6D

OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
URAD ZA PREMOŽENJSKOPRAVNE ZADEVE

Številka: 478-29/2016
Numero:

Piran: 09.05.2016
Pirano:

OBČINSKEMU SVETU OBČINE PIRAN

ZADEVA: Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem - menjava zemljišč Občine Piran – Elektro Primorska d.d.

1. Pravna podlaga:

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB2) v zvezi z 3. odstavkom 14. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 86/2010, 75/2012, 47/13, 50/14, 90/14, 14/15, 76/15) o sprejemu posamičnega programa menjave nepremičnega premoženja odloča Občinski svet Občine Piran.

2. Dejansko stanje:

Občina Piran namerava v letošnjem letu razširiti pokopališče v Novi vasi skladno s projektom PGD-razširitev pokopališča Nova vas, št. proj. 05/13, oktober 2013, odgovorni projektant Iztok Kleibencetl, iz katerega je razvidno, da se bo pri razširitvi pokopališča poseglo tudi na zemljišče s parc. št. 2268 k.o. Nova vas, ki je v lasti Elektro Primorska d.d. in sicer je na delu nepremičnine s parc. št. 2268 k.o. Nova vas predvidena ureditev parkirišča za potrebe pokopališča, del parcele št. 2268 k.o. Nova vas pa v naravi že sedaj predstavlja asfaltirano pot - dostop in dovoz do pokopališča.
V zameno za parcelo št. 2268 k.o. Nova vas, izmere 220 m2, Občina Piran prenese v last in posest družbi Elektro Primorska d.d., ki je tudi predlagateljica menjave, nepremičnino s parc. št. 5421/4 k.o. Portorož, v izmeri 102 m2.

Občina Piran je lastnica nepremičnine s parc. št. 5421/4 k.o. Portorož, opredeljena kot stavbno zemljišče naselja Lucija, v izmeri 102 m2, na kateri se nahaja Transformatorska postaja TP Lucija 7, ki jo je zgradila Elektro Primorska Nova Gorica, TOZD Elektrodistribucije Koper iz Kopra, na podlagi lokacijskega dovoljenja št. 351-252/85 z dne 30.8.1985.

Nepremičnina s parc. št. 5421/4 k.o. Portorož se v skladu s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04 in 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10, Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08) nahaja v ureditvenem območju, ki se urbanistično ureja s Prostorskimi ureditvenimi pogoji (PUP) za območja planskih celot 1,2,3,4,5,7,8,10,12, M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09).

Iz zemljiškoknjižnega stanja izhaja, da je lastnica nepremičnine s parc. št. 2268 k.o. Nova vas, katero potrebuje Občina Piran pri razširitvi pokopališča v Novi vasi, Elektro Primorska d.d., do celote. Parcela je opredeljena kot stavbno zemljišče naselja Sv. Peter, v izmeri 220 m2, na parceli pa se nahaja tudi jamborska, betonska Transformatorska postaja TP Nova vas, zgrajena na dimenzijah 2,15 m x1,5 m oz. izmere 3,22 m2.

Nepremičnina s parc. št. 2268 k.o. Nova vas se v skladu s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04 in 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10, Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08) nahaja v ureditvenem območju, ki se urbanistično ureja s Prostorskimi ureditvenimi pogoji za ruralno območje planske celote 12 v občini Piran (Ur. objave št. 8/90, 13/90, 31/01, 24/02, 28/08).

Nepremičnina s parc. št. 2268 k.o. Nova vas se na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Piran (Ur. Objave 18/03) nahaja na območju predkupne pravice Občine Piran.

3. Ocenjena vrednost zemljišč

Nepremičnini s parc. št. 5421/4 k.o. Portorož in s parc. št. 2268 k.o. Nova vas, ki sta predmet menjave, sta bili ocenjeni s strani cenilca in izvedenca gradbene stroke Salka Pivaća.

Na podlagi cenitve z dne 21.4.2016, vrednost 1 m2 zemljišča s parc. št. 5421/4 k.o. Portorož, ki je v lasti Občine Piran, znaša 118,45 EUR, kar skupaj za 102 m2 znaša 12.081,90 EUR.

Na podlagi cenitve z dne 3.5.2016, vrednost 1 m2 zemljišča s parc. št. 2268 k.o. Nova vas, ki je v lasti družbe Elektro Primorska d.d., znaša 56,89 EUR, kar skupaj za 220 m2 znaša 12.515,80 EUR; vrednost služnosti na parc. št. 2268 k.o. Nova vas za že zgrajeno Trafo postajo v izmeri 3,22 m2 ter za dostop do Trafo postaje v izmeri 25 m2 pa skupaj znaša 428,10 EUR. Ob upoštevani služnosti za Trafo postajo in za dostop do Trafo postaje na parc. št. 2268 k.o. Nova vas, vrednost nepremičnine s parc. št. 2268 k.o. Nova vas tako znaša 12.087,70 EUR.

Skladno s cenitvami, znaša razlika v vrednosti nepremičnin, ki sta predmet menjave 5,8 EUR. Glede na navedeno mora v primeru potrditve predlagane menjave Občina Piran doplačati razliko v vrednosti 5,8 EUR za nepremičnino s parc. št. 2268 k.o. Nova vas, ki jo bo z menjavo pridobila.

