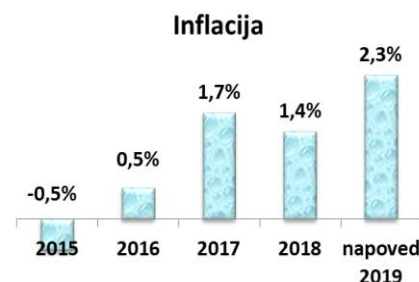
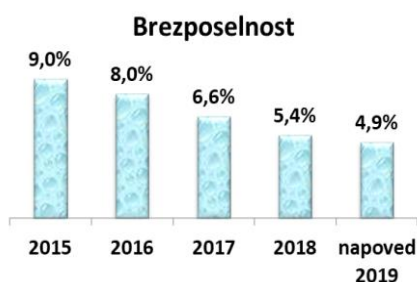
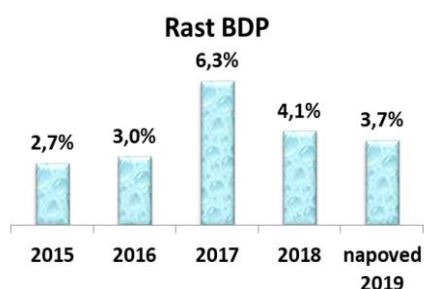


POROČILO O SLOVENSKEM TRGU POSLOVNIH NEPREMIČNIN 2018



**A
BETTER WAY
IN COMMERCIAL
REAL ESTATE**

MAKROEKONOMSKI OKVIR



Gospodarska rast

Slovenija je v letu 2018 beležila visoko 4,1% gospodarsko rast. Po napovedi UMAR se bo relativno visoka gospodarska rast nadaljevala tudi v letu 2019 in v nekoliko manjšem obsegu v prihodnjih letih.

- Nižja gospodarska rast bo predvsem posledica nižjega tujega povpraševanja in s tem povezane nižje rasti izvoza.
- Pričakuje se povišanje stroškov dela
- Rast uvoza se bo ob razmeroma visoki rasti domače potrošnje umirjala.
- Rast investicijska dejavnost se bo na vseh segmentih nadaljevala.
- Prav tako se bo nadaljevala rast državne potrošnje

Zaposlenost

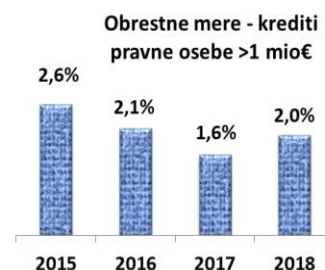
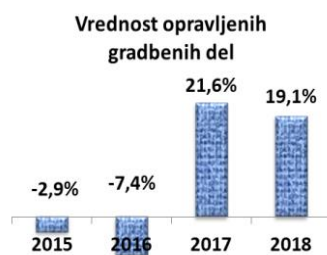
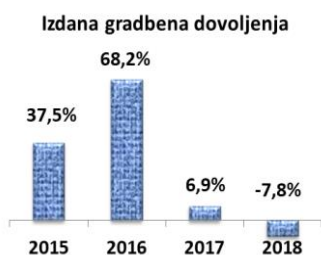
Rast zaposlenosti se bo predvsem pod vplivom demografskih sprememb postopno umirjala - kljub rahlo višji stopnji aktivnosti in zaposlovanju tujih državljanov.

Rast plač se bo ob ugodnih gospodarskih gibanjih in izrazitejšem pomanjkanju usposobljenih delavcev v prihodnjih letih krepila. Pričakuje se tudi rast plač v javnem sektorju (sprostitve ukrepov s področja zadrževanje rasti plač).

Inflacija

Inflacija bo v naslednjih letih nekoliko preseгла 2%. K višjim cenam bosta prispevala predvsem zvišanje cen nafte in postopna krepitev rasti cen storitev.

