

Številka : 410-3/2014; 478-219/2015
Numero :

Piran : 30.06.2016
Pirano :

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Premoženjskopravne zadeve

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, RS št. 5/2014-UPB-2) predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

- A.) PREDLOG DOPOLNITVE LETNEGA NAČRTA RAVNANJA Z
NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE PIRAN ZA LETO
2016**
- B.) POSAMIČEN PROGRAM MENJAVE STVARNEGA
PREMOŽENJA, MOHORČIČ DOLORES/ OBČINA PIRAN**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Peter Bossman, župan Občine Piran,
- Tjaša Radetič, višja svetovalka za pravne zadeve.




Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-219/2015

Datum: 23.06.2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: POSAMIČEN PROGRAM MENJAVE STVARNEGA PREMOŽENJA
MOHORČIČ DOLORES / OBČINA PIRAN

1. Pravna podlaga ravnanja

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) v 2.odst., 10. alineja, določa, da občinski svet sprejema letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za tekoče proračunsko leto, sestavni del katerega sta načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS št. 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO, 76/15; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in posamični program menjave nepremičnega premoženja.

Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014; v nadaljevanju: USPDSLS) v 6. čl., 1. in 2. Odstavek, določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja pa se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki ga sestavljata načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22.12.2015, sklep št.:410-3/2014.

Občinski svet je z istim sklepom pooblastil Župana, da sam sprejme letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 € (4.točka sklepa) tako, da skupna vrednost nepremičnin prodanih v letu 2016 ne preseže vrednosti določene v proračunu Občine Piran za leto 2016.

Župan je letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih vrednost ne presega 50.000,00 €, sprejel dne 04.01.2016, št. sklepa 478-269/2015, ki pod zap. št. 116 predvideva prodajo dela parc. št. 2992/8, izmere 63 m3.

V okviru parcelacije parc. št. 2992/8 k.o. 2632-Sečovlje je nastala nepremičnina parc. št. 2992/30 k.o. 2632-Sečovlje in je torej šteti, da je parc. št. 2992/30 k.o. Sečovlje sestavni del letnega načrta oz., da zadržkov za obravnavo tega posamičnega programa menjave ni.

S tem posamičnim programom predlagana menjava je v skladu s 3. alinejo 1. odstavka 23. člena ZSPDSLS, ki določa, da se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti lahko proda ali zamenja za podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €.

2. Predmet, obseg in pravni pregled stvarnega premoženja

V postopek menjave predlagamo, da se vključita nepremičnini, za kateri podajamo podatke uradnih evidenc (to je podatke GURS-a in zemljiške knjige):

- **pridobitev v korist Občine:** predlagamo nakup nepremičnine parc. št. 2992/28 k.o. 2632-Sečovlje, v izmeri 16 m² (urejena parcela). Nepremičnina je last Mohorčič Dolores, Piran do celote; obremenjena je s stvarno služnostjo vožnje z osebnimi avtomobili in peš hoje v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 2992/4 (oz. 2994/4) k.o. 2632-Sečovlje. Nepremičnina je po podatkih evidence gospodarske javne infrastrukture obremenjena s potekom omrežja javne razsvetljave.
- **prodaja s strani Občine:** parc. št. 2992/30 k.o. 2632-Sečovlje. Nepremičnina je last Občine Piran do celote, brez stvarnih/obligacijskih bremen/pravic. Nepremičnina v naravi predstavlja utrjeno površino oz. v naravi z dostopno potjo na parc. št. 2992/29 k.o. 2632-Sečovlje povezano površino, last Mohorčič Dolores. Nepremičnina meri 10 m² in predstavlja urejeno parcelo.

Zemljišče predmet menjave je skladno s prostorskimi akti Občine Piran v celoti stavbno zemljišče naselja Sečovlje-Košta. Urbanistično se ureja z UN Sečovlje-Košta (Ur. objave PN, št. 15/02)

Nepremičnina parc. št. 2992/28 k.o. Sečovlje je skladno z UN Sečovlje-Košta namenjena izgradnji avtobusnega obračališča pri OŠ Sečovlje, ob lokalni cesti št. LC 312 021, katera investicija je predvidena v načrtu razvojnih programov Občine, ki je sestavni del veljavnega proračuna Občine Piran. Za namen postopka vezanega na pričetek predmetne investicije je potrebno izkazati pravico graditi v z UN tangiranih nepremičninah oz. nepremičnine odkupiti. Predvidena prostorska ureditev, to je gradnja javne infrastrukture, izkazuje javno korist in je torej odkup predmetne nepremičnine v vsebini posla menjave dogovorjen sporazumno, v izogib uvedbi razlastitvenega postopka po določbah 1. točke 1. odst. 93. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS št. 110/02, 8/03-popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 80/2010-ZUPUDPP).

