

SALKO PIVAC 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

št.cenitvenega poročila: 70/18

šifra arhiva:

PREDMET CENITVE: stavbna zemljišča v obrtni coni v Luciji

Parc.št.:	4957/2 in 4953/36
K.O.:	Portorož
ID parcele:	2631-4957/2-0 in 2631-4953/36-0
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

ODKUPA: stavbno zemljišče v Portorožu

DATUM OGLEDA: 14.3.2018

DATUM CENITVE: 14.3.2018

AVTOR CENITVENEGA POROČILA:

Salko PIVAC, 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. 4957/2 in 4953/36 k.o. Portorož, ID znak 2631-4957/2-0 in 2631-4953/36-0

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 14.3.2018:

Vrednost parcele 4957/2, k.o. Portorož: 45.397,00 EUR
=====

Vrednost parcele 4953/36, k.o. Portorož: 6.420,00 EUR
=====

^{*1} prepis iz MSOV 2017, 30.1



- 1.0. NASLOVNA STRAN
- 2.0. POVZETEK POROČILA

3.0. KAZALO VSEBINE

4.0. 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 po metodi neposredne primerjave prodaj
- 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 odkupa

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	-Stavbno zemljišče parc.št. 4957/2 in 4953/36 k.o. Portorož, ID znak 2631-4957/2-0 in 2631-4953/36-0
NASLOV NEPREMIČNINE:	/
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCELE: 2631-4957/2-0 in 2631-4953/36-0
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2631 - PORTOROŽ
ŠTEVILKE PARCEL	4957/2 in 4953/36
POVRŠINA PARCELE 4957/2, k.o. Portorož	396,00 m ²
POVRŠINA PARCELE 4953/36, k.o. Portorož	56,00 m ²
TIP NEPREMIČNINE:	Stavbno zemljišče – Območje stanovanj



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.
- Opravil 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.

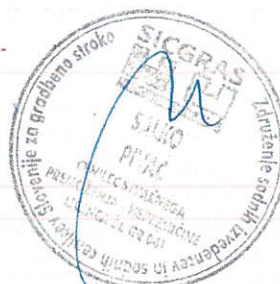
4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave cenitve 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 drugega 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, mesto Lucija.

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

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Portorož, v obrtni coni v Luciji.

5.2. Identifikacija nepremičnine

5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

Slika 1: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 4957/2, k.o. Portorož



Vir. Javni vpogled v podatke o nepremičninah, GURS, 2018

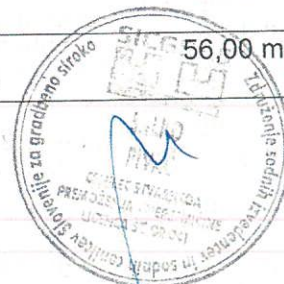
Slika 2: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 4953/36, k.o. Portorož



Vir. Javni vpogled v podatke o nepremičninah, GURS, 2018

Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcels	raba	površina
4957/2	Območja za prometno infrastrukturo	396,00 m ²
4953/36	Območje za proizvodne, servisne, prometne...	56,00 m ²



5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –stavbno zemljišče

Predmet cenitve je stavbno zemljišče, opredeljeno kot območje za prometno infrastrukturo in območje za proizvodne in servisne dejavnosti.

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

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

Pri pripravi Pomladanske napovedi smo izhajali iz stabilnih gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in ugodnih gospodarskih gibanj v domačem okolju ter upoštevali objavljene usmeritve ekonomskih politik. Mednarodne institucije pričakujejo ohranjanje lanske stopnje gospodarske rasti v večini pomembnejših trgovinskih partneric. V domačem okolju smo upoštevali izvajanje začrtanih ekonomskih politik. Ob izboljšanju razmer v bančnem sistemu in razširitvi virov financiranja podjetniškega sektorja smo predpostavili, da se bodo finančne omejitve za rast v obdobju napovedi še zmanjšale. Vse to bo podpiralo nadaljnjo rast slovenskega gospodarstva, ki se je v zadnjem letu še krepila in postala širše osnovana.

