

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: 73/18

šifra arhiva:

PREDMET CENITVE: stavbna in kmetijska zemljišča na Seči

Parc.št.:	7685/2, 7682, 7680, 6064/3 in 6113/2
K.O.:	Portorož
ID parcele:	2631-7685/2-0, 2631-7682/0-0, 2631-7680/0-0, 2631-6064/3 -0 in 2631-6113/2
Naslov:	/

Lastnik/ca nepremičnine: Pick & Place d.o.o., Liminjanska 96, 6320 Portorož do 1/1

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

NAMEN CENITVE:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE ZA POTREBE POSTOPKU

ODKUPA: stavbna in kmetijska zemljišča na Seči

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. 7685/2, 7682, 7680 in del 6113/2 ter kmetijsko zemljišče 6064/3 in del 6113/2, vse k.o. Portorož, ID znak 2631-7685/2-0, 2631-7682/0-0, 2631-7680/0-0, 2631-6064/3 -0 in 2631-6113/2

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 7685/2, k.o. Portorož: 20.297,00 EUR

=====

Vrednost dela parcele 7682, k.o. Portorož: 1.412,00 EUR

=====

Vrednost dela parcele 7680, k.o. Portorož: 21.658,00 EUR

=====

Vrednost dela parcele 6113/2, k.o. Portorož (stavbo zemljišče): 15.797,00 EUR

=====

Vrednost dela parcele 6113/2, k.o. Portorož (kmetijsko zemljišče): 2.827,00 EUR

=====

Vrednost dela parcele 6064/3, k.o. Portorož: 2.240,00 EUR

=====

^{*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 in kmetijsko 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 7685/2, k.o. Portorož
 - 7.2.1.2. Tabela prilagoditev za del parcele 7682, k.o. Portorož
 - 7.2.1.3. Tabela prilagoditev za del parcele 7680, k.o. Portorož
 - 7.2.1.4. Tabela prilagoditev za del parcele 6113/2, k.o. Portorož
 - 7.2.2. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj za kmetijska zemljišča
 - 7.2.2.1. Tabela prilagoditev za del parcele 6113/2, k.o. Portorož
 - 7.2.2.2. Tabela prilagoditev za del parcele 6064/3, 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 odkupa

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	Stavbno zemljišče parc.št. 7685/2, 7682, 7680 in del 6113/2 ter kmetijsko zemljišče 6064/3 in del 6113/2, vse k.o. Portorož, ID znak 2631-7688/2-0, 2631-7682/0-0, 2631-7680/0-0, 2631-6064/3 -0 in 2631-6113/2
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCELE: 2631-7688/2-0, 2631-7682/0-0, 2631-7680/0-0, 2631-6064/3 -0 in 2631-6113/2
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2631 - PORTOROŽ
ŠTEVILKE PARCEL	7688/2, 7682, 7680, 6113/2 in 6064/3
POVRŠINA PARCELE 7685/2, k.o. Portorož	328,00 m ²
POVRŠINA DEL PARCELE 7682, k.o. Portorož	33,00 m ²
POVRŠINA DEL PARCELE 7680, k.o. Portorož	350,00 m ²
POVRŠINA DEL PARCELE 7682, k.o. Portorož	33,00 m ²
POVRŠINA PARCELE 6113/2, k.o. Portorož	Stavbni del 319,00 m ² in kmetijski del 159,00 m ²
POVRŠINA DEL PARCELE 6064/3, k.o. Portorož	126,00 m ²
TIP NEPREMIČNINE:	Stavbno zemljišče – Območje za promet in centralne dejavnosti, Kmetijska zemljišča – I.območje kmetijskih zemljišč



5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

5.1. Opis okolja in soseske

Predmetna nepremičnina leži v občini Piran, Seča.

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

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Portorož, v območju Seče ob vhodu v soline.

