

Cenilec gradbene stroke:
ZABUKOVEC IGOR
gr.ing.,dipl.ekon.

gsm:031-658-014
Dekani 303
6271 DEKANI

zadeva:
OVREDNOTENJE DELA PARCEL
zemljišče namenjeno gradnji parkirne hiše

predmet ovrednotenja nepremičnin:

parceli št. 5529/12 in 5529/20 v izmeri 1509,52 m²
parcela št. 5528/9 v izmeri 433,36 m²
vse parcele so v k.o. Portorožu

naročnika – vsak do 1/2:
OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, Piran
in
MARINA PORTOROŽ, turistično podjetje d.d., Cesta solinarjev 8, Portorož

Dekani, 18.10.2017

A. UVOD:

Skladno s naročilom podanim s strani obeh v naslovu navedenih naročnikov sem dobil skupno naročilo za ovrednotenje nepremičnine;

- enotnega zemljišča v lasti Občine Piran, ki v naravi predstavlja skupaj zemljišče v površini 1509,52 m² (DEL dveh parcel št. 5529/12 in 5529/20) ter zemljišče v površini 433,36 m² (DEL parcele št. 5529/9) – vse k.o. Portorož. (2631)

Ogled sem opravil dne 5.10.2017. Ob tem sem opravil nekaj fotografij, ter si popisal stanje.

Namen vrednotenja je za potrebe morebitnega odkupa ali morebitne menjave zemljišč (parcel) med Občino Piran in Marino Portorož, d.o.o. za potrebe izvedbe parkirne hiše, skladno s predlogom OPPN Termalna riviera.

Končna vrednost je podana na strani 8 in velja na datum izvedbe cenitvenega poročila.

Podlaga vrednosti je v osnovi tržna vrednost – kot izhodiščna vrednost

Izvajalec ovrednotenja; Zabukovec Igor, gr. ing. dipl. ekonom, sodni cenilec in izvedenec gradben stroke, ki se pri tem vrednotenju ne (NE) sklicujem na dejstvo da sem tudi sodni cenilec /izvedenec .

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument – po MSOV, prilagojen zahtevam in potrebam naročnika, upošteva kratek časovni rok izvedbe take naloge, optimizacijo in razpoložljive resurse za potrebe vrednotenja.

Postopek izvedbe ocenitve – pridobivanje razpoložljivih podatkov neposredno od naročnika, ogled, pridobivanje primerljivih informacij, poizvedovanja, izvedba ovrednotenja zgolj po sistemu primerljivih vrednosti z opravljenimi prilagoditvami.

Metoda reziduala podajam glede na informacijo vezano na namembnost mikro prostora znotraj predloga OPPN Termalna riviera. V tem delu je predviden na mestu – zemljišču, ki predstavlja vrednotenje za objekt »2D«, ki je predviden, kot parkirna hiša.

Dodatno sem dobil podatke o fundusu objekta s strani Občine Piran – g. Špacapan Marko. Predmetno ovrednotenje ni investicijski elaborat.

Za ovrednotenje sem uporabil še smiselno:

- Primerjave na podlagi zbranih podatkov
- Tržno vrednotenje 2003 – zbornik seminarja, izdano s strani RS Ministrstvo za Pravosodje in Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno Stroko - SICGRAS; Ljubljana; oktober 2003
- Metode vrednotenja in postopke, ki so skladni s MSOV
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in za sodne izvedence , RS Ministrstvo za Pravosodje in SICGRAS; Ljubljana; februar/marec 2010
- informacije pridobljene na spletu, v strokovni literaturi ter neformalni podatki:
 - Izjave obeh strank ob naročilu in ogledu
 - podatkih iz CGS in SLO nep.

B. OPIS

Predmet vrednotenja so trije deli parcel, ki se nahajajo na vhodnem delu vhoda v Marino Portorož.

Mikro lokacija je vogal Ceste Solinarjev s glavno dostopno cesto. Območje se nahaja na nasutju nekdanjih solin.

OPPN je namenjen realizaciji ureditvenega dela Marine Portorož, umestitvi novih programov ter oblikovanje zunanjih površin.