4. Ekonomska utemeljenost menjave zemljišč:

S pridobitvijo dela nepremičnine s parc. št. 2268 k.o. Nova vas bo Občina na podlagi projekta PGD razširitev pokopališča Nova vas, št. proj. 05/13, oktober 2013, izvedla razširitev pokopališča v Novi vasi.
S predlagano menjavo zemljišč bo Občina Piran odtujila del premoženja, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in ga je zato na podlagi 4. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti mogoče prodati, prav tako je na parceli št. 5421/4 k.o. Portorož Trafo postaja, ki jo je izgradila Elektro Primorska d.d., ki je tudi predlagateljica menjave in ima predmetno nepremičnino že v posesti.

5. Predlagani pravni posel in metoda razpolaganja

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 23. členu določa, da se nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter, da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20%, vendar največ 80.000 EUR ali če gre za dosego javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev. Načelo gospodarnosti v 4. členu istega zakona pa pravi, da je treba postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za samoupravno lokalno skupnost.

Glede na to, da je na parceli št. 5421/4 k.o. Portorož, ki je predmet predlagane menjave že zgrajena Transformatorska postaja, ki je v upravljanju Elektro Primorska d.d., zaradi česar najverjetneje ni drugih zainteresiranih kupcev, pridobitev nepremičnine s parc. št. 2268 k.o. Nova vas pa je nujno potrebna za dosego javne koristi - za razširitev pokopališča v Novi vasi, predlagamo menjavo z neposredno pogodbo. S predlagano menjavo bo v korist Elektro Primorska d.d. ustanovljena tudi služnost v zvezi s postavljeno transformatorsko postajo na parceli št. 2268 k.o. Nova vas.

6. Obrazložitev nadaljnjih dejanj, ki bodo opravljena v zvezi z razpolaganjem

Po sprejemu sklepa o potrditvi posamičnega programa menjave, bo sklenjena menjalna pogodba ter po potrditvi pogodbe s strani FURS-a, izvedena notarska overitev podpisov ter zemljiškoknjižna realizacija pogodbe.

Pripravila:
Andreja Ostanek, univ. dipl. prav.

Vodja Urada:
Kristina Ivančič, univ.dipl. prav.

Priloge:
- potrdilo o namenski rabi zemljišča
- cenitve
- izris iz 3 map pregledovalnika
- predlog sklepa

Direktorica občinske uprave:
Janja Pavšič, univ. dipl. prav.

OBČINA PIRAN OBČINSKA UPRAVA COMUNE DI PIRANO AMMINISTRAZIONE COMUNALE

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradno prečiščeno besedilo - Uradni list RS št. 5/2014-UPB2) in 3. odstavka 14. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/10, 75/2012, 47/13, 50/14, 90/14, 14/15, 76/15) je Občinski svet občine Piran na ____.seji z dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Dopolni se letni načrt razpolaganja in letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2016 z nepremičninami iz 2. točke tega sklepa.

2.

Potrdi se posamični program menjave, na podlagi katerega se z Elektro Primorska d.d. sklene menjalna pogodba na podlagi katere:
- Občina Piran pridobi zemljišče s parc. št. 2268 k.o. Nova vas, v skupni izmeri 220 m2, katere vrednost znaša 12.087,70 EUR
- Elektro Primorska d.d. pa pridobi zemljišče s parc. št. 5421/4 k.o. Portorož v izmeri 102 m2, katere vrednost znaša 12.081,90 EUR.
Vse cene so brez davka na promet nepremičnin oz. DDV.

Občina Piran je dolžna družbi Elektro Primorska d.d. plačati razliko v vrednosti nepremičnin v višini 5,8 EUR za nepremičnino s parc. št. 2268 k.o. Portorož, ki jo bo z menjavo pridobila.

3.

Menjava se opravi po metodi neposredne pogodbe.

4.

Župana občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

5.

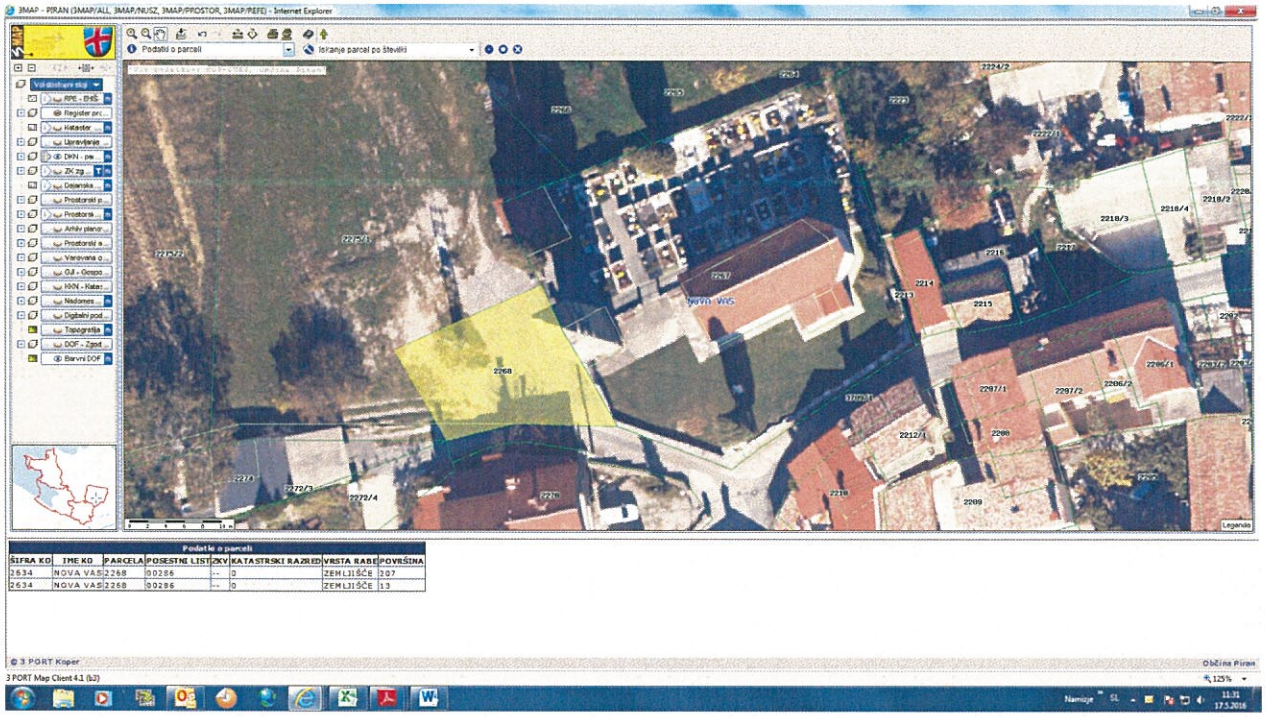
Ta sklep začne veljati takoj.