5.2. Identifikacija nepremičnine

5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

Slika 1: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 7685/2, k.o. Portorož



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

Slika 2: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 7682 (le del ob cesti), k.o. Portorož



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

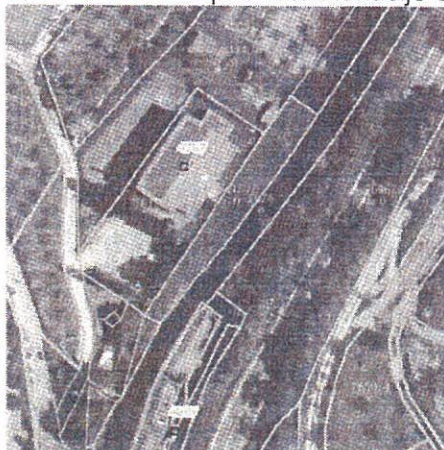
Slika 3: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine parcela št. 7680 (le del ob cesti), k.o. Portorož





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

Slika 4: ortofoto posnetek lokacije ocenjevana nepremičnine parcela št. 6113/2, k.o. Portorož



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

Slika 5: ortofoto posnetek lokacije ocenjevana nepremičnine parcela št. 6064/3, k.o. Portorož



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

Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcela	raba	površina
7685/2	Območja za prometno infrastrukturo	328,00 m ²
7682 (del parcele)	Območje za centralne dejavnosti	33,00 m ²



7680 (del parcele)	Območje za centralne dejavnosti	350,00 m ²
6113/2	Delno razpršena gradnja, delno I.območje kmetijskih zemljišč	478,00 m ²
6064/3	I.območje kmetijskih zemljišč	126,00 m ²

5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –stavbno in kmetijsko zemljišče

Predmet cenitve so stavbna in kmetijska zemljišča, stavbna zemljišča so opredeljena kot območje za prometno infrastrukturo in območje za centralne dejavnosti, dejansko pa gre za pasove ob cesti. Kmetijska zemljišča so pa opredeljena kot I.območje kmetijskih zemljišč, dejansko pa gre tudi za območje ob cesti.

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 (marec 2017)		
		2017	2018	2019
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP realna rast v %	2,5	3,6	3,7	2,6
BDP v mio EUR, tekoče cene	59.464	41.625	41.675	43.577
ZAPOSLENOST, PLACE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,0	2,2	1,5	1,0
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	103,2	90,7	81,9	80,3
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	11,2	9,7	9,1	8,5
Stopnja brezposelnosti (po anketi o delovni sili) v %	8,0	7,0	6,4	6,0
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	1,9	1,5	1,7	1,3
zaposleni sektor	1,8	1,5	1,7	1,8
javni sektor	2,4	1,7	2,0	0,1
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega, realna rast v %)	0,5	1,4	1,7	1,6
IMENJAVA S TURIZMOM				
Bruto prispevek in storitev, realna rast v %	5,9	6,0	5,1	4,8
bruto prispevek	5,7	6,1	5,1	4,4
bruto storitev	6,8	5,4	4,8	4,5
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	6,7	6,5	5,6	5,1
Uvoz proizvodov	6,6	6,8	5,7	5,2
Uvoz storitev	4,1	5,0	6,8	4,4
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
Saldo tekočega računa plačilne bilance v mio EUR	2.719	1.911	1.906	2.024
v primerjavi z BDP v %	4,6	4,6	4,4	4,3
Saldo blagovno-storitvenih menjavi v mio EUR	3.641	3.601	1.650	3.785
v primerjavi z BDP v %	6,1	8,7	4,0	8,3
DOMAČE POVPRAŠEVANJE				
Domnja potrošnja, realna rast v %	2,4	3,8	3,4	2,6
v letu				
Zarobna potrošnja	2,8	3,5	2,7	2,0
Državna potrošnja	2,6	1,0	0,7	0,6
Investicije v osnovna sredstva	2,1	7,0	2,6	6,0
Sprememba zaloga pospevek k rasti BDP v o.t.	0,8	0,1	0,1	0,0
TEČAJ IN CENE				
Razmenje USD za 1 EUR	1,107	1,067	1,068	1,078
Realni efektivni tečaj - deflator CPI	0,2	0,3	0,2	0,2
Deflacija (pov. letno)	0,5	2,1	1,9	2,1
Deflacija (pospevek letu)	0,1	1,0	1,6	2,9
Cena nafte Brent v USD / sodnik	44,8	54,1	55,4	55,8

Vir: ISTAT, 2016; ISTAT, ECB, BIA, 2017-2019 napovedi ISTAT.

