

INVESTITOR,

Republika Slovenija, Ministrstvo za promet, ki ga zastopa minister za promet Dr. Patrick Vlačič,
Langusova 4, 1000 Ljubljana
Identifikacijska številka za DDV: SI 14255464

in

SOFINANCER,

Občina Piran, ki jo zastopa župan občine g. Peter Bossman,
Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Identifikacijska številka za DDV: SI29263930

skleneta

na podlagi 32. člena Zakona o javnih cestah (ZJC-UPB1, Uradni list RS, št. 33/06, 45/08, 42/09, 109/09), 50. in 65. člena Zakona o javnih financah (ZJF; Uradni list RS št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 109/08, 49/09, 107/10) in določb Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS št. 128/06, 16/08, 19/10)

S P O R A Z U M

št.2415-09-001290/0

o sofinanciranju Ureditve območja priključka za naselje Seča na glavni cesti G2-111, odsek 0239 Valeta – Sečovlje, od km 3,420 do km 3,670

1. člen

Republika Slovenija, Ministrstvo za promet in Občina Piran (v nadaljevanju besedila: stranki sporazuma), ugotavljata, da je predmet sporazuma »Ureditev območja priključka za naselje Seča na glavni cesti G2-111, odsek 0239 Valeta – Sečovlje, od km 3,420 do km 3,670.

Stranki sporazuma ugotavljata, da je izdelana tehnična dokumentacija:

Projekt za izvedbo (PZI) Ureditve območja priključka za naselje Seča na glavni cesti G2-111, odsek Valeta – Sečovlje, od km 3,420 do km 3,670, ki ga je pod št. projekta AP037-08 z dne avgust 2008 izdelala APPIA Družba za projektiranje, raziskave in inženiring d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana.

2. člen

Stranki sporazuma nadalje ugotavljata, da predmetna Ureditev območja priključka za naselje Seča na glavni cesti G2-111, odsek 0239 Valeta – Sečovlje, od km 3,420 do km 3,670 zajema naslednja dela:

- 1) Izdelava investicijske in tehnične dokumentacije
- 2) Aktivnosti za pridobivanje zemljišč, ki so potrebna za ureditev križišča in ceste
- 3) Gradnja - cesta
- 4) Gradnja - električne inštalacije in oprema
- 5) Nadzor nad izvedbo gradbenih del.

3. člen

Glede na ugotovitve iz 2. člena tega sporazuma, stranki soglašata, da vsaka prevzame svoj soinvestitorski delež za ureditev križišča za dela navedena v točkah od 1 do 5 z razdelitvijo stroškov kot je razvidno iz priloge:

DELEŽI					
N°	Postavka	Republika Slovenija		Občina Piran	
		%	ocena €	%	ocena €
1	investicijska in tehnična dokumentacija				
1a	Pridobitev projektne in investicijske dokumentacije (že vložena sredstva)	100	50.263,80	0	0
	skupaj 1:		50.263,80		0
2	aktivnosti za pridobivanje zemljišč				
2a	aktivnosti za pridobivanje zemljišč ter pridobitev dokazil o razpolaganju z zemljišči (že vložena sredstva)	69,90	114.263,38	30,10	49.215,00
	skupaj 2:		114.263,38		49.215,00
3	gradnja				
3a	Gradbena dela za izgradnjo vozišča				
	predela	34,67	8.566,68	65,33	16.140,44
	zemeljska dela in temeljenje	17,38	4.404,99	82,62	20.943,79
	voziščna konstrukcija	31,04	16.109,69	68,96	35.791,47
	odvodnjavanje	14,92	4.951,76	85,08	28.247,99
	ureditev dovozov in tlakovanje otoka	53,80	1.268,22	46,20	1.088,85
	oprema in signalizacija	73,91	26.904,13	26,09	9.494,96
3b	oporni zidovi	0,00	0	0,00	0,00
3c	javna razsvetljava	0,00	0	0,00	0,00
	tuje storitve	50,00	9.850,00	50,00	9.850,00
	zaščita in prestavitev fekalne kanalizacije	0,00	0	100,00	40.127,49
	predobremenilni nasipi	68,80	60.811,11	31,20	27.571,99
	zaščita in prestavitev TK vodov	40,00	20.565,93	60,00	30.848,07
	ostala dela	40,00	841,824	60,00	1.262,74
	nepredvidena dela				
	skupaj 3:		154.274,33		221.367,79
4	Gradnja pod prometom - zapora ceste	50,00	11.917,50	50,00	11.917,50
	skupaj 4:		11.917,50		11.917,50
5	nadzor				
5a	Nadzor nad predhodnimi deli	100,00	3.442,00	0,00	0
5b	Nadzor nad izvedbo gradbenih del	27,58	7.479,88	72,42	19.639,69
	skupaj 5:		10.921,88		19.639,69
	s k u p a j		341.640,89		302.139,98
	DDV 20%:		68.328,18		60.428,00
	skupaj z DDV:		409.969,07		362.567,97
					772.537,04

Skupna vrednost del, navedenih v 2. členu tega sporazuma, znaša 772.537,04 EUR in je privzeta iz projektantskega predračuna projekta za izvedbo (PZI) Ureditve območja priključka za naselje Seča na glavni cesti G2-111, odsek Valeta – Sečovlje, od km 3,420 do km 3,670, ki ga je pod št. projekta AP037-08 z dne avgust 2008 izdelala APPIA Družba za projektiranje, raziskave in inženiring d.o.o., Leskoškova cesta 9 e, 1000 Ljubljana, pri čemer je upoštevana izvedba lokalne ceste le na območju od državne ceste do profila L6 na lokalni cesti.

4. člen

Na osnovi projektne dokumentacije, citirane v 1. členu tega sporazuma in ugotovitve strokovnih služb občine Piran, v objektu, ki je predmet tega Sofinancerskega sporazuma, ni drugih komunalnih naprav, razen tistih, ki jih zajema citirana projektna dokumentacija.

V primeru, da bi se v teku gradnje pokazala potreba po eventualni obnovi, prestavitvi ali novogradnji katerekoli druge komunalne naprave, prevzame breme njenega financiranja v celoti sofinancer.

5. člen

Izvedba investicijskih del in dinamika plačil bo potekala glede na finančne možnosti proračuna Republike Slovenije, Ministrstva za promet in proračuna občine Piran.

Soinvestitorski delež Ministrstva za promet se zagotavlja iz proračuna Republike Slovenije za leto 2011 in 2012 in sicer iz projekta št. 2415-08-0007 URED Seča.

6. člen

Stranki sporazuma se dogovorita, da bo sofinancer sklenil pogodbo za nadzor s strani Direkcije RS za ceste izbranim inženirjem in konzultantom, s katero bo zagotovil izvedbo in plačilo del nadzora, skladno s svojim sofinancerskim deležem določenim v tem sporazumu.

Za razpisana dela se sklene z izvajalcem tripartitna pogodba, s katero se določi, da vsaka stranka plačuje svoj dogovorjeni delež financiranja izvajalcu na podlagi računov oziroma situacij, ki jih bo izstavil. Dinamika plačil je lahko prilagojena proračunskim možnostim naročnikov.

Dela bodo oddana v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Ur. list RS št. 128/06, 16/08).

7. člen

Dejanske vrednosti investicije bodo določene na osnovi pogodbenega predračuna izbranega izvajalca, z večpartitno pogodbo med Ministrstvom za promet, občino Piran in izbranim izvajalcem. V primeru, da bo na osnovi pogodbenega predračuna izbranega izvajalca dejanska vrednost investicije večja od vrednosti določene s tem sporazumom ali bi se ob priliki izvedbe pojavila potreba po več delih, bosta razliko pokrili obe stranki sporazuma skladno z razmerji, določenimi v tabeli iz tretjega člena tega sporazuma.

8. člen

Stranki sporazuma se sporazumejo:

- investicijska dela in izbiro izvajalca vodi Ministrstvo za promet – Direkcija RS za ceste,
- izvajalec bo izbran v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Ur. list RS št. 128/06),
- dela se bodo izvajala na podlagi večpartitne pogodbe.

9. člen

Nadzor nad porabljenimi sredstvi opravljajo stranke preko svojih odgovornih predstavnikov:

RS-Ministrstvo za promet,
Direkcija RS za ceste:

mag. Polona Andrejčič Mušič, univ. dipl. inž. grad.

Občina Piran:

..... TANJA FRANCA J., UNIV. DIPL. EKON.

10. člen

Upravljalci komunalnih vodov si morajo skladno s 3. odstavkom 2. člena Zakona o javnih cestah (ZJC-UPB1, Uradni list RS, št. 33/06) pridobiti služnost za napeljavo komunalnih vodov ter podobnih objektov in naprav javnega pomena pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste.