Župan občine Piran
Peter Bossman

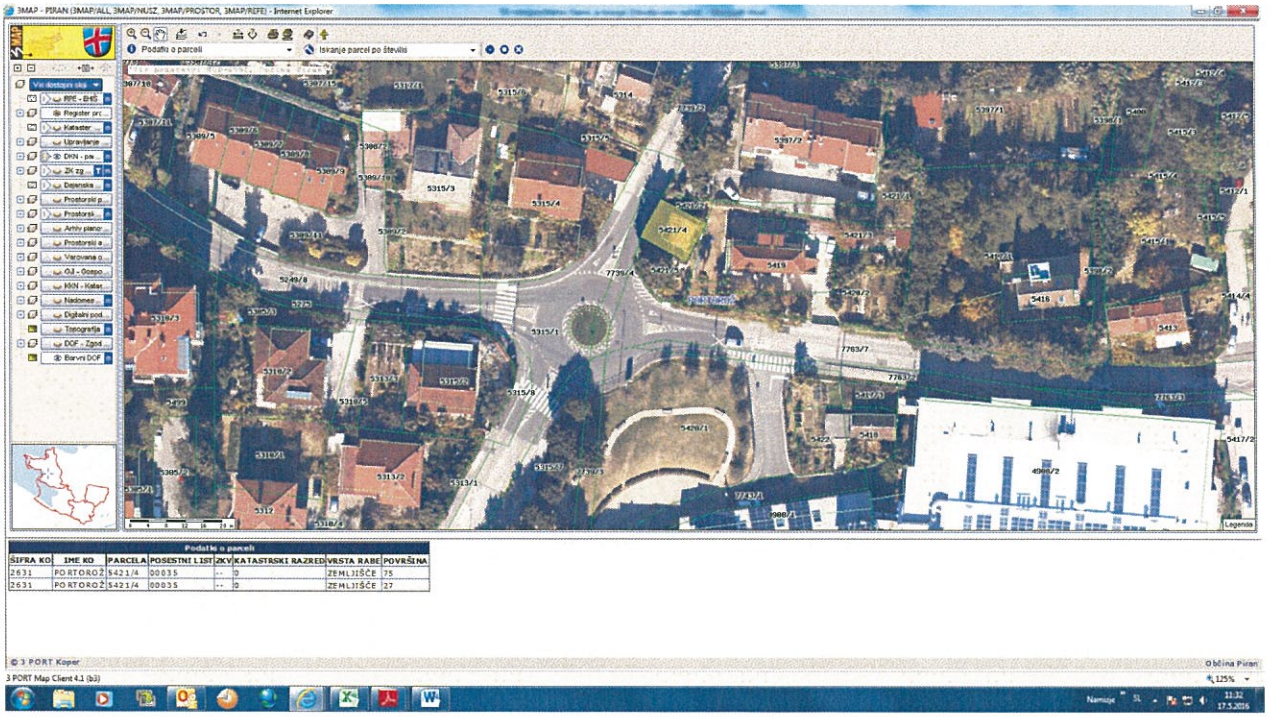
Sklep prejmejo:
- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve Občine Piran
- Urad za finance

PRILOGA – IZRIS IZ 3MAP PREGLEDOVALNIKA

1. Parc. št. 2268 k.o. Nova vas



2. Parc. št. 5421/4 k.o. Portorož



OBČINA PIRAN

COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka :
Numero : 478-29/2016

Piran :
Pirano : 5.5.2016

Občina Piran
Urad za premoženjskopravne zadeve

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo, ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) in 105. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO

- Številka zemljiške parcele / parcel. **parc. št. 5421/4 k.o. Portorož in 2268 ko. Raven**
- parc. št. 5421/4 k.o. Portorož je vknjižena kot last Občine Piran
- parc. št. 2268 k.o. Raven je vknjižena kot družbena lastnina v uporabi Elektro Primorske Koper

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE/PARCEL

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10, Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08)

in - Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1,2,3,4,5,7,8,10,12, M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09) – *za parc. št. 5421/4 k.o. Portorož*