Pri pripravi Pomladanske napovedi so bili upoštevani statistični podatki, informacije in sprejeti 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.

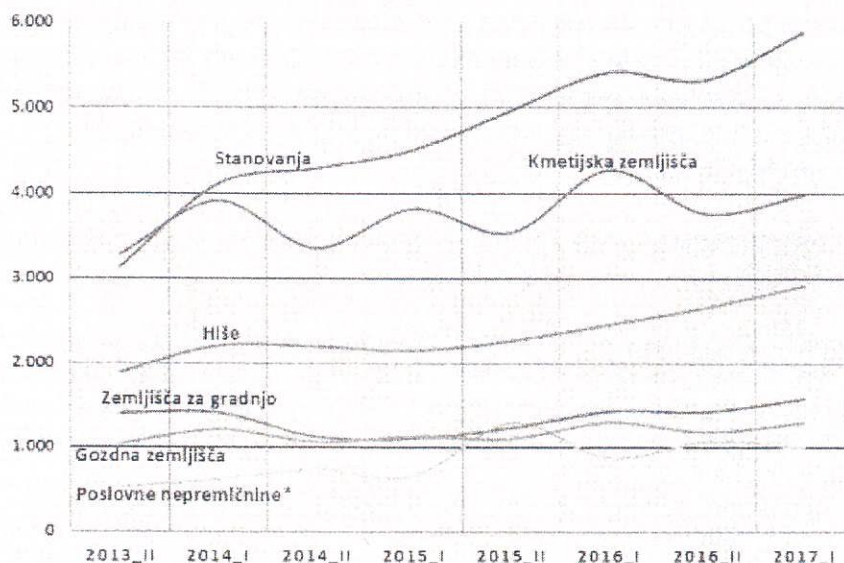
1 Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov

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 začasni podobi 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 nepremičninskem 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 investitorjev 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 pravih 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.

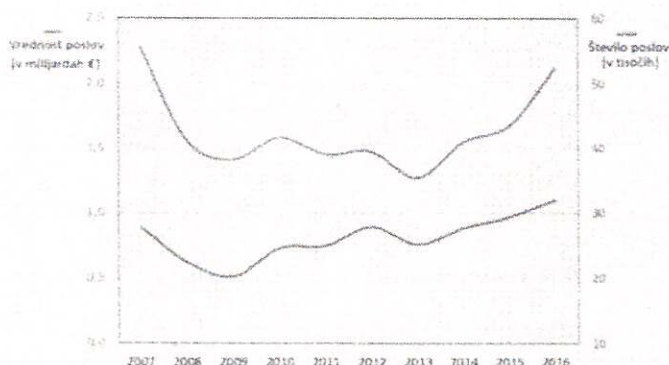
Gradnja v lastni režiji na svojem zazidljivem zemljišču.

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 nepremičnine	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 nepremičnine	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.

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 - Semedela 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	95	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 LUCIA	Velikost vzorca	69	74
	Povprečna cena (€/m ²)	2.300	2.390
	Srednje leto zgraditve	1979	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.



Lani sta bili najdražji hiši prodani v Portorožu, in sicer po 900.000 evrov. Obe hiši sta bili veliki prek 200 kvadratnih metrov in obnovljeni. Ena se nahaja v neposredni bližini morja, medtem ko je druga bolj oddaljena, vendar z razgledom na Strunjski in Portoroški zaliv.