Pomladanska napoved rasti bruto domačega proizvoda letos predvideva okrepitev na 3,6 %, v naslednjih dveh letih pa se bo gibala okrog 3 %.

Dejavniki rasti v letu 2017 ostajajo podobni lanskim, pospešitev glede na leto 2016 pa bo predvsem posledica dinamike državnih investicij. V celotnem obdobju 2017–2019 bo izvoz ostal glavni dejavnik rasti gospodarske aktivnosti. Poleg rasti tujega povpraševanja ga bo še naprej spodbujalo tudi ohranjanje ugodnega konkurenčnega položaja menjalnega sektorja. Nadalje bo naraščal prispevek domače potrošnje. Letos tako pričakujemo nadaljnjo okrepitev trošenja gospodinjstev ob rasti vseh ključnih komponent razpoložljivega dohodka in visokem optimizmu potrošnikov. Pozitivna gibanja se bodo nadaljevala tudi prihodnji dve leti. Ob rasti povpraševanja in ugodnih pogojih za investiranje v celotnem obdobju napovedi pričakujemo nadaljnjo rast investicij v opremo in stroje, ob oživljanju trga nepremičnin pa postopno višje stanovanjske investicije. V povezavi z vladnim načrtom črpanja EU sredstev iz nove finančne perspektive se bodo po lanskem občutnem padcu znova povečale državne investicije, kar bo ključna sprememba v skupni investicijski aktivnosti, ki se bo letos povečala. Nadaljevala se bo tudi rast državne potrošnje, a bo nižja kot v predhodnih dveh letih.

Ugodna gibanja na trgu dela se bodo nadaljevala, proti koncu napovedovalnega obdobja jih bodo vedno bolj zaznamovale demografske spremembe.

Po lanski visoki rasti zaposlenosti letos ob nadaljnji krepitvi gospodarske rasti pričakujemo podobno povečanje (2,2 %). Nadaljevanje ugodnih gibanj nakazujejo tudi kazalniki pričakovanega zaposlovanja, ki so v vseh dejavnostih zasebnega sektorja na najvišjih ravneh po začetku krize. Posledično se bo nadalje znižala tudi brezposelnost, v povprečju letošnjega leta na 90 tisoč oseb. Proti koncu obdobja napovedi bodo na razmere na trgu dela v vse večji meri vplivale demografske spremembe, zlasti zmanjševanje števila delovno sposobnega prebivalstva.

Po lanski najvišji rasti povprečne plače v zadnjih petih letih pričakujemo v 2017–2019 njeno nadaljnjo okrepitev.

Pospešitev nominalne rasti povprečne bruto plače v zasebnem sektorju bo izhajala iz višje gospodarske rasti in nadaljnjega znižanja brezposelnosti. S slednjim so povezane tudi omejitve podjetij pri iskanju usposobljenih delavcev, kar bo predstavlja dodatni pritisk na rast plač. Kljub temu ocenjujemo, 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 bo višja rast kot lani posledica sprostitev napredovanj in plačne lestvice ter dogovorjenih povišanj.

Inflacija se bo letos okrepila na okrog 2 % zlasti zaradi višjih cen energentov, ob postopni krepitvi osnovne inflacije pa se bo na podobni ravni ohranila tudi v prihodnjih dveh letih.



Letošnja višja rast cen življenjskih potrebščin bo povezana predvsem s cenami energentov, ki bodo po daljšem obdobju upadanja občutno višje kot lani. Ob višji rasti domačega povpraševanja se bo v celotnem obdobju napovedi krepila tudi osnovna inflacija, kjer pričakujemo predvsem nadaljnjo rast cen storitev. Rast cen neenergetskega blaga bo zmernejša in bolj postopna, saj ocenjujemo, da prihaja do zamika pri prenosu surovinskih šokov v končne cene za potrošnika.