- Prostorski ureditveni pogoji za ruralno območje planske celote 12 v občini Piran (Ur. objave št. 8/90, 13/90, 31/01, 24/02, 28/08)- *za parc. št. 2268 k.o. Raven*

3. PODATKI O NAMENSKI RABI:

- parc. št. 5421/4 k.o. Portorož, je opredeljena kot stabno zemljišče naselja Lucija
- parc. št. 2268 k.o. Raven je opredeljena kot stavbno zemljišče naselja Sv. Peter

4. PROSTORSKI UKREPI: Zakonita predkupna pravica občine: Obravnavani parceli se nahajata znotraj območja, ki je določeno z Odlokom o predkupni pravici Občine Piran (Ur. objave št. 18/03)

5. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

- Vrsta varovanega območja: /

PLAČILO UPRAVNE TAKSE:Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 –UPB in 14/15 – ZUUJFO) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Pripravila:
Dubravka Kučinič-Ota univ.dipl.ing.arh.
Kučinič - Ota

Vodja Urada:
dr. Manca Plazar univ.dipl.ing.arh

Dostaviti: naslov, spis, arhiv

OBČINA PIRAN OBČINSKA UPRAVA COMUNE DI PIRANO AMMINISTRAZIONE COMUNALE

S A L K O P I V A Ć univ. dipl. inž. arh.
CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE
Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,
GSM: 031/615-402,
e-mail:archnep1@gmail.com

OPEG32808

Lucija, 21.4.2016

Šifra: ObPi_5421_4_Port_stavzem

CENITEV ZEMLJIŠČA

1.0. UVOD

Na zahtevo Občine Piran, sem spodaj podpisani cenilec za gradbeno stroko ocenil vrednost parcele št. 5421/4, vse v k.o. Portorož.

2.0. OSNOVE ZA CENITEV

- parcela št. 5421/4, k.o. Portorož, stavbno zemljišče v velikosti 102,00 m2

- pri pregledu ocenjevane posesti ugotovim, da zemljišče v naravi predstavlja sicer pozidano zemljišče, na parceli je trafo postaja, ki pa ni predmet cenitve. Pri pregledu prostorske dokumentacije ugotovim, da je zemljišče opredeljeno kot pozidano zemljišče, območje za stanovanja. Nahaja se v Luciji, ob krožišču pri osnovni šoli.

Metoda ocenjevanja

Uporabljena je metoda ocenitve poštene tržne vrednosti nepremičnin.

Metoda bazira na določitvi korigirane efektivne nadomestitvene vrednosti.

Za določitev efektivne nadomestitvene vrednosti je uporabljen stroškovni pristop z upoštevanjem reprodukcijskih stroškov novih objektov. Izhodiščne vrednosti primerjalne površine gradbene cene novogradenj in cene stavbnih zemljišč so povzete iz ustreznih odlokov občine, cenitev nepremičnine je izvedena po načelih ASA.

Življenjske dobe objektov so predpostavljene glede na fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarevanje.

Poštena tržna vrednost nepremičnine je izračunana s korekcijo efektivne nadomestitvene vrednosti glede na primerjave z izvršenimi prodajami.

Korekcijski faktor je izračunan kot razmerje med doseženo prodajno vrednostjo in ocenjeno nadomestitveno vrednostjo primerjalnega objekta, s katerim je bila izvršena transakcija. Razmerje je dodatno korigirano s ponderji, ki odražajo temeljne razlike med ocenjevanim in primerjalnim objektom, kakor tudi motive prodajalca.

Pošteno tržno vrednost definirajo:
- vrednostni kazalci, ki se nanašajo predvsem na primerljive izvršene dogodke na trgu
- pozitivni kazalci trga, ki opredeljujejo povpraševanje po podobnih nepremičninah na trgu
- negativni kazalci trga, ki se nanašajo na celotno tržišče kot odraz splošne ekonomske in družbene situacije

naložbe - obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem varne obrestne mere. Izberemo linearno metodo v višini 3,33 venadr jo znižam na 1,5% zaradi varne določitve cene.	
Stopnja kapitalizacije	**8,00 %**

Vir podatkov:
Statistični podatki RS in literatura

International Valuation Standards Committee (2007). International Valuation Standards – IVS 2007. London:

International Valuation Standards Committee.

Pšunder, I. (2007). Ali dobro poznamo diskontno mero in mero kapitalizacije. V A. Kožar (ur.), Poslovanje z
nepremičninami: Zbornik referatov 18. posveta. Ljubljana: Združenje za poslovanje z nepremičninami pri GZS,
Dimičeva 13, Ljubljana

Pšunder, I., Torkar, M. (2003). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Pšunder, I., Torkar, M. (2007). Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Rajko Srednik; donosnostni način

Dušan Zupančič; na donosu zasnovan način /teoretična izhodišča/

PRISTOP DONOSOV

Pristop donosov pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov - to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja s posestjo. Vrednost, v najčistejši obliki, je po pristopu donosov računana z naslednjo formulo;

V.... vrednost
1.... neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja
r.... stopnja kapitalizacije