Na tem delu je na mikro lokaciji »2D« (glej prilogo) predvidena parkirna hiša. Gre za predlog OPPN in ne gre za dejstvo, da nepremičnina ima morebitno gradbeno dovoljenje, ali še manj, da je gradnja predvidena in da so že izvedeni načrti (razen idejnih). Glede na navedeno izhajam iz dejstva predvidene možnosti za navedeno gradnjo.

Osnovno vodilo pri vrednotenju je dejstvo, da je na navedenih treh delov parcel - v delu - predvidena gradnja parkirne hiše. Taka predvidena možnost je eno od dejstev, ki jo je potrebno pri vrednotenju upoštevati.

Parcela št. 5529/12 in 5529/20 – del, v površini 1.509,52 m²

Po dostopnih podatkih Občine Piran je predvidenih 448 PM zgolj v objektu, na območju 2D.

Del, ki se nanaša na parcelo 3298 m² / 1.509,52 m² = **0,4577 ali 45,77 %**.

Predvidena etažnost je P+4. Ta del se nanaša na objekt na parcelah 5529/12 in 5529/20 v skupni izmeri 1.509,52 m².

Parcela št. 5528/9 – del v površini 433,36 m²

Predstavlja zemljišče, ki bo verjetno dostopni del do parkirne hiše možno pa tudi posamični funkcionalni elementi (rampa, dostop, pločnik...).

Ta del na parceli 5528/9 meri 433,36 m².

C. OCENA VREDNOSTI

1.0. IZHAJAJOČ IZ PRIMERLJIVIH VREDNOSTI

V izogib špekulativnim ocenam, različnim mnenjem in različnih pričakovanjih izhajam v celoti iz metode primerljivih vrednosti, ki se nanašajo na dejansko opravljene posle s prostimi zemljišči. Vse vrednosti so opravljene znotraj obdobja zadnjih 16 mesecev dni in vse so znotraj k.o. Portorož (2631).

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. ID 277.420, 06/16, parcele 1665/1 in 1666/8, skupaj 6140 m ² | 26,05 €/m ² |
| 2. ID 283.592, 07/16, parcela 1783/110, 786 m ² | 279,89 €/m ² |
| 3. ID 284.981, 07/16, parcela 1786/14, 1027 m ² | 260,00 €/m ² |
| 4. ID 290.012, 09/16, parcela 7621/1, 252 m ² | 162,69 €/m ² |
| 5. ID 290.778, 08/16, 20 parcel, skupaj 9162,68 m ² | 122,90 €/m ² |
| 6. ID 295.591, 11/16, parcela 1252/4, 205 m ² | 97,23 €/m ² |
| 7. ID 326.162, 05/17, parcela 5391/10, 883 m ² | 169,87 €/m ² |

Interpretacija ;

Prvi posel se nanaša na očitno zeleno površino in sicer dokaj strmo brežino pod Valetu (JZ od nje). Glede na dostopne podatke ne gre za stavbno zemljišče. Parceli sta tudi po obliki manj privlačni v pretežnem delu podolgovata, v manjšem delu pa trapezasti.

Drugi posel se nanaša na parcelo, ki se nahaja izza Metropola. Parcela je rahlo trapezaste oblike, pretežno ravna, na območju Senčne poti.

Tretji posel je očitno v povezavi s prvim, saj sta oba na isti lokaciji. Tretji je po obliki bistveno bolj neroden saj gre v delu za brežino ob cesti, v delnem polkrogu (JZ del) in del, ki predstavlja ravno površino na SV delu.

Četrti posel predstavlja parcelo, ki se nahaja nad kanalom Sv Jerneja in pod (južno) gostilno ex. »Tine na Klancu«. Zemljišče je med objekti in predstavlja smiselno funkc. zemljišče.

Peti posel se nanaša na večje število parcel, nekatere tudi v deležu. Del parcele se nanaša na lokacijo ob cesti, kjer se cesta dviga od Lucije proti Seči oz. v smeri Sečovelj, del parcel pa je na območju Liminjanske severno od ceste. Glede na nekatere oblike in lege je možno, da gre za zemljišča, ki so odkupljena za širitev ceste.

Šesti posel se nanaša na lokacijo pri bencinskem servisu (SZ od njega) izza skladišč »Droge«, nasproti trgovine. Gre za funkcionalno zemljišč ob stanovanjskem objektu, ki je glede na lego in namembnost vendarle ocenjeno po mojem prepričanju prenizko.

