

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

gsm:031-658-014
Dekani 303
6271 DEKANI

zadeva:
NOVELACIJA / PREVERDNOTENJE
prvotne ocene vrednosti iz aprila 2017

predmet podaje mnenja

**parcela št. 5528/16 in parcela št. 5529/14 – obe k.o. Portorož (2631)
po cenah na dan 31.03.2018 (april 2018)**

Naročnik
OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, Piran
in
MARINA PORTOROŽ, turistično podjetje d.d., Cesta solinarjev 8, Portorož

Dekani, 05.04.2018

A. UVOD:

Skladno s naročilom podanim s strani Občine Piran in Marine Portorož, d.d. sem dobil nalogo, da ;

- Izvedem novelacijo cenitve na parceli 5528/16 in 5529/14, obe k.o. Portorož in sicer na osnovi že izvedene cenitve iz aprila 2017.

Ogleda ponovno nisem opravil, saj je dogovor med strankama, da gre za nespremenjeno stanje tako v naravi, kot v prostorskih aktih.

Namen novelacije/prevrednotenja za potrebe Marine Portorož, d.d. in Občine Piran pri usklajevanju zaključnih pogajanj vezanih na ocenjevani parceli.

Končna vrednost je podana na strani 4 in velja na datum izvedbe cenitvenega poročila.

Podlaga vrednosti je v osnovi tržna vrednost – kot izhodiščna vrednost, prilagojena okoliščinam.

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 .

Omejitveni pogoj; izhajam iz obstoječe cenitve, ki sem jo za navedeni nepremičnini (med ostalimi) opravil dne 20.04.2017. Stanje v naravi ni spremenjeno (bistveno), planski akti so glede na prvotno vrednotenje še vedno isti oz. nespremenjeni.

Izvedba; glede na časovno oddaljenost od prvotne cenitve, izhajajoč iz nespremenjenega stanja in do sedaj znanih okoliščinah (istih, kot v letu dne 20.04.2017).

B. PREVREDNOTENJE

Prevrednotenje podajam iz naslova makroekonomskih okoliščin. Splošni trend rasti vrednosti nepremičnin, je v ocenjevanem primeru le pogojno uporaben, oz. je lahko taka uporaba špekulativna, da bi bila primerna za uporabo.

Pri tem izhajam iz različnih virov, zlasti v delu, ki se nanašajo na makroekonomske kazalce. Le ti so vezani na potencialni razvoj lokalnega okolja, posredno (preko sistemskih investicij) in direktno s nastopom investorjev, ki presojuje varnost in donos svojih vložkov za daljše obdobje.

Ocenjevani nepremičnini sta specifični glede na lego in glede na rabo, a je širše makroekonomsko okolje in kazalniki pričakovanega stanja, tisti, ki so bistveni in posredno vplivajo tudi na ocenjevani nepremičnini.

Pri tem pa ni sporno, da sta obe nepremičnini vrednotno rigidni (iz naslova lege, možnih dejavnosti) in predstavljajo vrednostni potencial, ki je sorazmerno odporen na nihanja posameznih makroekonomskih agregatov.

Po UMAR-ju je pričakovano gospodarsko stanje v 2018 še nekoliko boljše, kot je bil v letu 2017. BDP se je še nekoliko povišala kar na 5,5% (iz ocene 4,3%). Tudi nadaljnja pričakovanja (vir; UMAR) za leto 2018 in 2019 predvidevajo ugodno gospodarsko gibanje. Marčevska

inflacija na nivoju 1,5-1,8% in stabilno pričakovano gibanje vključno s drugimi makroekonomskimi kazalci nakazuje uravnoteženo in stabilno okolje.

Ocena obrestne mere za varno naložbo za 2017 in 2018 - ocena ;

Uporaba za 2017;

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 % RS68 x 0,1 = 0,181
- 1,2 % junij/17..... x 0,8 = 0,96 (donos EUR obveznice)

Skupaj 2017 1,327%

Uporaba za 2018;

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 (Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2018), Bančni vestnik, ter druge dostopne informacije iz spleta. Pričakovana letna inflacija 1,8%, v povprečju pa po Umar celo 1,5%, Ker se za 2019 napovedane za 0,3 oz. 0,4 % odstotne .. Vir Barcelays; Global Outlook, 2017) navaja za 2018 1,5% in za inflacijo 2019, 1,6%

Glede na oceno s primerljivim izhajam iz srednje vrednosti med 1,8% in običajno uporabljeno stopnjo v konjunkturi v višini 2,0%, ker pa gr eza zemljišče navedeno posebej ne upoštevam. . Donos 10 letnih državnih obveznic (marec 2018) je 1,186%

Z največjim ponderjem uporabim podatek za 10 letne državne obveznice.

- 0,98 % obrestna mera x 0,2 = 0,196 (harmonizirana dolgoročna po konv. krit. , vir. Banka Slo , okt/17).
- 1,186 % trend povprečja ... x 0,6 = 0,7116
- 1,81 % RS68 x 0,2 = 0,362

Skupaj 1,269 %

Dif; 1,327% - 1,269% = - 0,058% ali

Glede na zgornje podatke, upoštevam;

- Iz naslova BDP.....+ 1,2 %
- Razlika inflacije+/- 0,0 %
- Obrestna mera-0,058%

Skupaj + 1,142%

Posebej rigidnosti ne upoštevam, saj pri novelaciji/prevrednotenju ne izhajam iz primerljivih vrednosti.

D. POVZETEK

Predmet podaje prevrednotenja sta dve parceli, ki sta vsaka po svoje specifična.

Parcela št. 5528/16, k.o. Portorož predstavlja območje bivše »karting steze« v površini 13.961 m². Po osnovni namenski rabi gre za stavbno zemljišče z omejitvami pri dejavnosti - smiselno centralne dejavnosti, šport in rekreacija.

Parcela št. 5529/14, k.o. Portorož predstavlja območje otoka, ki se nahaja na območju Marine Portorož in sicer na zahodnem delu. Parcela meri 19.450 m². Po osnovni namenski rabi gre za stavbno zemljišče z omejitvami pri dejavnosti - smiselno turizem, šport in rekreacija).

Obe parceli sta posebni tako v smislu javnega interesa, kot javno zasebnega partnerstva in drugih lokalnih interesov. Glede na navedeno in pregovorno redkost pragmatično upoštevam povečanje vrednosti za ocenjenih 1,142 %

Parcela št. 5528/16, k.o. Portorož;

Vrednotenje na april 2017.....1.781.721 € x 1,01142 = 1.802.068 € (april 2018)

Parcela št. 5529/14, k.o. Portorož;

Vrednotenje na april 2017.....1.810.989 € x 1,01142 = 1.831.670 € (april 2018)

Ocenjena vrednost nepremičnin po novelaciji / prevrednotenju že opravljene cenitve v aprilu 2017 znaša ocenjeno v aprilu 2018 v širšem raztrosu vrednosti ;

Parcela št. 5528/16, k.o. Portorož (2631)1.802.068 €

Parcela št. 5529/14, k.o. Portorož (2631).....1.831.670 €

