



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Številka : 353-1/2006; 478-228/2020
Numero :

Piran : 16.3.2021
Pirano :

Občinski svet
Občine Piran

Zadeva: mednarodni mejni prehod Dragonja - predlog dopolnitve načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran

1. Pravna podlaga:

Občinski svet Občine Piran je dne 11.2.2021 sprejel Sklep o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2021. V 6. točki sklepa je predvideno, da odločitev o spremembah in dopolnitvah načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran sprejme Občinski svet Občine Piran na predlog župana.

2. Dejansko stanje

Občina Piran je lastnica sledečih zemljišč v k.o. 2633 Raven:

- Parc. št. 2449/5 v izmeri 567 m²
- Parc. št. 2449/6 v izmeri 409 m²
- Parc. št. 2449/7 v izmeri 392 m²
- Parc. št. 2449/10 v izmeri 3 m²
- Parc. št. 2449/16 v izmeri 8 m².

Vsa navedena zemljišča so stavbna zemljišča in se nahajajo na območju Mednarodnega mejnega prehoda Dragonja.

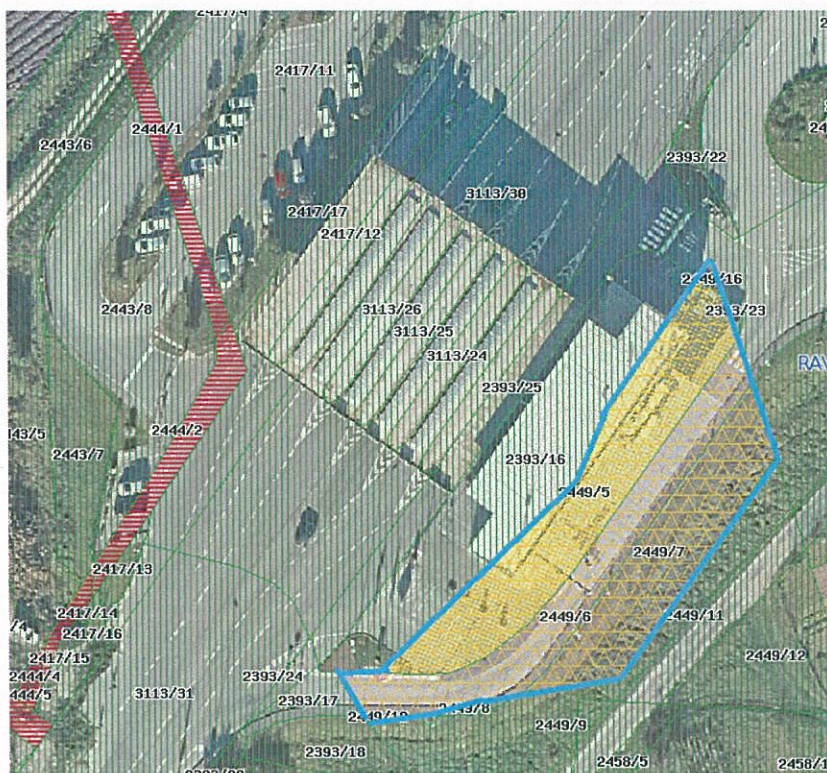


območje MMP Dragonja

V času pred gradnjo navedenega mejnega prehoda in na podlagi Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo objektov na mejnih prehodih in Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja so Občina Piran, Republika Slovenija in Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (med drugim) dne 28.8.2006 sklenili pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice. Pogodba je bila sklenjena za zemljišča, za katera v fazi sklepanja pogodbe še ni bila izvedena razmejitev med lastništvom Občine Piran in Republike Slovenije na podlagi Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Ker je investitor, to je Republika Slovenije, Vlada Republike Slovenije morala izkazati pravico graditi v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za izgradnjo MMP Dragonja, smo pristopili k sklenitvi omenjene pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

V pogodbi je bilo med drugim določeno, da se imetnik stavbne pravice (to je RS) zavezuje po ureditvi lastninsko pravnih razmerij med občino in skladom skleniti z občino pogodbo namesto razlastitve za zemljišča oziroma menjalno pogodbo, na podlagi katere bo pridobil lastninsko pravico na zemljiščih, ki so predmet podelitve stavbne pravice (7. člen pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice).

Občina Piran in Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS so dokončno razmejili lastništvo na območju parc. št. 2449/1, 2449/2, 2459/1, 2459/2 in 2459/3 k.o. Raven, ki so bile predmet pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Na podlagi izvedene parcelacije in ureditve razmerij med Občino Piran in Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov so predmet lastninske pravice Občine Piran (in torej predmet zaveze skleniti pogodbo, na podlagi katere bo Republika Slovenija pridobila lastninsko pravico na zemljiščih) nepremičnine s parc. št. 2449/5, 2669/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633 Raven.



modra črta – obravnavane parcele (last Občine Piran). Z zeleno šrafuro so označene parcele v lasti RS.

Na podlagi 7. člena pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice je Ministrstvo za javno upravo Občini Piran posredovalo ponudbo za odkup navedenih nepremičnin. Odškodnina je bila določena na podlagi cenitve Slavka Bunderle (cenitev z dne 1.10.2019). Višina odškodnine skladno z navedeno cenitvijo znaša 75.845,00 EUR. Občina Piran je po prejemu cenitve naročila novo cenitev vrednosti pri cenilcu Vitomirju Mavriču, kateri je vrednost nepremičnin ocenil na 174.201,00 EUR. Cenitev smo posredovali Ministrstvu za javno upravo. Le ta nam je posredoval svoje nestrinjanje s cenitvijo cenilca Mavriča in predlagal, da stranki z medsebojnim popuščanjem skušata doseči znesek odškodnine, ki bo sprejemljiv za obe stranki. Glede na navedeno sta obe stranki dosegli kompromis, da bi bilo smiselno z namenom mirne rešitve zadeve (v izogib razlastitvenemu postopku in nato določanju višine odškodnine v postopku pred sodiščem ter dodatnemu določanju višine nadomestila za stavbno

pravico) skleniti prodajno pogodbo za ceno 125.023,00 EUR, kar predstavlja aritmetično sredino med obema cenitvama.

Ob tem želimo še pojasniti, da se predmetna prodaja, v kolikor bo Občinski svet potrdil umestitev nepremičnin v letni načrt razpolaganja, odviha na podlagi Zakona o urejanju prostora in ne na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

3. Predlog

Predlagamo, da Občinski svet Občine Piran sprejme sklep, da se načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2021 dopolni s sledečimi nepremičnimi:

PRILOGA 2. Obrazec št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči

Zaporedna številka	Upravitelj	Samoppravna lokalna skupnost	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur/m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur
222	OP UPPZ	OP	2633- Raven	2449/5	567	90,66	51.404,22 €
223	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/6	409	90,66	37.079,94 €
224	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/7	392	90,66	35.538,72 €
225	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/10	3	90,66	997,26 €
226	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/16	8	90,66	12.553,10 €

Pripravila:
Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.

Direktor občinske uprave:
Daniel Tomljanović

Vodja urada za premoženjskopravne zadeve:
mag. Natali Gak, univ. dipl. prav.

Priloga:

- Predlog sklepa
- Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice
- Cenitev Vitomirja Mavriča
- Cenitev Slavka Bunderle

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 6 1/20 - ZDLGPE, 175/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14, 35/17, 43/18) je Občinski svet Občine Piran na redni seji z dne ... sprejel

SKLEP

o dopolnitvi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2021

1.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2021, kot je bil sprejet na seji z dne 11.2.2021, se v prilogi 2- obrazec 2a (načrt razpolaganja z zemljišči) dopolni s sledečimi nepremičninami:

PRILOGA 2. Obrazec št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči

Zaporedna številka	Upravljaec	Samoppravna lokalna skupnost	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur/m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur
222	OP UPPZ	OP	2633- Raven	2449/5	567	90,66	51.404,22 €
223	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/6	409	90,66	37.079,94 €
224	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/7	392	90,66	35.538,72 €
225	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/10	3	90,66	997,26 €
226	OP UPPZ	OP	2633 - Raven	2449/16	8	90,66	12.553,10 €

2.

Sklep velja takoj.

Št.: 353-1/2006, 478-228/2020

Dne: ____

Župan Občine Piran

Đenio Zadković

POGODBA O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

ki so jo dogovorile in sklenile:

1. **REPUBLIKA SLOVENIJA, Vlada Republike Slovenije, Gregorčičeva 20**, ki jo po pooblastilu zastopa minister za javno upravo dr. Gregor Virant, (v nadaljevanju: imetnik stavbne pravice);
2. **SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE**, Dunajska 58, Ljubljana, ki ga zastopa direktor Sergij Daolio (v nadaljevanju: sklad)
- in
3. **OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, Piran**, ki jo zastopa županja Vojka Štular, prof., (v nadaljevanju: občina)

1. člen

Stranke te pogodbe ugotavljajo:

- da nepremičnine, potrebne za gradnjo mednarodnih mejnih prehodov, pridobiva Ministrstvo za javno upravo v imenu in za račun Republike Slovenije na podlagi Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo objektov na mejnih prehodih (Ur.l. RS, št. 111/01 – v nadaljevanju ZDVGOMP), Sklepa Vlade Republike Slovenije št. 003-06/2001 z dne 1.2.2001 in Zakona o državni upravi (Ur.l. RS, št. 24/05-UPB);
- da je izgradnja mednarodnega mejnega prehoda Dragonja urejena na podlagi ZDVGOMP in Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja (Ur.l. RS, št. 73/06);
- da je izgradnja mednarodnega mejnega prehoda Dragonja v javnem interesu na podlagi ZDVGOMP;
- da Ministrstvo za javno upravo potrebuje za izgradnjo mednarodnega mejnega prehoda Dragonja tudi parc. št. 2449/2, 2459/2, 2459/3, 2449/1 in 2459/1, vse vl. št. 708 k.o. Raven, ki na podlagi Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja spadajo v območje novega mejnega prehoda;
- da je v zemljiški knjigi pri predmetnih parcelah vknjižena družbena lastnina v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran, ki ne obstaja več;
- da sta skladno s 14. členom Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur.l. RS, št. 10/93 in 1/96) in 57. členom Zakona o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 22/00) lastnika predmetnih nepremičnin Republika Slovenija, upravljavec sklad in občina, kar uredita z medsebojno pogodbo o prenosu kmetijskih zemljišč;
- da se občina in sklad dogovarjata glede medsebojnih razmerij v zvezi z lastništvom, vendar jih v času priprave te pogodbe še nista dokončno uredila, zato na strani lastnika zemljišč sklepata to pogodbo skupaj občina in sklad;
- da so vse stranke soglasne, da Republika Slovenija nujno potrebuje na predmetnih zemljiščih stavbno pravico zaradi pridobitve gradbenega dovoljenja;
- da se ta pogodba sklepa zaradi zagotovitve pravice, da Ministrstvo za javno upravo lahko gradi na zemljiščih iz 3. člena te pogodbe.

2. člen

Občina in sklad ne nasprotujeta izdaji gradbenega dovoljenja in posledično gradnji mednarodnega mejnega prehoda Dragonja.

3. člen

Občina in sklad s podpisom te pogodbe solidarno (skupno) nepreklicno izročata Ministrstvu za javno upravo v neposredno posest zemljišča, parc. št. 2449/1 – vinograd v izmeri 1578 m², parc. št. 2449/2 - neplodno v izmeri 457 m², 2459/1 – vinograd v izmeri 594 m², parc. št. 2459/2 – neplodno v izmeri 11 m² in parc. št. 2459/3 – parkirišče v izmeri 22 m², vse vl. št. 708 k.o. Raven.

4. člen

Občina ustanavlja na parc. št. 2449/1, 2449/2, 2459/1, 2459/2 in 2459/3 k.o. Raven v obsegu, kot je lastnik navedenih parcel, stavbno pravico za zgraditev mednarodnega mejnega prehoda Dragonja skladno z določili Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, v korist Republike Slovenije. Obseg stavbne pravice je določen z Uredbo o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja.

Namen ustanovitve stavbne pravice v korist imetnika stavbne pravice je izgradnja mejnega prehoda.

5. člen

Na podlagi te pogodbe imetnik stavbne pravice pridobi pravico graditi in imeti v lasti zgrajene objekte na zemljiščih s parc. št. 2449/1, 2449/2, 2459/1, 2459/2 in 2459/3 k.o. Raven. Imetnik se zaveže objekte zgraditi v svojem imenu in na svoj račun.

6. člen

Stavbna pravica se ustanavlja za določen čas, do sklenitve kupoprodajne pogodbe med Republiko Slovenijo, Vlado Republike Slovenije in Občino Piran, kar pa je možno šele po ureditvi premoženjsko pravnih razmerij med skladom ter občino.

7. člen

Imetnik stavbne pravice se zavezuje v roku 30 dni po ureditvi lastninsko pravnih razmerij med občino in skladom skleniti z občino pogodbo namesto razlastitve za zemljišča oziroma menjalno pogodbo, na podlagi katere bo pridobil lastninsko pravico na zemljiščih, ki so predmet podelitve stavbne pravice. V primeru pogodbe namesto razlastitve se imetnik stavbne pravice zaveže občini podeliti tudi odkupno pravico tako, da bo občina lahko zemljišča odkupila po revalorizirani kupnini v primeru prenehanja uporabe zemljišč za potrebe mednarodnega mejnega prehoda. V kolikor v navedenem roku med imetnikom stavbne pravice in občino ne bo dosežen dogovor o kupnini za zemljišča, ki bodo predmet prodaje ali ne bo dosežen dogovor o menjavi, se v enakem roku imetnik stavbne pravice zaveže predlagati uvedbo razlastitvenega postopka ter istočasno skleniti aneks k tej pogodbi, s katero se bo določila vrednost stavbne pravice in način plačila odškodnine za podeljeno stavbno pravico. Podlaga za sklenitev aneksa bo odškodnina za podeljeno stavbno pravico, izračunana kot letno nadomestilo, ki bo ugotovljena s pomočjo ustreznega izvedenca, katerega bosta imenovala skupno imetnik stavbne pravice in občina. V kolikor do dogovora o imenovanju izvedenca ne bo prišlo, lahko vsaka stranka imenuje svojega izvedenca in se odškodnina izračuna kot povprečje obeh ugotovljenih vrednosti. V primeru sklenitve aneksa je dolžan imetnik stavbne pravice plačati odškodnino tudi za čas od sklenitve te pogodbe do sklenitve aneksa ter nato vsako leto plačati v tistem letu zapadlo vrednost letne odškodnine.

8. člen

Po ureditvi lastninskopravnih razmerij med občino in skladom se izvede prenos pravice upravljanja iz sklada na Ministrstvo za javno upravo.

9. člen

Občina Piran, Tartinijev trg 2, Piran, matična številka 5883873 na parc. št. 2449/1, 2449/2, 2459/1, 2459/2 in 2459/3 k.o. Raven, v obsegu, kot je lastnik navedenih parcel, s to pogodbo ustanavlja stavbno pravico za izgradnjo mednarodnega mejnega prehoda Dragonja in dovoljuje na nepremičninah parc. št. 2449/1, 2449/2, 2459/1, 2459/2 in 2459/3 k.o. Raven vknjižbo stavbne pravice za izgradnjo mejnega prehoda Dragonja v korist Republike Slovenije, enolične številke 5854814.

10. člen

Ta pogodba velja, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke, pri čemer je potrebno podpise zastopnikov občine in sklada notarsko overiti. Stroški overitve, kakor tudi drugi morebitni stroški bremenijo imetnika stavbne pravice.

11. člen

Za vsa vprašanja, ki jih ta pogodba ne ureja, se uporabljajo določila Stvarnopravnega zakonika.

12. člen

Ta pogodba je sestavljena v 8 enakih izvodih, od katerih občina in sklad prejmeta po dva izvoda, imetnik stavbne pravice pa štiri izvode.

REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA RS

Dr. Gregor VIRANT
Minister

Datum: 15.08.2006



SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN
GOZDOV RS

Sergej DAOLIO
Direktor

Datum: 28-08-2006
š.: 41-55/06



OBČINA PIRAN

Vojka ŠTULAR
Županja

Datum:

28-08-2006



	SLAVKO BUNDERLA s.p. izvedeništvo, cenilstvo, svetovanje
	Zlatiborska ul. 2, 2000 MARIBOR tel. 041 662- 813

Šifra: 0202/2019-27
Datum: 01. 10. 2019

CENITEV

POROČILO
o ocenjeni vrednosti celotnega svežnja
nepremičninskih pravic na

parcelah št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16
vse k.o. 2633-Raven

IME IN NASLOV LASTNIKA

Po ZK izpiskih

DRUŽBENA LASTNINA v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran	Piran, 6330 Piran- Pirano	-	1/1	lastninska pravica
--	----------------------------------	----------	------------	---------------------------

Na osnovi 5.čl. Pogodbe o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in o ureditvi drugih premoženjskih razmerij med SKZG RS in Občino Piran se zemljiško stanje že ureja

Ocena

tržne vrednosti na dan 17. 09. 2019- CELOTA po namenski rabi na dan 12. 07. 2006:

parcele št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven

celota 1/1

75.845,00 EUR

v ceni ni zajet DDV

izgrajene izboljšave na parcelah niso predmet ocenjevanja

Možnost prodaje: v roku 2 let po pričetku oglaševanja

Dodatni stroški: davki v skladu z zakonodajo in pogodbo



STANDARD VREDNOSTI

Tržna vrednost- upošteva je določbe Zurep-2

DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE

vpogled v Google Street View 17. 09. 2019

DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

17. 09. 2019

DATUM POROČILA

01. 10. 2019

LASTNIK NEPREMIČNINE

po ZK izpisku – v PRILOGI

NAROČNIK OCENITVE

**MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
Tržaška cesta 21, 1000 LJUBLJANA**

IZVAJALEC NALOGE

**Izvedeništvo, cenilstvo Slavko Bunderla s.p.
Zlatiborska ulica 2, 2000 MARIBOR**

OCENJEVALEC

Mag. Slavko Bunderla univ. dipl. inž. gradb.