Presežek na tekočem računu plačilne bilance se bo letos znižal in nato ohranjal na podobni, sicer še vedno visoki ravni.

Ohranjanje visokega presežka na tekočem računu plačilne bilance tudi v naslednjih letih povezujemo predvsem s še vedno nizko ravno bruto investicij. Pričakovana krepitev domače potrošnje bo sicer povišala rast uvoza, vendar se bodo hkrati ob izboljšanju konkurenčnosti v zadnjih letih nadaljevala tudi ugodna izvozna gibanja. Na znižanje skupnega presežka v 2017 na 4,6 % BDP bodo vplivali predvsem cenovni dejavniki zaradi povišanja cen nafte in ostalih surovin po štirih letih ugodnih gibanj. Količinski vpliv višje domače potrošnje in uvoza blaga na zmanjševanje presežka pa bo precej manjši, podobno tudi v prihodnjih letih, ko so predpostavljeni nespremenjeni pogoji menjave. V storitveni menjavi pričakujemo nadaljnjo rast presežka, predvsem v menjavi potovanj in transportnih storitev. Pri ostalih tokovih pa pričakujemo povečevanje neto odlivov v tujino. Na zmanjšanje presežka na tekočem računu bodo vplivali predvsem večji izdatki od kapitala (višji neto odlivi dohodkov od lastniškega kapitala neposrednih naložb in neto plačila obresti na zunanji dolg), v manjši meri tudi predvidena večja vplačila v proračun EU.

Ocene na podlagi Pomladanske napovedi kažejo, da bo Slovenija v prihodnjih letih prešla v območje nekoliko pozitivne proizvodne vrzeli ob še vedno šibki rasti potencialnega BDP.

Več kot desetletno obdobje z relativno nizko rastjo potencialnega BDP kaže na dolgotrajni učinek krize. Rast se sicer postopoma krepi in je ob koncu tega desetletja ocenjena na okoli 2,5 %, kar pa je še vedno precej pod ravno pred krizo. To je predvsem posledica nizkega prispevka kapitala ob še vedno nizki ravni bruto investicij, ki bo kljub pričakovani rasti v prihodnjih letih ob koncu obdobja napovedi še vedno občutno nižja kot pred krizo. Nižji kot pred krizo bo tudi prispevek skupne factorske produktivnosti, ki se sicer najhitreje povečuje in tudi največ prispeva k višji rasti potencialnega BDP. S predvidenim povečevanjem stopenj aktivnosti pa bo, kljub manjšemu številu delovno sposobnega prebivalstva, pozitiven tudi prispevek dela.

Tudi ob pripravi Pomladanske napovedi so tveganja za uresničitev osrednjega scenarija iz mednarodnega okolja pretežno negativna, v domačem okolju pa prevladujejo pozitivna tveganja.

Tveganja iz mednarodnega okolja so povezana predvsem z visoko ravno politične negotovosti, ki se v času priprave napovedi sicer niso odražala v kazalnikih aktivnosti in zaupanja. Negotovost se nanaša predvsem na nadaljnji okvir delovanja EU, v povezavi z brexitom in izidi volitev v nekaterih pomembnih trgovinskih partnericah ter ukrepi nove administracije v ZDA. V domačem okolju so tveganja povezana predvsem z dinamiko investicij. Zasebne investicije bi lahko bile ob oživitvi kreditiranja in še manjši negotovosti v poslovnem okolju višje kot v osnovnem scenariju. Državne investicije pa bi bile lahko letos tudi nižje ob drugačni dinamiki črpanja EU sredstev od vladnih načrtov. Višja kot v osnovnem scenariju bi lahko bila tudi potrošnja gospodinjstev, zlasti če bi se zaradi še ugodnejših gibanj na trgu dela še bolj povečal razpoložljivi dohodek.



