

Uporabnina je preostanek od tržne najemnine, ki jo prejme lastnik, ko oddaja nepremičnino.

DEFINICIJA PROSTO OBLIKOVANE NAJEMNINE :

Prosto oblikovana najemnina je najemnina, katere višina ni določena po pravilih za neprofitno najemnino, temveč se oblikuje prosto, ob upoštevanju razmer na trgu najemnih stanovanj, lastnosti stanovanja in dogovora oziroma odločitve najemodajalca v skladu z določbami Stanovanjski zakon (SZ-1).

V primerih iz 90. člena SZ-1 se prosto oblikovana najemnina določi, kadar najemnik ne izpolnjuje več pogojev za upravičenost do neprofitne najemnine. Njena višina se praviloma določi na podlagi cennice oziroma analize primerljivih tržnih najemnin ter predstavlja tržno oziroma ekonomsko primerljivo vrednost najemnine za posamezno stanovanje.

NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN :

Opis načinov ocenjevanja vrednosti

Način tržnih primerjav

V praksi je najpogosteje uporabljan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin način primerljivih prodaj, saj je to najneposrednejši in tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnin. Pri tem načinu na podlagi podatkov o opravljenih tržnih transakcijah primerljivih nepremičnin in na podlagi predpostavke, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot pa znaša nabavna vrednost enako ustrezne nepremičnine, sklepamo o vrednosti ocenjevane nepremičnine

Metoda neposredne primerjave prodaj izhaja predvsem iz tržno realiziranih prodaj podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in tržnih gibanjih in enaki oziroma popolni informiranosti tako kupca kot prodajalca. Metoda neposredne primerjave prodaj se izvaja v več korakih. Po podrobni proučitvi trga in prodaje primerljivih nepremičnin se najprej selekcionira in oceni pridobljene podatke. Predvsem je potrebno ugotoviti, ali so bile prodaje opravljene po tržnih pogojih. Ker je v splošnem težko najti povsem enakovredne nepremičnine moramo v naslednjem koraku opraviti prilagoditve na način, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti in značilnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Na donosu zasnovan način

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da je ključno načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnine načelo nadomestitve, saj preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot pa znaša vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve. To pri načinu kapitalizacije pomeni, iskanje primerljivih donosov nadomestnih nepremičnin in na tej podlagi ocenitve sedanje vrednosti teh donosov.

Vrednosti ocenjevanih nepremičnin ocenimo na podlagi koristi oziroma donosov, ki jih bo nepremičnina sposobna ustvarjati v prihodnosti. Seveda je taka ocena v veliki meri odvisna od primerljivih podatkov in informacij o bodočih tržnih dogajanjih.

Vrednost v najčistejši obliki je po načinu kapitalizacije donosa izračunava z naslednjo enačbo :
 $V = I / R$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,
I.....netto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja,
R.....stopnja kapitalizacije.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na oceni stroškov za pridobitev enakovredne nepremičnine, saj preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot pa znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Tako pridobljeno oceno nato zmanjšamo za obseg vrednosti zmanjšanja zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov in povečamo za vrednost zemljišča.

Postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu poteka v naslednjih korakih :

1. Ocenitev vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano,
2. Ocenitev stroškov izgradnje nadomestitvene oziroma enakovredne nepremičnine,
3. Ocenitev zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
4. Popravek nadomestitvene vrednosti za obseg zmanjšanja vrednosti,
5. Izračun vrednosti nadomestitvenega objekta skupaj s pripadajočim zemljiščem,

O okviru nabavnovrednostnega načina obstaja nabavnovrednostna metoda, ki je ena najzahtevnejših metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin zaradi potrebe po dobrem poznavanju kalkulacij. Pri tej metodi lahko izračunavamo nadomestitveno ali pa reprodukcijsko vrednost izgradnje oziroma izboljšave.

Za posebne primere pa se uporablja še druga metoda, to je metoda zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ki pa se uporablja predvsem pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kjer neposredni tržni dokazi niso razpoložljivi ali pa so omejeni.

3.0 IZHODIŠČA ZA OCENO PROSTO OBLIKOVANE NAJEMNINE

Pri določanju višine prosto oblikovane najemnine se upoštevajo predvsem naslednja izhodišča :

- lokacija stanovanja oziroma objekta,
- velikost, tlorisna zasnova in funkcionalnost stanovanja,
- starost objekta ter leto gradnje oziroma obnove,
- gradbeno in vzdrževalno stanje stanovanja in skupnih delov objekta,
- stopnja opremljenosti stanovanja,
- energetska učinkovitost stavbe,

- lega stanovanja v objektu (nadstropje, orientacija, dostopnost ipd.),
- komunalna in prometna opremljenost območja,
- dostopnost javne infrastrukture in storitev,
- višina primerljivih tržnih najemnin na območju občine oziroma lokacije,
- razmerje med neprofitno in tržno najemnino za primerljiva stanovanja,
- povpraševanje in ponudba najemnih stanovanj na relevantnem trgu,
- namen zagotavljanja ekonomsko vzdržnega upravljanja stanovanjskega fonda,
- načelo enake obravnave najemnikov v primerljivih primerih,
- določbe Stanovanjski zakon (SZ-1) in podzakonskih aktov.