Sedmi posel se nanaša na parceli v zgornjem delu Lucije na območju individualne gradnje in gre za posle v letu 2017.

Ugotovitve:

Posel iz junija 2016 je najstarejši, torej so vsi posli znotraj 16 mesečnega oz. še krajšega obdobja.

Najvišji dve vrednosti sta za potrebe individualne gradnje na dobri lokaciji (posel št. 2 in št. 3). Posel št. 1 je nekoliko izven konteksta, po velikosti je primerljiv in po ničemer drugem (razen, da je v isti k.o. kot ocenjevani).

4. in 6. posel sta delno lahko tudi funkcionalni zemljišči s tem, da je četrti pravilnejše oblike, z določeno razvojno možnostjo.

Posel št. 5 je iz naslova lokacij in dejstva da gre za odkup obcestnega sveta izven konteksta.

Posel št. 7 je dokaj klasična stavbna parcel namenjena individualni rabi, podobno, kot posle št. 2 in 3, a le na slabši lokaciji.

V ožjem izboru sta 2. in 3. ter ločeno 4. in 6. posel.

Prilagoditev opravi v paru na navedena posla št. 2 in št. 3:

- Lokacija1,05 (splošno)
- Ne gre za stan. gradnji.....0,85
- Kum vrednost0,95

$$269,94 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,95 = \dots\dots\dots 228,87 \text{ €/m}^2$$

Prilagoditev opravi v paru na navedena posla št. 4 in št. 6:

- Lokacija1,075 (splošno)
- Ne gre za stan. gradnji.....0,85
- Kum vrednost0,90
- Ni funkcionalno1,42857 (inverzno od 0,7)

$$129,96 \text{ €/m}^2 \times 1,17482 = \dots\dots\dots 152,67 \text{ €/m}^2$$

Prilagoditev med posameznim ponderji;

Glede na tipologijo nepremičnin in funkcijo v smislu jasne prepoznavne namembnosti izhajam nekoliko favorizirano iz 2. in 3. posla.

- 2 in 3. posel228,87 €/m² x 0,65 =148,76 €/m²
- 4 in 6. posle152,67€/m² x 0,35 =53,43 €/m²

Skupaj202,19 €/m²
 Prilagoditev po sklopih (delih parcel);

Parcela št. 5529/12 in 5529/20 – del, v površini 1.509,52 m²

- Ocenjena izraba prostora 5 etaž2,0 *
- 202,91 €/m² x 2,0 = 405,82 €/m²
- 405,81 €/m² x 1.509,52 €/m² =612.593 €
- »*2 ocenjen prenos 0,4 po etaži (glede na etažnost in tipologijo), 0,4 x 5 = 2,0.

Parcela št. 5528/9 – del v površini 433,36 m²

- Delno funkcionalno0,80 (z rav. možnostjo)
- 202,91 €/m² x 0,8 = 162,33€/m²
- 162,33 €/m² x 433,36 €/m² =70.346 €

Parcela št. 5529/12 in 5529/20 – del, v površini 1.509,52 m²612.593 €
 Parcela št. 5528/9 – del v površini 433,36 m².....70.346 €
 Skupaj682.939 €

2.0. IZHAJAJOČ IZ METODE REZIDUALA - le za parcela št. 5529/12 in 5529/20 – del, v površini 1.509,52 m²

Izhajam iz ocene izplena vrednosti, pri pozidavi v okviru možnosti – ki so podane znotraj možnega obsega 448 PM.

Izhajajoč iz osnovnih podatkov je možen izkoristek na celotni računani površini.

Dovoljena etažnost;

$$P+4 = 5 \times 3.298 \text{ m}^2 = 16.490 \text{ €} \times 0,70^* = 11.543 \text{ €}$$

Preizkus;

$$11.543 \text{ €} / 25 \text{ m}^2/\text{PM} = 461,72\text{PM (teoretično)}$$

»*« površine ki nimajo kasnejše uporabne vrednosti (zidovi, stebri...)

STROŠKI

POSPLOŠENO – vse posplošeno in zaokroženo v širšem raztrosu;

- projektna dokumentacija.....180.000 € (+ nadzor osnovno)
- g+0+i420 €/m² x 16.4906.925.800 € »*« glede na poenostavljeno zasnovo
- g+o+1 170 €/m² (temelj.) x 3298 x 1.....560.660 €
- komunalno opremljanje ocena..... 220.000 €
- financiranje-stroški.....200.000 €
- nepredvideni stroški.....75.000 € (s elementi kom opreme, TP, ..)