Vir: UMAR, jesenska napoved 2018



Izdana gradbena dovoljenja

Po rekordnem povečanju gradbenih dovoljenj merjeno na enoto površine stanovanjskih oz. poslovnih stavb v letu 2016, se je število izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2018 zmanjšalo za 7,8%. Za primerjavo: v istem obdobju se je število gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe povečalo za 11,8%.

Vrednost gradbenih del

Vrednost gradbenih del nestanovanjskih oz. poslovnih stavb se je v letu 2018 ponovno občutno povečalo in sicer za 19,1%. Zaradi zmanjšanja izdanih dovoljenj v letu 2018 pa lahko pričakujemo nižjo rast oz. vrednost gradbenih del v prihodnjih letih.

Obrestne mere

Povprečne obrestne mere so se v letu 2018 zvišale, vendar ostajajo na nizki ravni. Fiksne obrestne mere za nova posojila pravnim osebam nad 1 mio.€ so v letu 2018 glede na zavarovanje in ročnost (od 1 do 10 let) znašale med 1,7% in 2,5%.

Vir: SURS 2019, lastni izračuni

Vir: Banka Slovenije 2019, lastni izračuni

PISARNIŠKI PROSTORI

		Ljubljana			Maribor		
		2017	2018		2017	2018	
NAJEM							
EVIDENTIRANI POSLI							
Povprečna najemnina	€/m2/mes	9,8	10,9	↑	5,9	7,1	↑
Število najemnih poslov	število	932	830		139	110	
Skupna površina najemnih poslov	m2	124.000	87.000	↓	8.100	6.900	↓
Posli za nedoločen čas	%	22%	25%		60%	52%	
Povprečna doba najema	mesecev	17	19		19	23	
PONUDBA							
Povprečna oglaševana najemnina	€/m2/mes	10,2	10,7	↑	9,5	10,2	↑
Število oglasov	število	876	662		77	84	
Povprečna oglaševana površina	m2	242.000	199.000	↓	22.000	21.000	→

Daleč največ najemnih transakcij je v segmentu najema pisarniških prostorov. Mesečne najemnine so se v Ljubljani v letu 2018 dvignile za ca. 1 €/m2 oz. 10% kar nakazuje, da cene poslovnih nepremičnin z zamikom sledijo rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Enak trend je možno zaslediti v Mariboru, kjer so se mesečne najemnine pisarn v istem obdobju tudi dvignile za ca. 1 €/m2.

Istočasno se število sklenjenih najemnih poslov zmanjšuje, tako v Ljubljani kot tudi v Mariboru. Povprečna najemna pogodba je sklenjena za razmeroma majhno površino - v Ljubljani za ca. 100 m2, v Mariboru pa še

za tretjino manj. Povprečna doba najema se počasi zvišuje.

Enaki trendi so vidni na strani ponudbe: oglaševane cene oddaje se zvišujejo ob sočasni nižji ponudbi v primerjavi z letom 2017. Trenda sta identična tako v Ljubljani kot tudi v Mariboru. V povprečju se oglašuje ca. 2 krat več prostorov za oddajo, kot se jih letno odda v najem. To kaže na presežek ponudbo - vendar predvsem starejših pisarniških prostorov. V Ljubljani še vedno primanjkuje sodobnih pisarniških prostorov po zmernih cene na dobro dostopnih lokacijah.

		Ljubljana			Maribor		
		2017	2018		2017	2018	
PRODAJA							
EVIDENTIRANI POSLI							
Povprečna prodajna cena	€/m2	1.380	1.390	→	430	620	↑
Število prodajnih poslov	število	177	127		38	34	
Skupna površina prodajnih poslov	m2	50.000	35.000	↓	12.800	4.900	↓
Promet	mio.€	69,4	47,9		5,6	3,0	
PONUDBA							
Povprečna oglaševana cena	€/m2	1.340	1.390	→	670	700	↑
Število oglasov	število	247	217		47	49	
Povprečna oglaševana površina	m2	98.000	92.000	↓	20.000	24.000	↑
Vrednost oglaševanih prodaj	mio.€	130,6	127,8		13,3	17,0	

Obseg transakcij s pisarniški prostori je bistveno nižje kot oddaj v najem. Očitno podjetja dajejo prednost najemu prostorov pred nakupom. Povprečna velikost prodaje pisarniških prostorov v Ljubljani je 280 m2 in je nekoliko višja od primerljive prodaje v Mariboru.