- stalni sodni izvedenec za gradbeništvo- gradbeništvo splošno, komunala, nizke gradnje, stavbna zemljišča

Št. zadnje odločbe 165- 04- 443/2000 z dne 16. 02. 2004 ter ustrezno podaljšanje do 21.01.2022

- stalni sodni cenilec za gradbeništvo- gradbeništvo splošno, komunala, nizke gradnje, stavbna zemljišča, **nepremičnine**

Št. zadnje odločbe **165-04-443/00 z dne 13.12.2010 ter ustrezno podaljšanje do 21.01.2022**Št. zadnje odločbe
165-04-443/00 z dne 13.12.2010 ter ustrezno podaljšanje do 21.01.2022

Slavko Bunderla s.p.
Zatiborska ulica 2
2000 MARIBOR

Maribor, 01. 10. 2019

MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
Tržaška cesta 21

1000 LJUBLJANA

Zadeva: Spremno pismo

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC
na parcelah št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven
- naslov Dragonja 124, 6333 Sečovelje-Siciole

Spoštovani !

Skladno s podano ponudbo smo za Vas izdelali Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic **na parcelah št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven - naslov Dragonja 124, 6333 Sečovelje-Siciole**, ki vključuje vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom ocenjevane nepremičnine za namen prodaje oz. transakcije.

Predmet ocenjevanja vrednosti so nepremičnine- **na parcelah št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven - naslov Dragonja 124, 6333 Sečovelje-Siciole** po namenski rabi na dan 12. 07. 2006. Zemljiškoknjižni izpiski se nahajajo v Prilogi. V teku izdelave tega poročila smo uporabili podatke z vpogleda nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, soseske z okolico in primerljivih prodaj ter analizirali smo vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic na ocenjevanih nepremičninah. Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in v poročilu vsebovane omejitvene pogoje ocenjujemo, da za ocenjevane nepremičnine **na parcelah št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven - naslov Dragonja 124, 6333 Sečovelje-Siciole** na dan 17. 09. 2019 znaša

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN

parcele št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven

celota 1/1

75.845,00 EUR

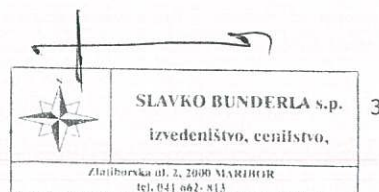
v ceni ni zajet DDV

izgrajene izboljšave na parcelah niso predmet ocenjevanja

Utemeljitve zaključkov ocenjenih vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila. Zahvaljujemo se Vam za dano priložnost in upamo, da nas boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim, obvestite. Glede nadaljnjih vprašanj pa usmerjamo Vašo pozornost na priloženo poročilo o ocenjevanju.

S spoštovanjem !

Mag. Slavko Bunderla univ. dipl inž. gradb.



SEZNAM VSEBINE

UVODNI DEL- POVZETEK	5
1.0 Izjava ocenjevalca in naročnika	7
2.0 Izhodišča za ocenjevanje	8
2.1 Opis načina ocenjevanja in vrste poročila	
2.2 Domneve in omejitveni pogoji	
2.3 Specifični omejitveni pogoji	
2.4 Namen cenitve	
2.5 Ustrezna definicija vrednosti	
2.6 Datum ocenitve	
2.7 Povzetek postopka ocenitve	
3.0 Predstavitev podatkov	14
3.1 Zgodovina nepremičnine	
3.2 Predstavitev splošnih podatkov	
3.3 Predstavitev podatkov o zemljišču in lokaciji	
4.0 Analiza podatkov in vrednotenje	18
4.1 Analiza vplivov na vrednost nepremičnine	
4.2 Analiza davkov	
4.3 Analiza najgospodarnejše uporabe	
4.4 Ocena vrednosti zemljišča in stavbe	
4.5 Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnin	
5.0 Pregledana dokumentacija in priloge	27
PRILOGE	27

UVODNI DEL- POVZETEK

PREDMET POROČILA

Predmet poročila je ocena višine tržne vrednosti pravic na nepremičnini: **na parcelah št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven - naslov Dragonja 124, 6333 Sečovlje-Siciole**

LASTNIK (po ZK izpisku)

Lastnik je
DRUŽBENA LASTNINA v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran, Piran, 6330 Piran- Pirano do 1/1

NAMEN OCENE VREDNOSTI

Ocena nepremičninskih pravic na nepremičnini je v skladu z MSOV 2017 na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za potrebe razlastitvenega postopka. Poročilo ni namenjeno za računovodsko poročanje.

PODLAGA VREDNOSTI

Tržna vrednost

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

DOLOČANJE ODŠKODNIN V RAZLASTITVENIH POSTOPKIH- 295. čl. ZUREP-2

Pri ocenjevanju se upošteva:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobijo od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih ter skladnost navedenih podatkov s primerljivimi nepremičninami;
- stanje nepremičnin v naravi;
- namensko rabo nepremičnin pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka in
- mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

UPORABLJENE METODE OCENJEVANJA

Uporabljen bo način tržnih primerjav medtem ko se **na donosu zasnovan način** ter **nabavnovrednostni način** za ocenjevanje vrednosti zemljišč praviloma ne uporabljata.

OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Na dan 17. 09. 2019

Vrednost nepremičnin: parcele 2633 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16- parcele brez izboljšav	75.845,00 EUR
SKUPAJ:	75.845,00 EUR

KATASTRSKI PODATKI (vir GURS- vpogled 17. 09. 2019)

ID NEPREMIČNINE		parcele 2633 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16			
NASLOV		Dragonja 124, 6333 Sečovlje-Siciole			
k.o.	št. parcele	dejanska raba	površina parcele	predvidena dimenzija ocene	ocenjena površina
Raven		12.07.2006	m2		m2
2633	2449/5	kmetijsko zemljišče	567	567	S 567,00
2633	2449/6	kmetijsko zemljišče	409	409	S 409,00
2633	2449/7	kmetijsko zemljišče	392	392	S 392,00
2633	2449/10	kmetijsko zemljišče	3	3	S 3,00
2633	2449/16	kmetijsko zemljišče	8	8	S 8,00
SKUPAJ:					S 1.379,00

LOKACIJA NEPREMIČNIN
k.o. 2633 Raven



SLIKA



DATUM POROČILA: 01. 10. 2019
DATUM VELJAVNOSTI CENITVE: 17. 09. 2019
DATUM VPOGLEDA: 17. 09. 2019

POSEBNA PREDPOSTAVKA

Ocenjevanje je na zahtevo naročnika izvedeno v skladu z 295.čl. ZUREP -2 za potrebe razlastitvenega postopka.

KOMENTAR

Ocenjujem, da ocenjena tržna vrednost odraža predvideno prihodnje povpraševanje po tovrstnih nepremičninah. Morebitni drugi možni načini uporabe nepremičnine v oceni niso upoštevani.

PODPIS OCENJEVALCA



1.0 IZJAVA OCENJEVALCA IN NAROČNIKA

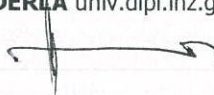
IZJAVA v skladu s **Slovenskim poslovnofinančnim standardom št. 2: - UL RS 48/2018**
OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah (stalni sodni cenilec za gradbeništvo-**nepremičnine**) potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti **nepremičninskih pravic za nepremičnine na parcelah št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven - naslov Dragonja 124, 6333 Sečovelje-Siciole**
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oz. prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva
- nisem sam oz. z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- 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 predmet ocenjevanja v mejah omogočenega;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti

Izjavlja:

Mag. **SLAVKO BUNDERLA** univ.dipl.inž.gradb.



IZJAVA NAROČNIKA

S podpisom izjave potrjujemo, da so podatki in informacije, ki smo jih predložili, točni in verodostojni ter jih brez posebnega dodatnega preverjanja ocenjevalec lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o ovrednotenju.

Izjavlja:

Pridobljeni podatki iz uradnih evidenc

2.0 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

2.1 Opis načina ocenjevanja in vrste poročila

Poročilo, ki je izdelano je pisno poročilo izvedene omejene ocenitve v skladu z **Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017**, upošteva **Hirearhijo standardov ocenjevanja** ter v skladu s **Standardom SPS-2**.

Uporabljene metode za ocenjevanje vrednosti nepremičnin so po MSOV 2017:

- način tržnih primerjav
- nabavnovrednostni način
- na donosu zasnovan način .

METODE OCENJEVANJA

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Metoda primerljivih prodaj za ocenjevanje vrednosti zemljišč vključuje neposredno primerjavo premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, s podobnimi zemljiškimi parcelami, za katere obstajajo dejanski podatki o nedavnih tržnih transakcijah. Čeprav so prodaje najpomembnejše, analize pogodb in ponudbenih cen za podobne parcele, ki so konkurenčne premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, lahko prispevajo k večjemu razumevanju trga. Metoda primerljivih prodaj je osnovna metoda vrednotenja vseh nepremičnin in je kot taka tudi osnovna in največkrat uporabljena metoda pri ocenjevanju vrednosti zemljišč.

Metoda razčlenitve (razvoja) gradnje predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom, in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost. Metoda razčlenitve gradnje je primerna za uporabo takrat, kadar je najboljša uporaba večjega kompleksa zemljišča razvoj in razdelitev na več gradbenih parcel.

Pri tej metodi je treba:

- natančno določiti najboljšo uporabo zemljišča,
- pridobiti natančen načrt parcelacije,
- definirati terminski plan in stroške za izvedbo posamezne faze (npr: geodetske izmere, komunalna infrastruktura, gradnja ipd.),
- realno oceniti vse stroške za ves čas razvoja (npr. inženiring storitve, marketing ipd.),
- realno oceniti stopnjo absorpcije in stroške marketinga za ta čas,
- oceniti davke za čas do prodaje v celoti,
- oceniti diskontno stopnjo za celotno obdobje (po fazah) razvoja.

Metoda razporejanja je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami premoženja. Rezultat je merilo, ki zaradi primerjanja razporeja celotno tržno ceno med zemljišče in izboljšave. Metoda razporejanja se opira na princip ravnotežja in na osnovi ravnotežja določenemu prispevku k vrednosti. Vsak tip nepremičnine ima v določenem okolju neko običajno, splošno pričakovano razmerje med vrednostjo zemljišča in objekta v skupni vrednosti nepremičnine. Metoda ni primerna za oceno poslovnih, industrijskih ali večstanovanjskih nepremičnin, saj bomo težko našli dovolj veliko število podobnih nepremičnin za realno oceno razmerja v strukturi vrednosti. Metoda je uporabna, kadar ocenjujemo zemljišče za individualno stanovanjsko gradnjo, ker so razlike v velikosti zemljišč, velikosti in opremljenosti objektov majhne, povprečna individualna stanovanjska gradnja pa je dokaj standardizirana.

Metoda izločanja je metoda posredne primerjave. Ocenjuje vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča. Metoda izločanja zahteva poznavanje nadomestnih stroškov gradnje objekta in oceno zastaranja. Metoda se uporablja takrat, kadar je možno dobro oceniti prispevek vrednosti zastaranega objekta k skupni vrednosti nepremičnine, in takrat, kadar objekt prispeva k skupni vrednosti nepremičnine sorazmerno majhen delež.

Metoda zemljiškega ostanka uporablja podatke o prihodkih in odhodkih kot sestavine v analizi. Na osnovi finančne analize se določi čisti donos, ki ga je mogoče dobiti z uporabo, ki ustvarja donos, odštejemo pa finančni donos, ki ga zahtevajo izboljšave. Preostali donos pojmuje kot ostanek glede na zemljišče in ga kapitaliziramo v izkaz vrednosti. Metoda zemljiškega ostanka je zgrajena na predpostavki, da je vrednost zemljišča enaka ostanku donosa, potem ko se od njega poplačajo stroški dela, sredstev, kapitala in podjetništva. Primerna je v primeru, ko nepremičnina donša prihodek. Metoda je primerna za uporabo pri poslovnih nepremičninah.

Metoda uglavičenja ocenjuje vrednost zemljišča s kapitalizacijo zemljiške rente. Če lahko zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento, se ta renta kapitalizira v izkaz tržne vrednosti, če je na voljo dovolj tržnih podatkov. Metoda uglavičenja temelji na zemljiški renti, kar predstavlja vsoto denarja, ki jo uporabnik plačuje lastniku zemljišča kot nadomestilo za pravico uporabe zemljišča v skladu s pogodbo.

OCENJEVANJE VREDNOSTI OBJEKTOV IN DELOV OBJEKTA

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Ta način je najbolj neposreden in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnine.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije. Predpostavljamo, da racionalni kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kakor bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Tako cene plačane za nedavno prodane nepremičnine, nakazujejo vrednost nepremičnine, ki je predmet ocenitve.

Pri tej metodi se vrednost nepremičnine določi na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu. Pri tem se izberejo nedavno prodane podobne nepremičnine ter ugotovijo razlike med ocenjevano in primerjanimi nepremičninami. Na podlagi tistih razlik, ki vplivajo na vrednost se prilagodi cene primerjalnih nepremičnin. Rezultat je tako ocena prodajnih cen primerjalnih nepremičnin, kakor da bi bile te prodane podobnimi bistvenimi značilnostmi ocenjevane nepremičnine. Tako prilagojene cene nam dajo sklep o rednosti ocenjevane nepremičnine, torej o **najbolj verjetni ceni**, ki bi jo ocenjevana nepremičnina pri prodaji dosegla na trgu.

Koraki pri ocenjevanju so naslednji:

1. Razišče se trg in ugotovi prodaje primerljivih nepremičnin. Pridobljeni podatki se selekcionirajo glede na njihovo primerljivost.
2. Izvede se analiza obveščenosti in ekonomske racionalnosti strank ter analiza pogojev prodaje (nujne prodaje premoženja, zakonske razveze, stečaj....)
3. Izvedba prilagoditev po bistvenih kategorijah:
 - čas prodaje,
 - lokacija nepremičnine,
 - financiranje,
 - pogoji prodaje,
 - fizično stanje,
 - drugi parametri: funkcionalnost, opremljenost z instalacijami, konstrukcijski materiali, nadstropje, dostopnost, orientacija, hrupnost, urejenost soseske, možnost garažiranja, velikost funkcionalnega zemljišča, energetska učinkovitost.....

Najpogosteje se kot primerjalno izhodišče uporabi m² vrednosti obravnavane nepremičnine. Lahko pa izhajamo tudi iz vrednosti celotne nepremičnine (npr. garaže, parkirnega prostora...)

Način tržnih primerjav bo uporabljen za oceno vrednosti prostega zemljišča v nabavnovrednostnem načinu.

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Ocenjevanje po nabavnovrednostnem načinu temelji na načelu, da preudarni naložbenik za ocenjevano nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine.

Metoda tako terja oceno stroškov postavitve enakovredne zgradbe oz. objekta. To vrednost nato korigiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt.

Nabavnovrednostna metoda zahteva dobro poznavanje gradbenih kalkulacij ter trga nepremičnin.

Izvaja se po naslednjih korakih:

- oceni se vrednost zemljišča, kakor d bi bilo nepozidano
- oceni se nadomestitvene stroške osnovnega objekta in pomožnih objektov ter ureditve zemljišča
- oceni se obseg zmanjšanja vrednosti objekta zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja
- popravimo nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja
- izračunani vrednosti prištejemo vrednost zemljišča

Element izračuna	VREDNOST	
Objekt stanovanjska stavba		EUR/m2
Nabavni strošek novega objekta - NSNO	EUR/m2	
Rekapitulacija stroška novega objekta NSNO		
Zastaranje objekta- ZO		
Fizična obrabljenost -%		
Funkcionalno zastaranje -%		
Ekonomsko zastaranje -%		
Rekapitulacija zastaranja ZO		
Strošek objekta SO = NSNO- ZO		

VREDNOST OBJEKTA	m2 x EUR/m2=
VREDNOST ZEMLJIŠČA	
VREDNOST OBJEKTA Z ZEMLJIŠČEM	

Nabavnovrednostni način bo uporabljen za oceno vrednosti objekta samega. Glede na nepozidavo predmet ocenjevanja niso objekti.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Temeljno načelo, iz katerega izhajamo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin po načinu donosa, je, daje nepremičnina vredna toliko, kolikor je sedanja vrednost ovrednotenih koristi ki jih bo lastniku prinašala v prihodnosti.