V pogajanjih vezanih na pridobitev nepremičnine parc. št. 2992/28 k.o. 2632-Sečovlje je lastnica, ga Mohorčič izrazila interes pridobiti v zameno nadomestno nepremičnino, in sicer parc. št. 2992/30 k.o. 2632-Sečovlje, 10 m², ki v naravi predstavlja sestavni del dostopne poti parc.št. 2992/29 k.o. Sečovlje oz. utrjeno površino.

V pogajanjih z go. Mohorčič smo izhajali iz cinitve nepremičnin v neposredni bližini, to je cinitve zemljišča parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje (cinitve iz meseca maja 2016) in ponudili 55,16 €/m² zemljišča parc. št. 2992/28 k.o. Sečovlje (16 m²) oz. kupnino **882,56 €**. Hkrati

smo izrazili pripravljenost prodati nepremičnino parc. št. 2992/30 k.o. Sečovlje (10 m²) po isti ceni, torej za kupnino 551,60 €, kateri promet pa bo obdavčen z 22 % ddd-jem (strošek kupca), skupno torej za kupnino 672,95 €. Ga. Mohorčič je predlog podprla.

Upoštevajoč veljaven UN zadržkov za prodajo nepremičnine parc. št. 2992/30 k.o. Sečovlje ni.

V pogajanjih določena vrednost parc. št. 2992/30 k.o. Sečovlje, to je parceli, katere prodajo predlagamo, temelji na cenitvi povsem primerljive nepremičnine, iz maja 2016 in je v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju držav in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki v 17. členu določa, da mora biti premoženje ocenjeno s strani ocenjevalca, ki je imenovan na podlagi zakona o revidiranju oz. zakona, ki ureja sodišča, le v kolikor je posamična vrednost izkustveno višja od 10.000,00 €. Izkustvena vrednost predmetne nepremičnine pa je bila določena na 551,60 €.

Promet z nepremičnino parc. št. 2992/28 k.o. Sečovlje je oproščen plačila davka na promet z nepremičninami, saj se izvaja v izogib uvedbi razlastitvenega postopka; promet z nepremičnino parc. št. 2992/30 k.o. Sečovlje, pa je podvržen določilom Zakona o davku na dodano vrednost, ki bo bremenil kupca.

Glede na navedeno predlagamo nakup nepremičnine parc. št. 2992/28 k.o. 2632-Sečovlje za ceno 882,56 € ter prodajo parc. št. 2995/30 k.o. Sečovlje za ceno 551,60 + ddd: 121,35 skupno torej za 672,95 €. Predlagamo pobot kupnin do višine 672,95 €; razliko v višini 209,61 € pa bo Občina dolžna plačati 30. dan šteto od dneva sklenitve pogodbe.

3. EKONOMSKA UTEMELJENOST MENJAVE ZEMLJIŠČ IN OPREDELITEV METODE RAVNANJA

S predlagano menjavo bo Občina Piran:

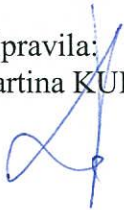
- pridobila v last zemljišče, ki je namenjeno izgradnji komunalne infrastrukture na območju Sečovlje-Košta, skladno s prostorskimi akti Občine;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012) v 40. členu določa, da je potrebno namero o sklenitvi neposredne pogodbe objaviti na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni – s ciljem, v primeru več zainteresiranih, opraviti pogajanja o ceni in doseči čim ugodnejše pogoje razpolaganja. Glede na določilo Uredbe bo po sprejemu tega posamičnega programa menjave na spletni strani objavljena namera za sklenitev neposredne menjalne pogodbe za čas 15 dni.

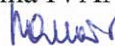
5. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA

V kolikor bo sprejet sklep o potrditvi predlaganega posamičnega programa menjave stvarnega premoženja po neposredni pogodbi, bomo pristopili k objavi namere na spletni strani ter sklenitvi menjalne pogodbe v predstavljeni vsebini. 30. dan po sklenitvi pogodbe, bo plačana razlika v kupninah ter zemljiškoknjižno realizirana menjalna pogodba.