Pomladanska napoved 2017 glavnih makroekonomskih agregatov Slovenije

	2016	Pomladanska napoved (sezona 2017)		
		2017	2018	2019
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP nominalna rast v %	4,5	3,6	3,2	2,6
BDP v mio EUR, letokočno	89.694	41.625	41.674	41.517
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,0	2,2	1,5	1,0
Št. negotovinskih zaposlenih, povprečje leta, v tisoč	102,2	100,2	89,9	80,2
Stopnja negotovinskih brezposelnosti v %	11,2	9,7	9,1	8,5
Stopnja zaposelnosti po anketi o delovni sili v %	8,0	7,0	6,4	5,0
Šteto plače na zaposlenega, realna rast v %	1,9	1,5	1,7	1,3
zasebna sektorja	1,8	1,5	1,7	1,8
javni sektor	2,9	1,7	1,0	0,6
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega, realna rast v %)	0,5	1,4	1,2	1,6
MEHNAVA S TUBNO				
Uvoz gospodarske in storitvene, realna rast v %	5,9	6,0	5,1	6,8
Uvoz pridelkov	5,7	6,1	5,1	4,9
Uvoz storitev	6,8	5,4	4,8	4,5
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	6,2	6,7	5,6	5,1
Uvoz proizvodov	5,6	6,0	5,2	5,2
Uvoz storitev	4,1	5,0	4,8	4,1
PLAČI NO BRANČNA STATISTIKA				
Saldo tekočega računa plačilne bilance v mio EUR	2.759	1.811	1.906	2.014
v primerjavi z BDP v %	3,0	4,3	4,4	4,4
Saldo bilaganjo-storitvene menize v lupno v mio EUR	1.841	1.601	1.650	1.786
v primerjavi z BDP v %	2,0	3,7	3,9	4,3
DOMAČE PROMPRASEVANJE				
Domaa potrošnja, realna rast v %	2,4	3,8	2,4	2,6
v tem:				
Zasebna potrošnja	2,8	3,5	2,7	2,9
Državna potrošnja	2,6	3,9	2,9	0,6
Investicije v osnovna sredstva	3,1	2,0	2,3	6,0
Splošna zbirna, prapovna z rast BDP v %	0,8	0,1	0,1	0,0
TEČAJI IN CENE				
Reaenja USD za 1 EUR	1,107	1,067	1,068	1,068
Reaenja indeksa UCIJ - deflator CPI	0,2	0,3	0,2	0,2
Inflacija (deflator)	0,5	2,1	1,9	2,1
Inflacija (prospenja letja)	0,1	1,8	1,5	2,0
Cena raba Bion v 2017 - v odstotek	44,8	50,1	50,4	55,8

Prilpavi Pomladanske napovedi so bili upoštevani statistični podatki, informacije in sprjeti ukrepi, znani do 9. marca 2017.

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

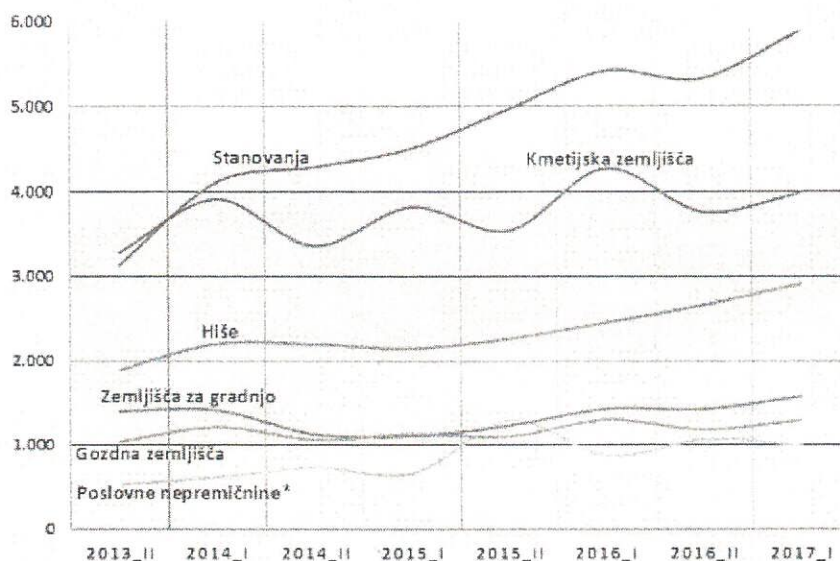
V prvem polletju 2017 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov.

