

CENITVENA ANALIZA

Predmet cenitve: **ocena primerne pristojbine za uporabo pristaniške infrastrukture – privez v pristaniščih Piran in Portorož**

Namen cenitve : Ugotovitev tržne vrednosti privezov v pristaniščih Piran in Portorož



Piran 2016



Portorož 2016

Naročnik : **JP OKOLJE PIRAN, d.o.o. Arze 1b, 6330 Piran**

Namen cenitve : upravljanje z nepremičnino

Lokacija : Piran, Portorož

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

Jagodje, 23.12.2016



1. Uvod :

Po naročilu JP OKOLJE PIRAN, d.o.o., sem spodaj podpisani izvedenec in cenilec gradbene stroke izdelal analizo in oceno primerne pristojbine za uporabo pristaniške infrastrukture za pristanišči Piran in Portorož. Za izdelavo omenjene analize je bil izjemno pomemben pregled razvoja posameznega pristanišča.

V Piranu gre za pristanišče, ki je del zaščitenegega historičnega mestnega jedra in se je razvijalo od leta 1635 naprej. Ves ta čas do sedaj se je pristaniška infrastruktura razvijala skladno s potrebami lokalne skupnosti. Od 1980 dalje so bili izvedeni naslednji posegi v pristanišču :

- 1980 izgradnja srednjega pomola v velikem mandraču
- 2012 prenova ribiške infrastrukture v pristanišču Piran
- 2015 rekonstrukcija carinsko turističnega pomola v pristanišču Piran

V letih 2017 – 2020 pa sta predvideni sanaciji srednjega in glavnega pomola, ki je še zmeraj takšen kot je bil ob izgradnji.

Slika v Portorožu je nekoliko drugačna. Pristanišče v Portorožu (pomol) se je začel razvijati skladno z razvojem turizma na tem področju Istre, konkretnije v času Avstroogrške monarhije v 19. stoletju. Takrat je skupaj z ostalo maritimno infrastrukturo bil zgrajen t.i. glavni pomol, ki je bil del maritimne infrastrukture, ki je bila takrat grajena od Portoroža do rta Bernardin, kjer je bila baza za hidroavione in škver za gradnjo in popravilo bark. Pomol je bil pred cca 18 leti v celoti obnovljen ostala maritimna infrastruktura pa se je umaknila prevladujoči razvojni komponenti v regiji – turizmu.

V času izdelave te analize pa naročnik in upravljalec te pristaniške infrastrukture z novo naložbo ureja priveze ob obstoječem pomolu.

2. dokumentacija :

Dokumentacija ki sem jo v analizi ocene pregledal je bila izbrana predvsem zato, da bi lahko argumentirano definiral :

- kronološko starost
- ekonomsko življensko dobo
- fizično življensko dobo

ki so pomembni elementi določitve ekonomske zastaranosti obravnavanih infrastruktur pri določanju njihove t.i. amortizacijske dobe vračanja naložb.

V ta namen sem pregledal :

- opis razvoja pristanišča Piran – Restavratorski načrt, ki ga je za potrebe sanacije carinskega pomola v Piranu izdelal ZVKDS Restavratorski center v Ljubljani, Poljanska 40 ;
- naložbo v ribiško pristanišče (ki ni predmet analize)
- naložbo v sanacijo carinsko turističnega pomola v pristanišču Piran,
- veljavni ceniki za uporabo pristaniške infrastrukture v občinah Piran, Izola, Koper ;
- pregled vloženih sredstev v sanacijo ribiške infrastrukture v pristanišču Piran, ki ga je izvedla občina Piran v letu 2012 ;
- pregled načrta v sanacijo srednjega pomola v pristanišču Piran
- pregled naložbe v ureditev privezov v pristanišču Portorož ;
- register osnovnih sredstev, ki jih vodi JP OKOLJE PIRAN, d.o.o.
- rezultat poslovanja enote »LUKA« JP OKOLJE PIRAN, d.o.o. za leto 2015;

- osnutek plana enote »LUKA« JP OKOLJE PIRAN, d.o.o. za leto 2017 in realizacija plana za leto 2015 ;

3. predmet analize :

Pristanišče Piran :