2.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

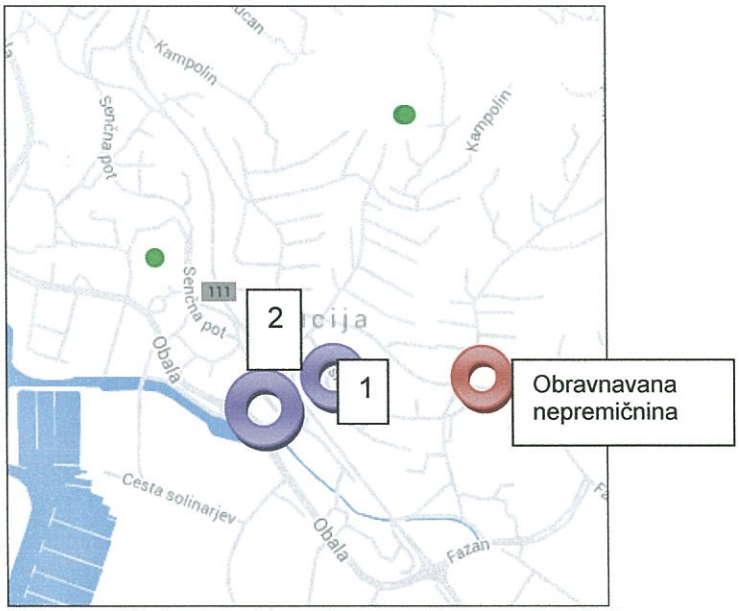
Pri tržnem pristopu cenilec določi vrednost na osnovi tržnih transakcij, ki jih prilagodi obravnavanemu objektu. Te prilagoditve so potrebne zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Ker nisem imel ustreznih podatkov nisem uporabil v ceniti tega načina vrednotenja.

Za cenitev uporabim metodo primerljivih prodaj

3.0. CENITEV
A. PRIMERJAVA PRODAJ (Za zemljišča za gradnjo)

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog. cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m2)	EUR/ m2
1.	Prodaja na prostem trgu	13.3.2014	29.880,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	249,00	120,00
2.	Prodaja na prostem trgu	26.2.2014	5.413,80	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	42,00	128,90



Slika: grafični prikaz izbranih primerljivih nepremičnin

Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Portorož	Portorož
Vir podatka	Trgoskop	Trgoskop
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	120,00	128,90
Velikost	0 %	+ 10 %
Leto transakcije	- 10 %	- 10 %
lokacija	0 %	0 %
Prilagoditve	- 10 %	0 %
Prilagojena cena	108,00	128,90

Cena zemljišča je srednja vrednost med primerjavami, in znaša 118,45 EUR/m2.

Slovenski inštitut za gradbeno stroko SICGRAS Združenje sodnih izvedencev JAKO PIVAČ CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA - NEPREMIČNINE LICENCA ŠT. GR 041

6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. GIS-CGS

Cenilec gradbene stroke:
SALKO PIVAĆ, univ.dipl.ing.arh.

S A L K O P I V A Ć univ. dipl. inž. arh.
CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE
Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,
GSM: 031/615-402,
e-mail:archnep1@gmail.com

OPEG32894

Lucija, 3.5.2016 Šifra: ObPi_2268_Novavas_stavzem

CENITEV ZEMLJIŠČA

1.0. UVOD

Na zahtevo Občine Piran, sem spodaj podpisani cenilec za gradbeno stroko ocenil vrednost parcele št. 2268, v k.o. Nova vas.

2.0. OSNOVE ZA CENITEV

- parcela št. 2268, k.o. Nova vas, stavbno zemljišče v velikosti 220,00 m2

- pri pregledu ocenjevane posesti ugotovim, da zemljišče v naravi predstavlja sicer pozidano zemljišče. Na parceli se nahaja transformatorska postaja. TP Nova vas je jamborska betonska zgrajena na dimenzijah 2,15 x 1,5 =3,22 m2. Pri pregledu prostorske dokumentacije ugotovim, da je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, območja stanovanj. Nahaja se v Novi vasi. Cenjeno zemljišče je obremenjeno s služnostjo trafo postaje, ki je na njej in se to breme v cenitvi upošteva.

Metoda ocenjevanja

Uporabljena je metoda ocenitve poštene tržne vrednosti nepremičnin.

Metoda bazira na določitvi korigirane efektivne nadomestitvene vrednosti.

Za določitev efektivne nadomestitvene vrednosti je uporabljen stroškovni pristop z upoštevanjem reprodukcijskih stroškov novih objektov. Izhodiščne vrednosti primerjalne površine gradbene cene novogradenj in cene stavbnih zemljišč so povzete iz ustreznih odlokov občine, cenitev nepremičnine je izvedena po načelih ASA.

Življenjske dobe objektov so predpostavljene glede na fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarevanje.

Poštena tržna vrednost nepremičnine je izračunana s korekcijo efektivne nadomestitvene vrednosti glede na primerjave z izvršenimi prodajami.

Korekcijski faktor je izračunan kot razmerje med doseženo prodajno vrednostjo in ocenjeno nadomestitveno vrednostjo primerjalnega objekta, s katerim je bila izvršena transakcija. Razmerje je dodatno korigirano s ponderji, ki odražajo temeljne razlike med ocenjevanim in primerjalnim objektom, kakor tudi motive prodajalca.