Cene pisarniških površin v Ljubljani v letu 2018 so podobne cenam iz leta 2017, medtem ko so se cene v Mariboru zvišale. Promet s pisarniški

prostori se je v obeh mestih znižal.

Na strani oglaševane ponudbe je situacija podobna: oglaševane ceno v Ljubljani ostajajo nespremenjene, v Mariboru so se nekoliko povišale. Cene pisarniških prostorov v Mariboru še vedno močno zaostajajo za ljubljanskimi.

TRGOVSKI PROSTORI

		Ljubljana			Maribor		
NAJEM		2017	2018		2017	2018	
EVIDENTIRANI POSLI							
Povprečna najemnina	€/m2/mes	15,3	14,9	➡	5,7	6,2	⬆
Število najemnih poslov	število	162	129		24	30	
Skupna površina najemnih poslov	m2	16.600	18.900	➡	6.200	9.900	⬆
Posli za nedoločen čas	%	61%	47%		42%	60%	
Povprečna doba najema	mesecev	25	29		22	32	
PONUDBA							
Povprečna oglaševana najemnina	€/m2/mes	13,0	13,8	➡	6,4	6,2	➡
Število oglasov	število	52	57		21	17	
Povprečna oglaševana površina	m2	8.000	9.600	⬆	3.400	2.400	⬇

Iz podatkov je razvidno, da je trg trgovskih nepremičnin razmeroma stabilen: povprečna realizirana najemnina v Ljubljani ostaja nespremenjena pri ca. 15 €/m2. Tudi obseg najemniških poslov v Ljubljani ostaja razmeroma stabilen. Obseg novih najemnih poslov trgovskih prostorov v Mariboru pa je podobno kot pri pisarniških prostorih v primerjavi z Ljubljano bistveno nižji. Statistika za leto 2018 za Maribor kaže sicer na zvišanje najemnin za trgovske prostore ter povečan obseg sklenjenih najemnih pogodb. Najemnine so pričakovano najvišje za manjše prostore v večjih nakupovalnih središčih in v starem mestnem jedru Ljubljane, le-te ki lahko dosežejo tudi ceno 100, v Mariboru pa do maksimalno 50 €/m2.

Bolj intenzivno se oglašujejo trgovski prostori na slabših lokacijah, ki se težje oddajo v najem - zato so povprečne oglaševane najemnine nižje od dejansko doseženih.

Največji najemni posel v letu 2018 v Ljubljani je bil oddaja trgovskih prostorov na Ameriški cesti v BTC: 480 m2 je bilo oddanih po 85 €/m2. Sledi oddaja 2.300 m2 trgovskih prostorov na Brnčičevi cesti po ceni 7,8 €/m2. Največja najemna transakcija v Mariboru pa je bila oddaja prodajnega salona na Avtomobilski ulici velikosti 1.160 m2 po ceni preko 10€/m2.

		Ljubljana			Maribor		
PRODAJA		2017	2018		2017	2018	
EVIDENTIRANI POSLI							
Povprečna prodajna cena	€/m2	1.500	1.620	➡	330	730	⬆
Število prodajnih poslov	število	47	47		13	22	
Skupna površina prodajnih poslov	m2	5.800	4.200	⬇	6.400	2.700	⬇
Promet	mio.€	8,7	6,8		2,1	2,0	
PONUDBA							
Povprečna oglaševana cena	€/m2	2.060	2.020	➡	650	830	⬆
Število oglasov	število	40	38		29	31	
Povprečna oglaševana površina	m2	9.100	6.400	⬇	6.600	5.000	⬇
Vrednost oglaševanih prodaj	mio.€	18,7	13,0		4,3	4,1	

Realizirane in oglaševane prodajne cene trgovskih nepremičnin v Ljubljani ostajajo stabilne, v Mariboru pa so podatki zaradi nizkega števila poslov s trgovskimi prostori manj zanesljivi. Večje transakcije s trgovskimi nepremičninami niso vedno zajete v predmetni statistiki.