V letu 1980 je bil zgrajen srednji pomol na ab predfabriciranih pilotih in ab predfabricirano konstrukcijo z lesnimi podnicami, opremljen s priveznimi bitvami in mooringi. Tehnični podatki :

- dolžina pomola 166 m
- dolžina pomola, š = 4,10 m je 60 m
- dolžina pomola, š = 2,07 m je 106 m

V letu 2012 je bila zaključena naložba v prenavo ribiške infastrukture v pristanišču Piran, ki je obsegala naslednje : ni predmet analize

- sanacijo obale v dolžini 110,00 ;
- obnovo elektro in vodovodne instalacije ;
- dobava in montaža plavajočega platoja za pretovor ribe ;
- ureditev privezov – mooringov ;
- predelavo hladilnih komor v ribarnici ;
- dobavo in montažo plavajočih pilotov ;
- odstarnitev obstoječega dvigala ;

V letu 2015 je bila izvršena celovita rekonstrukcija carinsko turističnega pomola v pristanišču Piran . Rekonstrukcija je obsegala naslednje :

- ekološko sanacijo notranjega nasipa pomola zaradi kontaminacije z naftnimi derivati ;
- učvrstitev jedra pomola z mikro piloti in ab jarmom in iniciranjem centralnega nasipa ;
- zamenjava vseh betonskih delov predhodnih sanacij z novimi klesanimi kamnitimi bloki;
- zamenjava vseh poškodovanih klesanih kamnitih blokov z novimi ;
- izvedba novega kamnitega tlaka na površini pomola ;
- sanacija obstoječih bitev in montaža bokobranov ;

V letih 2017-2020 pa je predvidena obnovitev srednjega pomola in najnujnejša sanacija glavnega pomola;



prikaz obravnavanega območja pristanišča Piran

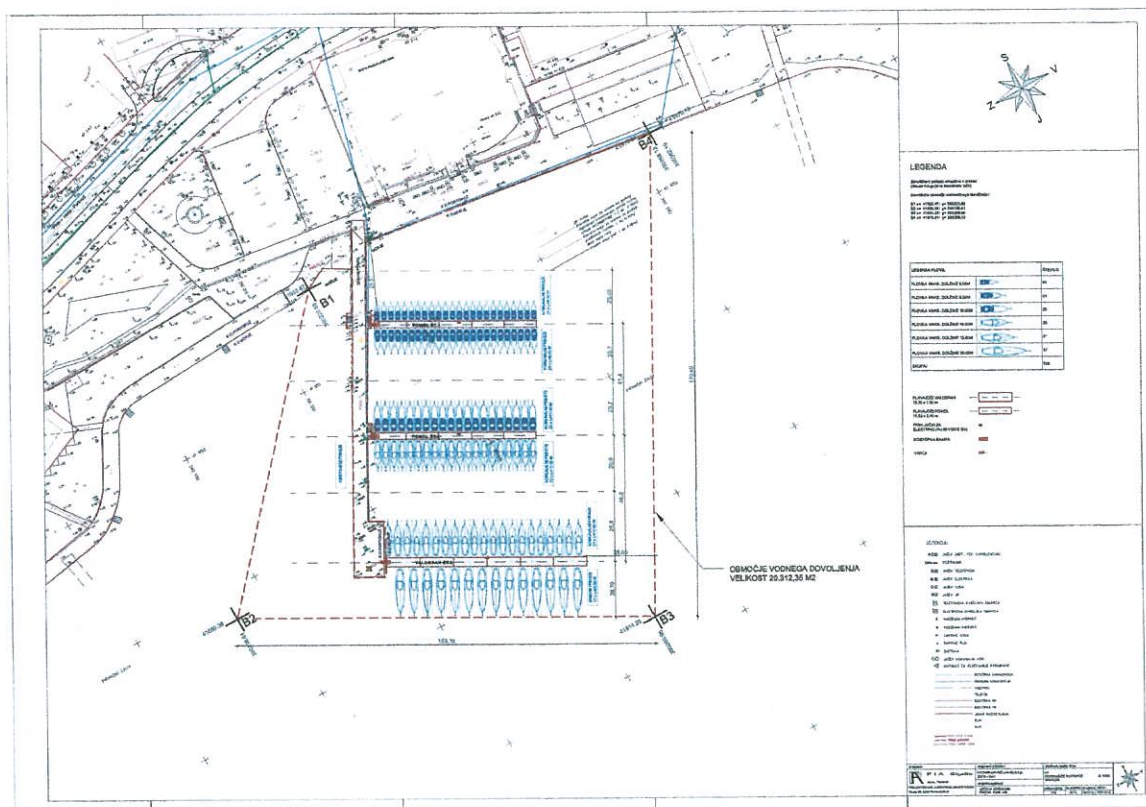
Pristanišče Portorož :