1 Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov

že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. Krasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so

cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

Slika 1: število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017



Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največji oživitvi trgovanja smo bili priča v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V letošnjem prvem polletju je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82 odstotkov večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68 odstotkov. V prvem polletju letošnjega leta smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi s prej rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4 odstotke, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5 odstotkov manjše. Po tem, ko je v drugi polovici preteklega leta že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju letošnjega leta je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9 odstotkov. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19 odstotkov. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja. Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 odstotkov. Še vedno pa je bilo kar za 37 odstotkov manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že



začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh. Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju letošnjega leta je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

6.3. LOKALNI TRG NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, GURS, april 2017):

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se lani zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu.

Ugodne gospodarske okoliščine in klima še naprej vzpodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah. Predvsem to velja za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah so nizke obrestne mere in sicer skromna rast obsega stanovanjskih posojil, ki traja že tri leta, povečanje zaposlenosti in rast mase plač ter znižanje cen stanovanj v času krize. Nizke obrestne mere poleg zadolževanja za nakup ali individualno gradnjo nepremičnin vzpodbujajo tudi naložbe v nepremičnine, kot alternativo varčevanju ali bolj rizičnim naložbam. Na povečevanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih vpliva tudi vse večji interes potencialnih investorjev za gradnjo novih stanovanjskih enot za trg.

Slovenski nepremičninski trg je v pričakovanju začetka novega investicijskega in gradbenega cikla, saj bo ponudba poizkušala slediti povečanemu povpraševanju. Temu v prid govori tudi precejšnje povečanje števila izdanih gradbenih dovoljenj, tako za stanovanjske kakor za nestanovanjske stavbe, čeprav je njihovo število v primerjavi s predkriznimi časi še vedno zanemarljivo. Po še začasnih podatkih Statističnega urada RS, se je lani, po osmih letih padanja, število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015, ko je doseglo dno (izdana so bila dovoljenja za gradnjo le okoli 100 novih stanovanj), povečalo za skoraj 150 odstotkov (izdana so bila dovoljenja za več kakor 250 novih stanovanj). Čeprav je absolutno število izdanih dovoljenj še vedno majhno (za primerjavo, leta 2007 so bila izdana dovoljenja za skoraj 4900 novih stanovanj), pa tako povečanje vendarle nakazuje večjo gradbeno dejavnost v bodoče. Še posebej, ker se je povečalo tudi število gradbenih dovoljenj za gradnjo eno- in dvostanovanjskih stavb, ki so bila izdana gospodarskim subjektom (z nekaj več kot 100 leta 2015 na preko 180 lani – leta 2007 so bila izdana gradbena dovoljenja za skoraj 600 stanovanjskih hiš).

Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz obdobja krize so več ali manj pošle oziroma ne morejo več zadovoljiti naraščajočega povpraševanja po novih stanovanjih.

Večjih novogradenj za trg, tako stanovanjskih kakor poslovnih, praktično ni. Zato je pričakovati, da bodo v večjih mestih investitorji poleg gradnje manjših.

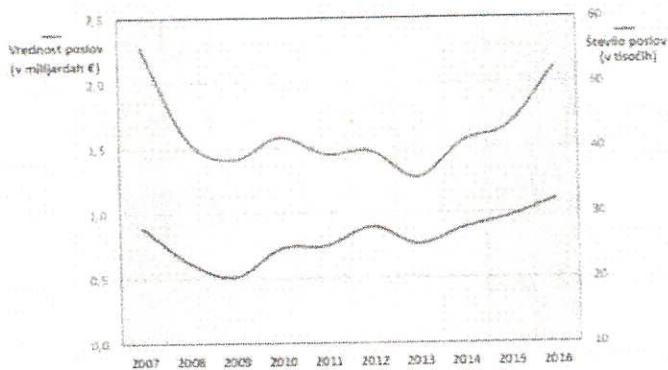
Gradnja v lastni režiji na svojem zazidljivem zemljišču.