11. člen

Po končani izgradnji vsak izmed udeležencev tega sporazuma prevzame v upravljanje in vzdrževanje svojo cesto oziroma prometne površine v obsegu, kot je razvidno iz grafične priloge, ki je sestavni del tega sporazuma.

12. člen

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi z realizacijo tega sporazuma, bosta stranki reševali z medsebojnim dogovorom. V primeru, da spora ne bo možno rešiti, lahko vsaka stranka sproži postopek pri pristojnem sodišču v Ljubljani.

13. člen

Sporazum je sklenjen in prične veljati, ko ga podpišeta obe stranki sporazuma.

14. člen

Ta sporazum je napisan v šestih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka sporazuma po tri izvode.

Piran, dne 11. 2. 2011

Št.: 371-3/2011

Občina Piran
Župan
Peter Bossman

[Signature]



Ljubljana, dne 8. 3. 2011



Republika Slovenija
Ministrstvo za promet
Minister
Dr. Patrick Vlačič

[Signature]

[Signature]

[Signature]



OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, Piran,
ki jo zastopa župan Peter Bossman
ID za DDV: SI29263930
matična številka: 5883873
(v nadaljevanju: prva pogodbeni stranka)

in

BEZLAJ CIRIL BOŽIDAR,
EMŠO:
Davčna številka:

ČIČ SAŠA,
EMŠO:
Davčna številka:

ČIČ VASJA,
EMŠO:
Davčna številka:

LEČNIK ALOJZ,
EMŠO:
Davčna številka:

LEČNIK TOMISLAV,
EMŠO:
Davčna številka:

LUKEŽIČ NEDELJKO,
EMŠO:
Davčna številka:

MANFREDA ALENKA,
EMŠO:
Davčna številka:
(v nadaljevanju: druga pogodbeni stranka)

sklenejo naslednjo

PREDPOGODBO

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je Republika Slovenija, Ministrstvo za promet, Direkcija Republike Slovenije za ceste investitor ureditve priključka v naselju Seča: na cesti G2-111/0239 Valeta-Sečovelje, od km 3+420 do km 3+670
- da bosta Republika Slovenija in Občina Piran sklenili Sporazum o sofinanciranju ureditve priključka za naselje Seča ;

- da je APPIA d.o.o. izdelala projekt - PZI št. projekta AP037-08, avgust 2008, odgovorni projektant David Lavrič, u.d.i.g., iz katerega je razvidno, da se bo pri ureditvi priključka poseglo tudi na zemljišče s parc. št. 609 k.o. Sečovlje, in sicer bo za priključek odvzeto zemljišče s parc. št. 609 k.o. Sečovlje v približni skupni izmeri 206 m²,
- da je druga pogodbeni stranka lastnica zemljišča s parc. št. 609 pripisanega pri zemljiškoknjižnem vložku št. 1385 k.o. Sečovlje in sicer Bezljaj Ciril Božidar do deleža 1/8, Čič Saša do deleža 1/8, Čič Vasja do deleža 1/8, Lečnik Alojz do deleža 1/8, Lečnik Tomislav do deleža 1/8, Lukežič Nedeljko do deleža 1/4 in Manfreda Alenka do deleža 1/8,
- da pogodbene stranke sklepajo to predpogodbo zaradi izdaje soglasja solastnikov zemljišča za izgradnjo priključka v naselju Seča,
- da ima občina Piran predkupno pravico na tem zemljišču v skladu z določbo 87. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 58/2003) in Odlokom o predkupni pravici občine Piran (Uradne objave, št. 18/2003),
- da je Občina Piran lastnica nepremičnine s parc. št. 610 k.o. Sečovlje,
- da obstoji interes, da namesto prodaje, prva pogodbeni stranka Občina Piran in druga pogodbeni stranka sklenejo menjalno pogodbo, vendar takojšnja sklenitev menjalne pogodbe ni možna, saj je potrebno predhodno opraviti parcelacijo,
- da je navedena ureditev državne ceste v javnem interesu v skladu z Zakonom o javnih cestah (ZJC-UPB1) (Ur. l. RS, št. 33/06, 45/08, 57/08, 42/09 in 109/09).

2. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da bodo po izpolnitvi vseh aktivnosti iz te predpogodbe sklenile sledeči pravni posel:

Druga pogodbeni stranka bo izročila v last in posest, prva pogodbeni stranka pa sprejela v last in posest del nepremičnine s parc. št. 609 k.o. Sečovlje v izmeri cca. 206 m² po opravljeni parcelaciji in sklenitvi menjalne pogodbe. Obseg zemljišča je razviden iz grafične priloge, ki je sestavni del te predpogodbe.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da bo prva pogodbeni stranka v zameno za del zemljišča, ki je predmet te predpogodbe, drugi pogodbeni stranki prenesla v last in posest del zemljišča s parc. št. 610 k.o. Sečovlje v izmeri 206 m² in sicer Bezljaj Cirilu Božidarju do deleža 1/8, Čič Saši do deleža 1/8, Čič Vasji do deleža 1/8, Lečnik Alojzu do deleža 1/8, Lečnik Tomislavu do deleža 1/8, Lukežič Nedeljku do deleža 1/4 in Manfreda Alenki do deleža 1/8, kot je razvidno iz grafične priloge, ki je sestavni del te predpogodbe po opravljeni parcelaciji in sklenitvi menjalne pogodbe.

Občina Piran se zaveže, da bo po podpisu te predpogodbe pričela s postopkom parcelacije zemljišča, oziroma geodetsko izmero, ki je predmet menjave.

3. člen

Prenos zemljišč iz 2. člena, ki je predmet menjave se bo vršil na sledeči način:
Posest nad zemljiščem s parc. št. 609 k.o. Sečovlje v izmeri 206 m² prva pogodbeni stranka nastopi s sklenitvijo te predpogodbe, prenos v last pa se bo vršil po opravljeni parcelaciji in sklenitvi menjalne pogodbe.

Druga pogodbeni stranka pridobi v last in posest del nepremičnine s parc. št. 610 k.o. Sečovlje v izmeri 206 m² po opravljeni parcelaciji in sklenitvi menjalne pogodbe.

4. člen

Druga pogodbeni stranka s podpisom te predpogodbe dovoljuje prvi pogodbeni stranki, da izvede priključek v naselju Seča po izdelanem projektu, ki ga je izdelala APPIA d.o.o. – PZI št. projekta AP037-08, avgust 2008, odgovorni projektant David Lavrič, u.d.i.g., in sicer tako, da v skladu s projektom izvede gradnjo na delu parcele št. 609 k.o. Sečovlje.

Druga pogodbeni stranka soglaša in pooblašča prvo pogodbeno stranko, da v njenem imenu izvede parcelacijo zemljišča s parc. št. 609 k.o. Sečovlje po podpisu te predpogodbe, prva pogodbeni stranka pa se zaveže, najkasneje v roku 30 dni po dokončni izvedbi priključka v naselju Seča, naročiti parcelacijo parcel, ki so predmet te predpogodbe, na podlagi katere bodo osnovane samostojne parcele, ki bodo ustrezale predmetu menjave.

Vknjižbo lastninske pravice bo po sklenitvi menjalne pogodbe in po notarski overitvi podpisa pogodbenih strank predlagala prva pogodbeni stranka na svoje stroške ter bo v zvezi s tem zato prejela tudi notarsko overjen izvod pogodbe.

5. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da lahko površina predvidenega odvzema zemljišča s parc. št. 609 k.o. Sečovlje odstopa zaradi lastnosti terena ipd. oz. zaradi utemeljenih potreb po manjšem odstopanju od dogovorjene površine v izmeri 206 m², ki je predmet menjave, zaradi česar pogodbeni stranki morebitno razliko poračunata ob sklenitvi menjalne pogodbe.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da se bo menjava nepremičnin izvedla po principu enake kvadrature za enako kvadraturo. Odškodnina bo določena na podlagi revalorizacije cenitve sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke Salka Pivača z dne 14.5.2010, v kateri je cena za m² zemljišča določena v znesku 82,35 EUR. Pogodbene stranke so soglasne, da s sodno cenitvijo določena odškodnina predstavlja odškodnino po veljavnih predpisih.

6. člen

Pogodbene stranke se zavežejo, da s parc. št. 609 in 610 k.o. Sečovlje do sklenitve menjalne pogodbe ne bodo razpolagale.

Občina Piran se obveže kriti vse stroške, povezane s sklenitvijo te predpogodbe in kasnejše pogodbe.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da davek po sklenjeni menjalni pogodbi plača RS, Ministrstvo za promet, Direkcija Republike Slovenije za ceste, kot investitor priključka za naselje Seča.