Kot sem že omenil v pristanišču obstaja danes samo t.i. glavni pomol, ki je bil obnovljen pred 18 leti, poleg tega pa je upravljalec JP OKOLJE PIRAN d.o.o. omogočal sidranje plovil na sidrišču ob sidrnih bovah.

Ravnokar je v teku naložba v ureditev dodatne pristaniške infrastrukture v pristanišču Portorož.

Načrtovani infrastrukturni poseg predvideva :

- obnovo elektro in vodooskrbne infrastrukture
- izgradnjo plavajočega valobrana dolžine 72 m
- izgradnjo plavajočih pomolov št. 1 in 2 v skupni dolžini $2 \times 60 \text{ m} = 120 \text{ m}$
- izvedbo sidranja plavajočih pontonov
- izvedbo mooringov za plovila
- dobavo in montažo 6 kom instalacijskih omaric za oskrbo plovil z elektriko in vodo



Prikaz območja ureditve iz PZI pristanišče Portorož

4. Izbira pristopa ocenitve vrednosti nepremičnine:

Metoda ocenjevanja :

V praksi poznamo tri načine tržnega vrednotenja nepremičnin in sicer:

- a. Način tržnih primerjav ;
- b. Nabavnovrednostni način ;
- c. Na donosu zasnovan način ;

Skladno z naročilom naročnika in ker na trgu za podobne infrastrukturne objekte ni podatkov o izvršenih tržnih prodajah oz. bi bile neprimerne, izvedem cenitev tako, da upoštevam kombinirano vrednost dobljeno po metodah b, c .

Način tržnih primerjav upošteva korekcijo učinkovite nadomestitvene vrednosti glede na primerjave z izvršenimi prodajami. Takšen pristop ima štiri korake in sicer :

- na ustreznem trgu je potrebno najti najbolj sveže prodaje primerljivih posesti ;
- zbrati in preveriti podatke realiziranih transakcij ter izločiti vse, ki niso tržno naravnane, kot so prodaje med sorodniki, zapadle hipoteke ...
- prilagoditev razlik med obravnavanimi nepremičninami in cenjeno nepremičnino z ovrednotenjem razlik ;
- presoja o indikacijski vrednosti po načinu tržnih primerjav ;

Nabavno vrednostni način, upošteva reprodukcijske stroške novih objektov. Izhodiščne vrednosti primerjalne površine gradbene cene novogradenj in cene stavbnih zemljišč so privzete iz ustreznih analiz cen, občinskih odlokov, cenitev je izvedena po načelih ASA in vključuje naslednje korake :

- ocena nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta ;
- ocena vseh elementov popravka vrednosti
- izračun popravka vrednosti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, za določitev sedanje vrednosti objekta ;
- določiti oceno zunanje ureditve objekta ;
- s seštevkom vseh naštetih vrednosti dobimo vrednost posesti ;

Na donosu zasnovan način – metoda multiplikatorjev , ki združuje več različic med njimi :

- multiplikator dobička po obdavčenju,
- multiplikator dobička pred obdavčenjem,
- multiplikator dobička iz rednega poslovanja,
- multiplikator bruto najemnine
- multiplikator bruto prihodkov iz dejavnosti

Ker gre v našem primeru za dejavnost, ki se izvaja na nepremičnini, izberem kot najprimernejšo metodo multiplikator bruto prihodkov iz najemnin.

Sama ocena se izvede v treh korakih in sicer :

- poiščemo podatke o bruto najemninah iz dejavnosti,
- po nabavnovrednostnem načinu izračunamo vrednost nepremičnine ,
- določimo vrednost kapitalizacije nepremičnine ,
- s pomočjo rezultatov prvega in drugega koraka izračunamo vrednost nepremičnine po formuli $V = M \times P$;

V našem primeru bomo s pomočjo nabavno rednostnega načina izračunali vrednost nepremičnin, dodali stroške storitev, v nadaljevanju pa bomo na donosu zasnovanem načinu primerjali pristojbine z vrednostmi nepremičnin in določili primerno vrednost pristojbine za uporabo pristaniške infrastrukture.