Vrednost in deleži prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, leto 2016 večstanovanjskih objektov pričeli oživljati tudi večje, v času krize zaustavljene projekte in načrtovati nove. Zaenkrat pri investicijski dejavnosti prednjači



glavno mesto, kjer je vedno več manjših stanovanjskih novogradenj, prihaja pa tudi do posameznih odkupov gradbenih parcel in nedokončanih objektov iz nasedlih projektov.

Slika 1: Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija 2007 - 2016



Preglednica 1: Vrednost in deleži prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, leto 2016

	Promet v milijonih €	Delež skupne vrednosti prometa
Stanovanja	836	39,2 %
Hiše	483	22,7 %
Zemljišča za gradnjo	210	9,9 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	137	6,4 %
Pisarne	126	5,9 %
Industrijske nepremčinine	105	4,9 %
Pozidana zemljišča	91	4,3 %
Kmetijska zemljišča	49	2,3 %
Garaže in parkirni prostori	29	1,4 %
Gozdna zemljišča	14	0,7 %
Ostale nepremčinine	49	2,3 %

Na Obalnem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 777 prodaj stanovanj, kar je 7 odstotkov več kakor leta 2015,
- 239 prodaj hiš, kar je 14 odstotkov več kakor leta 2015,
- 105 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 46 odstotkov več kakor leta 2015,
- 250 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 13 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 39 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 40 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 67 prodaj pisarniških prostorov, 28 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 23 prodaj gostinskih lokalov.

Potem, ko je bilo v letu 2015 Obalno območje edino, kjer se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin znižalo, se je lani vendarle začel kazati trend rasti števila prodaj. Zaznati je bilo tudi zmeren trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin, ki postaja vse močnejši.

postaja vse močnejši. V letu 2016 je bilo na prodanih okoli 780 stanovanj, od tega približno petino na primarnem trgu. V primerjavi z letom prej se je število prodaj povečalo za 7 odstotkov. Prav toliko so se v povprečju povišale tudi cene stanovanj.



Preglednica 8: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana lokalna območja, Obalno območje 2015 - 2016

Analično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
KOPER - staro mesto	Velikost vzorca	46	52
	Povprečna cena (€/m ²)	1.680	1.920
	Srednje leto zgraditve	1900	1900
	Povprečna uporabna površina v m ²	57	54
KOPER - Semečela in Šalara	Velikost vzorca	123	158
	Povprečna cena (€/m ²)	1.840	1.990
	Srednje leto zgraditve	1978	1979
	Povprečna uporabna površina v m ²	52	51
ANKARAN	Velikost vzorca	27	17
	Povprečna cena (€/m ²)	2.190	2.050
	Srednje leto zgraditve	1987	1983
	Povprečna uporabna površina v m ²	54	55
IZOLA	Velikost vzorca	85	83
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.220
	Srednje leto zgraditve	1973	1973
	Povprečna uporabna površina v m ²	48	51
PIRAN	Velikost vzorca	50	50
	Povprečna cena (€/m ²)	2.020	2.250
	Srednje leto zgraditve	1900	1900
	Povprečna uporabna površina v m ²	42	49
PORTOROŽ in LUCIJA	Velikost vzorca	69	74
	Povprečna cena (€/m ²)	2.300	2.380
	Srednje leto zgraditve	1973	1980
	Povprečna uporabna površina v m ²	50	57

Dogajanje na stanovanjskem trgu je zaznamovala prodaja 190-ih stanovanj v izolski soseski »Residenca Livade«, ki je končala nekajletni krč prodaje novih stanovanj na tem območju. Stanovanja so bila dokončana lansko pomlad, večina jih je bila prodanih že v predprodaji, do konca preteklega leta pa je bila prodaja praktično zaključena. Prodajne cene so se gibale od 2.080 do 2.800 €/m² z vključenim DDV. Po podatkih investitorja, naj bi bila polovica kupcev iz Obale, druga polovica pa naj bi stanovanja kupila za počitniški namen.