V uporabi je več metod.

- Metoda kapitaliziranja dobička

Ob predpostavki, da sta donos in zahtevana donosnost stalna uporabimo enačbo:

$$V = D/r$$

kjer je :

V= vrednost nepremičnine

D- stanovitni dobiček od nepremičnine

r- mera uglavničnja (kapitalizacije)

Stanovitni dobiček je tisti dobiček, ki je rezultat povprečnega poslovnega leta.

Določimo ga po naslednjem postopku:

	NEPREMIČNINA			
POTENCIALNI PRIHODEK	najemnina <i>povprečna</i>	površina m2	EM	SKUPAJ
Bruto najemnina			m2	
Drugi dohodki				
SKUPAJ MESEČNO				
SKUPAJ LETNO				0,00
EFEKTIVNI PRIHODEK				
Neizkoriščenost	%			
Neizterljivost	%			
EFEKTIVNI PRIHODEK LETNO				0,00
DOBIČEK IZ REDNEGA POSL.				
Poslovni odhodki poslovanja	%			
Nadomestitvena rezerva	%			
DOBIČEK IZ REDNEGA				0,00
Mera kapitalizacije- r	%			
Ocenjena stopnja rasti- g	0,00			

Vrednost nepremičnine $V = D / (r - g)$

NEPREMIČNINA
$V = D / (r - g) =$
Zaostali stroški vzdrževanja -
INDIKATOR TRŽNE VREDNOSTI

Neizkoriščenost smo preverili z analizo trga nepremičnin. Preverili smo zasedenost v regiji in ugotovili, da se stopnja nezasedenosti glede na lokacijo v naselju giblje med 0 in 15%. Pri oceni vrednosti uporabimo stopnjo nezasedenosti v višini **10 %**.

Neizterljivost: je glede na trenutno stanje na trgu kar precejšnja. Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati vseh zapadlih dolgov. Po podatkih agencij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin znaša stopnja neizterljivosti med petino in četrtno povprečne stopnje nezasedenosti, kar znaša **1,25%**.

Stroški in odhodki iz poslovanja: običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjali smo podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika so všeti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sem niso všeti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina.

NERA KAPITALIZACIJE ZA ZEMLJIŠČA

Mera kapitalizacije **R** predstavlja v decimalni obliki izraženo zahtevano mero kapitalizacije.

Izračunana po **metodi tržnega ravnovesja v času nizkih obrestnih mer** je sestavljena iz naslednjih premij:

$$R = f + p + d$$

Netvegana donosnost f je izračunana kot donosnost netveganih naložb. Netvegane naložbe so tiste za katere jamči država in imajo kratek rok zapadlosti. Če kratkoročnih državnih vrednostnih papirjev ni na voljo, si pomagamo s kotirajočimi državnimi obveznicami.

Netvegano stopnjo donosa določimo na podlagi podatkov o obrestni meri več kot desetletnih obveznic Republike Slovenije na dan 17. 09. 2019 ter znaša 1,07%.

MTS Slovenia Daily Fixing

Managed by

EuroMts Ltd.

10 Paternoster Square, London EC4M 7LS, England

17/09/19		HI100 (CET)							
Rating	Type	Code	Description	Maturity	Dirty Price	Dirty Yield	Dirty Price	Dirty Yield	Duration
06/17/2019	RSL	SI0002103057	SLOREP 4.125 26/01/20	01/25/2020	931.633	0.47%	931.565	0.51%	2.4
06/17/2019	RSL	SI0002103149	SLOREP 4.375 18/01/21	01/18/2021	938.471	0.48%	938.52	0.46%	1.9
06/17/2019	RSL	SI0002103368	SLOREP 3.500 06/04/21	04/06/2021	937.602	0.49%	936.887	0.46%	1.6
06/17/2019	RSL	SI0002103453	SLOREP 2.250 25/03/22	03/25/2022	930.385	0.49%	930.248	0.46%	2.4
06/17/2019	RSL	SI0002103864	SLOREP 4.625 09/08/24	08/09/2024	918.141	0.39%	927.702	0.31%	4.8
06/17/2019	RSL	SI0002103545	SLOREP 2.125 28/07/25	07/28/2025	918.233	0.53%	918.448	0.53%	5.6
06/17/2019	RSL	SI0002103184	SLOREP 5.125 30/03/26	03/30/2026	918.185	0.35%	918.355	0.24%	6.1
06/17/2019	RSL	SI0002103685	SLOREP 1.250 23/03/27	03/23/2027	910.480	0.54%	910.732	0.51%	7.2
06/17/2019	RSL	SI0002103776	SLOREP 1.500 06/03/28	03/06/2028	916.200	0.59%	916.364	0.57%	7.8
06/17/2019	RSL	SI0002103842	SLOREP 1.375 14/03/29	03/14/2029	910.920	0.51%	910.925	0.59%	8.5
06/17/2019	RSL	SI0002103602	SLOREP 2.250 03/03/31	03/03/2031	912.545	0.25%	913.818	0.23%	10.9
06/17/2019	RSL	SI0002103467	SLOREP 1.500 25/03/39	03/25/2039	914.250	0.50%	914.505	0.51%	14.8
06/17/2019	RSL	SI0002103677	SLOREP 1.750 03/11/40	11/03/2040	916.183	0.28%	916.737	0.14%	19.2
06/17/2019	RSL	SI0002103502	SLOREP 3.125 07/08/45	08/07/2045	948.470	0.18%	948.308	0.10%	20.2

SLOREP 3.125	07/08/45	1,07 %
--------------	----------	--------

Netvegano donosnost izračunamo kot seštevek netvegane mere donosa in deželnega tveganja.

$$f = rf + rc$$

$$f = 0,71 \% + 0,70 \% = 1,41\%$$

Deželno tveganje za Slovenijo je v letu 2017 znašalo povprečno 0,7% kar upoštevamo v izračunih.

Pribitek za deželno tveganje za Slovenijo izračunamo na osnovi donosa njenih obveznic, primerjamo donos slovenskih obveznic z donosom nemških obveznic. Na dan 29.12.2017 je donos do dosvetja desetletne nemške obveznice znašal 0,43% , slovenske pa 0,83% . Primerjava obeh donosov pokaže, da je znašala netvegana donosnost konec decembra 0,43% , pribitek za deželno tveganje Slovenije pa 0,40% (0,83% - 0,43%). V letu 2017 je znašala maksimalna donosnost nemške obveznice 0,6% , minimalna 0,2% , povprečna pa 0,4% . Maksimalna donosnost slovenske obveznice je znašala 1,5% , minimalna 0,7%, povprečje pa 1,1%. **Pribitek za deželno tveganje Slovenije se je v letu 2017 gibal med 0,4% do 1,2% s povprečno vrednostjo 0,7% . Enakega uporabimo tudi za leto 2018 in 2019.**

Premijo za tveganja p povzamemo po članku Določanje mere kapitalizacije (vir: Dr. Igor Pšunder, Jure Kern, Klemen Kavšek, 2018: SIRIUS 3/13 Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine)
Zemljišča- normalno tveganje: 3,00 %- 3,50 %

Premijo za ohranitev glavnice izračunamo s Hoskoldovo metodo, ki sledi predpostavki, da odvedeni del sredstev za ohranitev kapitala oplajamo. Doba gospodarne rabe v skladu s člankom Določanje mere kapitalizacije (vir: Dr. Igor Pšunder, Jure Kern, Klemen Kavšek, 2018: SIRIUS 3/13 Doba gospodarne uporabnosti nepremičnin) ocenjujem na - let, efektivno starost povprečno glede na stanje objekta in preostale elemente na - let, preostala doba koristnosti torej znaša povprečno - let. Premijo za ohranitev kapitala tako izračunamo po enačbi:

$$p = \frac{r_r}{(1 + r_r)^n - 1}$$

Zahtevana donosnost za naložbo v zemljišča:

Mero kapitalizacije je možno izračunati tudi **z tržno analizo mer kapitaliziranja primerljivih nepremičnin** ter določitev najprimernejše mere na podlagi te analize.
Analizo izvedemo na več pred kratkim prodanih nepremičninah. Izberemo nepremičnino najbolj podobno obravnavani in sprejmemo da velja enaka mera tudi za ocenjevano.

Glede na vrsto nepremičnin- parcela na kateri so možne spremembe se na donosu zasnovan način ne uporabi.

2.2 Domneve in omejitveni pogoji

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.

Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.

Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja- izvajalca. Izvajalec na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 Specifični omejitveni pogoji

Ni specifičnih omejitvenih pogojev.

2.4 Splošne predpostavke

Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.

Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.

Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.

Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.

Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec 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.

Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.

Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

2.5 Ustrezna definicija vrednosti

Tržna vrednost 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

2.6 Datum ocenitve

17. 09. 2019

2.7 Povzetek postopka ocenitve

V postopku ocenitve:

- smo pregledali dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino
 - proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino
- Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
 - primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
 - primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
 - primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
 - pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina
 - primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oz. izboljšave
 - primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo

2.8 Uporabljeni predpisi in dokumenti

- Literatura o tržnem vrednotenju nepremičnin
- Določila Slovenskega poslovnofinančnega standarda SPS-2 (UL RS št. 48/2018)
- Slovenski standard ISO 9836
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017
- Dokazila o lastništvu: e-ZK
- GURS- podatki iz registra nepremičnin
- Poročila GURS o gibanju cen
- Razpoložljivi podatki nepremičninskih družb
- Podatki o izvršenih transakcijah TRGOSKOP
- Pravilnik o prometu z nepremičninami SKZG RS
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti- ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 78/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)

3.0 PREDSTAVITEV PODATKOV

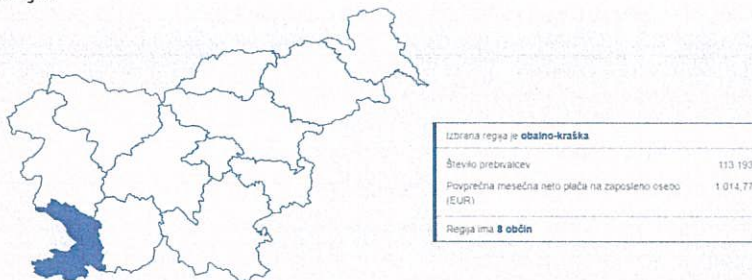
SOSESKA

Regija: **Obalno- kraška regija**

Občina: **Občina Piran**

V obalno-kraški statistični regiji je v 2016 živel 5 % prebivalcev Slovenije. Regija je izstopala po najvišjem deležu tujih državljanov med prebivalci (9,7 %) in po najvišjem številu odseljenih v tujino (10 na 1.000 prebivalcev). Povprečna starost žensk ob rojstvu prvega otroka je bila v tej regiji 29,9 leta, torej 0,5 leta nad slovenskim povprečjem. Po deležu prebivalcev (25–64 let) z višješolsko ali visokošolsko izobrazbo je bila ta regija v 2016 na tretjem mestu (28 %). Po številu dijakov (30 na 1.000 prebivalcev) in številu študentov (31 na 1.000 prebivalcev) je bila med preostalimi regijami na zadnjem mestu. Stopnja brezposelnosti je bila nekoliko višja od slovenskega povprečja (11,8 %). Povprečna mesečna neto plača je bila od slovenskega povprečja za približno 15 EUR nižja (1.015 EUR).

BDP na prebivalca je bil drugi najvišji v Sloveniji (19.928 EUR); višji je bil le še v osrednjeslovenski statistični regiji. V regiji je delovalo 13.855 podjetij, povprečno je v njih delalo 3,1 osebe, kar je najmanj v Sloveniji. Obalno-kraška regija je izrazito turistična. V 2016 so tam našli skoraj 2,4 milijona turističnih prenočitev (41 % domačih, 59 % tujih), kar je največ med vsemi statističnimi regijami. Med prenočitvami tujih turistov je bilo med vsemi prenočitvami največ prenočitev italijanskih turistov (21 %). V tej regiji je v 2016 nastalo največ komunalnih odpadkov na prebivalca (577 kg); 57 % je bilo zbranih ločeno (slovensko povprečje: 67 %). Skoraj vsa odpadna voda (95 %) je bila pred izpustom iz javne kanalizacije prečiščena. Regija je prispevala 2,4 % vrednosti vseh investicij v varstvo okolja.



Občina Piran/Pirano je del obalno-kraške statistične regije. Meri 45 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 140. mesto.

Statistični podatki za leto 2016 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2016 je imela občina približno 17.820 prebivalcev (približno 8.780 moških in 9.050 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 23. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 400 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -0,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -2,6 (v Sloveniji 0,8).

Povprečna starost občanov je bila 45,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,9 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 176 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 125). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je delovalo 10 vrtcev, obiskovalo pa jih je 654 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let jih je bilo 79 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (78 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2016/2017 izobraževalo približno 1.220 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 500 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 28 študentov in 13 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 15 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 do 64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 58 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (60 %).

Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 11,9 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (11,2 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 10 %.

V 2015 je bilo v občini 582 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 51 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 70 m².

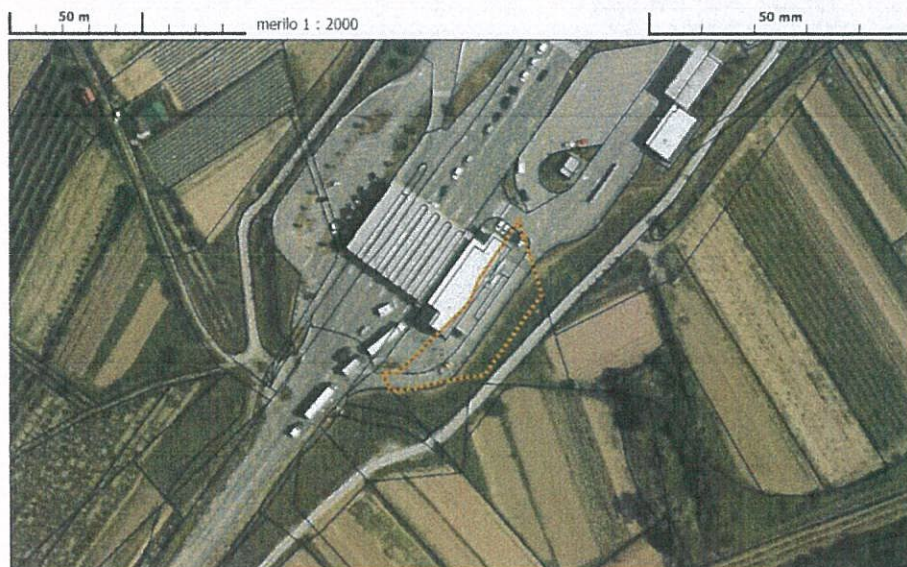
Vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (53 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini z javnim odvozom zbranih 498 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 151 kg več kot v celotni Sloveniji.

LOKACIJA:	podeželje
POZIDANOST:	pod 25 %
TIP SOSESKE:	poslovna, območje mejnega prehoda
ODDALJENOST TRGOVIN:	med 1 in 5 km
ODDALJENOST JAVNIH USTANOV:	do 1 km
VREDNOST NEPREMIČNIN:	stabilna
POVPRAŠEVANJE:	manjše
RAST CEN:	po analizi
OBIČAJNI ČAS TRŽENJA:	nad 12 mesecev

3.2 Predstavitev splošnih podatkov o parcelah in objektih

3.2.1 Parcele št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven



Osnovni podatki o parcelah:

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Pov. BON (m ²)	Urejena	ZKN	St. zaupanja
RAVEN	2449/10	3,0	0	0,0	DA	DA	1
RAVEN	2449/7	392,0	0	0,0	DA	DA	1
RAVEN	2449/6	409,0	0	0,0	NE	DA	2
RAVEN	2449/16	8,0	0	0,0	DA	DA	1
RAVEN	2449/5	567,0	0	0,0	NE	DA	2

SLIKE PARCELE

MMP Dragonja

stanje – 26.09.2006



MMP Dragonja

stanje – petek, 10.11.2006, ob 10:15



OPIS PARCEL

Obravnavane parcele predstavljajo v času obravnave v naravi nepozidano zemljišče namenjeno širitvi MMP Dragonja.