Največja evidentirana transakcija v Ljubljana v letu 2018 je bila prodaja

165 m2 trgovskih površin na Cankarjevem nabrežju 1 po ceni 4.800 €/m2 oz. 790.000€. Drugih večjih prodaj ni bilo evidentiranih. V Mariboru je bila največja transakcija vredna 470.000 € - prodaja 765m2 trgovskih površin na Jadranski cesti.



		Ljubljana			Maribor		
		2017	2018		2017	2018	
NAJEM							
EVIDENTIRANI POSLI							
Povprečna najemnina	€/m2/mes	3,9	5,2	↑	1,5	1,9	↑
Število najemnih poslov	število	72	74		63	64	
Skupna površina najemnih poslov	m2	35.000	25.000	↓	75.000	81.000	→
Posli za nedoločen čas	%	21%	19%		13%	23%	
Povprečna doba najema	mesecev	21	16		30	11	
PONUDBA							
Povprečna oglaševana najemnina	€/m2/mes	5,3	5,5	→	4,0	3,4	↓
Število oglasov	število	102	84		16	15	
Povprečna oglaševana površina	m2	72.000	84.000	↑	14.000	14.000	→

Trend rasti najemnin je viden tudi v segmentu industrijskih prostorov. V Ljubljani so se najemnine zvišale za ca. 0,5 €/m2 oz. ca 10%, enak trend je opaziti v Mariboru. Najemnine v Ljubljani tako ostajajo za ca. tri krat višje od najemnin industrijskih prostorov v Mariboru.

Podobno kot v segmentu pisarniških prostorov, pa se je obseg oddaj industrijskih prostorov v letu 2018 v Ljubljani zmanjšal, v Mariboru pa nekoliko povečal. Zaradi ugodnih cen najemni trg industrijskih nepremičnin v Mariboru ostaja večji kot Ljubljanski. Število transakcij je nespremenjeno.

Na strani ponudbe v letu 2018 ni bilo večjih sprememb: v Ljubljani ponudba industrijskih prostorov še naprej močno presega povpraševanje (oglašuje se trikrat več industrijskih površin, kot se jih letno odda), v Mariboru pa je situacija ravno obrnjena: oglašuje se bistveno manj industrijskih nepremičnin kot se jih letno odda v najem. V Ljubljani ostajajo oglaševane cene skoraj nespremenjene, v Mariboru pa je povprečna oglaševana najemnina v letu 2018 nekoliko nižja. V Mariboru v letu 2018 izstopa posel oddaje industrijskih prostor na Limbuški cesti velikosti 26.700 m2 po ceni 0,7€/m2.

		Ljubljana			Maribor		
		2017	2018		2017	2018	
PRODAJA							
EVIDENTIRANI POSLI							
Povprečna prodajna cena	€/m2	580	540	↓	160	140	↓
Število prodajnih poslov	število	19	23		12	17	
Skupna površina prodajnih poslov	m2	9.000	33.000	↑	59.000	40.000	↓
Promet	mio.€	5,1	18,0		9,6	5,8	
PONUDBA							
Povprečna oglaševana cena	€/m2	710	900	↑	380	430	↑
Število oglasov	število	46	29		21	16	
Povprečna oglaševana površina	m2	32.000	26.000	↓	28.000	18.000	↓
Vrednost oglaševanih prodaj	mio.€	22,7	23,6		10,8	7,6	