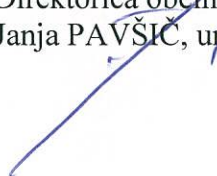
Pripravila:
Martina KUKOVEC



Vodja Urada:
Kristina IVANČIČ, univ.dipl.prav.



Direktorica občinske uprave:
Janja PAVŠIČ, univ.dipl.prav.



Priloge:

- grafičen prikaz nepremičnin
- predlog sklepa

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15-ZUUJFO), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZU-1L, 15/15-ZUUJFO, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014), v zv. s 102. členom Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) je Občinski svet občine Piran na ____ redni seji dne ____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe v izogib uvedbi razlastitvenega postopka, na podlagi katerega se z Dolores Mohorčič, Gallusova ul. št. 2, 6330 Piran, sklene menjalna pogodba, s katero:

- Občina Piran kupi v izogib uvedbi razlastitvenega postopka parc. št. 2992/28 k.o. 2632-Sečovlje, 16 m2 zemljišča, za ceno 882,56 €:
- Občina Piran proda Dolores Mohorčič, Gallusova ul. št. 2, 6330 Piran, parc. št. 2992/30 k.o. 2632-Sečovlje, 10 m2 zemljišča, za ceno 551,60 € (davek ni vključen).

Kupnini se v delu pobotata, razliko pa je Občina Piran dolžna plačati Dolores Mohorčič 30. dan šteto od dneva sklenitve menjalne pogodbe.

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

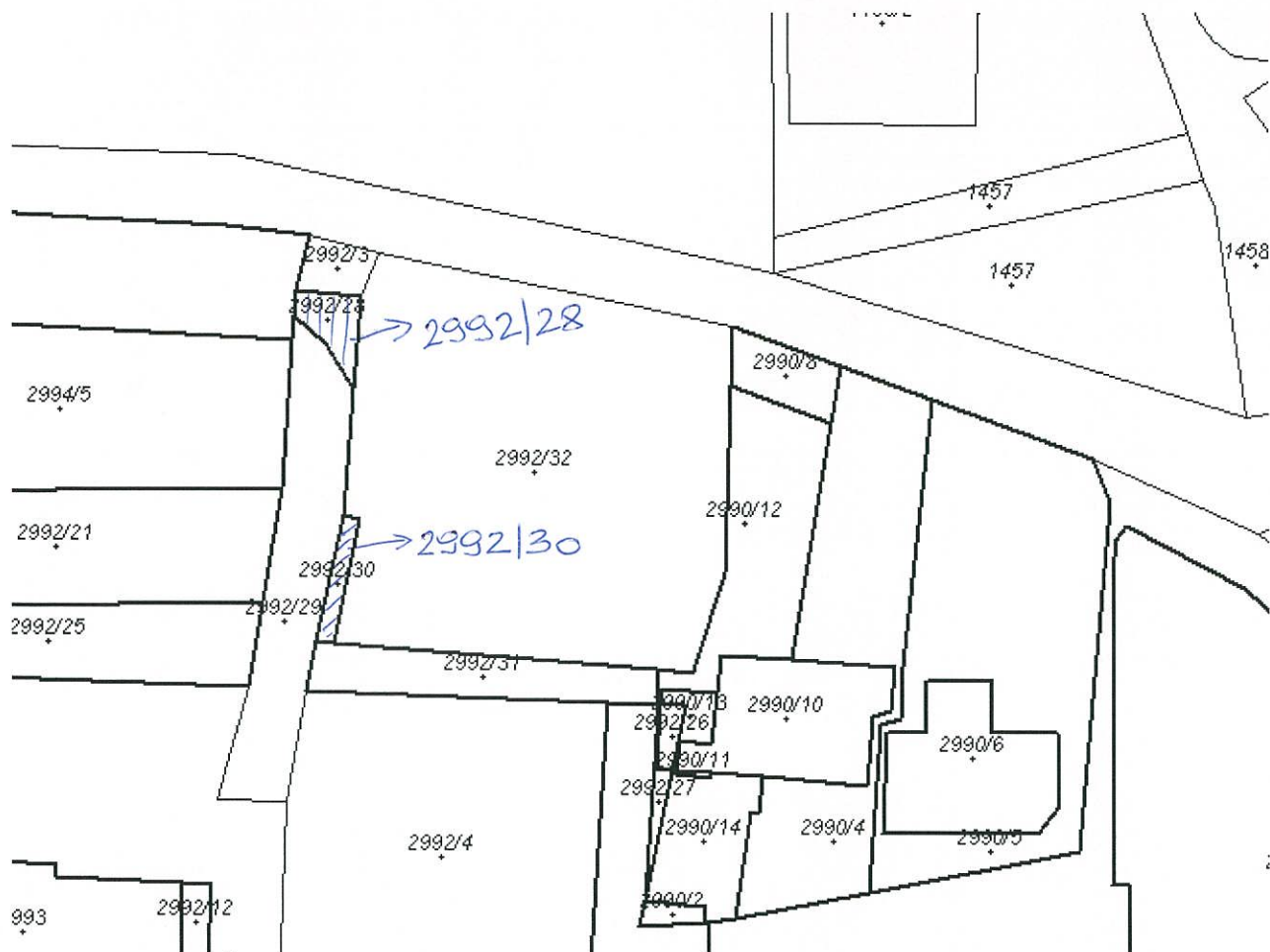
4.