KONFIGURACIJA TERENA: ravno

FAKTOR POZIDANOSTI: nepozidano

MOŽNA DODATNA GRADNJA: da

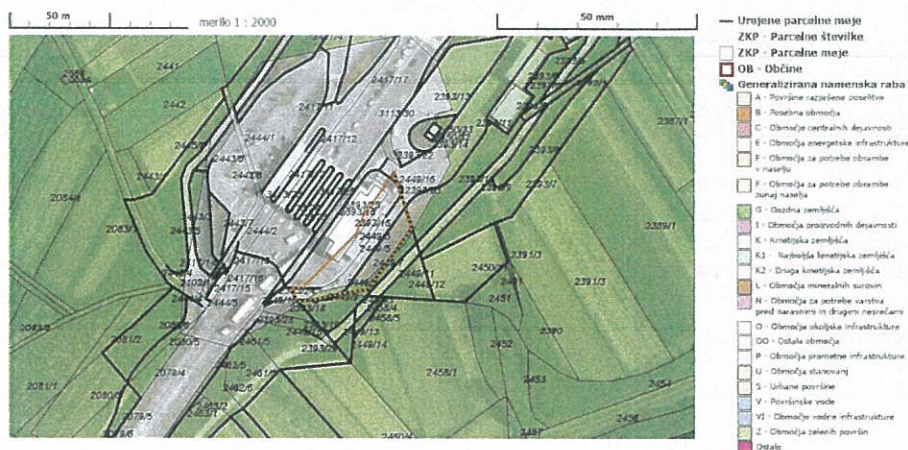
ZUNANJA UREDITEV: neurejeno

SLUŽNOSTI NA PARCELAH: -

DOSTOP: dostop- javna kategorizirana cesta

IZPIS IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE
V prilogi k Poročilu o ocenjevanju.

PROSTORSKI PLAN- I Občina- vpogled 17. 09. 2019



Parcele št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven so bile v skladu s Prostorskimi planskimi akti na dan 12. 07. 2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja (Uradni list RS št. 73/06 z dne 13. 07. 2006) opredeljene kot stavbno zemljišče v celoti podrobnejša namenska raba: turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča in dopolnitev Poročila s podrobno namensko rabo je v Prilogi poročila.

KOMUNALNA OPREMLJENOST - možna



INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST
elektrika
vodovod
plinovod
kanalizacija

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST
dostop- javna kategorizirana cesta

PODATKI ZA OCENJEVANJE

ID NEPREMIČNINE		parcele 2633 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16			
NASLOV		Dragonja 124, 6333 Sečovelje-Siciole			
k.o.	št. parcele	dejanska raba	površina parcele	predvidena dimenzija ocene	ocenjena površina
Raven		12.07.2006	m2		m2
SKUPAJ:					S 1.379,00

4.0 ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

4.1 Analiza vplivov na vrednost nepremičnine

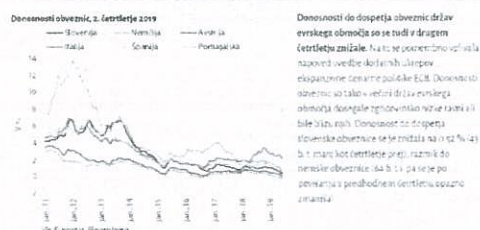
ANALIZA TRGA

GOSPODARSKE RAZMERE V SVETU

Finančna kriza, ki je izbruhnila leta 2007 v ZDA, se je začela hitro širiti v druge dele sveta in je do leta 2008 zajela že večino Evropskih držav.

Svetovno gospodarstvo je po letu 2012, ki je bilo leto dodatnega slabljenja se je v letu 2013 pričelo krepiti.

Rasti svetovnega gospodarstva in trgovine sta se lani umirili. To je skupaj s povečano negotovostjo in nekaterimi dejavniki v največjih evropskih gospodarstvih, ki so vsaj delomačasne narave (motnje v proizvodnji avtomobilov, socialne napetosti in negotovost glede fiskalne politike), upočasnilo rast gospodarske aktivnosti evrskega območja. Mednarodne institucije tako za evrsko območje za letos (1,2 %) pričakujejo nižjo rast BDP kot lani, v naslednjih letih pa bo rast zaradi slabljenja negativnih dejavnikov in tudi ugodnega vpliva več delovnih dni nekoliko višja. Na pomembnejših izvoznih trgih izven evrskega območja se bo lanska razmeroma visoka gospodarska rast nadaljevala z zmernejšim tempom. Napovedi za trgovinske partnerice so manj ugodne kot jeseni, pretežno negativna tveganja za uresničitev napovedi pa še nekoliko izrazitejša kot jeseni. Gre predvsem za možnost dodatnih protekcionističnih ukrepov ZDA, hitrejšega umirjanja kitajske gospodarske rasti od napovedi, nestabilnosti na finančnih trgih in neurejenega izstopa Združenega kraljestva iz EU (pri slednjem izhajamo iz predpostavk napovedi mednarodnih institucij, da v trgovinskih odnosih med Združenim kraljestvom in ostalimi članicami EU ne bo prišlo do pomembnejših sprememb).



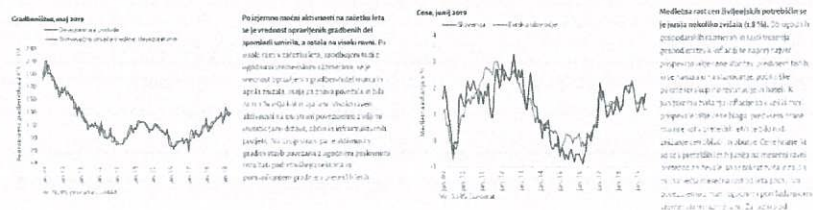
Vir: UMAR, 2. četrtletje 2019

GOSPODARSKE RAZMERE V SLOVENIJI

Ob umirjanju konjunktura v mednarodnem okolju se bo gospodarska rast letos (3,4 %) in v prihodnjih dveh letih (3,1 % in 2,8 %) postopno umirjala, večji bo pomen domače potrošnje. Gospodarska rast se bo v obdobju 2019–2021 nadaljevala, zanj pa bosta značilna lani pričeta trenda umirjanja gospodarske rasti ter spreminjanja njene strukture v smeri večjega prispevka domače potrošnje in manjšega prispevka izvoza. Rast izvoza se bo še naprej umirjala predvsem zaradi upočasnitve gospodarske rasti v trgovinskih partnericah, z izjemo leta 2020, ko bo rast izvoza malenkost višja zaradi večjega števila delovnih dni. Rast zasebne potrošnje se bo letos nekoliko pospešila ob nadaljevanju ugodnih razmer na trgu dela, nato pa se bo ob nižji rasti zaposlenosti postopno umirjala. Še vedno visoka rast investicij se bo tudi nekoliko umirila, predvsem v segmentu investicij v stroje in opremo pod vplivom upočasnitve rasti tujega povpraševanja. Nadaljevala pa se bo visoka rast gradbenih investicij, povezana tudi s povečanjem črpanja evropskih sredstev. Ker bo umirjanje rasti uvoza ob razmeroma robustni domači potrošnji malo manj izrazito, bo prispevek menjave s tujino k rasti BDP rahlo negativen. Umirjanje gospodarske rasti bo malo hitrejša, kot smo predvideli v jesenski napovedi, zlasti zaradi manj ugodnih gibanj v mednarodnem okolju.

Rast investicij bo v obdobju 2019–2021 še vedno razmeroma visoka. Najhitreje se bodo še vedno povečevale gradbene investicije, vendar podatki o pogodbah nakazujejo, da bo njihova rast zmernejša kot lani. Čeprav bodo nekoliko bolj umirjene, bodo k rasti še naprej največ prispevale investicije v inženirske objekte, ki jih bo poleg ostalih javnih projektov spodbujalo črpanje evropskih sredstev, in investicije v poslovne zgradbe, ki jih bo podpirala razmeroma hitra rast storitvenega sektorja.

Rast leta 2017 prebujenih stanovanjskih investicij, ki so še vedno nizke, se bo letos pospešila. Še naprej se bodo povečevale tudi investicije v opremo in stroje, saj izkoriščenost proizvodnih zmogljivosti v predelovalnih dejavnostih ostaja visoka, ugodne pogoje pa poleg rastočega povpraševanja ustvarjajo tudi rast dobičkov podjetij in nizke obrestne mere. Zaradi povečanih tveganj in upočasnjevanja gospodarske aktivnosti v mednarodnem okolju, pa bo njihova rast nižja kot v preteklih treh letih.



Vir: UMAR, maj 2019 in junij 2019

MEDNARODNI TRG NEPREMIČNIN

Nepremičninski analitiki opažajo, da so prodajne cene in najemnine za stanovanja in hiše rasle že od leta 2015, in to po vsej Evropi, vendar ne enakomerno. Posebej dramatično so se podražila stanovanja v urbanih središčih (v Litvi, Nemčiji in Luxemburgu denimo za več kot 13 odstotkov). Napovedi za letošnje leto so podobne – pričakovati je rast med 3 in 10 odstotki. Izjema so Francija, Grčija in Švica, kjer naj bi cene ostale na lanskem ravni, le za malenkost naj bi se povzpele v Italiji.

Poročilo zajema tudi trende pri najemninah za stanovanja in hiše v središčih in na periferiji. V glavnem so sledile censkimi gibanjem. Najemnine za stanovanja so se v letu 2016 v povprečju v opazovanih državah zvišale, najmočneje, kar za 16 odstotkov, na Malti, za desetino pa v mestih na Nizozemskem, v Romuniji in Španiji.

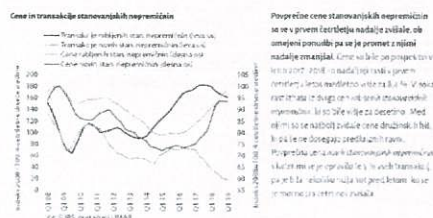
SLOVENSKI TRG NEPREMIČNIN

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

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

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

Rast povprečne cene stanovanjskih nepremičnin se je leta 2018 še pospešila, promet z njimi pa se je po visokih rasteh v preteklih letih umiril. V povprečju leta so bile cene medletno za 15,1 % višje. Zvišale so se cene vseh vrst stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena rabljenih stanovanj, s katerimi se je lani opravilo 70 % vseh transakcij, se je že drugo leto zapored zvišala za okoli desetino. Najbolj (za petino) so se sicer povišale cene rabljenih družinskih hiš. Njihova cena pa, poleg cen novih družinskih hiš, edina še zaostaja za povprečno ceno iz leta 2008. Ob omejeni ponudbi se je tudi lani najbolj zmanjšal promet z novimi stanovanji, ki je predstavljal le še desetino do sedaj najvišje prodaje v letu 2007. Prvič po štiriletnem obdobju visokih rasti se je lani zmanjšal tudi promet z rabljenimi stanovanji, a je ostal relativno visok.



Vir: UMAR, SURS

SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

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

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

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

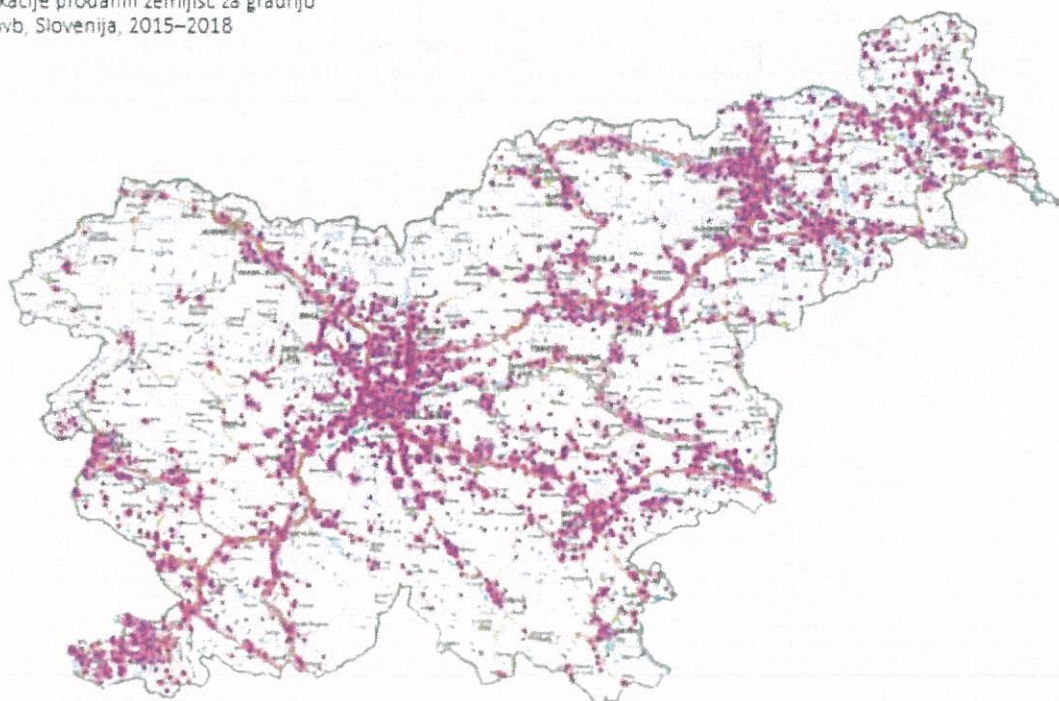
V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

GIBANJE CEN NEPREMIČNIN PO LETIH- SLOVENIJA

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin po letih

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	2015	2016	2017	2018
Cena (EUR/m ²)	46	64	53	59
Velikost vzorca	1240	1565	1858	1705
Povprečna kvadratura	1120	1380	1440	1430
Indeks	78	108	89	100
Korekcijski faktor za leto 2018	1,282	0,922	1,113	1,000

Lokacije prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2018



Zemljišča za gradnjo

Kupoprodajne pogodbe z zemljišči nemalokrat vsebujejo prodajo več različnih vrst zemljišč hkrati, cene pa se nanašajo na celotno kupoprodajno pogodbo, obenem so lahko zemljišča, parcele, ki so predmet prodaje na popolnoma različnih lokacijah, kar otežuje oziroma onemogoča uporabo tovrstnih kupoprodaj pri analizah trga zemljišč. S ciljem predstaviti dejavnost delovanja trga zemljišč za gradnjo na širšem območju države so bila kot analitična območja za zemljišča za gradnjo izbrana enaka območja kot za stanovanja in hiše, to je meje naselij, neodvisno od tega, da je bilo na nekaterih naseljih izvedenih le nekaj prodaj v letu. Zemljišča za gradnjo so namenjena gradnji stanovanjskih hiš, stanovanj, gospodarske javne infrastrukture, poslovnih prostorov, kmetijskih objektov in industrijskih objektov. Natančno opredelitev namena gradnje na določenem zemljišču za gradnjo do postopkov izdaje gradbenih dovoljenj ni mogoče opredeliti zaradi obstoječe prostorsko planerske

ureditve v Sloveniji. Zato so zemljišča za gradnjo, ki so obravnavana v analizah, namenjena gradnji različnim vrstam stavb, večji delež pa je namenjen gradnji stanovanjskih hiš. Pomembno je poudariti izjemen pomen lokacije in mikrolokacije posamezne parcele, ki je namenjena gradnji stavbe oziroma objekta. Zato lastnosti parcel, ki se obravnavajo, kot zemljišča za gradnjo stavb odražajo povprečja cen, lokacije, mikrolokacije in površine.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja. Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo. Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena letih je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m². Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m² in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m². Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m².

Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

ANALIZA LOKALNEGA TRGA

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin 2018

OBALNO OBMOČJE

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

Cene stanovanjskih nepremičnin so na Obali v času krize padle največ in so bile leta 2018, kljub okoli 20-odstotni rasti od leta 2015, še daleč od rekordnih. Ker je povpraševanje po stanovanjih in hišah veliko in ga bo ponudba kljub vse večjemu številu načrtovanih novogradenj le težko dohajala, je pričakovati, da se bo močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin na Obali v bodoče še okrepil. Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

OBALA BREZ KOPRA

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	13	33	51	16
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.160

Za področje je ugotovljeno veliko nihanje cen. Pri oceni upoštevamo dvig cen 2015/2018 za 12,6 %.

4.2 Analiza davkov

Za celovito razumevanje obdavčitve nepremičnin moramo poznati sledeče materialne davčne predpise in zakone:

- zakon o davku na promet nepremičnin,
- zakon o DDV,
- zakon o davkih občanov,
- zakon o dohodnini,
- zakon o davku od dohodkov pravnih oseb,
- zakon o graditvi objektov,
- zakon o stavbnih zemljiščih,
- zakon o davčnem postopku,
- zakon o splošnem upravnem postopku.

Zakon o davku na promet nepremičnin: obdavčuje promet nepremičnin, ki je opravljen na področju Slovenije. Za promet se šteje odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini ali zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino.

Temeljna izjema je izključitev obdavčitve prenosa nepremičnine, ki je bila obdavčena po zakonu o DDV.

Zavezanec za plačilo davka je prodajalec nepremičnine, pri zamenjavi pa vsak zavezanec, ki nepremičnino odtuji. Plačnik davka pa je lahko bodisi zavezanec bodisi kupec (če se obveznost plačila davka prenese nanj).

Davčna osnova za davek na promet nepremičnin je prodajna cena nepremičnine.

Davčna stopnja je 2 % davčne osnove. Davčni organ odmeri davek od prometa nepremičnin v roku 30 od dne, ko je bila napoved vložena. Brez dokazila o plačilu davka ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu nepremičnine.