Skupaj8.161.460 €

Dobiček razvijalca + 12%..... 979.375 €

Trženje , pravni stroški.....50.000 €

Skupaj9.190.835€

PRIHODKI

POSPLOŠENO – vse posplošeno in zaokroženo v širšem raztrosu;

Metoda donosa.

Izhajam iz prihodkov, kijih ustvari taka Parkirna hiša. Vrednosti so podane zaokroženo, odstopanja so možna v obeh smereh.

Izhajam iz cen bližnje okolice Parkirnih Hiš.

- Garažna hiša Arze1 ura 1,2 €, 12 €do 10 ur
- Fornače –parkirna hiša.....1 ura 1,7 €, 17 €.....do 11 ur

Glede na zgornje vrednosti – pragmatično izhajam iz vrednosti 1,5 €/ura

Po raziskavo (Zbornik 10.festivala ekonomije in managementa- prispevek Simona Cijan, Koper, Celje, Škof Loka , marec 2013) je po dostopnem viru za 11 parkirnih hiš v Ljubljani. Glede na ugotovitve , kot izhajajo iz grafov – 14 dnevni cikel je zasedenost med 63% in 89% prek tedna, ob nedeljah pa 30% ali manj procentov. A gre za raziskavo v Ljubljani. Nikakor tak vzorec ne bi bilo možno prevzeti za Piran – informacija je privzeta.

Tudi vrednost ure parkiranja je po nekaterih podatkih ustrezna takrat, ko je na volj cca. 15% prostih mest (kapacitet), a gre za predvsem klasična urabana okolja.

Glede na neformalne podatke ter druge podatke zbrane na spletu ocenjujem vrednost zasedenosti, kot sledi;

Skupaj zasedenost – teoretično na 12 ur;

$$448 \times 365 \times 12 = 1.962.224 \text{ enot(ur)}$$

Skupaj – obračunsko,

$$339.120 \text{ enot} + 396.000 \text{ enot} + 75.600 \text{ enot} = 810.720 \text{ enot ali } \underline{\text{zasedenost ocena } 41,32\%}$$

(enote so brez €/ura *).

Izhajajoč iz navedenih postavk in logičnega sklepanja ;

- 90 dni x 314 PM (70%) po 1,5* x 12** =	508.680 €
- 275 dni x 180 PM (40%) po 1,5* x 8 ** =.....	594.000 €
- 70 dni <u>dodatno</u> vikendi izven sezone. x 180 (40%) x 6** x 1,5*.....	113.400 €
skupaj	1.216.080 €

»*« €/ura

»**« ure

Zmanjšano za DDV , znaša 996.787 €

Ocena stroška iz naslova obratovanja;

- Obratovalne stroške in tekoče vzdrževanje , ocenjujem na13%
- Upravljalec5,5%
- Nepredvideni stroški (ocena)3%

$$\text{Skupaj } 996.787 \text{ €} \times (1-0,215) = \dots\dots\dots 782.477 \text{ €}$$

Mera kapitalizacije:

Zajem je seveda različen, tudi po različnih interpretacijah, ter na koncu subjektivni presoji cenilca. Po dostopnem viru »mera kapitalizacije pri različnih tipih nepremičnin (vir. Pšunder, Gračanič, 2013) so parkirne hiše v dimenziji 6,91 %-8,20 %. Glede na lokacijo ocenjujem, gre za nedvomno za varnejšo naložbo, torej tudi manjšo mero kapitalizacije iz naslova pribitka za tveganje.

Po drugi strani pa je tveganje glede na nezasedenost, sorazmerno velika. O b tem pa so možne tudi alternativne rešitve, kar nekoliko zmanjšuje percepcijo rizika.