Za potrebe enotne uporabe v prihodnjih primerih se lahko višina prosto oblikovane najemnine določi tudi kot :

- odstotek nad neprofitno najemnino ali
- količnik neprofitne najemnine.

Osnove za sprejem Sklepa o določitvi prosto oblikovane najemnine po SZ-1 :

- 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26),
- Stanovanjski zakon (SZ-1), Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25,
- Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) ,
- Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25)
- Drugi pravni akti Občine Dol pri Ljubljani.

4.0 ANALIZA NAJEMNIN ZA K.O. DOL PRI LJUBLJANI

4.1 ANALIZA TRŽNIH NAJEMNIN ZA K.O. DOL PRI LJUBLJANI

Iz Aplikacije SCG Cenilec so povzeti podatki o najemninah za stanovanja in sicer od 1.1.2024 dalje. :



Združenje sodnih izvedencev in
sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

Najdi lokacijo Vnesi iskani naslov...		Vrsta posla: <input type="radio"/> Kupoprodajni <input checked="" type="radio"/> Najemni	
Najdi posel Vnesi id-je poslov iste vrste npr. 1,-5,6 in pritis		Vrste najemnega posla: 1 od 5 izbranih ProTrg	
Najdi REN nepremičnino <input checked="" type="radio"/> Del stavbe <input type="radio"/> Zemljišče		Tip nepremičnine: <input checked="" type="radio"/> Stavba in del stavbe <input type="radio"/> Zemljišče	
Šifra KO <input type="text"/> Št. stavbe <input type="text"/> Št. dela stavl <input type="text"/>		Vrste delov stavb: 1 od 16 izbranih Stan	
		Občina: vnesi občino... DOL PRI LJUBLJANI ✖	
		Naselje: vnesi naselje...	
		Datum sklenitve: od 01.01.2024 do 26.05.2026	
		Katastrska občina: šifra KO... ime KO... 1761 DOL PRI LJUBLJANI ✖	
		Leto izgradnje dela stavbe: <input type="text"/> 1985	
		Skupna cena pravnega posla: <input type="text"/> 0,00	

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Upor. povr.	Prod. / odd. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Leto izgr.	Kat. občina	Naslov
✖ 864915	NP - ProTrg	29.10.2024	880,00		82,00	71,60	82,00			2004	DOL PRI LJUBLJANI	VIDEM 50
✖ 912375	NP - ProTrg	01.11.2024	600,00		0,00	0,00	35,00			2007	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 916570	NP - ProTrg	22.07.2024	300,00		0,00	0,00	65,00			2008	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 918312	NP - ProTrg	01.10.2024	220,00		0,00	0,00	66,00			2013	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 920184	NP - ProTrg	01.05.2024	550,00		0,00	0,00	50,80			2004	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 930490	NP - ProTrg	01.01.2024	600,00		0,00	0,00	40,00			2012	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 931421	NP - ProTrg	30.11.2024	150,00		0,00	0,00	40,00			2004	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 931432	NP - ProTrg	30.11.2024	150,00		0,00	0,00	40,00			2004	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 938594	NP - ProTrg	01.03.2024	300,00		0,00	0,00	41,00			2012	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 938861	NP - ProTrg	01.07.2024	300,00		0,00	0,00	44,00			2007	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 943758	NP - ProTrg	01.01.2024	400,00		0,00	0,00	54,50			1910	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 943759	NP - ProTrg	01.01.2024	250,00		0,00	0,00	30,70			1910	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 946179	NP - ProTrg	28.04.2024	650,00		0,00	0,00	50,30			2012	DOL PRI LJUBLJANI	
✖ 955080	NP - ProTrg	31.01.2024	800,00		0,00	0,00	62,80			2004	DOL PRI LJUBLJANI	

Statistika *	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	14
Povp. pogodb. cena posla:	439,29
Povprečna površina:	50,15
Povprečna cena m ² :	8,76

Iz nabora najemnih podatkov je bilo najdenih 14 najemnih podatkov, kjer je bila dosežena tržna najemnina 8.76 EUR/m², to je 439.29 EUR najemnine za povprečno 50.15 m².

Analiza tržnih najemnin :

Na osnovi analiziranih najemnih podatkov je za k.o. 1761 Dol pri Ljubljani bilo ugotovljeno, da je bila dosežena povprečna najemnina 8.76 EUR/m².