7. člen

Stranke bodo spore iz te predpogodbe reševale sporazumno, v nasprotnem primeru pa se bodo reševali pri stvarno in krajevno pristojnem sodišču.

Ta predpogodba prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

8. člen

Ta predpogodba je sklenjena v devetih izvodih, od katerih prejme druga pogodbeni stranka vsaka po en izvod, prva pogodbeni stranka pa dva izvoda.

Številka: 478-49/2009

Datum : 10.12.2010

OBČINA PIRAN
ŽUPAN
PETER BOSSMAN



Datum:

BEZLAJ CIRIL BOŽIDAR

ČIČ SAŠA

ČIČ VASJA

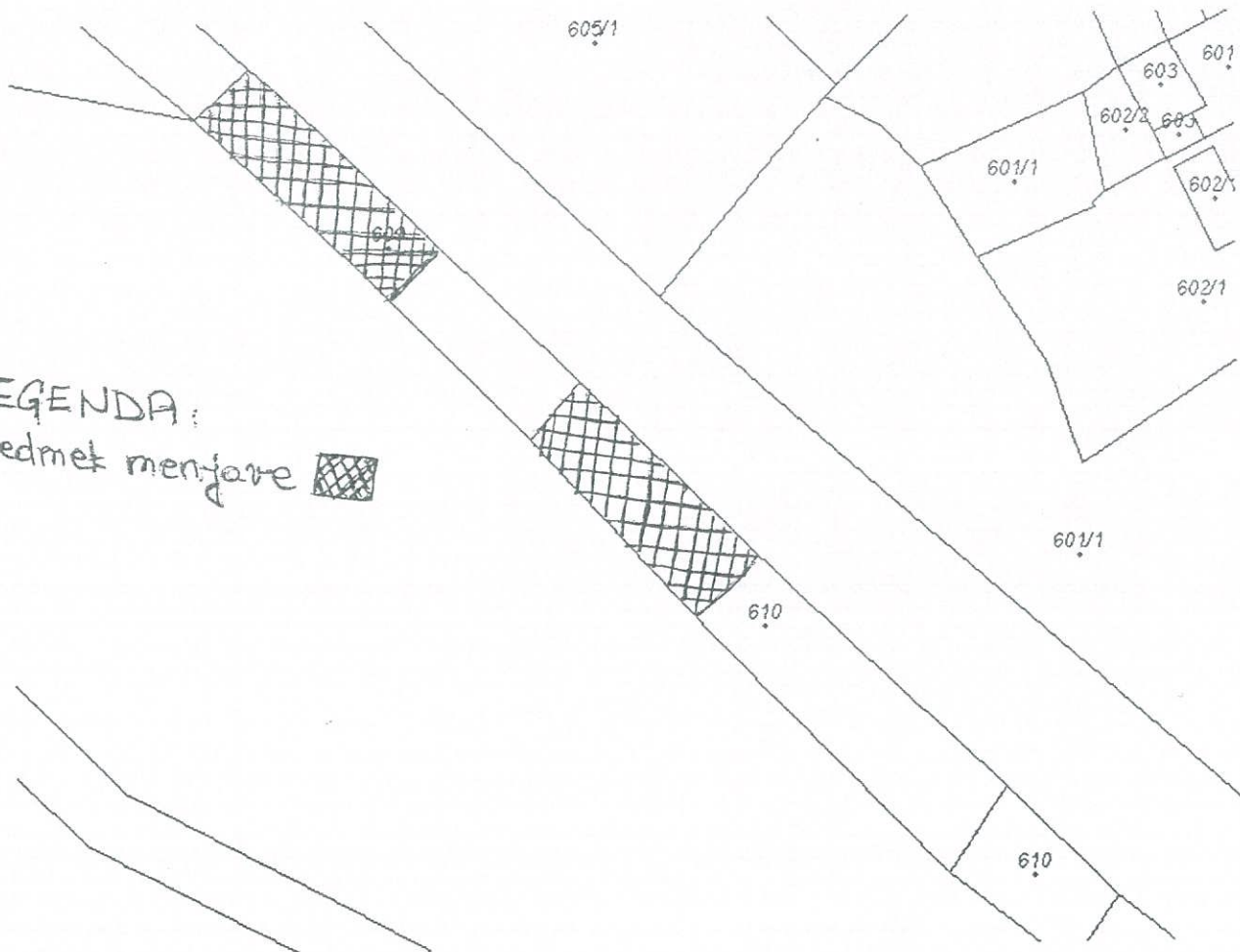
LEČNIK ALOJZ

LEČNIK TOMISLAV

LUKEŽIČ NEDELJKO

MANFREDA ALENKA

LEGENDA:
predmet menjare 





(svet27/skl-RAZŠIRITEV-menjava)

OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka:
Numero: 478-49/2009

V 6/09

Piran: 15.06.2010
Pirano:

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 (ZLS-UPB-2), 27/2008, 76/2008, 100/2008), Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007, 94/2007, 100/2009) v zvezi s 102. členom Statuta Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 46/2007-UPB) je Občinski svet Občine Piran na 27. redni seji dne 15.06.2010 sprejel naslednji

S K L E P

1.

Potrdi se posamični program menjave, na podlagi katerega se z Bezljaj Ciril Božidarjem, Čič Sašo, Čič Vasjo, Lečnik Alojzom, Lečnik Tomislavom, Lukežič Nedeljkom in Manfreda Alenko sklene menjalna pogodba na podlagi katere:

- Občina Piran pridobi del nepremičnine s parc. št. 609 vl. št. 1385 k.o. Sečovlje, katere vrednost znaša 16.964,10 EUR,
- Bezljaj Ciril Božidar, Čič Saša, Čič Vasja, Lečnik Alojz, Lečnik Tomislav, Lukežič Nedeljko in Manfreda Alenka pa pridobijo del nepremičnine s parc. št. 610 vl. št. 417 k.o. Sečovlje, katere vrednost znaša 16.964,10 EUR.

Vse cene so brez davka na promet nepremičnin oz. DDV.

Kupnini se med seboj pobotata, v kolikor pa se po izvedeni parcelaciji pokaže, da bodisi Občina bodisi Bezljaj Ciril Božidar, Čič Saša, Čič Vasja, Lečnik Alojz, Lečnik Tomislav, Lukežič Nedeljko in Manfreda Alenka dobijo večjo površino nepremičnine, ki sta predmet menjave, so dolžne plačati drugi pogodbeni stranki razliko v vrednosti nepremičnine.

2.

Menjava se opravi po metodi neposredne pogodbe.

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

4.

Ta sklep začne veljati takoj.

Župan občine Piran
Tomaž Gantar



SKLEP PREJMEJO.

1. Občinski svet Občine Piran,
2. Urad za gospodarstvo in turizem Občine Piran,
3. Urad za premoženjsko pravne zadeve Občine Piran,
4. Urad za finance Občine Piran.



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka : 3501-2/2019
Numero :

Piran :
Pirano : 05.12.2019

Občina Piran
Urad za premoženjskopravne zadeve
(vaša št. 478-49/2009)

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 3. odstavka 260. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO
o namenski rabi zemljišča

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

Številka zemljiške parcele:

Parc. št. 609/3, 610/3, 610/4 in 610/5, vse k. o. 2632-Sečovlje.

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

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10, Uradni list RS, št. 73/06, 66/07, 72/09, 76/08, 88/12),

in

Lokacijski načrt Seča – polotok (Ur. objave PN, št. 35/05, 42/05, 15/09) – za parc. št. 609/3, k. o. 2632-Sečovlje

ter

Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1,2,3,4,5,7,10,12, M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09) – za parc. št. 610/3, 610/4 in 610/5, vse k. o. 2632-Sečovlje.

3. PODATKI O NAMENSKI RABI:

Zemljišče parc. št. 609/3, 610/3, 610/4 in 610/5, vse k. o. 2632-Sečovlje, je opredeljeno kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Paderna, v območju pobarvanem z roza barvo in označenem s črko »P« (promet, parkirišče).

4. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Pretežni del zemljišča parc. št. 609/3 in zemljišče parc. št. 610/3, 610/4 ter 610/5, vse k. o. 2632-Sečovelje, se nahaja v posebnem varstvenem območju - Natura 2000 (Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13-popr., 39/13-odl. US, 3/04, 21/16, 47/18) in v ekološko pomembnem območju (Uredba o ekološko pomembnih območjih (Ur. list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13, 47/18).

Del zemljišča parc. št. 609/3, k. o. 2632-Sečovelje, je sestavni del občinske javne ceste, to je lokalne ceste LC 312 131; del zemljišča obravnavane parc. št. je v varovalnem pasu cit. občinske javne ceste. Zemljišče obravnavane parc. št. je v ozkem pasu del državne ceste, glavne ceste G 0239 (parc. št. 5449/1, k. o. 2632-Sečovelje), del je v varovalnem pasu cit. državne glavne ceste.