Tujci so 15 hiš kupili preko svojih slovenskih podjetij. Enajst od njih je bilo državljanov Rusije, trije Ukrajine in eden iz Makedonije. Ruski kupci so 4 hiše kupili v starem mestnem jedru Pirana, prav toliko v Portorožu, tri v Izoli in eno v Porečju. Od sedmih hiš prodanih po ceni 600.000 evrov ali več so jih šest posredno kupili ruski državljani.

Čeprav je promet skromen, na območju Obale počasi oživlja tudi prodaja zemljišč za gradnjo stavb. Lani je bilo v primerjavi z letom prej sklenjenih za 8 odstotkov več kupoprodaj. Najvišji ceni sta dosegli zemljišči v občini Izola (457 €/m²) in Piranu (280 €/m²). V zaledju obale je bila najvišje dosežena cena 85 €/m².

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.

7.0. 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.

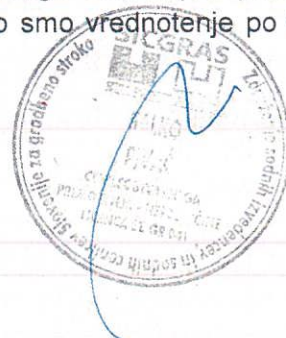
7.1. Analiza podatkov

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:

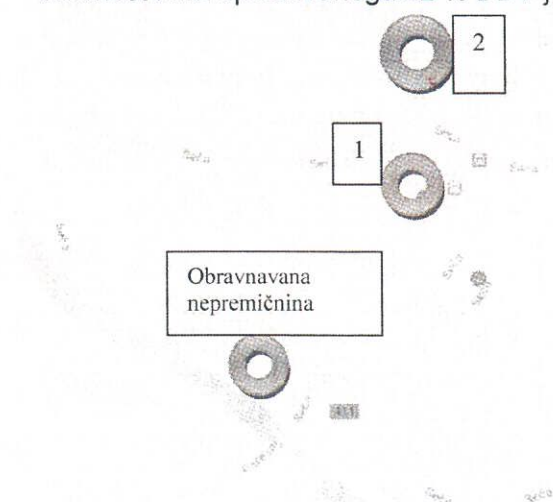
- Čas prodaje
- Lokacija zemljišča
- Oblika zemljišča
- Namembnost zemljišča
- Komunalna oprema
- Površina zemljišča.

Primerljiva zemljišča za stavbna 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	22.5.2017	77.000,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	630,00	122,22
2.	Prodaja na prostem trgu	17.6.2016	1.250,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	10,00	125,00

* 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, vendar ker gre v ocenjevanih nepremičninah za obcestne pasove, smo mnenja, da višanje cen na trgu nimajo vpliva, zato ne upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: nepremičnine so na podobni lokaciji, zato ne upoštevamo
- Raba zemljišča: primerljive posesti so zemljišče za gradnjo stavb, medtem, ko so ocenjevane posesti predvsem za prometno infrastrukturo, ozki pasovi ob cestah, zato upoštevamo
- Oblika: ocenjevane posesti so vse zelo ozke in podolgovate, neuporabne kot samostojne parcele
- Velikost zemljišča: zemljišče so različne velikosti, zato upoštevamo in primerno ovrednotimo

7.2.1.1. Tabela prilagoditev za parcelo 7685/2, 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		122,22		125,00	
Velikost	328,00	- 10 %	630,00	0 %	10,00
Leto transakcije	2018	0 %	2017	0 %	2016
lokacija		0 %	podobno	0 %	podobno
oblika		- 10 %	slabša	- 10 %	slabša
namembnost	Stavbna	- 35 %	slabša	- 35 %	slabša
Prilagoditve		- 55 %		- 45 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	55,00		68,75	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 61,88 EUR/m².