Zakon o davku na dodano vrednost: obdavčuje promet z nepremičninami, ki pomeni prenos lastninske pravice (razen prometa, ki je obdavčen po zakonu na promet nepremičnin).

Za promet se šteje tudi izročitev blaga na podlagi pogodbe o najemu blaga za določeno obdobje oziroma na podlagi prodajne pogodbe z odloženim plačilom, ki določa da se lastništvo prenese ob plačilu zadnjega obroka.

Po zakonu o davku na dodano vrednost je obdavčen:

Prvi promet: če je promet opravljen, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oz. uporabljeni, ali če je promet opravljen preden pretečeta 2 leti od začetka prve uporabe. V tem primeru je obdavčitev po zakonu o DDV 22% (splošna stopnja) ali 9,5 % (znižana stopnja) za stanovanjske ali druge objekte namenjene za trajno bivanje.

Nezazidana stavbna zemljišča: promet s temi zemljišči je po zakonu o DDV obdavčen z 22% splošno stopnjo.

V kolikor so izpolnjeni zakonsko določeni pogoji (tako kupec, kot prodajalec sta davčna zavezanca za DDV, in hkrati ima kupec pravico do popolnega odbitka vstopnega davka ter bo nepremičnino uporabljal izključno za obdavčljivo dejavnost) se pogodbeni stranki lahko dogovorita, da se kljub zakonsko določeni izjemi od obdavčitev po zakonu o DDV obračuna DDV. V primeru najema nepremičnin velja splošno pravilo, da je najem in zakup praviloma oproščen plačila DDV, razen izjeme (podobno kot pri prometu nepremičnin - skupna izjava).

Zakon o davkih občanov (Zakon na dediščine in darila): Zavezanec za plačilo je fizična oseba, ki v republiki Sloveniji podeduje ali dobi v dar premoženje (tudi na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju). Obdavčuje se premoženje, če njegova skupna vrednost presega višino povprečne letne čiste plače zaposlenih delavcev v Republiki Sloveniji v preteklem letu. Davčna osnova je prometna (tržna) vrednost v dar sprejetega premoženja, ki se zmanjša za poplačilo morebitnih dolgov, stroškov ali bremen, ki bremenijo predmetno premoženje. Davčna stopnja je odvisna od vrste prejemnika in od vrednosti prejete dediščine oz. darila.

Davek od premoženja

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki imajo v lasti ali uživajo stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže, prostore za počitek in prostore za rekreacijo. Davek ureja Zakon o davkih občanov.

Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prodaji, v primeru gradnje pa ob izdaji uporabnega dovoljenja ali z začetkom uporabe prostorov, če jih začne uporabljati pred izdajo uporabnega dovoljenja. Napoved mora zavezanec vložiti 15 dni od nastanka obveznosti. Davčna osnova je vrednost stavbe oz. prostora, ki se jo ugotovi na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja. Osnova se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, če so lastnik ali njegovi ožji družinski člani v letu pred letom, za katero se odmerja davek, v stavbi stalno bivali. Davek odmeri davčni organ na osnovi uradnih podatkov ali napovedi zavezanca do 31. marca. Davek se plača v trimesečnih obrokih, če pa znesek ne presega 200 € pa v dveh polletnih obrokih.

Začasno so lahko upravičeni oprostitev davka zavezanec, ki so prvi lastniki novih stavb. Oprostitev je za dobo 10 let. Oprostitev se tudi prizna za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše, stanovanja in garaže, če se njihova vrednost poveča za 50%. Davek se za 10% zniža zavezancem za 4. in vsakega nadaljnjega družinskega člana, če so z njim stalno bivali v predhodnem letu. Davek se ne plačuje od: kmetijskih gospodarskih poslopij; poslovnih

prostorov, ki jih lastnik uporablja za opravljanje dejavnosti; stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva in njihovih družinskih članov, ki so zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva; stavb, ki predstavljajo kulturni spomenik; od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih za katere je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. NUSZ urejata Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o davčnem postopku. Višino NUSZ določajo občine, ravno tako območja, kjer se plačuje. Občine določajo tudi pogoje za delno in popolno oprostitev plačila. Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo namembnost stavbnega zemljišča, lega oz. območje, opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine objekta, nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče pa se plačuje od površine, ki je predvidena za pozidavo.

Odmero NUSZ izvede davčni organ po uradni dolžnosti, pri tem pa upošteva podatke, ki mu jih pošlje občina in občinske odloke. Nadomestilo se določi do konca marca za tekoče leto, oz. v treh mesecih po prejemu ustreznih podatkov od občine. Zavezanec, če občina ne predpiše drugače, plača nadomestilo v trimesečnih obrokih, če pa znesek ne presega 200 € pa v dveh polletnih obrokih. Na zahtevo so plačila NUSZ 5 let opravičeni občani, ki so kupili novo stanovanje kot del stavbe, zgradili, dozidali ali nadzidali stanovanjsko hišo in so plačali stroške urejanja stavbnega zemljišča. Občina lahko predpiše tudi oprostitev ali delno oprostitev za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav. V okviru davčne reforma se pripravlja nov zakon o davku na nepremičnine, ki bo obdavčeval objekte in zemljišča kot del premoženja fizičnih in pravnih oseb. Nadomestil bo davek na posest stavb, določen v davkih občanov in NUSZ.

Zakon o dohodnini:

S področjem lastništva in oz. odsvojitve nepremičnin je povezan je po veljavnem zakonu o dohodnini. Potrebno preveriti vidik: kapitalskih dobičkov in davek od dohodkov iz premoženja.

Kapitalski dobički: velja za nepremičnine pridobljene po 1.1.2002. Zavezanec je fizična oseba, ki je odsvojila nepremičnino ne glede na to ali je bila odsvojena v spremenjenem ali nespremenjenem stanju .. Izjema od tega pravila je v primerih odsvojitve nepremičnine, ki je obdavčena z Zakonom o davkih občanov ter razlastitev in zastava nepremičnin. Davčna osnova predstavlja razliko med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi in vrednostjo ob pridobitvi. Za vrednost nepremičnine ob odsvojitvi (prodaji), se šteje vrednost, ki je navedena v pogodbi. Če vrednost ni navedena v pogodbi, ali pa ni razvidna iz drugih dokazil, se šteje za vrednost nepremičnine primerljiva tržna vrednost. Vrednost se zmanjša za nekatere stroške zavezanca:

davek na promet z nepremičninami; stroške cenitve nepremičnine do 188 €; normirane stroške v višini 10% vrednosti nepremičnine. Stopnja obdavčenja je 20 in se vsaki 5 let lastništva nepremičnine zmanjša za 5% . Po 20 letih lastništva se dohodnina ne plača več. Pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ima največ dve stanovanji, v njem pa je imel zavezanec vsaj tri leta prijavljeno stalno prebivališče in tam tudi dejansko bival, se dohodnina ne plača, četudi je od pridobitve lastništva minilo manj kot 20 let.

Vrednosti, prikazane v tem poročilu, ne vsebujejo davkov.

4.3 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analiza najgospodarnejše uporabe v tej oceni vrednosti ni smiselna. To oceno podpirajo informacije o gospodarskem stanju in sicer:

- v izgradnji je večja količina nepremičnin za prodajo na prostem trgu
- likvidnost je še vedno majhna
- banke izredno selektivno in kontrolirano dajejo kredite za projekte ob zahtevanih visokih kreditnih oz. hipotekarnih zavarovanjih
- tržne vrednosti nepremičnin so še vedno nižje od stroškovnih vrednosti
- napovedna je nova recesija kar vpliva na odločitve investitorjev v prihodnosti
- zemljišče je opredeljeno po legi v območju širitve mejnega prehoda
- prostorski izvedbeni akti omejeno omogočajo gradnjo na navedenem področju

Izhajajoč iz navedenega ni pričakovati, da bi tržni udeleženci, investitorji, po konceptu najgospodarnejše uporabe načrtovali investicije v gradnjo za trg na predmetnem zemljišču.

4.4 Ocena vrednosti zemljišča

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Izračun vrednosti zemljišča

TABELA PRILAGODITEV

ELEMENTI	ocenjevana	REFERENČNE PRODAJE			
		Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Indikativna prodajna cena €/m2		67,70	58,00	46,60	79,20
Datum ocenjevanja oz. ponudbe	SEPTEMBER 2019	Leto 4. 2015	Leto 11. 2016	Leto 10. 2017	Leto 05.2019
Časovna prilagoditev	1,00	1,12	1,08	1,04	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		75,82	62,64	48,46	79,20
Pogoji prodaje	Ocenim kot stavbno zemljišče	Zazidalno zemljišče	Zazidalno zemljišče	Zazidalno zemljišče	Zazidalno zemljišče
Prilagoditev za pogoje prodaje	1,00	realizirano 1,00	realizirano 1,00	realizirano 1,00	realizirano 1,00
€/m2 s prilagoditvijo		75,82	62,64	48,46	79,20
Lokacija		boljša	boljša	boljša	boljša
Prilagoditev za lokacijo	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
€/m2 s prilagoditvijo		68,23	56,37	43,61	71,28
Fizične značilnosti	ocenim kot	podobne 1,00	podobne 1,00	podobne 1,00	podobne 1,00
Površina m2	1.379	649 manjše (0,95)	379 manjše (0,90)	296 manjše (0,90)	379 manjše (0,90)
Oblika	ocenim kot	podobna (1,00)	podobna (1,00)	podobna (1,00)	podobna (1,00)
Komunalna opremljenost		podobna (1,00)	podobna (1,00)	podobna (1,00)	podobna (1,00)
Prilagoditev za fizične značilnosti		0,95	0,90	0,90	0,90
€/m2 s prilagoditvijo		64,81	50,73	39,25	64,15
Uteži		0,25	0,25	0,25	0,25
	54,73				
Namenska raba – f=1,00					
stavbno zemljišče-					
oskrbne in storitvene dejavnosti	54,73				
Zaokrožitev (zemljišče) €/m2	55,00				

Izvedene so vsesplošne prilagoditve lokacijsko primerljivih parcel.

Prilagoditve cen izvedem zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami.

Sestavine pri katerih so razlike opažene so naslednje: datum ocenjevanja, pogoji prodaje, lokacija, površina in komunalna opremljenost.

Prilagoditev zaradi datuma prodaje: glede na ugotovljen trend rasti izvedem prilagoditev.

Prilagoditev za pogoje prodaje: ponudbe korigiram za 15% saj so prodajne cene za 10-20% nižje od ponudbenih.

Ocenjevanje je izvedeno s realiziranimi prodajami.

Prilagoditev za lokacijo: glede na lokacijo izvedem korekcijo.

Prilagoditve površine: glede na velikost parcele izvedem prilagoditev z ustreznim ocenjenim količnikom upošteva, da se večje parcele prodajajo po nižjih cenah.

Prilagoditev za komunalno opremljenost: izvedem korekcijo glede na možno komunalno opremo.

Končno oceno ovrednotim kot uteženo povprečje vseh primerov.

Izvedem korekcijo za namensko rabo in pozidavo zemljišča.

ZAZIDALNO STAVBNO ZEMLJIŠČE:

območje mejnega prehoda

55,00 EUR/m2

vrednost pripisana zemljišču: stavbno zemljišče **55,00 EUR/m2 x 1.379,00 m2 = 75.845,00 EUR**
VREDNOST ZEMLJIŠČA = 75.845,00 EUR

IZVEDENE PRODAJE oz. PONUDBA ZA ZEMLJIŠČA

PREGLED IZVEDENIH PRODAJ, aplikacija TRGOSKOP od 01.01.2015

Prodaja na prostem trgu, lokacijsko in površinsko primerljive parcele k.o. Raven

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Enota	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Stopnja DDV	Ime KO	Površina zemljišča [m ²]
201452	21.04.2015	53.634,86	€	67,74	22,0%	RAVEN	649,00
270038	17.06.2016	9.143,61	€	53,53	22,0%	RAVEN	140,00
279883	29.02.2016	435,78	€	39,69	22,0%	RAVEN	9,00
303233	07.11.2016	22.000,00	€	58,05		RAVEN	379,00
362653	16.10.2017	16.842,10	€	46,64	22,0%	RAVEN	296,00
435142	28.05.2019	30.000,00	€	79,16		RAVEN	379,00
			POVP	57,47			
			MEDIANA	55,79			

Primer 1- Trgoskop ID posla 201452



Zemljišče – k.o. Raven- 4. 2015- realizirano- 649 m²

cena: 67,70 € / m²

Primer 2- Trgoskop ID posla 303233



Zemljišče – k.o. Raven- 11. 2016- realizirano- 379 m²

cena: 58,00 € / m²

Primer 3- Trgoskop ID posla 362653



Zemljišče – k.o. Raven- 10. 2017- realizirano- 296 m²

cena: 46,60 € / m²

Primer 4- Trgoskop ID posla 435142



Zemljišče – k.o. Raven- 5. 2019- realizirano- 379 m²

cena: 79,20 € / m²

Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnin

Na dan 17. 09. 2019 po namenski rabi na dan 12. 07. 2006

VREDNOST NEPREMIČNIN

PRILAGODITEV MED VREDNOSTMI	Način tržnih primerjav	Na donosu zasnovan način	Nabavnovrednostni način
Ocena vrednosti EUR/m2	75.845,00	-	-
Uteži	100%	-	-
Prilagojena in zaokrožena cena	75.845,00 EUR/m2		

Ocenjujem, da vrednost ugotovljena po načinu tržnih primerjav ob upoštevanju namenske rabe
zemljišča ter ob upoštevanju posebne predpostavke
na dan 17. 09. 2019 po namenski rabi na dan 12. 07. 2006 znaša:

75.845,00 EUR

Mag. Slavko Bunderla univ. dipl inž. gradb.



5.0 PREGLEDANA DOKUMENTACIJA IN PRILOGE

1. Vpogled v stanje nepremičnin na dan 17. 09. 2019
2. Internetne strani GURS- ETN, podatki o stavbah in zemljiščih
3. Internetne strani go HOME
4. Elektronska zemljiška knjiga
5. TRGOSKOP
6. Nepremičnine.net
7. CENILEC.si
8. PEG

PRILOGE

ZK izpiski parcel

Potrdilo o namenski rabi zemljišča

Potrdilo o namenski rabi- dopolnitev

Poročilo o območju

ZK izpiski parcel



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.9.2019 - 12:06:09

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2633 2449/5

katastrska občina 2633 RAVEN **parcela** 2449/5 (ID 6883550)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19507069
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Družbena lastnina v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran
naslov: PIRAN , 6330 Piran - Pirano
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.07.2018 11:18:08

omejitve:

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



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.9.2019 - 12:06:50

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2633 2449/6
katastrska občina 2633 RAVEN **parcela** 2449/6 (ID 6883549)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19507068
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Družbena lastnina v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran
naslov: PIRAN , 6330 Piran - Pirano
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.07.2018 11:18:08

omejitve:

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



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.9.2019 - 12:07:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2633 2449/7
katastrska občina 2633 RAVEN **parcela** 2449/7 (ID 6883548)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19507067
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Družbena lastnina v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran
naslov: PIRAN , 6330 Piran - Pirano
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.07.2018 11:18:08

omejitve:

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



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.9.2019 - 12:07:56

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2633 2449/10
katastrska občina 2633 RAVEN parcela 2449/10 (ID 6883551)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19507070
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>
firma / naziv:	Družbena lastnina v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran
naslov:	PIRAN , 6330 Piran - Pirano
začetek učinkovanja vpisa imetnika	03.07.2018 11:18:08
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.9.2019 - 12:08:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2633 2449/16
katastrska občina 2633 RAVEN **parcela** 2449/16 (ID 6883557)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19507076
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
firma / naziv: Družbena lastnina v uporabi Kmetijske zemljiške skupnosti Piran
naslov: PIRAN , 6330 Piran - Pirano
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.07.2018 11:18:08

omejitve:

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

Potrdilo o namenski rabi zemljišča



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

24. 04. 2019		251-12
Prejeto:	Sig. znak:	
Vredn.	Priloga	1
Številka zadeve:	478-106/2019/1	
Vrednost:	106/1	2

Številka /
Numero 3501- 248/2019

Piran
Pirano 18.4.2019

Ministrstvo za javno upravo
Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana

Vaša št. 478 - 106/2019-1

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/2006-UPB, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08 in 82/13) in 3. odstavka 260. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO o namenski rabi zemljišča

sedaj veljavni prostorski planski akti, ter veljavni na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

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

- Številka zemljiške parcele / parcel: parc. št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven

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

2.1.- prostorski planski akti

2.1.1 Sedaj veljavni prostorski planski akti

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

2.1.2 Prostorski planski akti na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06 in 5/06)

2.2. – prostorski izvedbeni akti (urbanistična dokumentacija)

2.2.1. sedaj veljavni prostorski izvedbeni akti

Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Ur. objave št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10).

2.2.2 Prostorski izvedbeni akti na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Ur. objave št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04).