Del zemljišča obravnavanih parc. št. predstavlja priobalno zemljišče Jernejevega kanala (tekoče celinske vode), na katerem ima predkupno pravico R Slovenija na podlagi 22. čl. Zakona o vodah (Ur. list RS, št. 67/02, 02/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15).

5. ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA

Na zemljišču obravnavanih parc. št. ni vzpostavljenih začasnih ukrepov.

6. PREDKUPNA PRAVICA OBČINE

Zemljišče obravnavanih parc. št. je znotraj območja predkupne pravice Občine Piran, ki je določeno z Odlokom o predkupni pravici Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 18/03).

7. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

Sklep o pričetku postopka izdelave občinskega prostorskega načrta (OPN), Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 31/2007).

Sklep o nadaljevanju postopka izdelave Občinskega prostorskega načrta – strateški del (Uradni list RS, št. 37/2018).

Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Ur. objave PN, št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10), Ur. listu RS, št. 69/12 – za parc. št. 610/3, 610/4 in 610/5, vse k. o. 2632-Sečovelje.

PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah ((ZUT – Uradni list RS št. 106/10 UPB, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZeIP-J, 32/16 in 30/18-ZKZaš) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Pripravila:
Martina Kukovec

Poslati: naslov
V vednost: spis, arhiv



Vršilka dolžnosti direktorja občinske uprave:
Vesna VIČIČ, univ.dipl.prav.

SALKO PIVAČ 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



POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

št.cenitvenega poročila: 280/19

šifra arhiva: ObPi 610 3 4 5 Sečovlje stavzem

Prejeto: 02. 03. 2020

DM.:

Šifra zadave:

Pril.:

Vred.:

PREDMET CENITVE: stavbno zemljišče ob regionalni cesti na Seči

Parc.št.:	610/3, 610/4 in 610/5
K.O.:	Sečovlje
ID parcele:	2632-610/3, 2632-610/4 in 2632-610/5
Naslov:	/

Lastnik/ca nepremičnine: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran do 1/1

Naročnik cenitve: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran

NAMEN CENITVE:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE ZA POTREBE POSTOPKU

MENJAVE: stavbno zemljišče ob regionalni cesti na Seči

DATUM OGLEDA: 5.12.2019

DATUM CENITVE: 5.12.2019

AVTOR CENITVENEGA POROČILA:

Salko PIVAČ, univ. dipl. inž. arh.
izvedenec in cenilec gradbene stroke



Izjava o upoštevanem standardu:

OCENA JE IZDELANA V SKLADU S STANDARDOM MSOV 2017

2.0. POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

V skladu z vašim naročilom smo izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili tržno vrednost nepremičnin:

- Stavbno zemljišče parc.št. 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. Sečovlje, ID znak 2632-610/3, 2632-610/4 in 2632-610/5

Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost: »Tržna vrednosti je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«. ^{*1}

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.L. RS 106/2010),
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017; uporabo predpisuje HPOV), MSOV 101, MSOV 102, MSOV 103, MSOV 104, MSOV 105, MSOV 400.
3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS – 2; Ur.l. RS 56/2001)

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša ocena vrednosti nepremičnine na dan 5.12.2019:

Vrednost parcele 610/3, k.o. Sečovlje: 1.053,00 €
=====

Vrednost parcele 610/4, k.o. Sečovlje: 3.627,00 €
=====

Vrednost parcele 610/5, k.o. Sečovlje: 3.588,00 €
=====

^{*1} prepis iz MSOV 2017, 30.1



- 1.0. NASLOVNA STRAN
- 2.0. POVZETEK POROČILA

3.0. KAZALO VSEBINE

3.0. UVOD

- 4.1. Osnovni opis naloge
- 4.2. Obseg opravljenega dela
- 4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

- 5.1. Opis okolja in soseske
- 5.2. Identifikacija nepremičnine
- 5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe
- 5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –stavbno zemljišče

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

- 6.1. Gospodarsko ekonomski dejavniki v RS
- 6.2. Analiza trga nepremičnin v RS
- 6.3. Lokalni trg nepremičnin

7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

- 7.1. Analiza podatkov
- 7.2. Način primerljivih prodaj
- 7.2.1. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj za stavbna zemljišča
- 7.2.1.1. Tabela prilagoditev za parcelo 6131/9, k.o. Portorož
- 7.3. Način kapitalizacije donosa
- 7.4. Nabavnovrednosti način

8.0. UTEŽI

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV

10.0. LITERATURA IN VIRI

11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

12.0. PRILOGE



4.0. UVOD

4.1. Osnovni opis naloge

Identifikacija in status ocenjevalca:

Salko Pivač, u.d.i.a., izvedenec in cenilec nepremičnin – gradbene stroke

Identifikacija naročnika, lastnika in uporabnika:

NAROČNIK:	Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
LASTNIK:	- do 1/1 od celote: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
UPORABNIK:	/

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocenitev tržne vrednosti za potrebe v postopku menjave

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	-Stavbno zemljišče parc.št. 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. Sečovlje, ID znak 2632-610/3, 2632-610/4 in 2632-610/5
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCELE: 2632-610/3, 2632-610/4 in 2632-610/5
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2632 - SEČOVLJE
ŠTEVILKE PARCEL	610/3, 610/4 in 610/5
POVRŠINA PARCELE 610/3, k.o. Sečovlje	27,00 m ²
POVRŠINA PARCELE 610/4, k.o. Sečovlje	93,00 m ²
POVRŠINA PARCELE 610/5, k.o. Sečovlje	92,00 m ²
TIP NEPREMIČNINE:	Stavbno zemljišče – promet, parkirišče



4.2. Obseg opravljenega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- Pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini.
- Opravił ogled obravnavane nepremičnine.
- Analiziral razmere na nepremičninskem trgu, pomembne za vrednost pravic na nepremičninah.
- Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- Na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- Podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah.
- Podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave cenoitve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanje, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunih vrednosti so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnini, so povzeti iz podatkov geodetske uprave..
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.
- Podatki o površini zemljišča in poslovnega prostora so povzeti na podlagi podatkov GURS-a.



5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

5.1. Opis okolja in soseske

Predmetna nepremičnina leži v občini Piran, na Seči, ob regionalni cesti.

Občina je predvsem turistična občina. Pomembnejše dejavnosti tvorijo in ustvarjajo hotelska podjetja, obrtniška podjetja.

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Sečovlje.

5.2. Identifikacija nepremičnine

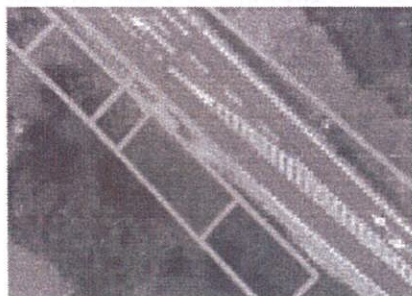
5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

Slika 1: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 610/3, k.o. Sečovlje



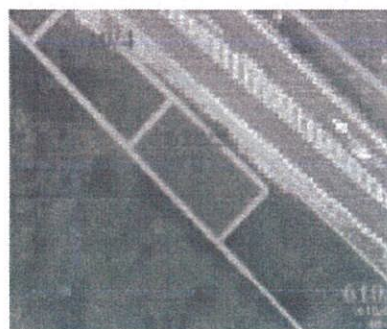
Vir. Javni vpogled v podatke o nepremičninah, GURS, 2019

Slika 2: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 610/4, k.o. Sečovlje



Vir. Javni vpogled v podatke o nepremičninah, GURS, 2019

Slika 3: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 610/5, k.o. Sečovlje



Vir. Javni vpogled v podatke o nepremičninah, GURS, 2019



Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcela	raba	površina
610/3	Območje zelenih površin	27,00 m ²
610/4	Območje zelenih površin	93,00 m ²
610/5	Območje zelenih površin	92,00 m ²

5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –stavbno zemljišče

Predmet cenitve je stavbno zemljišče, na območju Spodnjega Parecaga, neposredno ob regionalni cesti. Celotno območje je v območju za promet, večji del ocenjevanih parcel spada v območje Natura 2000, kar predstavlja posebna varstvena območja. Ker je temu tako, se zemljišča ocenijo kot stavbna, vendar nezazidljiva in z omejenimi razvojnimi možnostmi.