Glede na navedeno ocenjujem ;

6,91% + 1% (riziko zasedenosti) =7,91 %

$V_r = 782.477 \text{ €} / 0,0791 = \dots\dots\dots 9.892.250 \text{ €}$

MOŽEN ISPLEN ;

Stroški;

- - 9.190.835 €

Prihodki;

- + 9.892.250 €

Razlika

701.415 € x (delež - del parc./fundus) 0,4577* =**321.038 €**

Le za parcelo št. 5529/12 in 5529/20 – del, v površini 1.509,52 m2..... 321.038 €

»*« stran 3

ČASOVNA ODDALJENOST;

Glede na navedeno ni pričakovati v krajšem roku od dveh let, aktivacijo načrta, oz. zagotavljanje denarnega toka iz naslova bodoče gradnje na »Termalne riviere«

kar upoštevam vsaj s oprtunitetnimi stroški za oceno obdobje 2 let.

OPORTUNITETNI STROŠKI;

Kot ocenjeno stopnjo izhajam računsko iz obrestne mere, ki bi jo lahko upoštevali za varno naložbo, in sicer izhajajoč iz donosa na zapadlost obveznic Republike Slovenije, pri čemer upoštevam podatke Ljubljanske Borze in Umar (23.jan.2015), kjer je iz razpredelnice UMAR za referenčno obdobje podano po kvartalih 2013-Q2 do 2014 Q3 trende 3,14%, 3,00 %, 2,65%, 2,65%, 2,52%, 2,17% . Za 2014 Q4 neobjavljen je smerni koeficient zadnjih dveh na nivoju 1,86%. Kot drugi vir uporabim referenčno RS 68 v višini 1,81% (30.01.2014).

Z največjim ponderjem uporabim podatek ECB, junij 2017

Ponder;

- 1,86 % trend povprečja x 0,1 = 0,186

- 1,81 % RS68x 0,1 = 0,181

- 1,2 % junij/17.....x 0,8 = 0,96 (donos EUR obveznice)

Skupaj 1,327

Oportunitetni stroški;

1,327 x 2 let = 2,654% + investitorski stroški + riziko (ocena 0,66% letno, + 0,5%kot pribitek/letno) + 2,32% = 4,974% ali0,95026

D. POVZETEK

Predmet vrednotenja so deli treh parcel, v lasti Občine Piran, ki bodo predstavljali območje parkirne hiše znotraj predloga OPPN Termalna riviera, ki se bo nahajal na vhodnem delu vhoda v Marino Portorož.

Del parcel št. 5529/12 in št. 5529/20 – v skupni površini 1.509,52 m² predstavlja 45,77 % (cca) fundusa bodoče parkirne hiše.

Del parcele št. 5529/9, ki predstavlja sedaj glavno cesto, pa bo v površini 433,36 m² predvsem del dostop in v minimalnem delu nekaj m² tudi del objekta (verjetno vogala).

Glede na zajem podatkov sem za dela parcele št. 5529/12 in št. 5529/20 (obe k.o. Portorož 2631) sem podal izračun tudi po metodi reziduala, izhajajoč iz predvidene pozidave. Za navedena dela parcele izhajam iz pristopa primerljivih vrednosti in metode reziduala.

Pri podaji končne vrednosti vendarle v pretežnem delu izhajam iz primerljivih vrednosti, kot konzervativnejše in pogojno primerljivejše vrednosti. Vrednost, ki izhaja iz metode reziduala je občutljiva, že majhne spremembe lahko povzročijo odstopanja, je pa dejstvo predvidenega v predlogu OPPN Termalna riviera določena garancija za zajem takega podatka pri vrednotenju.

Parceli št. 5529/12 in 5529/20 - del v površini 1.509,52 m²

- Pristop iz primerljivih vrednost.....612.593 € x 0,70= 428.815 €
- Pristop iz metode reziduala.....321.038 € x 0,30 = 96.311 €

Skupaj

525.126 € x 0,95026=499.006 €
(330,57 €/m²)

Parceli št. 5528/9 -70.346 € x 0,95026

..66.846 €
(154,25 €/m²)

Ocenjene vrednosti po stanju in cenah v oktobru 2017 upošteva v času vrednotenja znane podatke, ocenjeno v širšem raztrosu vrednosti znaša za dele parcele, ki so predvideni za potrebe gradnje parkirne hiše v etažnosti P+4 ocenjeno ;

Parcela št. 5529/12 in 5529/20 del v površini 1.509,52 m²499.006 €

Parcela št. 5528/9 – del v površini 433,36 m²66.846 €

- vse k.o. Portorož (2631);

Skupaj 565.852 €.