Pošteno tržno vrednost definirajo:
- vrednostni kazalci, ki se nanašajo predvsem na primerljive izvršene dogodke na trgu
- pozitivni kazalci trga, ki opredeljujejo povpraševanje po podobnih nepremičninah na trgu
- negativni kazalci trga, ki se nanašajo na celotno tržišče kot odraz splošne ekonomske in družbene situacije

naložbe - obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem varne obrestne mere. Izberemo linearno metodo v višini 3,33 venadr jo znižam na 1,5% zaradi varne določitve cene.	
Stopnja kapitalizacije	**8,00 %**

Vir podatkov:
Statistični podatki RS in literatura

International Valuation Standards Committee (2007). International Valuation Standards – IVS 2007. London:

International Valuation Standards Committee.

Pšunder, I. (2007). Ali dobro poznamo diskontno mero in mero kapitalizacije. V A. Kožar (ur.), Poslovanje z
nepremičninami: Zbornik referatov 18. posveta. Ljubljana: Združenje za poslovanje z nepremičninami pri GZS,
Dimičeva 13, Ljubljana

Pšunder, I., Torkar, M. (2003). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Pšunder, I., Torkar, M. (2007). Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Rajko Srednik; donosnostni način

Dušan Zupančič; na donosu zasnovan način /teoretična izhodišča/

PRISTOP DONOSOV

Pristop donosov pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov - to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja s posestjo. Vrednost, v najčistejši obliki, je po pristopu donosov računana z naslednjo formulo;

V.... vrednost
1.... neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja
r.... stopnja kapitalizacije

2.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

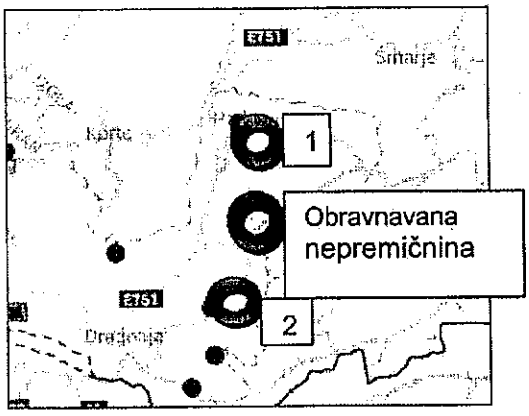
Pri tržnem pristopu cenilec določi vrednost na osnovi tržnih transakcij, ki jih prilagodi obravnavanemu objektu. Te prilagoditve so potrebne zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Ker nisem imel ustreznih podatkov nisem uporabil v cenitvi tega načina vrednotenja.

Za cenitev uporabim metodo primerljivih prodaj

3.0. CENITEV
A. PRIMERJAVA PRODAJ (Za zemljišča za gradnjo)

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m2)	EUR/ m2
1.	Prodaja na prostem trgu	23.3.2015	8.813,94	Stavbno zemljišče	2633	Raven	142,00	62,07
2.	Prodaja na prostem trgu	11.12.2014	1.027,68	Stavbno zemljišče	2634	Nova vas	16,00	64,23



Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Raven	Nova vas
Vir podatka	GIS-CGS	GIS-CGS
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	62,07	64,23
Velikost	- 5 %	+ 10 %
Leto transakcije	- 5 %	- 10 %
lokacija	0 %	0 %
Namembnost	- 5 %	- 5 %
prilagoditve	- 15 %	- 5 %
Prilagojena cena	52,76	61,02

Prilagoditev po m2 zaokrožim na **56,89 EUR/m2.**

7.0. VIRI

Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:

1. Z.K. izpisek
2. Kopija katastra iz Geodetske uprave
3. Urbanistična dokumentacija
4. Standard MSOV 310,2013
5. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list RS št. 33/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 78/2005)
6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. GIS-CGS

Cenilec gradbene stroke:
SALKO PIVAĆ, univ.dipl.ing.arh.

S A L K O P I V A Ć univ. dipl. inž. arh.
CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE
Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,
GSM: 031/615-402,
e-mail:archnep1@gmail.com

OPEG32895

Lucija, 26.4.2016

Šifra: ObPi_2268_Novavas_sluz

CENITEV ZEMLJIŠČA

1.0. UVOD

Na zahtevo Občine Piran, sem spodaj podpisani cenilec za gradbeno stroko ocenil vrednost služnosti za trafo postajo ter dostop do nje na delu parcele št. 2268, v k.o. Nova vas.

2.0. OSNOVE ZA CENITEV

- parcela št. 2268, k.o. Nova vas, stavbno zemljišče v velikosti 220,00 m2

- pri pregledu ocenjevane posesti ugotovim, da zemljišče v naravi predstavlja sicer pozidano zemljišče. Na parceli se nahaja transformatorska postaja. TP Nova vas je jamborska betonska zgrajena na dimenzijah 2,15 x 1,5 = 3,22 m2. Pri pregledu prostorske dokumentacije ugotovim, da je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, območja stanovanj. Nahaja se v Novi vasi. Ocenjuje se vrednost služnosti trafo postaje na parceli 2268, k.o. Nova vas.

- služnost trafo postaje na parceli 2268, k.o. Nova vas znaša 3,22 m2

- služnost dostopa in dovoza do trafo postaje po parceli 2268, k.o. Nova vas znaša 25,00 m2

Skupaj za obračun služnosti 28,22 m2

Metoda ocenjevanja

Uporabljena je metoda ocenitve poštene tržne vrednosti nepremičnin.

Metoda bazira na določitvi korigirane efektivne nadomestitvene vrednosti.