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

6.1. GOSPODARSKO EKONOMSKI DEJAVNIKI SLOVENIJE (povzeto: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2017, Ljubljana, marec 2018, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj)

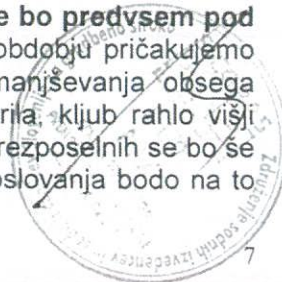
Visoka in široko osnovana gospodarska rast se bo letos nadaljevala (5,1 %), nadaljevanje konjunktura pričakujemo tudi prihodnje leto (3,8 %). Pri pripravi napovedi

smo izhajali iz zelo ugodnih gospodarskih razmer v mednarodnem in domačem okolju ter nadaljevanja visokih pričakovanj podjetij in potrošnikov. Ključni razlogi letošnje nadaljnje visoke rasti bodo še naprej visoke rasti izvoza in investicij, ob višji rasti razpoložljivega dohodka se bo rast zasebne potrošnje še pospešila. V prihodnjih letih bodo na nekoliko nižjo gospodarsko rast vplivali predvsem: i) postopno upočasnjevanje rasti tujega povpraševanja in ii) demografski dejavniki, ki se bodo odrazili predvsem v nižji rasti zaposlenosti in trošenja gospodinjstev.

Letos in v prihodnjih letih pričakujemo nadaljnjo visoko rast izvoza, ki jo podpirata v preteklih letih izboljšana konkurenčnost podjetij in ugodna struktura izvoza. Zlasti v letu 2018 bodo na visoko rast izvoza vplivale tudi ugodne razmere v mednarodnem okolju. V prihodnjih letih se bo rast izvoza upočasnila, in sicer predvsem zaradi upočasnitve rasti tujega povpraševanja, ki jo napovedujejo mednarodne inštitucije. Za prihodnja leta v izvozu tudi niso predvideni večji enkratni dejavniki, ki so zlasti lani in bodo tudi letos znatno vplivali na pospešitev rasti. Težnja po ohranjanju konkurenčnega položaja izvoznikov bo imela v celotnem obdobju napovedovanja pozitiven vpliv na rast izvoza.

V obdobju 2018–2020 bo pomemben dejavnik rasti tudi domača potrošnja. Rast zasebne potrošnje se bo letos pod vplivom ugodnih gibanj na trgu dela in optimizma med potrošniki okrepila, v prihodnjih letih pa bo nekoliko nižja predvsem zaradi umirjanja rasti zaposlenosti. Nadaljeval se bo lanski zagon investicij, ki so se od začetka gospodarske krize močno skrčile. Krepitev pričakujemo na vseh segmentih investicijske aktivnosti, tako v gradbeništvu (stanovanjske in infrastrukturne investicije) kot tudi pri investicijah v opremo in stroje, ki jih bodo ob rastočem povpraševanju nadalje spodbujali visoka izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti in dobri poslovni rezultati podjetij. Rast državne potrošnje bo ostala razmeroma nizka.

Rast zaposlenosti bo letos še precej visoka, v prihodnjih letih pa se bo predvsem pod vplivom demografskih sprememb postopoma umirila. V celotnem obdobju pričakujemo nadaljnjo rast zaposlenosti v večini dejavnosti. Predvsem zaradi zmanjševanja obsega razpoložljive delovne sile pa se bo rast zaposlenosti postopoma umirila, kljub rahlo višji stopnji aktivnosti in zaposlovanju tujih državljanov. Število registriranih brezposelnih se bo še naprej zmanjševalo. Ob predvideni rasti gospodarske aktivnosti in zaposlovanja bodo na to



vplivali tudi demografski dejavniki (nadomeščanje naraščajočega števila upokojitev, prehodi iz brezposelnosti v upokojitev).

Rast plač se bo v obdobju 2018–2020 gibala v okvirih predvidene rasti produktivnosti. Nadaljnje znižanje brezposelnosti in naraščajoče omejitve podjetij pri iskanju (predvsem usposobljenih) delavcev bodo postopoma povečevali pritisk na rast plač. Vendar ob tem pričakujemo, da bo težnja po ohranjanju konkurenčnega položaja še naprej pomembno vplivala na oblikovanje plač v zasebnem sektorju (zlasti menjalnem), tako da bo njihova rast ostala skladna s produktivnostjo. V sektorju država se bo rast plač glede na dogovore letos in prihodnje leto povišala.

Inflacija bo letos ostala razmeroma nizka (1,5 %), v prihodnjih dveh letih pa se bo zmerno povišala (malo nad 2 %). Po lanski nekoliko višji inflaciji, ki je sledila obdobju zelo nizke rasti cen oz. deflacije, podobna gibanja cen v povprečju pričakujemo tudi za letos. K temu bodo prispevale predvsem razmeroma nizke cene surovin. Pod vplivom visoke gospodarske rasti in zlasti zasebne potrošnje pa se bo osnovna inflacija že letos povišala nad 2 %.

Presežek tekočega računa plačilne bilance se bo v obdobju 2018–2020 ohranjal na zelo visoki ravni (okoli 7 % BDP). Ob obsežnem razdolževanju in nato postopnem izboljševanju poslovnih rezultatov v preteklih letih to odraža predvsem krepitev varčevanja ob ohranjanju razmeroma nizke ravni investicij. Na presežek vpliva tudi gibanje cen surovin, ki so že nekaj let na relativno nizki ravni. Visok presežek na tekočem računu plačilne bilance bo letos in v prihodnjih letih posledica nadaljevanja visoke rasti izvoza, ki jo bosta še naprej spodbujala rast tujega povpraševanja in relativno ugoden konkurenčen položaj slovenskega gospodarstva, kjer v letih 2018 in 2019 ne pričakujemo večjih sprememb. Skoraj dve tretjini zvišanja blagovnega presežka bosta izhajali iz povečanja količin, dobra tretjina pa iz ugodnih izvozno-uvoznih cenovnih gibanj (pogoji menjave).

Ocene proizvodne vrzeli na podlagi Pomladanske napovedi kažejo, da bo gospodarstvo v obdobju 2018–2020 že visoko v pozitivni fazi gospodarskega cikla. Podobno kažejo še nekateri kazalniki (npr. pomanjkanje delovne sile, zgodovinsko visoka izkoriščenost proizvodnih zmogljivosti, cene nepremičnin). Ocena položaja gospodarstva na podlagi finančno cenovnih kazalnikov pa kaže na manjšo zrelost faze gospodarskega vzpona (inflacija, rast plač, majhen obseg kreditiranja podjetij, visok presežek na tekočem računu plačilne bilance); tu so se pozitivna gibanja namreč šele začela krepiti.

V času priprave Pomladanske napovedi so tveganja za uresničitev osrednjega scenarija gospodarske napovedi približno uravnotežena. Možnosti za višjo gospodarsko rast kot v osrednjem scenariju pomladanske napovedi so na kratek rok povezane predvsem z dejavniki v domačem okolju. Na to nakazuje predvsem visoko zaupanje potrošnikov in podjetij v gospodarstvo, ki bi lahko ob nadaljevanju ugodnih pogojev financiranja in pozitivnih gibanj v mednarodnem okolju vodilo do še višje rasti investicij in zasebne potrošnje. Proti koncu napovednega obdobja se poveča negotovost glede politik soočanja z demografskimi spremembami, od katerih bo odvisna tudi dinamika gospodarske rasti ter učinki na blaginjo prebivalcev in javnofinančno vzdržnost. V mednarodnem okolju pa prevladujejo negativna tveganja, ki so v trenutno zelo ugodnih cikličnih gospodarskih razmerah povezana predvsem: i) s posledicami zategovanja denarne politike v ZDA in srednjeročno tudi evrskem območju, ii) s protekcionističnimi ukrepi in na splošno veliko nepredvidljivostjo gospodarskih ukrepov ZDA, iii) z visokim vrednotenjem sredstev na finančnih trgih (predvsem v ZDA), iii) v EU z izidom pogajanj o izstopu Združenega kraljestva iz EU, iv) s političnimi spremembami v evropskih državah, ki bi lahko vplivale na ekonomske politike celotnega evropskega prostora, v) z globalnimi geopolitičnimi napetostmi.