Poslov z industrijskimi prostori je razmeroma malo, vsi sklenjeni posli tudi niso evidentirani - zato je prikazana statistika nepopolna in manj zanesljiva. Statistika kaže na zmeren upad cen industrijskih prostorov v Ljubljani tako kot tudi v Mariboru. Največji evidentiran posel v Ljubljani je bila prodaja industrijskega kompleksa Mladinska knjiga ob Dunajski cesti v Ljubljani velikost 11.900 m2 za ca 300 €/m2. Promet z industrijskimi

prostori je verjetno zaradi bistveno nižjih cen v Mariboru večji kot v Ljubljani, kjer še vedno primanjkuje sodobnih logističnih kapacitet. Število oglasov in oglaševana površina industrijskih prostorov se je v letu 2018 občutno zmanjšala, sočasno pa so oglaševane cene višje. To velja za Ljubljano kot tudi za Maribor in nakazuje, da so se v letu 2018 s trgov uskladile tudi cene industrijskih nepremičnin.

NAJVEČJE TRANSAKCIJE

	Predmet nakupa	Kraj	Površina stavbe	Površina zemljišča	Prodajalec	Kupec	Kupnina brez DDV [€]	Datum transak.
Pisarniški prostori	Tivoli center	Ljubljana	8.000	-	VB Nepremičnine	KD Skladi	13.000.000	apr.18
	Stekleni dvori - Jug	Ljubljana	8.700	-	Centrice	KD Skladi	12.700.000	jul.18
	NPU Dimičeva	Ljubljana	10.600	-	HETA	Delta Team	7.300.000	dec.18
	Del objekta, Trubarjeva	Ljubljana	2.560	-	-	CGS	6.738.000	okt.18
	Stekleni dvori - Sever	Ljubljana	4.700	-	KD Skladi	n.p.	5.738.000	apr.18
	Poslovni objekt Miklošičeva	Ljubljana	4.400	-	AHA Skupina, v steč.	Elements Skladi	5.248.000	jan.18
	Nama, Slovenska	Ljubljana	1.900	-	Republika Slovenija	Banka Slovenije	3.800.000	feb.18
Trgovski prostori	Trgovski centri 10x	Slovenija	109.000	-	Mercator	Supernova Holding	116.600.000	okt.18
	Trgovski centri 3x	Maribor,	22.000	-	MID Group	Immofinanz AG	90.500.000*	nov.18
		Krško, Ptuj						
	Trgovski center - Arcadia	Domžale	11.000	-	MID Group	KD Skladi	16.200.000	okt.18
	Trgovski center	Slov. Bistrica	3.385	-	CP Nepremičnine	Lidl	4.500.000-5.000.000	feb.18
Industrijski prostori	Trgovski center - Velenika	Velenje	31.000	-	WG Projektiranje	Erste Bank	-	dec.18
	Območje nekdanjega Litostroja	Ljubljana	-	73.000	Litostroj Jeklo (DUTB)	LTH Castings/Ulitki	11.500.000	nov.18
	Logistični objekt Goodyear	Kranj	17.900	30.800	Immorent Epsilon	Mlado	5.200.000	jul.18
	Industrijski kompleks, Celovška	Ljubljana	2.800	13.400	A1 nepremičnine	Davidov hram	5.030.000	nov.18
	Industrijski objekt, Tržaška	Ljubljana	8.700	17.000	Semenarna	Geoprodukt	4.500.000-5.000.000	okt.18
	Industrijski objekt, Limbuška	Maribor	31.000	53.800	Pololes pohištvo, v steč.	Gorenje	3.675.000	jun.18
	Mladinska knjiga, Dunajska	Ljubljana	11.900	4.900	Elsner	Glen	3.650.000	apr.18
	Industrijski prostori, Brnčičeva	Ljubljana	5.450	3.400	Nep Trade	n.p.	3.494.000	maj.18
	Industrijski objekt	Pivka	8.700	32.100	Verde Proizvodnja	RZ Pellets	3.178.000	feb.18
Hoteli	San Simon Resort	Izola	406ležišč		Hoteli Bernardin	KAD/Modra zavaroval.	ca.10.000.000	nov.18
	Hotelski del Šumija	Ljubljana	151 sob		KD Kvart	Brtprule	9.000.000	sep.18
	City Hotel	Ljubljana	204 sob		Elephant Group	Družini Tatić/Sikima	n.p.	apr.18
Parkirne hiše	Parkirna hiša Šentpeter	Ljubljana	472 PM	-	Reitenburg	List Slopark	14.550.000	feb.18
	Parkirna hiša City	Maribor	810 PM	-	F City	GMG Naložbe	4.500.000	jun.18
	Parkirna hiša Modri Kvadrat	Ljubljana	396 PM	-	Parks 1	Nakamoto investicije	n.p.	apr.18
Ostalo	Marina Portorož	Portorož	-	-	DZS	Avantura Holding/Glen	ca.21.000.000	okt.18
	Arena Bonifika, deli objekta	Koper	7.300	-	-	n.p.	3.809.000	apr.18
	Golf igrišče Cubo	Smlednik	1.800	41.900	Sberbank	Cubo Golf	3.739.000	apr.18
	Stanovanjska hiša Golovec	Ljubljana	900	3.100	Fizična oseba	Fizična oseba	3.142.500	jul.18
Zemljišča	Zemljišče ob Šmartinski cesti	Ljubljana	-	12.700	Imobilija GBK	Kostak	4.130.000	maj.18
	Zemljišče poslovna cona Brnik	Brnik	-	57.600	Raiffeisen Leasing	Iskra mehanizmi	4.034.000	nov.18
	Zemljišče ob Šmartinski cesti	Ljubljana	-	6.200	Zavarovalnica Triglav	Trgograd	3.771.000	jul.18
	Zemljišče pri Celovških dvorih	Ljubljana	-	7.000	DUTB	Corwin	2.700.000	mar.18