Za določitev efektivne nadomestitvene vrednosti je uporabljen stroškovni pristop z upoštevanjem reprodukcijskih stroškov novih objektov. Izhodiščne vrednosti primerjalne površine gradbene cene novogradenj in cene stavbnih zemljišč so povzete iz ustreznih odlokov občine, cenitev nepremičnine je izvedena po načelih ASA.

Življenjske dobe objektov so predpostavljene glede na fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarevanje.

Poštena tržna vrednost nepremičnine je izračunana s korekcijo efektivne nadomestitvene vrednosti glede na primerjave z izvršenimi prodajami.

Korekcijski faktor je izračunan kot razmerje med doseženo prodajno vrednostjo in ocenjeno nadomestitveno vrednostjo primerjalnega objekta, s katerim je bila izvršena transakcija. Razmerje je dodatno korigirano s ponderji, ki odražajo temeljne razlike med ocenjevanim in primerjalnim objektom, kakor tudi motive prodajalca.

Pošteno tržno vrednost definirajo:
- vrednostni kazalci, ki se nanašajo predvsem na primerljive izvršene dogodke na trgu
- pozitivni kazalci trga, ki opredeljujejo povpraševanje po podobnih nepremičninah na trgu
- negativni kazalci trga, ki se nanašajo na celotno tržišče kot odraz splošne ekonomske in družbene situacije

2.0. METODOLOGIJA

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri osnovne metode vrednotenja, in sicer:
- Nabavno vrednostna metoda /stroškovni pristop/
- metoda donosa (dohodkovni) /dohodkovni pristop/
- metoda tržnih primerjav /tržni pristop/

2.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

1. Oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje novega objekta
2. Oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizičnega poslabšanja, funkcionalne in zunanje zastarelosti
3. Skupaj odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
   da določimo sedanjo vrednost objekta
4. Dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve
5. Dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti

2.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Pri tem pristopu ocenjevalec spremeni načrtovani neto dohodek v sedanjo vrednost. Pri tem je potrebno oceniti neto tržno najemnino, zato sem analiziral neto najemnine podobnih objektov. (priloga)

Stopnja kapitalizacije je 8 %. Ta stopnja je določena na osnovi metode dograjevanja.

Nadomestilo za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbenik zahteva za tveganje nagrado izraženo v obliki premije za tveganje. Premija se giblje med 3% in 7%. Izberem 4%.	4%
Nelikvidnost: nepremičnine so nelikvidne, saj jih ne moremo v primerjavi s finančinimi naložbami tako hitro unovčiti, zato prištejemo še to premijo. Premija za nelikvidnost se giblje med 0,5% do 2,0%. Izberem 1%.	1 %
Nadomestio za netveganost: za mero netveganih naložb upoštevamo ustrezne državne papirje, ki imajo dolgoročni rok zapadlosti. Ponavadi so to desetletne obveznice, pri tem pa upoštevamo donosnost do zapadlosti. Zaradi zaradi zaostrenih razmer na trgu znižam na 1%.	1 %
Upravljanje: z naložbo v nepremičnine moramo tudi upravljati. Mera za upravljanje se giblje med 0,3% in 1,5%. Izberem 0,5%.	0,5 %

Donos	6,5 %
Mera vračila naložbe: nepremičnine zgubljajo vrednost zaradi fizične obrabe in zastarelosti, zato je potrebno to upoštevati pri določanju mere »kapitalizacije«. Za določevanje obnove naložb so na voljo tri možnosti: - linearna obnova naložb, tj. enakomerno časovno amortiziranje - obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem mere donosa iz naložbe - obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem varne obrestne mere. Izberemo linearno metodo v višini 3,33 venadr jo znižam na 1,5% zaradi varne določitve cene.	1,5 %
Stopnja kapitalizacije	**8,00 %**

Vir podatkov:
Statistični podatki RS in literatura

International Valuation Standards Committee (2007). International Valuation Standards – IVS 2007. London:

International Valuation Standards Committee.

Pšunder, I. (2007). Ali dobro poznamo diskontno mero in mero kapitalizacije. V A. Kožar (ur.), Poslovanje z
nepremičninami: Zbornik referatov 18. posveta. Ljubljana: Združenje za poslovanje z nepremičninami pri GZS,
Dimičeva 13, Ljubljana

Pšunder, I., Torkar, M. (2003). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Pšunder, I., Torkar, M. (2007). Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Rajko Srednik; donosnostni način

Dušan Zupančič; na donosu zasnovan način /teoretična izhodišča/

PRISTOP DONOSOV

Pristop donosov pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov - to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja s posestjo. Vrednost, v najčistejši obliki, je po pristopu donosov računana z naslednjo formulo;

V.... vrednost
1.... neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja
r.... stopnja kapitalizacije

2.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pri tržnem pristopu cenilec določi vrednost na osnovi tržnih transakcij, ki jih prilagodi obravnavanemu objektu. Te prilagoditve so potrebne zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Ker nisem imel ustreznih podatkov nisem uporabil v cenitvi tega načina vrednotenja.

PRISTOP TRŽNIH PRIMERJAV

S tem pristopom določimo indikacijska vrednost posesti na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta pristop je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Takšen pristop ima običajno štiri stopnje:

1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti.
2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije.
3. Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine.
4. Pregled indikacijskih vrednosti in presoja o indikacijski vrednosti po pristopu primerljivih prodaj

Izbor enot primerjav

Izbrana enota primerjave je prodajna cena izboljšave (objekta) v EUR-ih na kvadratni meter neto koristne površine, ker je ta enota mere med udeleženci na trgu nepremičnin primerljivih posesti (poslovni prostori) praviloma uporabljana. V končni vrednosti je prilagojena prodajna cena izražena v evrih na kvadratni meter in zaokrožena.