4.1. Ugotovitev nadomestitvene vrednosti :

Pristanišče Piran :

Za pristanišče Piran povzamem zaključne vrednosti iz registra osnovnih sredstev in predvidenih naložb v infrastrukturo v pristanišču Piran do leta 2020 :

inventarna št.	naziv	neodpisana vrednost v €
001600	rekonstrukcija luke	23.936,88
002372	objekt luka	42.682,62
003515	vgradnja kamnite bitve	5.336,21
004815	elektroinstalacija	5.099,60
281423	instalacije	8.855,08
290272	katodna zaščita	19.053,04
290349	rekonstrukcija carinski pomol	1,127.123,13
-	popravilo srednjega pomola	130.000,00
-	najnujnejšapopravilo glavnega pomola	120.000,00
skupaj :		1,482.086,56

Pristanišče Portorož:

V pristanišču Portorož upoštevam zaključne vrednosti iz registra osnovnih sredstev in ocene tekoče naložbe v ureditve privezov :

inventarna št.	naziv	neodpisana vrednost v €
03395	prenova v letu 1998	154.591,59
003396	vložek okolja	16.812,82
290274	bokobran	966,67
-	naložba 2017	450.000,00
skupaj		622.371,08

4.2. Izračun pristojbine za uporabo pristaniškeinfrastrukture na donosu zasnovanem načinu :

Za vrednotenje na način donosov se bom poslužil izračuna po metodi multiplikatorjev, in sicer multiplikatorja bruto pristojbine.

Po navodilih naročnika pri izračunu uporabim stopnjo kapitalizacije 0% ;

Pristanišče Piran :

Ugotovljena nadomestitvena vrednost pristaniške infrastrukture znaša : 1,482.086,56 €

Ocena ekonomskega zastaranja :

- za masivne fiksne gradbene strukture (obala, tlaki, pomoli) E = 66 let
- za plavajoče pomole in opremo skladno z garancijami izvajalcev E = 33 let

Izračun nadomestitvene vrednosti glede na ekonomsko zastaranje :

E = 66 let, nadomestitvena vrednost pristaniške infrastrukture : 1,377.123,13€

E = 33 let , nadomestitvena vrednost pristaniške infrastrukture : 104.963,42 €

$V = M \times P$

$M = 1/0,015 =$ multiplikator bruto najemnine = 66 let

$M_1 = 1/0,03 =$ 33 let

Izračun vrednosti amortizacije za koriščenje pristaniške infrastrukture :

V = 1,377.123,13/66 = 20.865,50 €/leto ali 1.738,79 €/mesec
 V1 = 104.963,42/33 = 3.180,70 €/leto ali 265,06 €/mesec

 skupaj : 24.046,20 €/leto ali 2.003,85 €/mesec

Odhodki v letu 2015: 283.066,00 €/leto ali 23.588,83 €/mesec

Planirani odhodki v 2017 : 307.112,20 €/leto ali 25.592,68 €/mesec

Izračun letne pristojbine za koriščenje pristaniške infrastrukture glede na obstoječo strukturo uporabnikov – po obstoječi tarifi brez DDV :

a. izračun letne pristojbine iz obstoječih tarif :

dolžina plovila	število plovil	letna pristojbina €	skupna vrednost €
do 4,5 m	32	155,81	4.985,92
4,51 - 5,50 m	61	231,35	14.112,35
5,51 – 6,50 m	50	319,62	15.981,00
6,51 – 7,50 m	39	472,13	18.413,07
7,51 – 8,50 m	54	651,47	35.179,38
8,51 – 9,50 m	14	811,06	11.354,84
9,51 – 10,50 m	21	974,12	20.456,52
10,51 – 11,50 m	7	1.134,42	7.940,94
11,51 – 12,50 m	2	1.296,79	2.593,58
12,51 – 13,50 m	1	1,401,76	1.401,76
13,51 – 14,50 m	1	1.506,73	1.506,73
skupaj :	282		133.926,09