*Cena vključuje 8 centrov v Sloveniji, Hrvaški in Srbiji s skupno površino 68.000m2
Vir: Trgospkop, Zemljiška knjiga, Dnevni tisk, GURS, interni viri

V Sloveniji je bilo leto 2018 relativno veliko večjih nepremičninskih transakcij. Največje transakcije so se zgodile na področju trgovskih centrov: izstopa transakcija nakupa 10 Mercatorjevih nakupovalnih centrov po principu sale&lease back s strani Supernova Holding za ceno 116 mio.€. Sledita nakupa 8 nakupovalnih centrov s strani skupine Immofinanz in nakup nakupovalnega centra Arcadia s strani KD Skladov. Sicer so bili slovenski nepremičninski skladi s KD Skladi na čelu v letu 2018 zelo aktivni, le-ti so investirali v več investicijskih nepremičnin s fiksnim denarnim tokom. Na trgu so se kot pomembni investitorji prvič pojavili tudi IT/kripto podjetja, ki so svoje presežke vlagala v nepremičnine (Mlado, Brtprule, Nakamoto,...). Hit leta so bili tudi nakupi večjih parkirnih hiš v Ljubljani in Mariboru.

Pomembni investitorji so bila tudi podjetja s tujim lastništvom (Supernova Holding, Immofinanz, Elements Skladi, List Slopark, Corwin, Cubo Golf), ki so pretežno vlagala v investicijske nepremičnine in manj v razvojen projekte. Investicij v nakup zemljišč za razvoj novih projektov je bilo razmeroma malo.

Kar nekaj podjetji je tudi kupovalo nepremičnine (predvsem industrijske) za lastne potrebe oz. svojo osnovno dejavnost, npr. LTH Castings/Ulitki, Geaprodukt, Gorenje ipd.

Največja zabeležena transakcija stanovanjske hiše je bila prodaja stanovanjske hiše na Golovcu za ceno preko 3 mio.€.

RE/MAX COMMERCIAL

RMC, poslovne nepremičnine, d.o.o.