Ta sklep začne veljati takoj.

ŽUPAN OBČINE PIRAN
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve občine Piran
- Urad za finance



K.O. 2632 - SEČOVLJE

MENJAVA PREMOŽENJA :

pare. 2992/28 , 16 m² , last Dolores KOTORČIČ 1/1

pare. 2992/30 , 10 m² , last Občine Pivon 1/1



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve - Ufficio affari legali patrimoniali

Številka : 410-3/2014

Numero :

Piran : 29.6. 2016

Pirano :

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

**ZADEVA: PREDLOG DOPOLNITVE NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM
PREMOŽENJEM OBČINE PIRAN ZA LETO 2016**

Občinski svet je s sprejemom proračuna Občine Piran za leto 2016 sprejel načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016, ki je sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Občine in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine, upoštevajoč Zakon o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti.

Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti v 6. členu določa, da je postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem mogoč le, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Kot izhaja iz nadaljevanja tega predloga, je bilo s strani strokovnih služb zaznati smiselnost dopolnitve načrta razpolaganja z zemljišči Občine Piran za leto 2016, zato predlagamo dopolnitev v vsebini, kot izhaja iz nadaljevanja predloga. S sprejemom predloga bo povečan nabor nepremičnin, glede katerih bo mogoče uvesti postopek razpolaganja v letošnjem letu.

**1. Predlagamo, da se Načrt razpolaganja z zemljišči Občine Piran za leto 2016
dopolni s sledečo vsebino:**

**TABELA NAČRTA RAZPOLAGANJA Z ZEMLJIŠČI OBČINE PIRAN ZA LETO
2016 – DOPOLNITEV**

Zap. št.	Katastrska občine in šifra k.o.	Parcelna številka	Kvadratura (v m2)	ocenjena tržna vrednost nepremičnin (v evrih, brez 22 % DDV)
304.	PORTOROŽ-2631	3097/0	858	105.310,92

ZAP. ŠT. 304, parc. št. 3097/0, k.o. 2631-Portorož

Podatki zemljiške knjige: nepremičnina je last Občine Piran do celote, brez stvarnih/obligacijskih bremen/pravic. Nepremičnina predstavlja stavbno zemljišče, ki se nahaja na območju naselja Strunjan. Nepremičnina ni oddana v zakup. Ocenjena tržna

vrednost nepremičnine je bila ugotovljena na podlagi cenitvenega izračuna pooblaščenega cenilca.

Glede na navedeno je predlog za dopolnitev letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016 utemeljen in predlagamo v sprejem priložen sklep.

Pripravil:

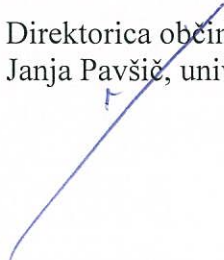
Borut DOLENC

Vodja Urada:

Kristina IVANČIČ, univ.dipl.prav



Direktorica občinske uprave:
Janja Pavšič, univ. dipl. prav.