Napoved glavnih makroekonomskih agregatov Slovenije

		Pomladanska napoved (marec 2018)			
	2017	2018	2019	2020	
BRUTO DOMAČI PROIZVOD					
GDP, realna rast v %	5,0	6,1	3,8	3,2	
GDP, nominalna rast v %	7,1	7,7	6,6	5,7	
GDP v vred EUR, rekoče cene	43,7	46,6	49,7	52,5	
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	10,6	9,2	7,5	6,8	
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	10,1	9,3	8,1	6,9	
Saldo menjave s tujino (prispvek k rasti v a.l.)	1,8	0,9	0,2	0,6	
Zasebna potrošnja, realna rast v %	3,2	2,6	2,0	2,0	
Državna potrošnja, realna rast v %	2,3	1,7	1,4	1,1	
Bruto investicije v celovita sredstva, realna rast v %	10,3	10,0	8,5	7,6	
Varčevanje zalog in vnaprejšnji prodaji (prispvek k rasti v a.l.)	0,2	0,1	0,0	0,0	
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST					
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,8	2,4	1,5	0,8	
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	88,9	76,6	68,0	64,3	
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	9,5	8,0	7,2	6,7	
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	6,6	6,3	4,6	4,2	
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	2,7	4,0	4,5	4,3	
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	1,3	2,5	2,6	2,0	
- zasebni sektor	1,5	3,0	2,4	2,3	
- javni sektor	1,5	2,1	2,1	1,6	
Produktivnost dela (GDP na zaposlenega), realna rast v %	2,2	2,7	2,2	2,4	
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA					
SALDO tekočega računa plačilne bilance v vred EUR	2,8	3,2	3,4	3,7	
- v premerjavni z BOP v %	6,5	6,9	6,8	7,1	
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJI					
Inflacija (decidenci), v %	1,7	1,8	2,1	2,3	
Inflacija (povprečje leta), v %	1,4	1,5	1,9	2,3	
Realni efektivni tečaj - deflator stroškov dela na enoto proizvoda, rast v %	0,5	0,7	0,2	-0,3	
PREDPOSTAVKE					
Tuje povpraševanje (vred trgovinskih partnerjev), realna rast v %	6,0	6,2	4,8	4,6	
GDP v tekočem obdobju, realna rast v %	2,3	2,3	2,0	1,8	
Cena nafte Brent v USD / sodica	54,3	65,1	60,8	58,0	
Cene nemrežetovskih surovin v USD, rast v %	6,0	1,8	0,8	0,0	
Razmenjevalni USD za 1 EUR	1,129	1,214	1,236	1,236	

Vir: leto 2017 SURS, BS, IČR, IČA, 2018-2020 napoved UMAR.

6.2. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (povzeto: Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, GURS, november 2017):

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v

prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti.

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

PREGLEDNICA 2:

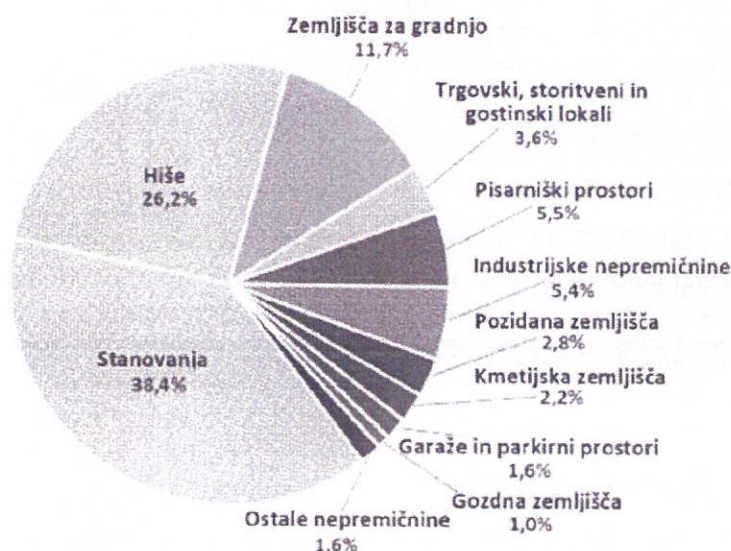
Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %



SLIKA 2:

Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018



V Sloveniji se je obseg trgovanja v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Po še začasnih podatkih se je v primerjavi z letom 2017 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj zmanjšalo za 12 odstotkov, hiš za 4 odstotke, garaž in parkirnih prostorov za 29 odstotkov in poslovnih nepremičnin skupaj za 9 odstotkov.

PREGLEDNICA 3:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je sprva naraščalo precej hitreje kot za hiše. Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 pa so se začele vse bolje prodajati tudi hiše. Obseg trgovanja z garažami in parkirnimi prostori je več ali manj sledil trendom trgovanja s stanovanji in hišami. Trgovanje s pisarniški prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo. Nasploh kaže, kljub še začasnim podatkom za leto 2018, da se je lani začel obseg trgovanja zmanjševati tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine.

V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga v tem obdobju.



PREGLEDNICA 5:

Evidentirane prodane površine za zemljišča (v hektarih), Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB [HA]	442	629	614	579
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA [HA]	5.795	5.054	6.542	7.411
GOZD [HA]	3.180	4.255	5.825	4.207

Opombi:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo tudi zemljišča s trajnimi nasadi.

Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m², in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22 odstotkov. Samo v letu 2018 se je povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10 odstotkov.

PREGLEDNICA 6:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	5.745	6.884	7.154	6.588
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.520	1.610	1.770
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	52

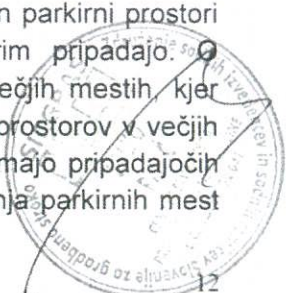
Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu smo zato izbrali le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje.

PREGLEDNICA 8:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.132	2.697	3.001	2.799
Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	113.000	116.000	125.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m ²)	153	155	160	163
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	910

Trg garaž in parkirnih mest v Sloveniji ima določene posebnosti. Garaže in parkirni prostori se prodajajo samostojno ali v paketu s stanovanji in hišami, katerim pripadajo. O samostojnem trgu garaž in parkirnih prostorov lahko govorimo le v največjih mestih, kjer obstaja za garaže tudi najemni trg. Ponudba za nakup garaž in parkirnih prostorov v večjih urbanih središčih, kjer prevladujejo starejše večstanovanjske stavbe, ki nimajo pripadajočih lastniških garaž oziroma parkirnih prostorov, zaradi kroničnega pomanjkanja parkirnih mest



praktično nikjer ne dosega povpraševanja. Zaradi majhne ponudbe in stalnega povpraševanja po parkirnih prostorih za najem, so tržne cene garaž in parkirnih prostorov relativno visoke.

PREGLEDNICA 10:

Povprečne cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI SKUPAJ				
Velikost vzorca	351	347	346	386
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.600	7.700	7.600	7.900
Uporabna površina (m ²)	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1983	1984	1984
SAMOSTOJNE IN VRSTNE GARAŽE				
Velikost vzorca	349	320	350	354
Povprečna pogodbeni cena (€)	6.300	6.700	6.200	6.600
Uporabna površina (m ²)	15	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975	1975
GARAŽE V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	362	373	332	356
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.600	8.500	9.100	8.900
Uporabna površina (m ²)	14	14	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1985	1984
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	140	154	164	176
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.900	7.600	7.500	8.200
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003	2003

V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin.

Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.

Novogradnji poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investorjev.

PREGLEDNICA 13:

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	289	303	372	323
Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.080	1.180	1.190
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	125	140	170	135

Zaradi raznovrstnosti lokalov je njihov trg zelo razdrobljen, saj vsaka vrsta lokalov glede na dejavnost, kateri je namenjena, praktično predstavlja svoj podtrg.



Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu.

Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji.

Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigrskega stadiona.

PREGLEDNICA 15:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	264	272	326	308
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	980	1.240	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1986	1988
Uporabna površina (m ²)	125	125	110	125

Trg zemljišč se glede na namensko rabo nezazidanih zemljišč deli na trg zemljišč za gradnjo, trg kmetijskih zemljišč in trg gozdnih zemljišč. Največji je trg zemljišč za gradnjo stavb, ki vrednostno v povprečju predstavlja okoli 12 odstotkov letnega prometa z vsemi nepremičninami, medtem ko predstavljata trga kmetijskih in gozdnih zemljišč skupaj okoli 3 odstotke prometa.

Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu obravnavamo po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

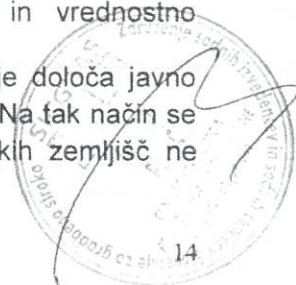
PREGLEDNICA 17:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.565	1.858	1.705
Povprečna cena (€/m ²)	46	64	53	59
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.120	1.380	1.440	1.430

Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda.

Trg kmetijskih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran, saj zakonodaja zanje določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta. Na tak način se omejuje nakupe kupcev, ki ne opravljajo kmetijske dejavnosti in kmetijskih zemljišč ne



kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge, bodisi špekulativne, naložbene ali rekreativne namene in so za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Taka regulacija omogoča konkurenco kmetov za kmetijska zemljišča, ki se bodo kot taka tudi dejansko uporabljala.

PREGLEDNICA 19:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.947	2.921	3.043	2.758
Povprečna cena (€/m ²)	1,41	1,44	1,51	1,46
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.200	5.400	5.600

Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 4 odstotke slovenskega nepremičninskega fonda.