3. PODATKI O NAMENSKI RABI (določila sedaj veljavne planske dokumentacije)

3.1. – Sedaj veljavni prostorski planski akti

Parc. št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven so opredeljene kot stavbno zemljišče v celoti

2.1.2 Prostorski planski akti na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

Parc. št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven so bile opredeljene kot stavbno zemljišče v celoti

4. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Vrsta varovanega območja: /

5. PROSTORSKI UKREPI: Zakonita predkupna pravica občine: /

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

Pripravila:

Dubravka Kučinič-Ota univ.dipl.ing.arh, univ.dipl.ekon

Kučinič-Ota

Priloga: izsek iz sedaj veljavnega prostorskega planskega akta, ki je bil veljaven tudi 12.7.2006

Vročiti z vročilnico: naslov

V vednost: spis, arhiv

Vodja Urada

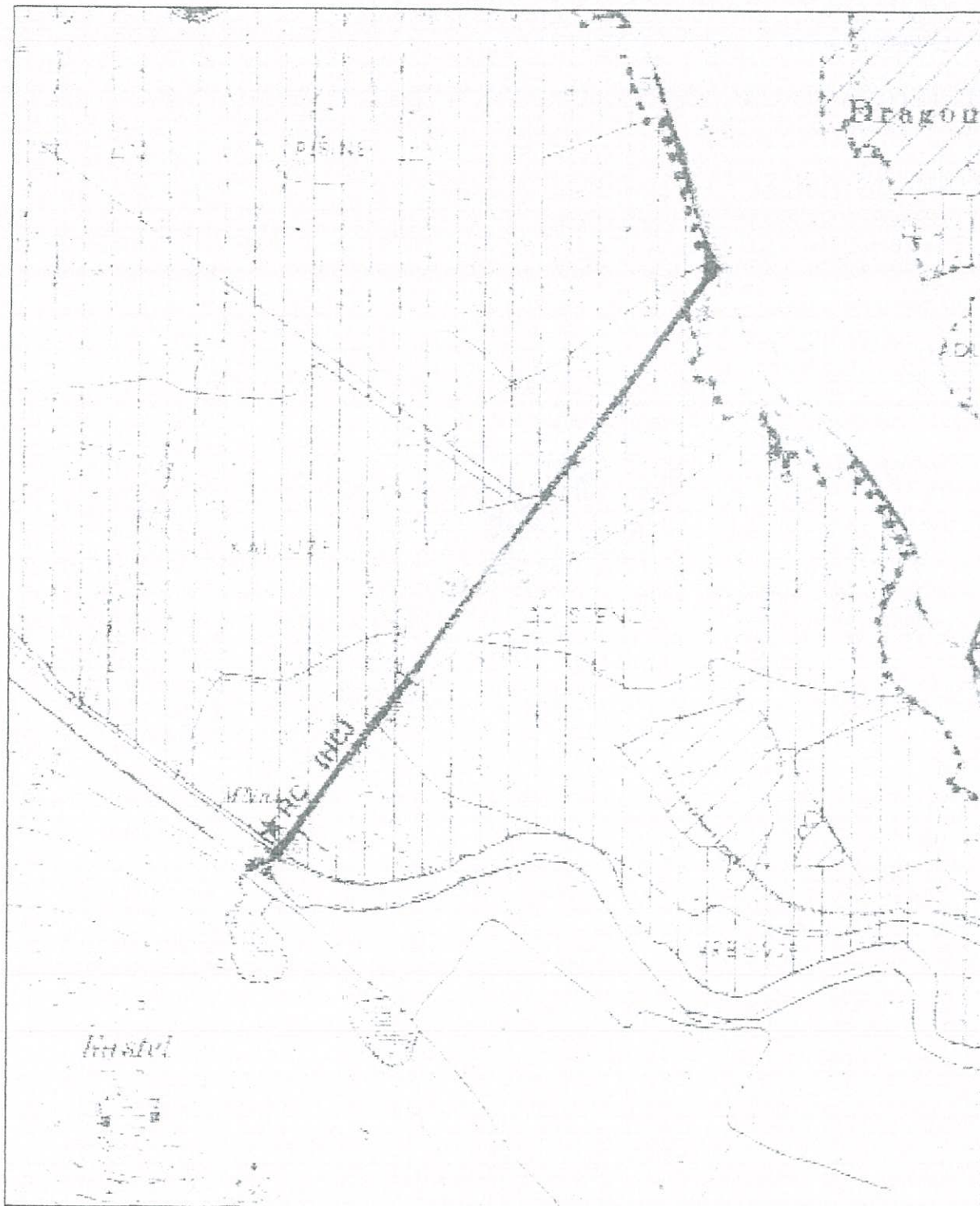
Vesna Vičič univ.dipl.prav.



Občina Piran

IZRIS GEOKODIRANIH PODATKOV

3 PORT Map Client



Izris: Občina Piran

Merilo izrisa: 1:5000

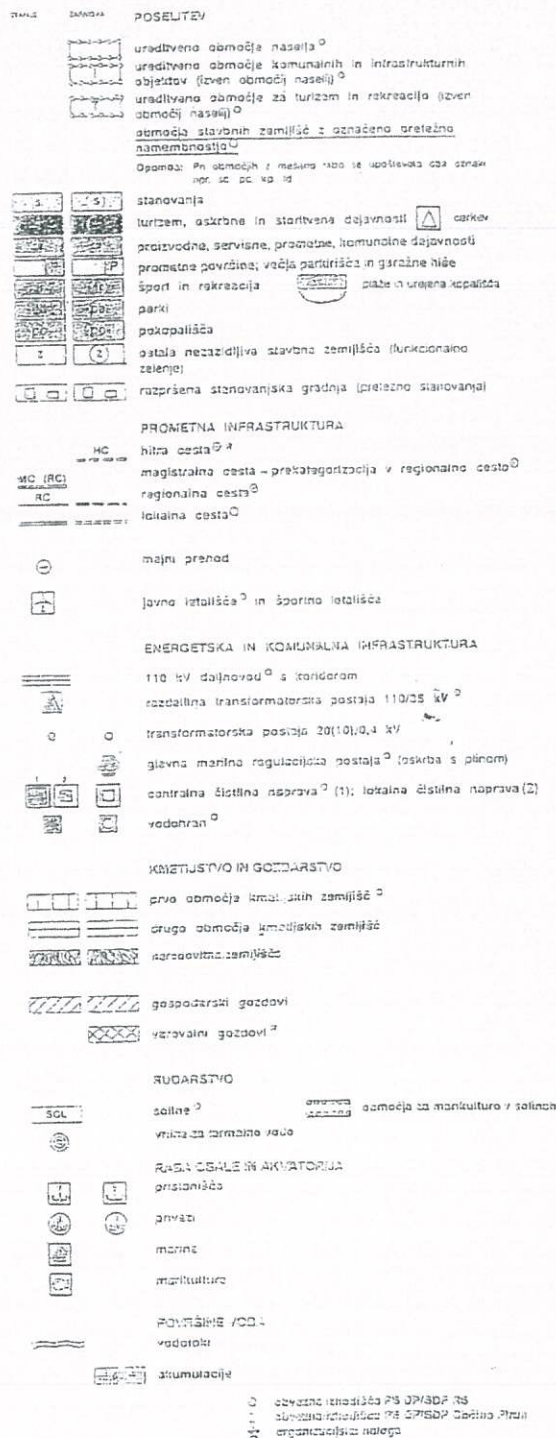
Podatki: Podatki Občine Piran, Piran

Ostali podatki: Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Datum izrisa: 18.04.2019

Lastniške in avtorske pravice pridržane. Razmnoževanje ni dovoljeno.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA PLANA OBČINE PIRAN URBANISTIČNE IN KRAJINSKE ZASNOVE



ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI

list št.:

I

NOSILEC STROKOVNE PRIPRAVE:

URBANISTIČNI INŠTITUT
REPUBLIKE SLOVENIJE

DATUM:

Sprejel občinski svet Občine Piran, Primorske novice - Uradne objave št.
26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 17/02, 36/02, 24/02, 07/03, 37/03, 26/04, 36/04

MERILO: 1 : 5000

0 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m 600 m 700 m

KARTOGRAFSKA OSNOVA:

Temeljni topografski načrt,
Izdela: Geodetski zavod SRS, Ljubljana
Tisk: IGF, Ljubljana 1973
SAMO ZA HRANNO PIPRAVO

Potrdilo o namenski rabi- dopolnitev



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka:
Numero 3501-248/2019



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

Piran
Pirano 26.9.2019

Ministrstvo za javno upravo
Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana

30. 09. 2019		254.12
Prejeto		Sig. znak:
Vredn.	Priloge	
Številka zadeve 478-106/2019-8		
Vrednost		

Vaša št. 478 - 106/2019-7

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/2006-UPB, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08 in 82/13) in 3. odstavka 260. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO o namenski rabi zemljišča - dopolnitev

sedaj veljavni prostorski planski akti, ter veljavni na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

Potrdilo o namenski rabi št. 3501-248/2019 z dne 18.4.2019 dopolnjujemo v tč. 3 – Podatki o namenski rabi s podrobnejšo namensko rabo.

Vsi ostali podatki v potrdilu št. 3501-248/2019 z dne 18.4.2019 ostanejo nespremenjeni

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

- Številka zemljiške parcele / parcel: parc. št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven

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

2.1.- prostorski planski akti

2.1.1 Sedaj veljavni prostorski planski akti

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

2.1.2 Prostorski planski akti na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06 in 5/06)

2.2. – prostorski izvedbeni akti (urbanistična dokumentacija)

2.2.1. sedaj veljavni prostorski izvedbeni akti

Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Ur. objave št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10).

2.2.2 Prostorski izvedbeni akti na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Ur. objave št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04).

3. PODATKI O NAMENSKI RABI

3.1.– Sedaj veljavni prostorski planski akti

Parc. št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven so opredeljene kot stavbno zemljišče v celoti, označeno s črko »c« turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti, pobarvano z rdečo barvo

3.2 Prostorski planski akti na dan 12.7.2006 (pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja, Ur. list RS št. 73/06 z dne 13.7.2006)

Parc. št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10 in 2449/16 vse k.o. 2633-Raven so bile opredeljene kot stavbno zemljišče v celoti, označeno s črko »c« turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti, pobarvano z rdečo barvo

4. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Vrsta varovanega območja: /

5. PROSTORSKI UKREPI: Zakonita predkupna pravica občine: /

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

Pripravila:

Dubravka Kučinič-Ota univ.dipl.ing.arh, univ.dipl.ekon.

Kučinič-Ota

Vodja Urada

Vesna Vičič univ.dipl.prav.

Vičič

Priloga: izsek iz sedaj veljavnega prostorskega planskega akta, ki je bil veljaven tudi 12.7.2006

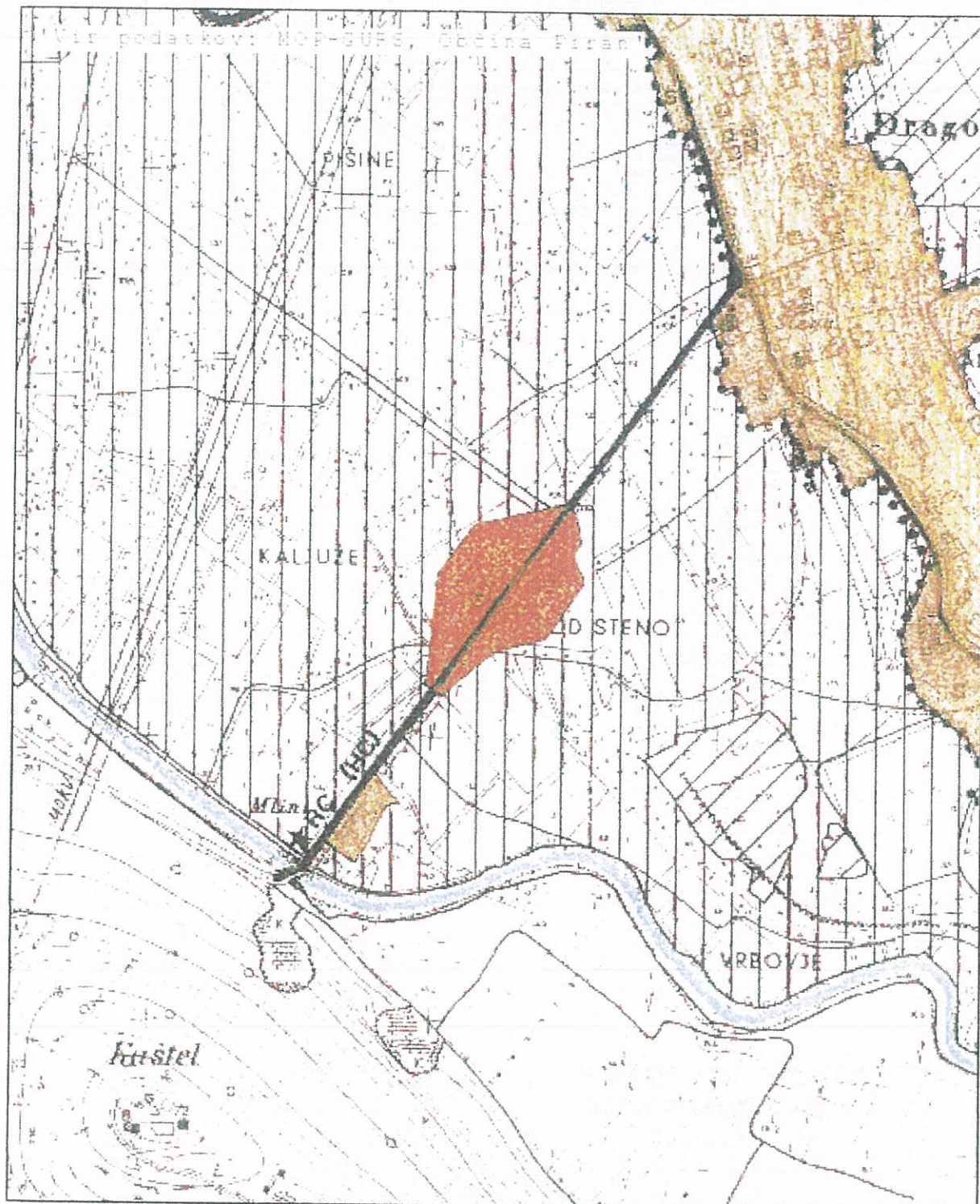


Dostaviti: naslov, spis, arhiv

Občina Piran

IZRIS GEOKODIRANIH PODATKOV

3 PORT Map Client



Izris: Občina Piran
Merilo izrisa: 1:5000
Podatki: Podatki Občine Piran, Piran
Ostali podatki - Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana
Datum izrisa: 26.09.2019
Lastniške in avtorske pravice pridržane. Razmnoževanje ni dovoljeno.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA PLANA OBČINE PIRAN URBANISTIČNE IN KRAJINSKE ZASNOVE

POSELITEV

- uređivana območja naselja¹
- uređivana območja komunalnih in intrakomunalnih objektov (izven območja naselja)¹
- uređivana območja za turizem in rekreacijo (zven območja naselja)¹
- območja stavbenih zemljišč s označeno praležno namembnostjo²
- Območja: 1. poljarskih in pašnikov 2. vinogradih 3. sadikarstva 4. gozdarstva 5. ribarstva 6. lovstva 7. kmetijskih in drugih zemljišč
- stanovanja
- turizem, rekreacija in stanovanja³
- proizvodna, storilna, obrtniška, komunalna dejavnosti
- prometa površine; vadja, rekreativna in gartna tla
- šport in rekreacija
- parki
- poljarskišča
- ostala neoznačena stavbna zemljišča (turizem, rekreacija, stanovanja)
- razporejena stanovanjska gridnja (določeno stanovanje)

PROMETNA INFRASTRUKTURA

- hitra cesta⁴
- magistralna cesta - kategorizirana in regionalna cesta⁴
- regionalna cesta⁴
- lokalna cesta⁴
- mejni prehod
- javna letališča⁵ in športna letališča

ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- 110 kV daljnovod⁶ s kordonom
- razdelilna transformatorska postaja 110/30 kV⁶
- transformatorska postaja 30/10/0,4 kV⁶
- glavna energetska regulacijska postaja⁶ (osrednja s dinami)
- centralna distilna naprava⁶ (1) lokalna distilna naprava (2)
- vodovod⁶

KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO

- prvo območje kmetijskih zemljišč⁷
- drugo območje kmetijskih zemljišč
- gozdarske zemljišča
- gozdarski gozdovi
- varovalni gozdovi⁸

GOZDARSTVO

- gošča⁹
- gošča s kmetijsko in goščo
- gošča s kmetijsko in goščo

GOŠČA OBSEJEN KONTROLIRAN

- goščarstvo
- goščarstvo
- goščarstvo
- goščarstvo

POVRŠINE VODA

- vodotoki
- akumulacije

- območje območja PS/OP/SP/RS
- območje območja PS/OP/SP/RS
- območje območja PS/OP/SP/RS

ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI

list št.:

I

NOSILEC STROKOVNE PRIPRAVE:

URBANISTIČNI INŠTITUT
REPUBLIKE SLOVENIJE

DATUM: Sprejel občinski svet Občine Piran, Primorske novice - Uradne objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 17/02, 36/02, 24/02, 07/03, 37/03, 26/04, 36/04

MERILO: 1:5000

0 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m 600 m 700 m

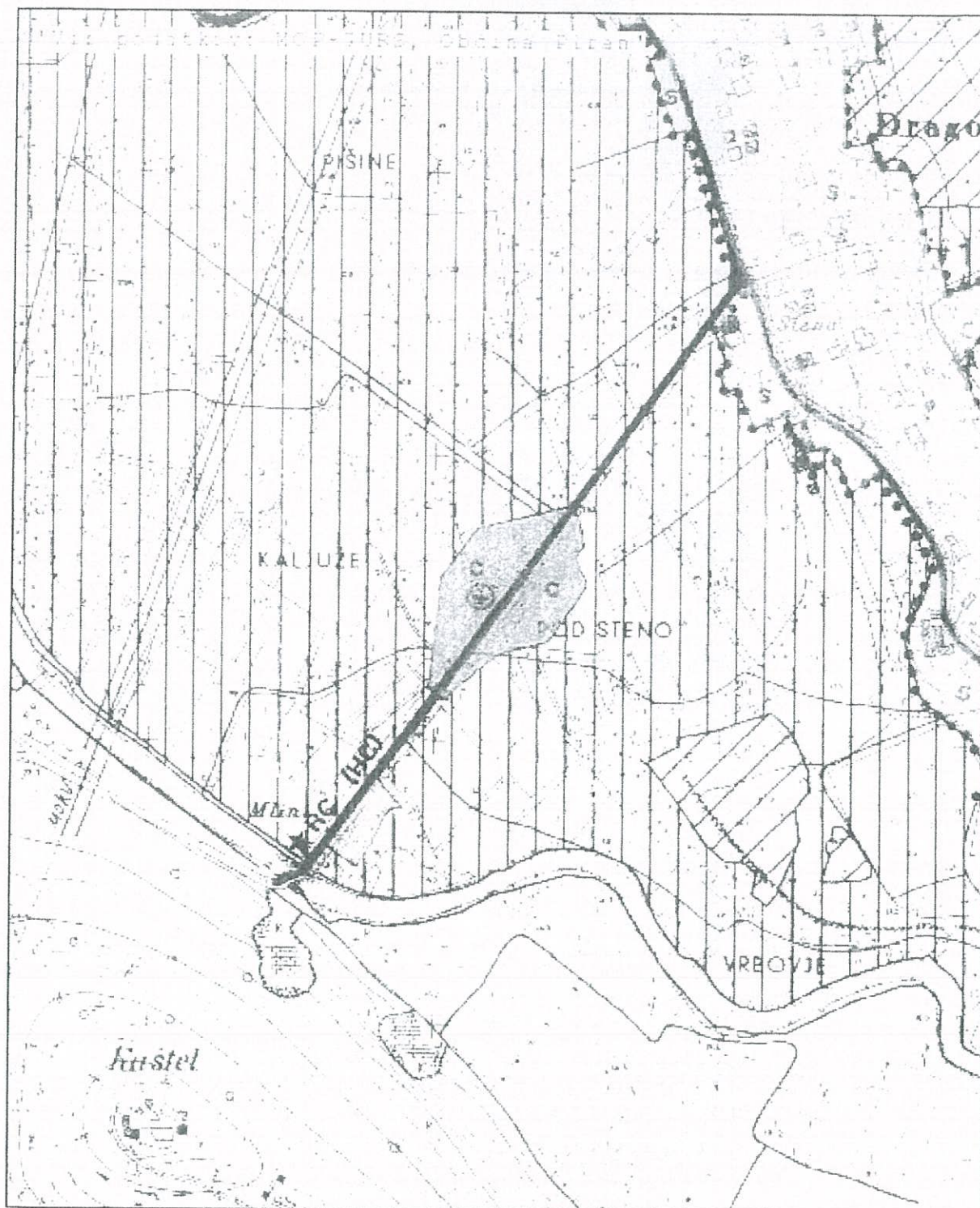
KARTOGRAFSKA OSNOVA:

Temeljni topografski načrt,
Izdal: Geodetski zavod SRS, Ljubljana
Tisk: IGF, Ljubljana 1973
SARLO ZA UPRAVNO UPORABO

Občina Piran

IZRIS GEOKODIRANIH PODATKOV

3 PORT Map Client



Izris: Občina Piran

Merilo izrisa: 1:5000

Podatki: Podatki Občine Piran, Piran

Ostali podatki - Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Datum izrisa: 26.09.2019

Lastniške in avtorske pravice pridržane. Razmnoževanje ni dovoljeno.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJOČNEGA PLANA OBČINE PIRAN

URBANISTIČNE IN KRAJINSKE ZASNOVE

POSUJEV

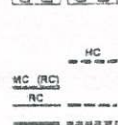


ureditveno območje naselja^o
ureditveno območje komunalnih in infrastrukturnih objektov (izven območij naselij)^o
ureditveno območje za turizem in rekreacijo (izven območij naselij)^o
območje stavbnih zemljišč z označeno pretežno namembnostjo^o

Opomba: Po območjih z mešano rabo se upoštevata obe oznaki
npr. st. pc. kp. id



stanovanja
turizem, oskrbna in storitvene dejavnosti
proizvodna, servise, prometne, komunalne dejavnosti
prometne površine; večja parkirišča in garažne hiše
šport in rekreacija
parki
pokopališča
ostala nezazidljiva stavbna zemljišča (funkcionalno zelenje)
razpršena stanovanjska gradnja (pretežno stanovanja)



PROMETNA INFRASTRUKTURA

hitra cesta^o
magistralna cesta - prekatégorizacija v regionalno cesto^o
regionalna cesta^o
lokalna cesta^o

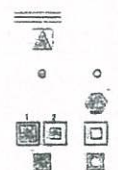


majni prehod

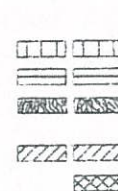


javna letališča^o in športna letališča

ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA



110 kV daljnovid^o s koridorom
razdelilna transformatorska postaja 110/35 kV^o
transformatorska postaja 20(10)/0,4 kV^o
glavna merilna regulacijska postaja^o (oskrba s plinom)
centralna čistilna naprava^o (1); lokalna čistilna naprava (2)
vodačrpal^o

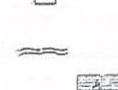


KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO

prva območja kmetijskih zemljišč^o
druga območja kmetijskih zemljišč^o
naredovinske zemljišče^o
gospodarski gozdovi
vzgovalni gozdovi^o



solina^o
viri za termalno vodo^o
pristanišča^o
privazi^o
marina^o
marikultura^o



POVRŠINSKE VODE
vodoaki



^o obvezna izhodišča PS OP/SDP RS
^o obvezna izhodišča PS OP/SDP Občina Piran
* organizacijska naloga

ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI

list št.:

I

NOSILEC STROKOVNE PRIPRAVE:

URBANISTIČNI INŠTITUT
REPUBLIKE SLOVENIJE



DATUM: Sprejel občinski svet Občine Piran, Primorske novice - Uradne objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 17/02, 36/02, 24/02, 07/03, 37/03, 26/04, 36/04

MERILO: 1:5000



KARTOGRAFSKA OSNOVA:

Temeljni topografski načrt,
Izdelal: Geodetski zavod SRS, Ljubljana
Tisk: IGF Ljubljana 1973

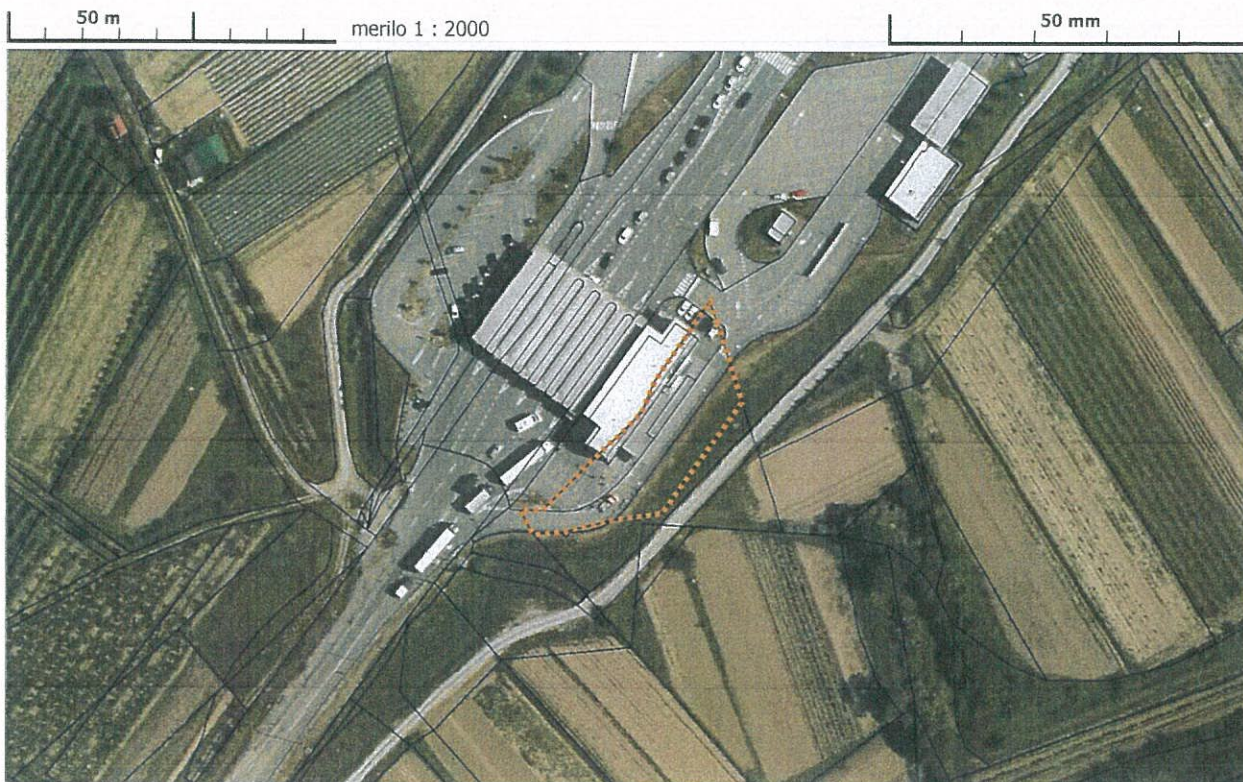
Poročilo o območju

POROČILO O OBMOČJU

informativna grafična površina območja (m2):

1379,5

število parcel v območju:

5**Seznam in deleži parcel v območju:**

Ime KO	Šifra KO	Parcela	Delež območja [%]	Delež območja [m2]	Delež parcele [%]
RAVEN	2633	2449/10	0,22 %	3,0	100,00 %
RAVEN	2633	2449/16	0,59 %	8,1	100,00 %
RAVEN	2633	2449/5	41,11 %	567,1	100,00 %
RAVEN	2633	2449/6	29,64 %	408,9	100,00 %
RAVEN	2633	2449/7	28,44 %	392,3	100,00 %

SKUPAJ: 1379,5**Osnovni podatki o parcelah:**

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Pov. BON (m2)	Urejena	ZKN	St. zaupanja
RAVEN	2449/10	3,0	0	0,0	DA	DA	1
RAVEN	2449/7	392,0	0	0,0	DA	DA	1
RAVEN	2449/6	409,0	0	0,0	NE	DA	2
RAVEN	2449/16	8,0	0	0,0	DA	DA	1
RAVEN	2449/5	567,0	0	0,0	NE	DA	2

Podatki o nepremičninah in vrednostih nepremičnin:

Št. nepremičnine: 28483415 Vrednost nepremičnine: 3.006€

Pripadajoče parcele:

Št. KO	Ime KO	PARCELA	VREDNOST SEST.
2633	RAVEN	2449/6	3.006€

Št. nepremičnine: 28483417 Vrednost nepremičnine: 22€

Pripadajoče parcele:

Št. KO	Ime KO	PARCELA	VREDNOST SEST.
2633	RAVEN	2449/10	22€

Št. nepremičnine: 28483421 Vrednost nepremičnine: 58€

Pripadajoče parcele:

Št. KO	Ime KO	PARCELA	VREDNOST SEST.
2633	RAVEN	2449/16	58€

Št. nepremičnine: 28483554 Vrednost nepremičnine: 2.881€

Pripadajoče parcele:

Št. KO	Ime KO	PARCELA	VREDNOST SEST.
2633	RAVEN	2449/7	2.881€

Št. nepremičnine: 28485874 Vrednost nepremičnine: 4.563€

Pripadajoče parcele:

Št. KO	Ime KO	PARCELA	VREDNOST SEST.
2633	RAVEN	2449/5	4.563€

Podatki o naklonih in višini območja:

opis	maksimalna	minimalna	povprečna	srednja
Naklon [%]	Ni podatkov	Ni podatkov	Ni podatkov	Ni podatkov

Naselje (RPE):

Občina	Naselje
PIRAN	DRAGONJA

Najbližja hišna številka (RPE):

Naselje	Ulica	Hišna št.	Poštna št.	Pošta	Št.preb.	Razdalja (m)
DRAGONJA	DRAGONJA	124	6333	Sečovlje - Sicciole	0	4,5

Šolski okoliš (RPE):

Ime
OŠ SEČOVLJE

Krajevna, vaška ali mestna skupnost (RPE):

Ime

SEČOVLJE

Ime PE

KRAJEVNA SKUPNOST

GJI infrastruktura v bližini območja:

Ime

Oddaljenost od območja (m)

Cesta

16,7

Toplotna energija

6549,6

Zemeljski plin

3,7

Železnica

11290,1

GJI infrastruktura v območju:

Ime

Dolžina v območju (m)

Električna energija

247,1

Kabelska kanalizacija

87,8

Kanalizacija

167,2

Telekomunikacijski vod

87,8

Vodovod

54,5

Seznam stavb (KS):

Identifikator stavbe

Šifra KO

Stavba ima hišno št.?

Št. stavbe znotraj KO

31543306

2633

DA

795

Najbližji vodotok (ARSO):

Ime vodotoka

Razred

Razdalja (m)

Dragonja

3

199,7

Erozijska območja(ARSO):

Opis območja

Delež območja (%)

Varstveni režimi kulturne dediščine (MK):

Tip

Režim

Ime

Obseg

Delež območja (%)

kulturna krajina

dediščina

Sveti Peter - Kulturna krajina
Sveti Peter-Padna-Nova vas

območje

100,00

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP):

Vrsta

Oznaka

Šifra

Delež območja (%)

Pozidano in sorodno zemljišče

X

3000

100,00

Državni prostorski načrti (MOP):

Vrsta

Datum veljave

Ime

Predpis

Delež območja (%)

Območje veljavnega
državnega prostorskega
načrta

14.7.2006

Lokacijski načrt za mednarodni
mejni prehod DragonjaUradni list RS, št. 73/06-
3184, 33/07-1761 -
ZPNačrt, 66/07-3635
(90), 80/10-4305 -
ZUPUDPP

100,00

Občinski prostorski akti:

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež območja (%)
Generalizirana namenska raba (MOP)	Območje za promet in zveze	F	PLAN - Digitalni plan - Prikaz stanja prostora, osnutek OPN (2011)	90,66
Generalizirana namenska raba (MOP)	Območje kmetijskih zemljišč - prvo območje	K1	PLAN - Digitalni plan - Prikaz stanja prostora, osnutek OPN (2011)	9,34

Status podatkov:

vsebina	območje	datum podatkov	vir
Dejanska raba	Občina Piran	31. avgust 2019	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Državni prostorski akti v pripravi	Občina Piran	2. september 2019	Ministrstvo za okolje in prostor
Erozijska območja	Občina Piran	22. marec 2019	ARSO
Generalizirana namenska raba	Občina Piran	2. september 2019	MOP
HS - Hišne številke	Občina Piran	11. september 2019	GURS
Kategorizacija vodotokov	Občina Piran	1. avgust 2017	ARSO
Krajevna skupnost	Občina Piran	7. september 2016	GURS
KS - Kataster stavb	Občina Piran	11. september 2019	GURS
Letalski posnetek (DOF M 1:2500, zadnje stanje CAS)	Občina Piran	25. februar 2019	
NA - Naselja	Občina Piran	7. september 2016	GURS
OB - Občine	Občina Piran	7. september 2016	GURS
Šolski okoliš	Občina Piran	7. september 2016	GURS
Varstveni režimi kulturne dediščine	Občina Piran	13. februar 2019	Ministrstvo za kulturo
Vaška skupnost	Občina Piran	7. september 2016	GURS
Veljavni državni prostorski akti	Občina Piran	2. september 2019	Ministrstvo za okolje in prostor
Veljavni začasni ukrepi	Občina Piran	7. maj 2015	Ministrstvo za okolje in prostor
ZKP - Parcelne meje	Občina Piran	11. september 2019	GURS
Zunanji obris Slovenije	Občina Piran	31. julij 2015	GURS

CENITVENI IZRAČUN

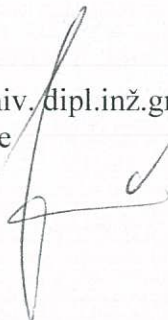
Predmet cenitve: ocena vrednosti zemljišč št. 2449/5, 2449/6, 2449/7, 2449/10, 2449/16, vse k.o. Raven na dan 12.07.2006 po namenski rabi po veljavnih prostorskih aktih, ki so veljali pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja Ur.list RS št. 73/06 z dne 13.07.2006 ; vrednost zemljišč na dan 31.8.2020.