Celoletni prihodek po obstoječih tarifah : 132.178,00 € (z upoštevanjem Marine Portorož, v bilanci so stroški evidentirani kot storno prihodkov v višini 43.380,00 €)

Ostali prihodki : 120.575,00 €

Letni privezi ribiči : 21.051,00 €

 Celotni prihodek 2015 : 273.804,00 € (- 16.326 Portorož)

Planirani odhodki 2017 : 307.112,20 € (- 32.324,00 izredni odhodek, pravda vodno povračilo 2010)

 izguba : 33.308,20 €

Predlog pokritja izgube :

- obstoječe letne tarife privezov povečati za 8,6 %.	
Ker bomo preselili 20 od 282 privezov v Portorož (ne vemo katerih dolžin), smo upoštevali 90 % prihodkov :	130.899,66 €
- ostale prihodke povečati za 10 % na :	132.632,50 €
- prihodki ribiči	21.000,00 €

Skupaj planirani prihodki 2017 :	284.532,16 €
Skupaj planirani odhodki 2017 :	274.788,20 €

Predvideni rezultat 2017 :	9.743,96 €
=====	

b. Izračun nove letne pristojbine iz povečane tarife za 8,6% :

dolžina plovila	število plovil	letna pristojbina €	skupna vrednost €
do 4,5 m	32	169,21	5.414,72
4,51 - 5,50 m	61	251,25	15.326,25
5,51 - 6,50 m	50	347,11	17.355,50
6,51 - 7,50 m	39	512,73	19.996,47
7,51 - 8,50 m	54	707,50	38.205,00
8,51 - 9,50 m	14	880,81	12.331,34
9,51 - 10,50 m	21	1.057,89	22.215,69
10,51 - 11,50 m	7	1.231,98	8.623,86
11,51 - 12,50 m	2	1.408,31	2.816,62
12,51 - 13,50 m	1	1.522,31	1.522,31
13,51 - 14,50 m	1	1.636,31	1.636,31
skupaj :	282		145.444,07

Zaključek :

Iz zgoraj izvedene primerjalne analize izhaja naslednje :

- primerjane pristojbine za koriščenje pristaniške infrastrukture v občinah Piran, Koper, Izola kažejo na to, da so v Kopru bistveno višje kot v Piranu, v Izoli pa je cena primerljiva. (glej prilogo, cenik privezov v pristaniščih Koper in Izola);

pristojbina Koper iz leta 2014	pristojbina Izola iz leta 2016
za l = 3,99 m.....575,00 €	za l = 3,99 m.....205,20 – 228,00 €
za l = 4-5,99 m..... 690,00 €	za l = 4 – 4,99 m270,00 – 300,00 €
	za l = 5 - 5,99 m324,00 – 360,00 €
za l = 6-8 m 825,00 €	za l = 6 – 6,99 m.....485,10 – 539,00 €
	za l = 7 – 7,99 m.....691,20 – 768,00 €

- v pristanišču Piran bi bilo potrebno povečati tarifo za letni privez za 8,6 % in ostale prihodke povečati za 10 % ,da bi se odhodki pokrili s prihodki;
- v primerjalni analizi so v odhodkih zajeti stroški amortizacije, materiala, storitev in drugi odhodki iz predloženega izida enote "LUKA" za leto 2015 in osnutka plana za leto 2017 ;

Pristanišče Portorož:

Ugotovljena nadomestitvena vrednost pristaniške infrastrukture znaša : 622.371,08 €

Ocena ekonomskega zastaranja :

- za masivne fiksne gradbene strukture (obala, tlaki, pomoli) E = 66 let
- za plavajoče pomole in opremo skladno z garancijami izvajalcev E = 33 let

Izračun nadomestitvene vrednosti glede na ekonomsko zastaranje :

E = 66 let, nadomestitvena vrednost pristaniške infrastrukture : 172.371,08 €

E = 33 let , nadomestitvena vrednost pristaniške infrastrukture : 450.000,00 €

$V = M \times P$

$M = 1/0,015 =$ multiplikator bruto najemnine = 66

$M = 1/0,03 =$ 33

Izračun vrednosti pristojbine za koriščenje pristaniške infrastrukture :