Prodaja gozdnih zemljišč je v Sloveniji regulirana tako, da zakonodaja za gozdove, tako kot za kmetijska zemljišča, določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, v primerih varovalnih gozdov in gozdov posebnega pomena pa tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov.

PREGLEDNICA 21:

Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.143	1.191	1.205	1.116
Povprečna cena (€/m ²)	0,50	0,50	0,51	0,55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	15.900	14.800	15.600	16.100

6.3. LOKALNI TRG NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019):

Trg stanovanjskih nepremičnin na Obalnem območju je po koncu krize oživel relativno pozno. Obala je bilo edino območje, kjer se je število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin že leta 2015 zmanjšalo. Razloge gre iskati predvsem v čakanju na ponudbo stanovanj iz zaloga stanovanj iz v krizi naslednjih projektov, ki so v večjem številu začela prihajati na trg šele konec leta 2016.

Cene stanovanjskih nepremičnin so na Obali v času krize padle največ in so bile leta 2018, kljub okoli 20-odstotni rasti od leta 2015, še daleč od rekordnih. Ker je povpraševanje po stanovanjih in hišah veliko in ga bo ponudba kljub vse večjemu številu načrtovanih novogradenj le težko dohajala, je pričakovati, da se bo močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin na Obali v bodoče še okrepil.



PREGLEDNICA 53:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Obalno območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	22.800				
Evidentirano število		755	817	863	665
Velikost vzorca		446	504	464	411
Povprečna pogodbeni cena (€)		99.000	109.000	112.000	131.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.980	2.110	2.220	2.390
Leto zgraditve (mediana)		1975	1974	1975	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)		50	52	50	55
Hiše	21.100				
Evidentirano število		228	258	252	237
Velikost vzorca		100	127	133	128
Povprečna pogodbeni cena (€)		194.000	210.000	209.000	234.000
Leto zgraditve (mediana)		1966	1967	1969	1970
Povprečna površina hiše (m ²)		153	147	148	141
Povprečna površina zemljišča (m ²)		640	470	490	500

Opombe:

- Podatek o »fond« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanja oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni« v evrih je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o »povprečni ceni« v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga in prikaz podatkov smo izbrali vse štiri Obalne občine. Vzorci podatkov za kupoprodaje hiš so premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen po občinah.

Na Obalnem področju se je število kupoprodaj stanovanj, po rasti v letih 2016 in 2017, leta 2018 zmanjšalo za skoraj četrtino. Upad trgovanja kljub velikemu povpraševanju je bil posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj.

Cene stanovanj na Obali so od obrata cen postopoma naraščale in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 v povprečju že za več kot petino višje.

PREGLEDNICA 54:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Obalno območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
KOPER	Velikost vzorca	183	251	201	163
	Povprečna cena (€/m ²)	1.800	1.950	2.080	2.240
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1975	1972
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	55
	Velikost vzorca	131	143	136	141
PIRAN	Povprečna cena (€/m ²)	2.200	2.320	2.450	2.620
	Leto zgraditve (mediana)	1971	1970	1967	1976
	Uporabna površina (m ²)	47	53	49	53
	Velikost vzorca	97	87	99	83
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.220	2.210	2.320
IZOLA	Leto zgraditve (mediana)	1973	1972	1980	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	51	51	57
	Velikost vzorca	35	23	28	24
	Povprečna cena (€/m ²)	2.160	2.100	2.170	2.340
	Leto zgraditve (mediana)	1989	1990	1988	1988
ANKARAN	Uporabna površina (m ²)	49	50	42	51

Najvišje so cene stanovanj v turistično najmočnejši občini Piran, medtem ko so v občinah Izola in Ankaran v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Najnižja raven cen stanovanj je v mestni občini Koper, kjer je delež stanovanj, ki se ne kupujejo za turistične ali počitniške namene največji. In to kljub temu, da je bila rast cen stanovanj v koprski občini med vsemi

Obalnimi občinami največja. Cene stanovanj so bile tu leta 2018 v primerjavi z letom 2015 višje za skoraj četrtino.

Za hiše na Obali je značilno stalno povpraševanje in omejena ponudba, zaradi česar je dejavnost trga razmeroma majhna, cene hiš pa so tradicionalno najvišje v državi. Cene hiš niso toliko odvisne od občine, kot od mikrolokacije glede na bližino morja oziroma pogled nanj. Povprečno ceno hiš na Obalnem območju tako zvišujejo prodaje vil na sami obali, ki po koncu krize ponovno dosegajo tudi cene prek milijona evrov. Leta 2018 smo na Obalnem območju evidentirali štiri take prodaje.

PREGLEDNICA 55:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Obalno območje, letno 2015-2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
KOPER	Velikost vzorca	61	70	84	79
	Povprečna pogodbeni cena (€)	143.000	143.000	156.000	160.000
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1968	1966	1968
	Površina hiše (m ²)	138	134	142	126
	Površina zemljišča (m ²)	620	420	490	480
PIRAN	Velikost vzorca	21	37	25	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	275.000	343.000	360.000	418.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1976	1975
	Površina hiše (m ²)	159	167	176	171
	Površina zemljišča (m ²)	750	630	610	520
IZOLA	Velikost vzorca	12	16	16	14
	Povprečna pogodbeni cena (€)	302.000	204.000	221.000	178.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1950	1974	1969
	Površina hiše (m ²)	219	154	129	118
	Površina zemljišča (m ²)	530	370	330	390
ANKARAN	Velikost vzorca	6	4	4	4
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	173.000	179.000	456.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1937	1972	1988
	Površina hiše (m ²)	142	147	164	295
	Površina zemljišča (m ²)	690	210	300	1.340

Tako kot cene stanovanj so bile tudi cene hiš na Obalnem območju leta 2018 za več kot petino višje kot leta 2015, v vseh obalnih občinah pa je bil prisoten trend nadaljnje rasti cen hiš.

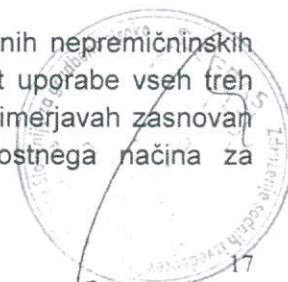
7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

Mednarodni standardi ocenjevanja nepremičninskih pravic opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic:

- **Način primerljivih prodaj** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo.

7.1. Analiza podatkov

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic in glede na namen vrednotenja, preverili možnost in primernost uporabe vseh treh načinov in metod za ocenjevanje vrednosti. Uporabili smo na tržnih primerjavah zasnovan način oziroma metodo primerljivih prodaj v sklopu nabavnovrednostnega načina za



vrednotenje zemljišča. Izvedli smo vrednotenje po nabavnovrednostnem načinu, po načinu tržnih primerjav in po načinu donosa, saj smo razpolagali z vsemi podatki na tem območju.

7.2. Način primerljivih prodaj

Način primerljivih prodaj je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

V našem primeru je predmet cenitve stavbno zemljišče, za katerega smo uspeli pridobiti ustrezne primerljive tržne transakcije podobnih nepremičnin, zato smo vrednotenje po tem načinu izvedli.

7.2.1. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj za stavbna zemljišča

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

- Čas prodaje
- Lokacija zemljišča
- Oblika zemljišča
- Namembnost zemljišča
- Komunalna oprema
- Površina zemljišča.

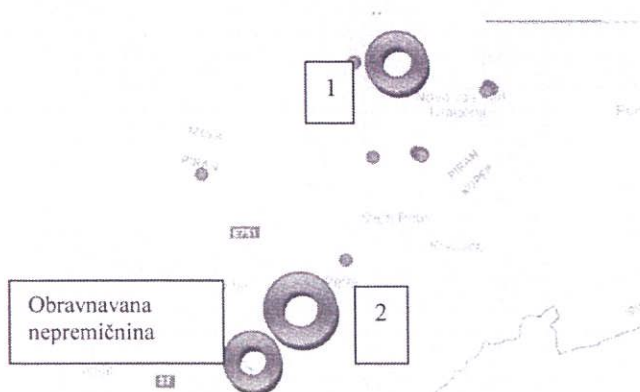
Primerljiva zemljišča

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m ²)	€/m ²
1.	Prodaja na prostem trgu	11.2.2019	70.000,00	stavbno zemljišče	Sečovlje	2632	975,00	71,79
2.	Prodaja na prostem trgu	27.5.2019	1.000,00	stavbno zemljišče	Sečovlje	2632	12,00	83,33

* cena z upoštevanjem 22 % DDV-jem

** cena brez upoštevanega 22 % DDV-ja





Slika: grafični prikaz izbranih primerjav

Izbrane sestavine primerjave za zemljišča:

- Čas prodaje: cena na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik, ker so cene v zadnjem letu v vzponu to upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: nepremičnine so na različni lokaciji, zato upoštevamo
- Raba zemljišča: vse posesti so s podobno rabo, zato ne izvedemo prilagoditve
- Komunalna oprema: podobne karakteristike, zato ne opravimo
- Velikost zemljišča: zemljišče so različne velikosti, zato upoštevamo in primerno ovrednotimo

7.4.2. Tabela prilagoditev za zemljišče:

	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2	
k.o.	Sečovlje	Sečovlje		Sečovlje	
Vir podatka		GIS CGS		GIS CGS	
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče	
Prodajna cena		71,79		83,33	
Velikost	93,00 in 92,00 in 27,00	- 20 %	975,00	0 %	12,00
Leto transakcije	2019	0 %	2019	0 %	2019
lokacija		- 10 %	podobno	- 10 %	podobno
namembnost	Stavbna z omejitvami – Natura 2000, območje za promet	- 30 %	stavbna	- 30 %	stavbna
Prilagoditve		- 60 %		- 40 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	28,72		50,00	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 39,36 €/m², zaokroženo na 39,00 €/m².