Površina zemljišča	328,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	61,88	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	20.296,64	EUR

7.2.1.2. Tabela prilagoditev za del parcele 7682, 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		122,22		125,00	
Velikost	33,00	- 20 %	630,00	0 %	10,00
Leto transakcije	2018	0 %	2017	0 %	2016
lokacija		0 %	podobno	0 %	podobno

oblika		- 10 %	slabša	- 10 %	slabša
namembnost	Stavbna	- 35 %	slabša	- 35 %	slabša
Prilagoditve		- 65 %		- 45 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	42,78		68,75	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 42,78 EUR/m².

Površina zemljišča	33,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	42,78	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	1.411,74	EUR

7.2.1.3. Tabela prilagoditev za del parcele 7680, 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		122,22		125,00	
Velikost	350,00	- 10 %	630,00	0 %	10,00
Leto transakcije	2018	0 %	2017	0 %	2016
lokacija		0 %	podobno	0 %	podobno
oblika		- 10 %	slabša	- 10 %	slabša
namembnost	Stavbna	- 35 %	slabša	- 35 %	slabša
Prilagoditve		- 55 %		- 45 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	55,00		68,75	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 61,88 EUR/m².

Površina zemljišča	350,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	61,88	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	21.658,00	EUR

7.2.1.4. Tabela prilagoditev za del parcele 6113/2, 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		122,22		125,00	
Velikost	319,00	- 10 %	630,00	0 %	10,00



Leto transakcije	2018	0 %	2017	0 %	2016
lokacija		0 %	podobno	0 %	podobno
Močen naklon		- 10 %	slabša	- 10 %	slabša
oblika		- 10 %	slabša	- 10 %	slabša
namembnost	Stavbna	- 35 %	slabša	- 35 %	slabša
Prilagoditve		- 65 %		- 55 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	42,78		56,25	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 49,52 EUR/m².

Površina zemljišča	319,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	49,52	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	15.796,88	EUR

7.2.2. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj za kmetijska zemljišča

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

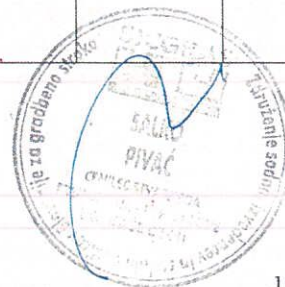
- Čas prodaje
- Lokacija zemljišča
- Oblika zemljišča
- Namembnost zemljišča
- Komunalna oprema
- Površina zemljišča.

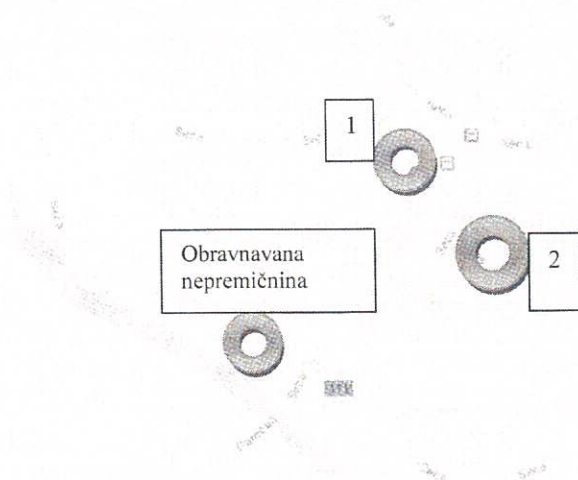
Primerljiva zemljišča za kmetijska zemljišča

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m ²)	EUR/m ²
1.	Prodaja na prostem trgu	9.5.2016	4.260,00	kmetijsko zemljišče	2631	Portorož	426,00	10,00
2.	Prodaja na prostem trgu	22.8.2017	6.930,00	kmetijsko zemljišče	2631	Portorož	210,00	33,00

* 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, vendar ne za kmetijska zemljišča, zato ne upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: nepremičnine so na podobni lokaciji, vendar so ocenjevane direkt ob cesti, zato upoštevamo
- Raba zemljišča: se ne more uporabljati za kmetijsko rabo, saj gre za obcestni pas, zato upoštevamo
- Komunalna oprema: podobne karakteristike, zato ne opravimo
- Velikost zemljišča: zemljišče so različne velikosti, zato upoštevamo in primerno ovrednotimo