$V = 172.371,08/66 =$ **2.611,68 €/leto ali 217,64 €/mesec**

$V1 = 450.000,00/33 =$ **13.636,36€/leto ali 1.136,36 €/mesec**

skupaj : **16.248,04 €/leto ali 1.354,00 €/mesec**

Ostali planirani odhodki : **31.236,21 €**

Dodatni odhodki leto 2017 :

- zavarovanje **15.000,00 €**
- varovanje **14.000,00 €**
- čiščenje **2.000,00 €**
- delo **8.500,00 €**

Skupaj planirani odhodki 2017: **86.984,25 €**

Zaradi neurejenosti privezov v pristanišču Portorož razen omenjenih podatkov o višini amortizacije in prihodkov ob nestalni strukturi privezanih plovil ni moč izvesti analize obstoječega stanja. Zato pa izvedem na osnovi naložbe v izvajanju analizo na podlagi PZI podatkov o strukturi privezov in ocene končne vrednosti naložbe.

Po navodilih naročnika izvedem izračun z bodočimi tarifami predvidenimi za pristanišče Portorož.

Izračun nove letne pristojbine za projektirano strukturo plovil za pristanišče Portorož :

dolžina plovila	število plovil	letna pristojbina €	skupna vrednost €
do 4,5 m	0	169,21	0
4,51 - 5,50 m	12	251,25	3.015,00
5,51 – 6,50 m	12	347,11	4.165,32
6,51 – 7,50 m	12	512,73	6.152,76
7,51 – 8,50 m	12	707,50	8.490,00
8,51 – 9,50 m	20	880,81	17.616,20
9,51 – 10,50 m	20	1.057,89	21.157,80
10,51 – 11,50 m	10	1.231,98	12.319,80
11,51 – 12,50 m	11	1.408,31	15.491,41
skupaj	109		88.408,29

Planirani prihodek 2017: 88.408,29 €

Planirani odhodki skupaj 2017: 86.984,25 €

Planirani izid : + 1.424,04 €

Zaključek :

- v pristanišču Portorož se sedaj ne plačuje polnih pristojbin za privez iz razloga, ker je stanje pristaniške infrastrukture slabo in je tako težavno urediti razmere in razmerja s koristniki pristaniške infrastrukture na privezih ;
- s predvideno naložbo JP OKOLJE PIRAN d.o.o., pa se bodo morali ti odnosi spremeniti predvsem v tem, da bo potrebno odslej plačevati primerne stroške uporabe pristaniške infrastrukture ;
- v primerjalni analizi so v odhodkih zajeti stroški amortizacije, materiala, storitev in drugi odhodki iz predloženega izida enote "LUKA" za leto 2015 in predloga plana za leto 2017 ; v prihodkih pa plačane pristojbine po predvideni strukturi privezov iz PZI;

5. Končna rekapitulacija predvidenega finančnega stanja v enoti "LUKA" JP OKOLJE Piran, d.o.o. po spremembi tarife za plačilo pristojbine uporabe pristaniške infrastrukture v pristaniščih Piran in Portorož.

	Luka Piran	Luka Portorož	Enota "LUKA"
Prihodki tarifa	130.899,66 €	88.408,29 €	372.940,45 €
Ostali prihodki	132.632,50 €		
Prihodki ribiči	21.000,00 €		

	284.532,16 €		
Planirani odhodki	274.788,20 €	86.984,25 €	361.772,45 €
Poslovni izid	9.743,96 €	1.424,04 €	+ 11.168,00 €

6. Zaključek :

- Za doseganje predvidenih rezultatov je nujno pravočasno dokončanje naložbe v pristanišču Portorož in čimprejšnja vzpostavitev normalnih razmer na privezih s hitrim in učinkovitim zaključkom letnih pogodb, kar je drugi važni element v doseganju vzdržnega poslovanja organizacijske enote "LUKA"; s spremembo tarif za plačilo pristojbine uporabe pristaniške infrastrukture v pristaniščih Piran in Portorož bomo omogočili enoti nemoteno poslovanje
- z zbranimi sredstvi letne amortizacije in presežkom poslovnega izida pa bo potrebno čimprej pristopiti k nujnim sanacijskim posegom v srednji in glavni pomol v pristanišču Piran, skladno s Poročili o stanju srednjega in glavnega pomola v pristanišču Piran;