Namen cenitve : odsvojitev občinskega premoženja občine Piran

Naročnik : Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran

Lokacija : PUP območje planskih enot 1,8,9,11 in 13 v občini Piran

Ocenjevalec : Vitomir Mavrič univ. dipl.inž.gr.
Razgled 3 , Jagodje



Jagodje, 07.09.2020

1. Uvod :

Po naročilu lastnika v naslovu navedenih zemljišč sem spodaj podpisani izvedenec in cenilec gradbene stroke izvršil ogled parcel dne 21.08.2020 in podajam v nadaljevanju oceno vrednosti zemljišč na katerem je ali bo možno graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali neopremljeno.

V oceni je upoštevana namenska raba po veljavnih prostorskih aktih, ki so veljali pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja Ur.list RS št. 73/06 z dne 13.07.2006 ; vrednost zemljišč pa je ovrednotena na dan 31.8.2020.

2. Predloge za izdelavo cenitve :

- Vpogled v portal GURS ;
- Grafični prikaz parcel ;
- Orto-foto posnetek parcel ;
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-248/2019 z dne 18.04.2019
- Izpisi iz ZK z dne 17.09.2019

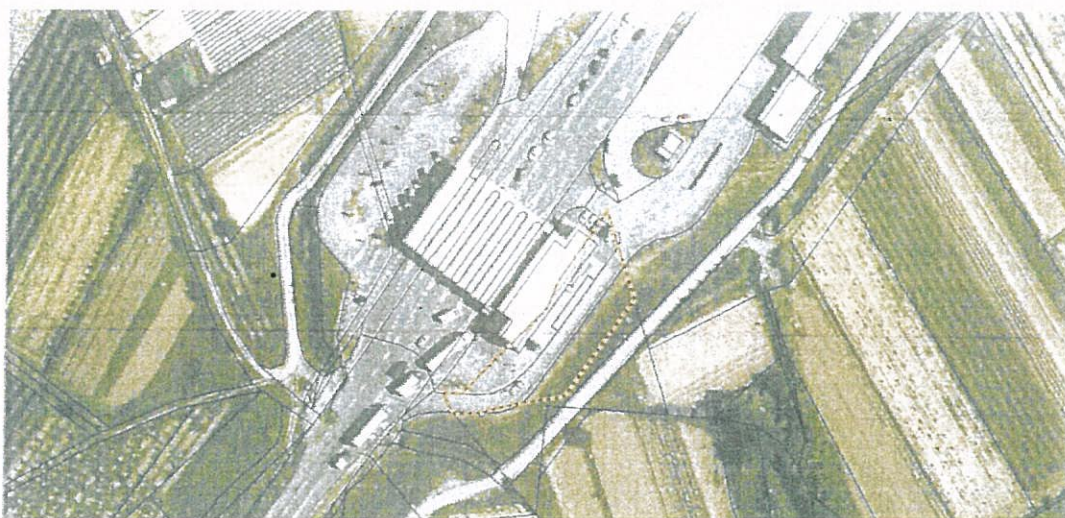
3. Opis nepremičnin :

Naročnik cenitev potrebuje za sklepanje pravnih poslov v zvezi z odsvojitvijo občinskega premoženja občine Piran.

Lokacija :

Na obravnavanem območju velja prostorski planski dokument : Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Uradne objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, in 5/06, Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08,).

Obravnavano območje leži po PUP občine Piran na območju planskih celot 1,8,9,11 in 13.



3.1. Podatki o parcelah :

Povzamem iz Potrdila o namenski rabi zemljišča št. 3501-248/2019 z dne 18.04.2019

parcela	2633	velikost m2	dejanska raba	namenska raba
2449/05		567	poseljeno zem.	stavbno zem.
2449/6		409	poseljeno zem.	stavbno zem.
2449/7		392	poseljeno zem.	stavbno zem.
2449/10		3	poseljeno zem.	stavbno zem.
2449/16		8	poseljeno zem.	stavbno zem.



3.2. Lastništvo zemljišč :

Lastništvo zemljišč povzemam po izpiskih iz ZK Vrhovnega sodišča RS :

št. parcele	k.o.	lastnik
2449/05	2633 - Raven	Kmetijska zemljiška skupnost Piran do 1/1
2449/6	2633 - Raven	Kmetijska zemljiška skupnost Piran do 1/1
2449/7	2633 - Raven	Kmetijska zemljiška skupnost Piran do 1/1
2449/10	2633 - Raven	Kmetijska zemljiška skupnost Piran do 1/1
2449/16	2633 - Raven	Kmetijska zemljiška skupnost Piran do 1/1

4. Vrednotenje nepremičnine :

Za tržno vrednotenje zemljišč uporabljamo štiri pristope vrednotenja in sicer :

- metoda primerljivih prodaj
- metoda alokacije zemljišča
- metoda razvoja zemljišča
- metoda reziduala zemljišča

V našem primeru sta najprimernejši metoda primerljivih prodaj in metoda razvoja zemljišča. Ker pa imamo na razpolago čvrstejšie podatke o realiziranih prodajah zemljišč bom uporabil metodo primerljivih prodaj zemljišč na katerih je ali bo možno graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali neopremljeno. In upošteval metodo razvoja zemljišča kot prilagoditvene elemente vrednotenja, glede na to da so veljavni prostorski dokumenti na dan 12.07.2006 predvidevali na obravnavanem področju, območje za turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti.

4.1. Izhodiščni cenitveni elementi :

Izbor realiziranih primerljivih prodaj v drugi polovici leta 2019 in 2020 v občini Piran :

Zemljišča na katerem je ali bo možno graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali neopremljeno. :

Št. posla	Lokacija k.o.	velikost	dosežena cena	Eur/m ²
493913	Raven	329 m ²	40.000,00 €	121,58 €/m ²
453542	Raven	336 m ²	50.000,00 €	136,26 €/m ²
489662	Dvori nad Izolo	618 m ²	75.000,00 €	121,36 €/m ²
povprečna dosežena cena				128,08 €/m ²

4.2. Prilagoditve elementov vrednotenja na obravnavane parcele :

Št. posla	lokacija	bodoča raba	velikost	prilagoditveni koeficient
493913	1,00	1,00	1,00	1,00
453542	1,00	1,00	1,00	1,00
489662	0,80	1,00	1,00	0,933

št. posla	vrednost m ²	ponder	prilagojena vrednost
493913	121,58	0,25	30,39 €
453542	136,26	0,50	68,13 €
489662	113,26	0,25	28,31 €
Prilagojena cena			126,83 €



4.3. Izračun vrednosti zemljišč :

št. parcele	velikost m ²	cena v €/m ²	vrednost v €
2449/05	567	126,83	71.912,61
2449/6	409	126,83	51.873,47
2449/7	392	126,83	49.717,36
2449/10	3	126,83/2	190,24
2449/16	8	126,83/2	507,32
Skupaj :			174.201,00

5. Zaključek :

Vrednost zemljišč po seznamu je izračunana z uporabo metode realiziranih prodaj na območju občine Piran in Izola na koncu leta 2019 in leta 2020, z upoštevanjem namenske rabe po veljavnih prostorskih aktih, ki so veljali pred objavo Uredbe o lokacijskem načrtu za mednarodni mejni prehod Dragonja Ur.list RS št. 73/06 z dne 13.07.2006 ; vrednost zemljišč pa je ovrednotena na dan 31.8.2020.

št. parcele	velikost m ²	cena v €/m ²	vrednost v €
2449/05	567	126,83	71.912,61
2449/6	409	126,83	51.873,47
2449/7	392	126,83	49.717,36
2449/10	3	126,83/2	190,24
2449/16	8	126,83/2	507,32
Skupaj :			174.201,00

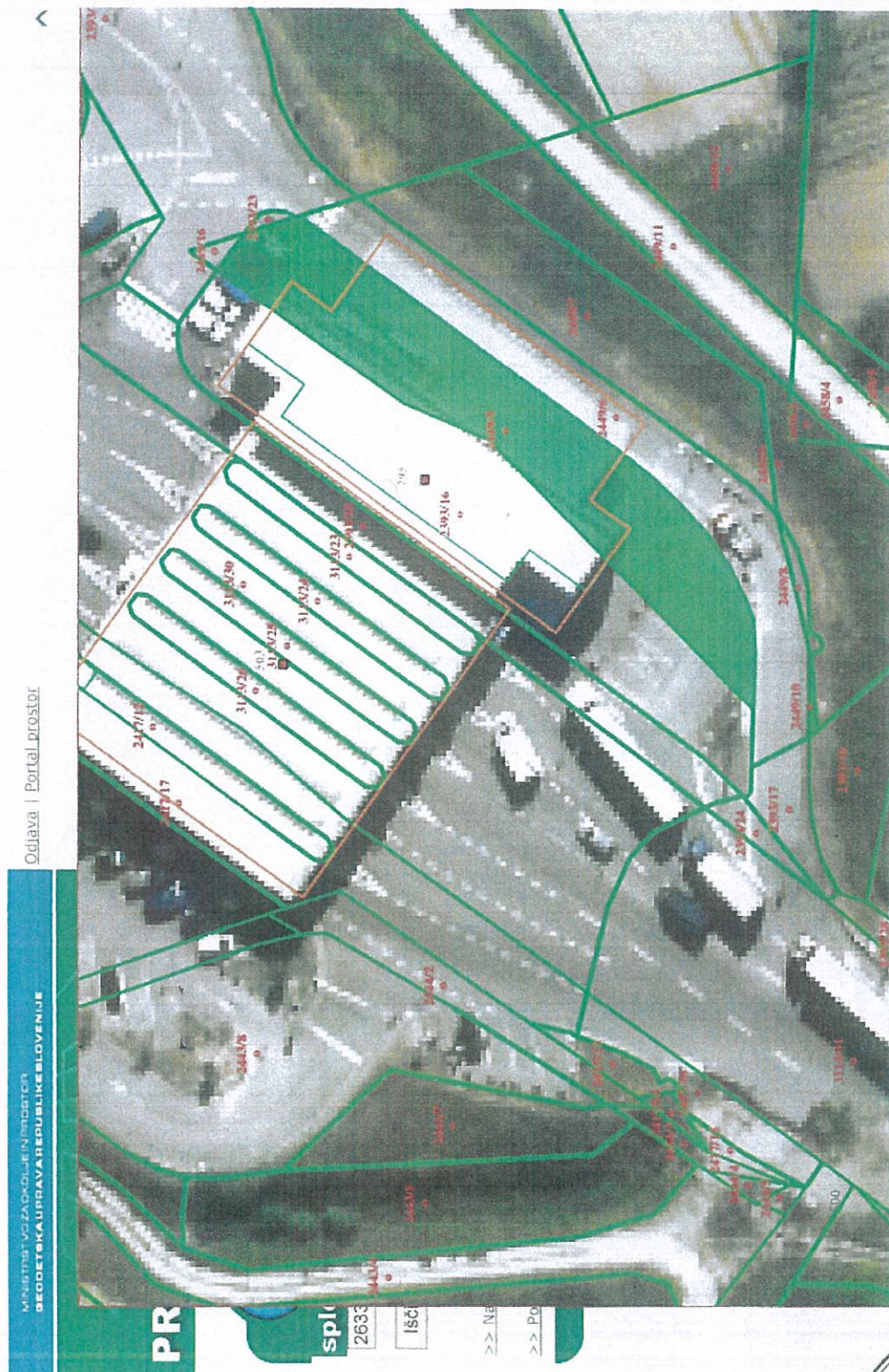
6. Izjava cenilca :

Spodaj podpisani cenilec izjavljam:

- da sem pri izdelavi cenitve upošteval Kodeks članov združenja sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke (SICGRAS) ;
- da nisem v nikakršni sorodstveni ali kapitalski povezavi z naročniki cenitve;
- da sem pri ocenitvi upošteval veljavni standard SIST ISO 9836 in SPS-2 (Ur.l.R.S. št. 56/01) ;
- da sem izvršil ogled nepremičnine 21.08.2020 ;
- da sem upošteval standarde MSOV 2018, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2018 ;
- da so podatki v poročilu in informacije, ki sem jih pridobil od naročnika uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost ;
- da sem uporabil pri svojem delu podatke o trgu nepremičnin za oktober-december 2019 in januar – junij 2020 na portalu CENILEC/SICGRAS in lastnega arhiva za področji občin Piran in Izola ;



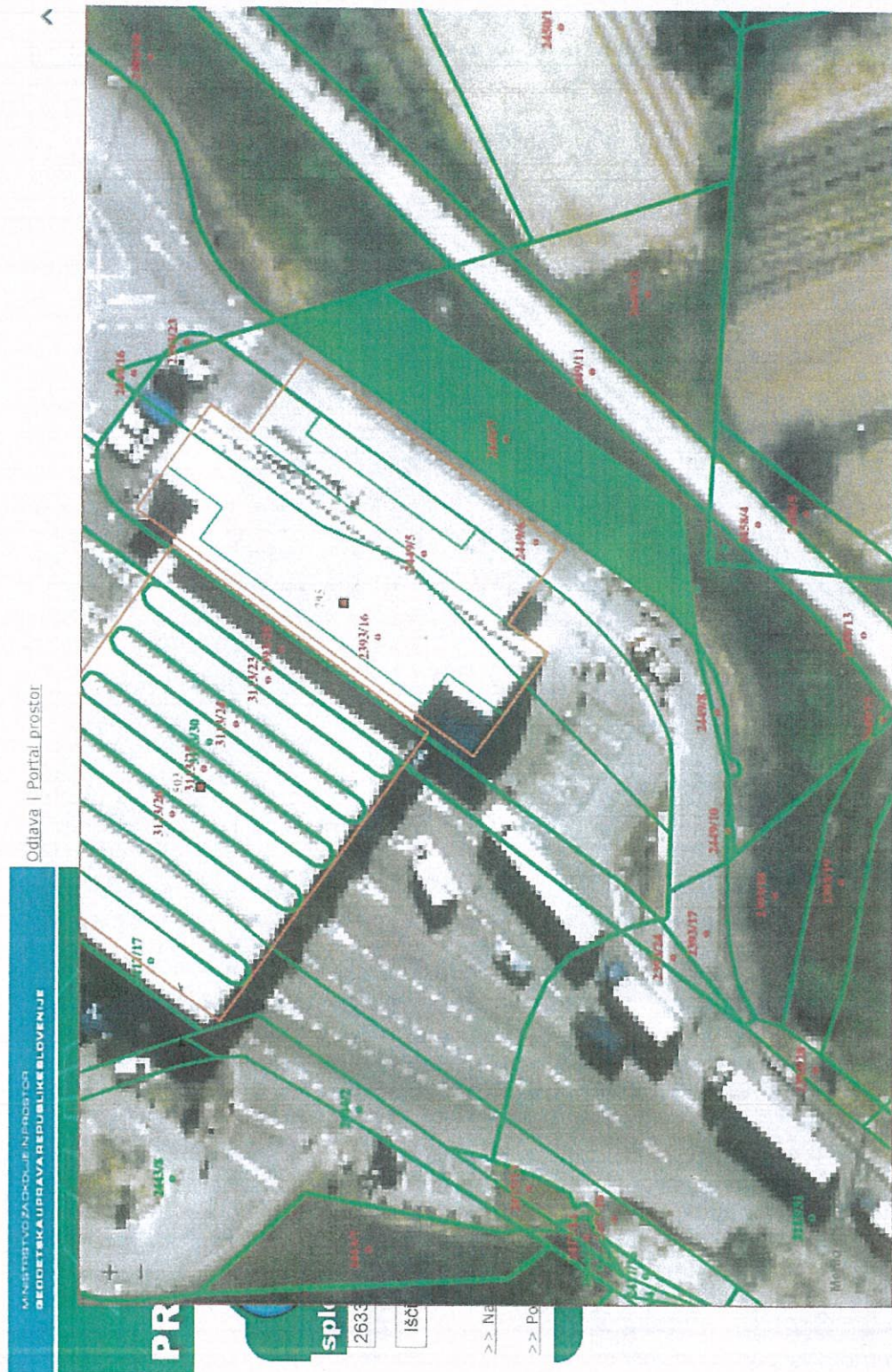
Priloga 1 : zemljišče št. 2449/5 k.o. Raven



Priloga 2 : zemljišče št. 2449/6 k.o. Raven



Priloga 3 : zemljišče št. 2449/7 k.o. Raven



31



Priloga 5 : zemljišče št. 2449/16 k.o. Raven