Priloge:

- osnutek sklepa
- podatki iz zemljiškega katastra
- cenitev

OSNUTEK SKLEPA

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB2) in v zvezi s 102. členom Statuta Občine Piran je Občinski svet na ____redni seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2016, se dopolni tako, da se, načrt razpolaganja z zemljišči Občine Piran za leto 2016 dopolni z naslednjo zap. št.:

Zap. št.	Katastrska občine in šifra k.o.	Parcelna številka	Kvadratura (v m ²)	ocenjena tržna vrednost nepremičnin (v evrih, brez 22 % DDV)
304.	PORTOROŽ-2631	3097/0	858	105.310,92

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN OBČINE PIRAN
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

1. Občinski svet Občine Piran
2. Urad za premoženjskopravne zadeve
3. Urad za finance



Uporabnik: BODOLENC

Sreda, 29 Junij, 2016
12:06:56

Transakcijska številka: 1100585451356

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
2631 PORTOROŽ	3097	858	NE	0,70	18.12.2015

Podatki o dejanski rabi parcele

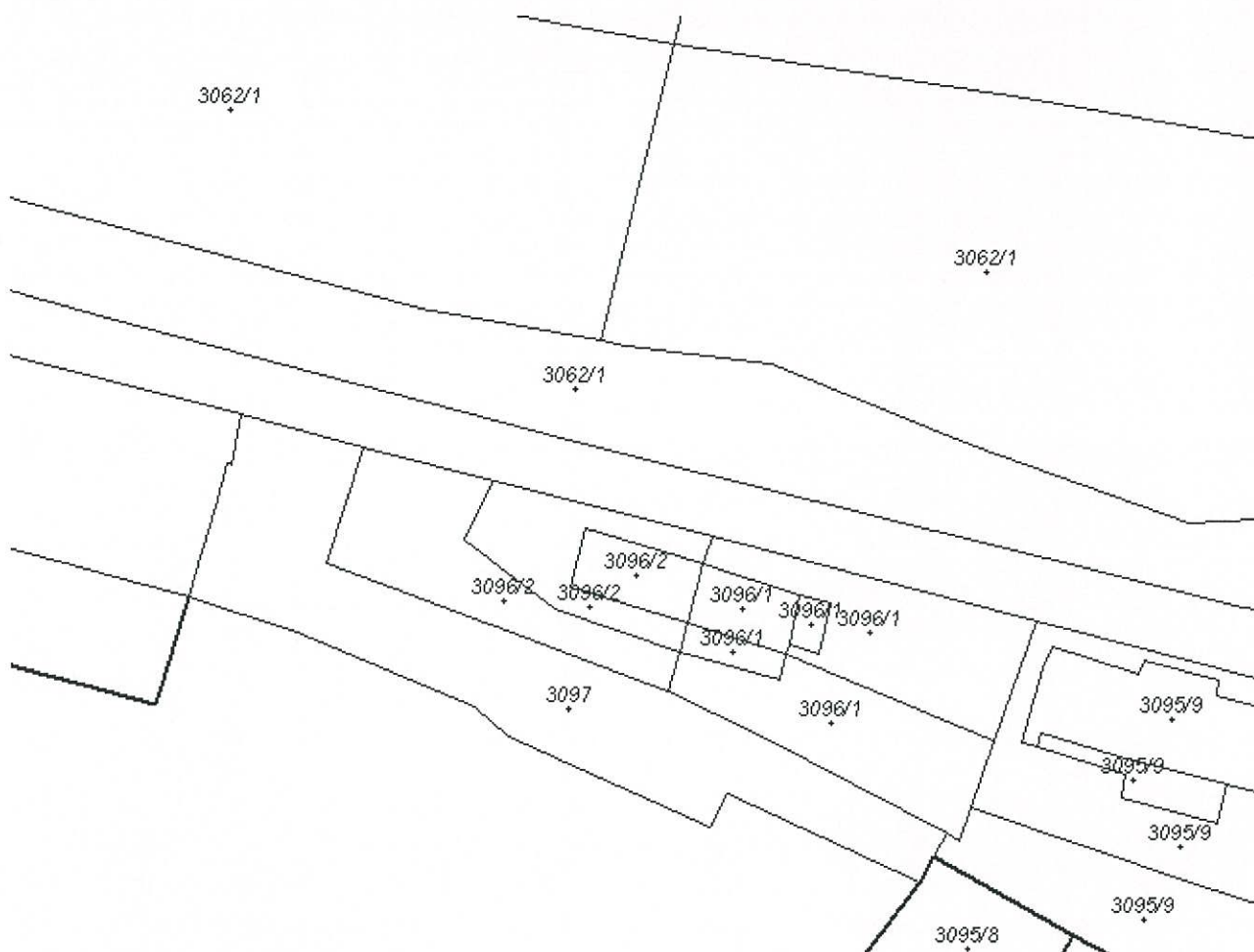
Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
2000	Gozdno zemljišče	651
3000	Pozidano zemljišče	207

Bonitetne točke	28
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]	651

Proizvodno območje	Obalno-kraška regija
--------------------	----------------------

Podatki o lastnikih in upravljavcih parcele

Priimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
OBČINA PIRAN	Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano	5883873	/	Dokončni upravljavac
OBČINA PIRAN	Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano	5883873	1/1	Lastnik





Lucija, 2.6.2016

Šifra: ObPi_3097_Port_stavzem

CENITEV ZEMLJIŠČA

1.0. UVOD

Na zahtevo Občine Piran, sem spodaj podpisani cenilec za gradbeno stroko ocenil vrednost parcele št. 3097, v k.o. Portorož.