Izbor kriterijev za primerjavo

Prilagoditve opravimo za glavne lastnosti, ki vplivajo na spremembo vrednosti. Prilagoditve se opravijo na prodajnih cenah primerljivih posesti.

Proces prilagajanja se izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznaka ali z absolutnimi prilagoditvami v denarnih zneskih.

Časovna prilagoditev zaradi razlik v datumih prodaj primerljivih posesti in efektivnim datumom ocenjevanja vrednosti zahteva prilagoditve, v kolikor ta razlika vpliva na vrednost.

Vpliv lokacije zahteva prilagoditev zaradi ekonomske vrednosti, dostopnosti in prometnih povezav.

Pogoji in okoliščine prodaje (npr. obremenjenost posesti s hipotekarnim zavarovanjem kupca in prodajalca) zahtevajo prilagoditev prodajnih cen primerljivih posesti na pogoje in okoliščine za ocenjevano posest.

Pogoji financiranja: če je prodaja izpeljana s kreditiranjem ali odlogom plačil m podobno pri prodajah primerljivih posesti, je potrebna prilagoditev prodajnih cen na pogoje za ocenjevano vrednost obravnavane posesti.

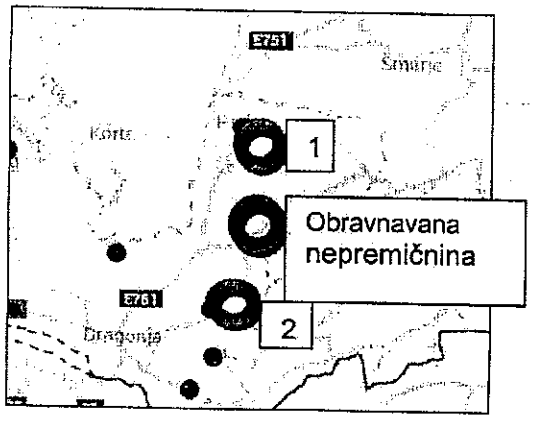
Fizične značilnosti zahtevajo prilagoditve prodajnih cen primerljivih posesti glede razlik v fizičnih lastnostih, kvaliteti gradnje in vzdrževanja, ugodnostih in funkcionalnih ustreznosti.

Za cenitev uporabim metodo primerljivih prodaj

3.0. CENITEV
A. PRIMERJAVA PRODAJ (Za zemljišča za gradnjo)

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m2)	EUR/m2
1.	Prodaja na prostem trgu	23.3.2015	8.813,94	Stavbno zemljišče	2633	Raven	142,00	62,07
2.	Prodaja na prostem trgu	11.12.2014	1.027,68	Stavbno zemljišče	2634	Nova vas	16,00	64,23



Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Raven	Nova vas
Vir podatka	GIS-CGS	GIS-CGS
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	62,07	64,23
Velikost	- 5 %	+ 10 %
Leto transakcije	- 5 %	- 10 %
lokacija	0 %	0 %
Namembnost	- 5 %	- 5 %
prilagoditve	- 15 %	- 5 %
Prilagojena cena	52,76	61,02

Prilagoditev po m2 zaokrožim na **56,89 EUR/m2.**

5.0. ZAKLJUČEK

Na osnovi primerljivih dogodkov na trgu, ekonomskih razmer v okolju in povpraševanju po tovrstnih nepremičninah ocenjujem, da je realna vrednost 1,0 m2 zemljišča v k.o. Nova vas najbližja ugotovitvi z metodo primerljivih prodaj in zato sklenem cenitev s predlogom, da je tržna cena 1,0 m2 stavbnega zemljišča 56,89 EUR/m2, ker gre za zemljišče namenjeno infrastrukturi uporabim korekcijo 0,80. Poštena tržna vrednost 45,51 EUR/m2.

Za oceno služnosti se obračuna 1/3 vrednosti **15,17 EUR/m2**

Izračun:

- del parcele št. 2268, trafo postaja v velikosti 3,22 m2:

3,22 m2 x 15,17 EUR/m2 = **48,85 EUR**
==========

- del parcele št. 2268, dostop do trafo postaje v velikosti 25,00 m2:

25,00 m2 x 15,17 EUR/m2 = **379,25 EUR**
==========

REKAPITULACIA: Skupaj obračun služnosti po parceli 2268, k.o. Nova vas znaša **428,10 EUR.**

6.0. IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklep, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili.
- je cenitev izdelana po metodah vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.
- Izjavljam, da se cenilec oz. izvedenec ne sklicujem na status sodnega izvedenca ali cenilca na podlagi 7.člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS št. 17/2015)

Vsi podatki, pridobljeni od naročnika, so uporabljeni v dobri veri, da so verodostojni.

7.0. VIRI

Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:

1. Z.K. izpisek

SICGRAS PIVAC CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA - NEPREMIČNINE LICENCA ŠT. GR 041

2. Kopija katastra iz Geodetske uprave
3. Urbanistična dokumentacija
4. Standard MSOV 310,2013
5. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list RS št. 33/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 78/2005)
6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. GIS-CGS

Cenilec gradbene stroke:
SALKO PIVAĆ, univ.dipl.ing.arh.