Uspešna je bila prodaja apartmajev v naselju »Oltra« v Ankaranu, ki ležijo v neposredni bližini morja. Na tretjič ponovljeni javni dražbi apartmajev, ki so bili zgrajeni že leta 2009, je bilo zanimanje veliko, zato so dosežene cene presegle izklicne. Gibale so se od 1.500 do 3.600 €/m² z DDV, v odvisnosti od velikosti in mikrolokacije stanovanja in od tega ali se je kupec odločil tudi za parkirno mesto v garažni hiši.

Lani je bila najvišja pogodbeno cena, 430.000 evrov (4.780 €/m²), dosežena za stanovanje v Portorožu. Tudi najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine, 5.300 €/m², je doseglo stanovanje prodano v Portorožu.

Cena je izračunana na uporabno površino stanovanja in vključuje eno ali dva garažna mesta, odvisno od velikosti stanovanja.

Tujci so lani na Obali kupili 28 stanovanj. Kupovali so neposredno, kot državljani Evropske unije, ali posredno prek svojih, v Sloveniji ustanovljenih podjetij. Ti so največkrat ruski državljani, nekaj je tudi Ukrajincev (skupno 10 prodaj). Največ so kupovali v Portorožu in Piranu. Po številu sledijo Avstrijci (5 prodaj) in Italijani 4. Tuji kupci so bili še iz Norveške, Švice, Francije, Bosne in Hrvaške.

Ob koncu leta 2016 je na prodajo čakalo še približno 420 prvič vseljivih stanovanj na območju občine Koper. Večino so predstavljala stanovanja v soseski »Nokturno«. Družba za upravljanje terjatev bank (DUTB) je februarja 2017 že uspešno začela z njihovo prodajo na način zbiranja ponudb. Dosežene cene z vključenim parkirnim mestom se gibljejo od 1.900 €/m² do 2.800 €/m² z vključenim DDV. Druge ponudbe novih stanovanj, razen nekaj stanovanj v Piranu, na obali trenutno ni.

Lani je bilo na Obalnem območju sklenjenih okoli 240 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem. Število prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za skoraj 15 odstotkov. Cene hiš pa kažejo še nekoliko močnejši trend rasti kakor cene stanovanj.



Trg poslovnih nepremičnin na Obali še vedno ni posebno živahen. V preteklem letu je daleč največji posel predstavljala prodaja trgovskega centra »Planet Tuš« v Kopru, ki je bil prodan za 55 milijonov evrov.



7.2.1. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

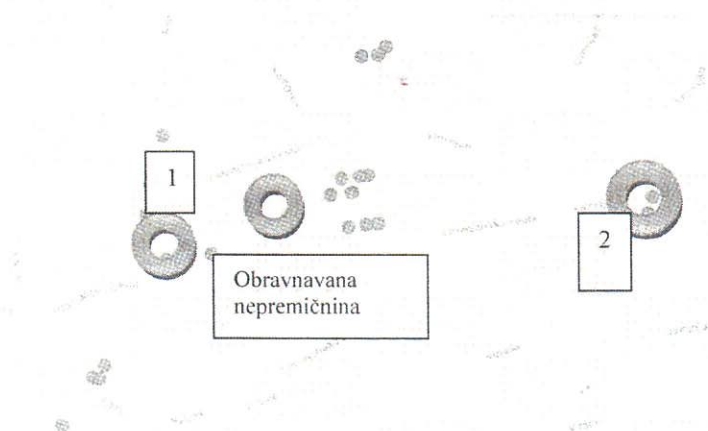
- Čas prodaje
- Lokacija zemljišča
- Oblika zemljišča
- Namembnost zemljišča
- Komunalna oprema
- Površina zemljišča.