Parcela 610/4, k.o. Sečovlje:

Površina zemljišča	93,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	39,00	€/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	3.627,00	€



Parcela 610/3, k.o. Sečovelje:

Površina zemljišča	27,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	39,00	€/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	1.053,00	€

Parcela 610/5, k.o. Sečovelje:

Površina zemljišča	92,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	39,00	€/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	3.588,00	€

7.3. Način kapitalizacije donosa

Pri načinu kapitalizacije donosa se oblikuje indikacijsko vrednost predmetne posesti tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Postopek je pokazan kot kapitalizacija.

Način kapitalizacije donosa vsebuje dve metodi:

- Metodo diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih donosov, in
- Metodo neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, ki se imenuje mera kapitalizacije; s pomočjo te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) neposredno pretvorimo v sedanjo vrednost oziroma vrednost nepremičninskih pravic.

Metodi, ki ju uporabljamo pri načinu kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporabljata za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti nepremičninskih pravic pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (npr. nakupovalni centri).

V obravnavanem primeru ne ocenimo vrednost nepremičnine s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa, saj gre za zemljišče.

7.4. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostna metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu načinu, zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne zgradbe oz. objekta. To vrednost neto korigiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt in za vrednost zunanje ureditev.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost nepremičninskih pravic institucionalnih zgradb in zgradbo za posebne namene.

Indikacijsko vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanje vrednosti izboljšav. Sedanjo vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostni način praviloma zahteva naslednje korake:



- Ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano;
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta ter ureditve zemljišča;
- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega ekonomskega zastaranja;
- Popravimo (zmanjšamo) reprodukcijsko oz. nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti;
- Vrednosti zemljišča prištejemo reprodukcijsko ali nadomestitveno vrednost objekta ter zunanje ureditve ter odštejemo vsa zmanjšanja vrednosti.

V našem primeru ne izvedemo, saj gre za zemljišče.

8.0. UTEŽI

V trenutku, ko pridobimo ocene tržne vrednosti na osnovi različnih metod vrednotenja, se moramo ponovno vprašati, katera metoda je v danem trenutku glede na namen in kvaliteto podatkov tista, ki bo oblikovala dokončno tisto vrednost, ki je poštena tržna vrednost nepremičnine.

Mnenja smo, da je ob kvaliteti podatkov o prodajah, upravičeno zatrdim, da je metoda na načina primerljivih prodaj tista, s katero bomo oblikovali končno vrednost nepremičnine. Nabavnovrednostni pristop ocenjevanja je bil uporabljen zgolj za preverjanje mase denarja, ki ga za vzpostavitev takšne nepremičnine potrebujemo, vendar je objekt izjemno različen po sklopih, kar lahko v takem izračunu privede do večjih odmikov. Vpliv funkcionalnega in ekonomskega zastaranja objektov pri » Nabavnovrednostnem načinu« ni upoštevan, navedeni vpliv je težko pravilno oceniti, običajno se kaže ravno v razliki med zgoraj navedenima vrednostnima, seveda ob pogoju zanesljive ocene po obeh načinih.

Za ugotovitev realne ocene tržne vrednosti uporabim le način primerljivih prodaj v deležu 100 %.

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV 2017

Vrednost na osnovi analiz, omejitev, predpostavk in MSOV, ki so uporabljene v poročilu, znaša:

način primerljivih prodaj	8.268,00 €	100,00 %
Način kapitalizacije donosa	0,00 €	0,00 %
Nabavnovrednostni način	0,00 €	0,00 %

Kot končni sklep na osnovi zapsanega, smatramo, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi MSOV za namen zavarovanega posojanja ocenjena na osnovi načina primerljivih prodaj, saj ocenjujemo da razpolagamo z ustreznimi podatki za vrednotenje po tem načinu.

Ind.vrednost 8.268,00 €



Zaokr. 8.268,00 €

Na osnovi sklepov omejitvenih pogojev in analiz vrednosti smatram, da tržna vrednost nepremičninskih pravic na podlagi MSOV zaokroženo znaša na dan 5.12.2019:

8.268,00 €

Vrednost parcele 610/3, k.o. Sečovlje: 1.053,00 €
=====

Vrednost parcele 610/4, k.o. Sečovlje: 3.627,00 €
=====

Vrednost parcele 610/5, k.o. Sečovlje: 3.588,00 €
=====

Lucija, 5.12.2019

Izdelal: Salko Pivač, udia,
cenilec in izvedenec gradbene stroke



10.0. LITERATURA IN 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 2017
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
11. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016 in polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2017, Geodetska uprava RS, Ljubljana, november 2017
12. [http://www. Prostor.gov](http://www.Prostor.gov)
13. <http://www. Slonep.net>
14. <http://www. Nepremicnine.net>



11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

Izjava ocenjevalca vrednosti

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

i z j a v l j a m ,

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju, 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 nepremičnin.
- Upoštevani predpisi in standardi:
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017; Slovenski poslovnofinančni standard št.2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.i. RS 56/2011); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006)

Cenilec za gradbeno stroko:
Salko Pivač univ.dipl.ing.arh.



Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti podanih podatkov in informacij

Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot naročnik ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine -Stavbno zemljišče parc.št. 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. Sečovlje, ID znak 2632-610/3, 2632-610/4 in 2632-610/5.

i z j a v l j a m ,

da so dokumenti o nepremičninah (zemljišču in objektu) ter drugi podatki in informacije, ki so bili pisмено ali ustno posredovani v postopku ocenjevanja nepremičnine s strani naročnika ocenjevalcu g. Salku Pivaču udia, popolni in točni.

Izjavljamo, da smo posredovali vse podatke in informacije, za katere menimo, da imajo odločilen vpliv na ocenjevanje vrednosti.

Naročnik: Občina Piran

12.0. PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: Zamljiškoknjižni izpisek

Priloga 3: podatki GURS-a





Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 13.8.2020 - 9:13:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 2632 609/3
 katastrska občina 2632 SEČOVLJE parcela 609/3 (ID 5832133)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 13683841
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/8
 imetnik:
 1. EMŠO: *****
 osebno ime: Tomislav Lečnik
 naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 13683842
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/8
 imetnik:
 1. EMŠO: **
 osebno ime: Alojz Lečnik
 naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 13683843
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/8
 imetnik:
 1. EMŠO: ***
 osebno ime: Vasja Čič
 naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 13683844

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/8

imetnik:

1. EMŠO: ***
osebno ime: Ciril Božidar Bezlaj
naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 13683845

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/8

imetnik:

1. EMŠO: *****
osebno ime: Saša Aljoša Čič
naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 13683846

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/8

imetnik:

1. EMŠO: *****
osebno ime: Alenka Manfreda
naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 13683847

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/4

imetnik:

1. EMŠO: ***
osebno ime: Nedeljko Lukežič
naslov:

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 13.8.2020 - 9:10:51

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2632 610/3
katastrska občina 2632 SEČOVLJE parcela 610/3 (ID 6479562)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	17313996
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5883873000
firma / naziv:	OBCINA PIRAN
naslov:	Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 13.8.2020 - 9:12:48

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2632 610/4
katastrska občina 2632 SEČOVLJE parcela 610/4 (ID 6479561)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	17313995
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5883873000
firma / naziv:	OBČINA PIRAN
naslov:	Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 13.8.2020 - 9:13:07

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2632 610/5
katastrska občina 2632 SEČOVLJE parcela 610/5 (ID 6479560)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17313994
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883873000
firma / naziv: OBČINA PIRAN
naslov: Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