7.2.2.1. Tabela prilagoditev za del parcele 6113/2, k.o. Portorož:

	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2	
k.o.	Portorož	Portorož		Portorož	
Vir podatka		GIS CGS		GIS CGS	
Vrsta zemljišča	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče		kmetijsko zemljišče	
Prodajna cena		10,00		33,00	
Velikost	159,00	- 10 %	426,00	0 %	210,00
Leto transakcije	2018	0 %	2016	0 %	2017
lokacija		- 5 %	podobno	- 5 %	podobno
Komunalna oprema		0 %	podobno	0 %	podobno
namembnost	kmetijska	- 10 %	podobno	- 10 %	podobno
Prilagoditve		- 25 %		- 15 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	7,50		28,05	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 17,78 EUR/m².



Površina zemljišča	159,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	17,78	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	2.827,02	EUR

7.2.2.2. Tabela prilagoditev za del parcele 6064/3, k.o. Portorož:

	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2	
k.o.	Portorož	Portorož		Portorož	
Vir podatka		GIS CGS		GIS CGS	
Vrsta zemljišča	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče		kmetijsko zemljišče	
Prodajna cena		10,00		33,00	
Velikost	126,00	- 10 %	426,00	0 %	210,00
Leto transakcije	2018	0 %	2016	0 %	2017
lokacija		- 5 %	podobno	- 5 %	podobno
Komunalna oprema		0 %	podobno	0 %	podobno
namembnost	Kmetijska	-10 %	podobno	-10 %	podobno
Prilagoditve		- 25 %		-15 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	7,50		28,05	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 17,78 EUR/m².

Površina zemljišča	126,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	17,78	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	2.240,28	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

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

Nabavnovrednostna metoda, ki pripada nabavnovrednostnem 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.

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

- 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.

8.0. UTEŽI

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.

razliki med zgornjimi in spodnjimi vrstami. Proizvodnja in 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	64.231,00 EUR	100,00 %
Način kapitalizacije donosa	0,00 EUR	0,00 %
Nabavnovrednostni način	0,00 EUR	0,00 %

Kot končni sklep na osnovi zapisanega, 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 64.231,00 EUR

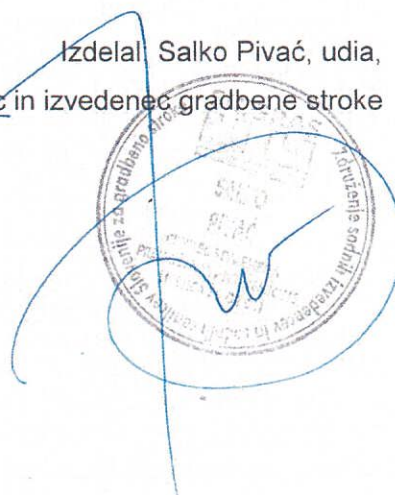
Zaokr. 64.231,00 EUR

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

64.231,00 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

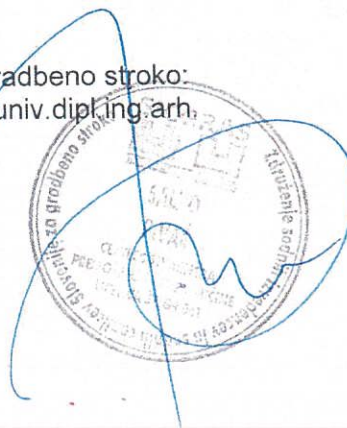
V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

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 moj 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. 7685/2, 7682, 7680 in del 6113/2 ter kmetijsko zemljišče 6064/3 in del 6113/2, vse k.o. Portorož, ID znak 2631-7685/2-0, 2631-7682/0-0, 2631-7680/0-0, 2631-6064/3 -0 in 2631-6113/2.

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