Primerljiva zemljišča

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m2)	EUR/m2
1.	Prodaja na prostem trgu	19.8.2016	1.206.602,33*	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	9.162,94	107,94**
2.	Prodaja na prostem trgu	15.7.2016	104.920,00*	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	778,00	110,54**

* vrednost z upoštevanim 22 % DDV-jem

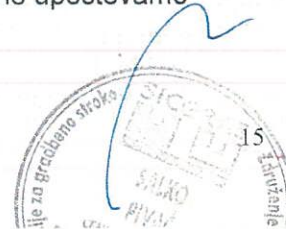
** vrednost brez upoštevanega 22 % DDV-ja



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 podobni lokaciji, zato ne upoštevamo



- Raba zemljišča: ocenjevane posesti so s primerom 1 s podobno rabo, zato ne izvedemo prilagoditve, pri primeru 2 pa jo izvedemo, saj je primer 2 zemljišče za gradnjo stavb
- Komunalna oprema: podobne karakteristike, zato ne opravimo
- Velikost zemljišča: zemljišče so različne velikosti, vendar je v primeru 1 več manjših parcel in v primeru 2 tudi dve parceli, zato ne upoštevamo

7.4.2. Tabela prilagoditev za parcelo 4957/2, k.o. Portorož:

	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2	
k.o.	Portorož	Portorož		Portorož	
Vir podatka		GIS CGS		GIS CGS	
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče	
Prodajna cena		107,94		110,54	
Velikost	396,00	0 %	9.162,94	0 %	778,00
Leto transakcije	2018	+ 10 %	2016	+ 10 %	2016
lokacija		0 %	podobno	0 %	podobno
Komunalna oprema		0 %	podobno	0 %	podobno
namembnost	stavbna	0 %	Podobno	- 10 %	podobno
Prilagoditve		+ 10 %		0 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	118,73		110,54	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 114,64 EUR/m².

Površina zemljišča	396,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	114,64	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	45.397,44	EUR

7.4.3. Tabela prilagoditev za parcelo 4953/36, k.o. Portorož:

	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2	
k.o.	Portorož	Portorož		Portorož	
Vir podatka		GIS CGS		GIS CGS	
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče	
Prodajna cena		107,94		110,54	
Velikost	56,00	0 %	9.162,94	0 %	778,00
Leto transakcije	2018	+ 10 %	2016	+ 10 %	2016
lokacija		0 %	podobno	0 %	podobno
Komunalna oprema		0 %	podobno	0 %	podobno
namembnost	stavbna	0 %	Podobno	- 10 %	podobno



Prilagoditve		+ 10 %		0 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	118,73		110,54	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 114,64 EUR/m².

Površina zemljišča	56,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	114,64	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	6.419,84	EUR

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	51.817,00 EUR	100,00 %
Način kapitalizacije donosa	0,00 EUR	0,00 %
Nabavnovrednostni način	0,00 EUR	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 51.817,00 EUR

Zaokr. 51.817,00 EUR



Na osnovi sklepov omejitvenih pogojev in analiz vrednosti smatram, da tržna vrednost nepremičninskih pravic na podlagi MSOV zaokroženo znaša na dan 14.3.2018:

51.817,00 EUR

Lucija, 14.3.2018

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

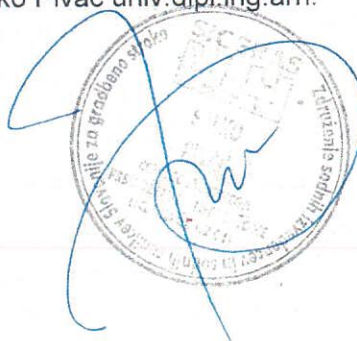
V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

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. 4957/2 in 4953/36 k.o. Portorož, ID znak 2631-4957/2-0 in 2631-4953/36-0.

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