Dimičeva ulica 13, 1000 Ljubljana, Slovenija

Tel: +386 1 589 83 86, Mob: +386 41 332 226

www.remaxcommercial.si

Vsaka agencija je v neodvisnem lastništvu in vodenju





VIRI IN METODOLOGIJA IZRAČUNA:

- „Evidentirani posli“ so povzeti po evidenci trga nepremični preko aplikacije Trgoskop.
- Vsi posli so prečiščeni, neprimerljivi posli so izločeni.
- Upošteevane so samo transakcije na prostem trgu vključno s prostovoljnimi javnimi dražbami.
- V najemnih poslih so zajeti vsi primerljivi najemni posli: z in brez obratovalnih stroškov ter opremljeni in neopremljeni.
- Vse vrednosti so brez DDV.
- Upošteevane so evidentirane „pogodbene površine“. Parkirišča, arhivi, skladišča in druge pomožne površine so pri statistiki pisarniških prostorov prilagojene s faktorjem 0,5.
- Posredne prodaje nepremičnin preko prodaj deležev družb niso zajete (niso predmet evidence trga nepremičnin).
- „Ponudba“ je povzeta na koncu vsakega polletja po javno objavljenih oglasih spletnega portala www.nepremicnine.net.
- Morebitni večkratni/ponavljajoči oglasi iste nepremičnine niso izločeni.

Informacije vsebovane v tem poročilu so pridobljene iz virov za katere menimo, da so zanesljivi. RE/MAX Commercial ne more prevzeti odgovornosti za njihovo pravilnost. Uporabnikom poročila svetujemo, da se pred sprejemanjem odločitev na osnovi tega poročila posvetujejo s strokovnjaki.

LJUBLJANA, MAREC 2019

RE/MAX Commercial je del najučinkovitejše svetovne nepremičninske mreže in je vodilna družba na področju poslovnih nepremičnin. RE/MAX Commercial je prisoten v 67. državah, od 2017 tudi v Sloveniji, in združuje preko 3.300 vrhunskih strokovnjakov na področju poslovnih nepremičnin. RE/MAX Commercial globalno uspešno zaključuje letno za več kot \$13,4 milijarde nepremičninskih transakcij.

Našo ekipo sestavlja izbran krog strokovnjakov, specializiranih za področje poslovnih nepremičnin in združuje nepremičninske posrednike, pravnike, tržnike, analitike in druge strokovnjake, ki so potrebni za uspešno realizacijo posla.

NAŠE STORITVE:

- | | |
|----------------------------|---|
| ✓ Zastopanje kupca | ✓ Cenitve nepremičnin (MSOV, RICS) |
| ✓ Zastopanje prodajalca | ✓ Prestrukturiranje problematičnih naložb |
| ✓ Zastopanje najemnika | ✓ Združitve in prevzemi |
| ✓ Zastopanje najemodajalca | ✓ Upravljanje poslovnih nepremičnin |
| ✓ Poslovno svetovanje | ✓ Raziskave trga |

Copyright © RE/MAX Commercial, RMC d.o.o. 2019. Vse pravice pridržane. Uporaba ali razmnoževanje brez dovoljenja RE/MAX Commercial® RMC d.o.o. ni dovoljeno. Vsa vsebina, objavljena v poročilu, je last družbe RE/MAX Commercial, RMC d.o.o. in je v zakonsko dovoljenem okviru predmet avtorske zaščite ali drugih oblik zaščite intelektualne lastnine. Vse reprodukcije ali primerki vsebine tega poročila morajo ohraniti tudi vse navedene označbe avtorskih pravic, drugih obvestil o pravicah intelektualne lastnine ali obvestil o drugih pravicah (© 2019 RE/MAX Commercial® RMC d.o.o. - Vse pravice pridržane).

RE/MAX COMMERCIAL

RMC, poslovne nepremičnine, d.o.o.

Dimičeva ulica 13, 1000 Ljubljana, Slovenija

Tel: +386 1 589 83 86, Mob: +386 41 332 226

www.remaxcommercial.si

Vsaka agencija je v neodvisnem lastništvu in vodenju