4.2 ANALIZA NEPROFITNIH NAJEMNIN ZA K.O. DOL PRI LJUBLJANI

Podatke za neprofitne najemnine (na sedanjo vrednost) so bili pridobljeni neposredno od naročnika in sicer :

1. Podatek :

- dne 27.1.2006 je bila sklenjena najemna pogodba št. 352-2/2006 za najem stanovanja v večstanovanjski stavbi na naslovu na naslovu Križevska vas 1, Dol pri Ljubljani v skupni izmeri 80,07 m² ,
- je v 7. členu Pogodbe določena višina najemnine v višini 340,28 EUR.

2.Podatek :

- dne 7.10.2013 je bila sklenjena najemna pogodba št. 352-0001/2013-22 za najem stanovanja v večstanovanjski stavbi na naslovu Križevska vas 1, Dol pri Ljubljani, in sicer enosobno stanovanje, v skupni izmeri 34,52 m².
- je v 7. členu Pogodbe določena višina najemnine na 188,95 EUR.

3. Podatek :

- dne 15.10.2003 je bila sklenjena najemna pogodba št. 36000-1/03 za najem stanovanja v večstanovanjski stavbi na naslovu Dolsko 114, Dol pri Ljubljani, in sicer dvosobno stanovanje, v skupni izmeri 73,14 m².
- je v 7. členu Pogodbe določena višina najemnine na 395.18 EUR.

4. Podatek :

- dne 5.8.2020 je bila sklenjena najemna pogodba št. 352-0001/2020-28 za najem stanovanja v večstanovanjski stavbi na naslovu Križevska vas 1, Dol pri Ljubljani, in sicer enosobno stanovanje, v skupni izmeri 26,55 m².
- je v 7. členu Pogodbe določena višina najemnine na 130,56 EUR.

Analiza neprofitnih najemnin :

Skupaj je povprečna vrednost neprofitne najemnine 4,92 EUR/m² in sicer za povprečno površino 53.57 m².

5.0 OCENA VREDNOSTI PROSTO OBLIKOVANE NAJEMNINE

Pri prosto oblikovani najemninini se v praksi pogosto izhaja iz neprofitne najemnine, nato pa se določi, za koliko odstotkov ali kolikšen delež je tržna/prosto oblikovana najemnina višja.

Oceno vrednosti prosto oblikovane najemnine se izračuna po enačbi :

Osnovni način izračuna je :

$$\text{Delež nad neprofitno najemnino} = \frac{\text{Prosto oblikovana najemnina} - \text{Neprofitna najemnina}}{\text{Neprofitna najemnina}}$$

Lahko tudi v odstotkih:

$$\left(\frac{\text{Prosto oblikovana najemnina}}{\text{Neprofitna najemnina}} - 1 \right) \times 100$$

Ocena prosto oblikovane najemnine :

Od treh lokacij nepremičnin, ki se oddajajo po neprofitni najemninini gre za starejši objekt na slabši lokaciji, ena je novejši objekt na povprečni lokaciji. Zaradi navedenega naredim prilagoditev pri oceni tržne najemnine in sicer :

Izhodiščna vrednost tržna najemnine : 8.76 EUR/m²/mesec

Prilagoditev :

- | | |
|--|----------|
| - Lokacija : | - 5.00 % |
| - Stanje : | - 3.00 % |
| - Najemnik ima sklenjeno najemno pogodbo | - 5.00 % |

Skupaj prilagoditev : - 13 %

Ocenjena vrednost prostor oblikovane najemnine : 7.62 EUR/m²/mesec

Ocena deleža nad neprofitno najemnino (po enačbi) :

(7.62 EUR/m²/mes - 4.92 EUR/m²/mes) / 4.92 EUR/m²/mes = 0.549 oz. 55 % višja od neprofitne najemnine

OCENA DELEŽA PROSTO OBLIKOVANE NAJEMNINE NAD NEPROFITNO NAJEMNINO :

Ocena deleža prosto oblikovane najemnine nad neprofitno najemnino se ocenjuje za situacijo, ko se neprofitna najemnina transformira v tržno najemnino, ker najemnik ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemnino. Skladno z 90. členom SZ-1 najemodajalec v času trajanja najemnega razmerja najmanj vsakih pet let preverja izpolnjevanje pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena zakona SZ-1. Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje pogojev iz 5. oziroma 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona, odloči, da se najemnina določi v višini prosto oblikovane najemnine.

Najemnik po preveritvi pogojev ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemnino, kar pomeni, da se ta prosto oblikuje, še vedno pa ima najemnik sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas. Iz tega razloga se ne more oblikovati čista - tržna najemnina, oceni pa se prosto oblikovana najemnina za primere, ko neprofitni najemniki ne izpolnjujejo več pogojev za neprofitno najemnino.

Glede na analizirane tržne najemnine in podatke o neprofitnih najemninah, upoštevajoč zgoraj navedena izhodišča, ki imajo vpliv na prosto oblikovane najemnine, ocenjujem, da je :

Ocena deleža nad neprofitno najemnino :

V višini 55 % višje od neprofitne najemnine oz.

Faktor = 1.55 x neprofitna najemnina.



Ocenjevalec - izvedenec :
Alojzij BOH, univ.dipl.ing.