2.0. OSNOVE ZA CENITEV

- parcela št. 3097, k.o. Portorož, stavbno zemljišče v velikosti 858,00 m²
- pri pregledu ocenjevana posesti ugotovim, da zemljišče v naravi predstavlja sicer nepozidano zemljišče. Pri pregledu prostorske dokumentacije ugotovim, da je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, območje centralnih dejavnosti. Nahaja se v Strunjanu, ob Stjuži, med avtokampom in Salinero.

Metoda ocenjevanja

Uporabljena je metoda ocenitve poštene tržne vrednosti nepremičnin.

Metoda bazira na določitvi korigirane efektivne nadomestitvene vrednosti.

Za določitev efektivne nadomestitvene vrednosti je uporabljen stroškovni pristop z upoštevanjem reprodukcijskih stroškov novih objektov. Izhodiščne vrednosti primerjalne površine gradbene cene novogradenj in cene stavbnih zemljišč so povzete iz ustreznih odlokov občine, cenitev nepremičnine je izvedena po načelih ASA.

Življenjske dobe objektov so predpostavljene glede na fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarevanje.

Poštena tržna vrednost nepremičnine je izračunana s korekcijo efektivne nadomestitvene vrednosti glede na primerjave z izvršenimi prodajami.

Korekcijski faktor je izračunan kot razmerje med doseženo prodajno vrednostjo in ocenjeno nadomestitveno vrednostjo primerjalnega objekta, s katerim je bila izvršena transakcija. Razmerje je dodatno korigirano s ponderji, ki odražajo temeljne razlike med ocenjevanim in primerjalnim objektom, kakor tudi motive prodajalca.

Pošteno tržno vrednost definirajo:

- vrednostni kazalci, ki se nanašajo predvsem na primerljive izvršene dogodke na trgu
- pozitivni kazalci trga, ki opredeljujejo povpraševanje po podobnih nepremičninah na trgu
- negativni kazalci trga, ki se nanašajo na celotno tržišče kot odraz splošne ekonomske in družbene situacije

2.0. METODOLOGIJA

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri osnovne metode vrednotenja, in sicer:



- Nabavno vrednostna metoda /stroškovni pristop/
- metoda donosa (dohodkovni) /dohodkovni pristop/
- metoda tržnih primerjav /tržni pristop/

2.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

1. Oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje novega objekta
2. Oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizičnega poslabšanja, funkcionalne in zunanje zastarelosti
3. Skupaj odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da določimo sedanjo vrednost objekta
4. Dodati ocenjeno sedanjo vrednost zunanje ureditve
5. Dodati sedanjo vrednost zemljišča, da dobimo vrednost posesti

2.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Pri tem pristopu ocenjevalec spremeni načrtovani neto dohodek v sedanjo vrednost. Pri tem je potrebno oceniti neto tržno najemnino, zato sem analiziral neto najemnine podobnih objektov. (priloga)

Stopnja kapitalizacije je 8 %. Ta stopnja je določena na osnovi metode dograjevanja.

Nadomestilo za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbenik zahteva za tveganje nagrado izraženo v obliki premije za tveganje. Premija se giblje med 3% in 7%. Izberem 4%.	4%
Nelikvidnost: nepremičnine so nelikvidne, saj jih ne moremo v primerjavi s finančnimi naložbami tako hitro unovčiti, zato prištejemo še to premijo. Premija za nelikvidnost se giblje med 0,5% do 2,0%. Izberem 1%.	1 %
Nadomestio za netveganost: za mero netveganih naložb upoštevamo ustrezne državne papirje, ki imajo dolgoročni rok zapadlosti. Ponavadi so to desetletne obveznice, pri tem pa upoštevamo donosnost do zapadlosti. Zaradi zaradi zaostrenih razmer na trgu znižam na 1%.	1 %
Upravljanje: z naložbo v nepremičnine moramo tudi upravljati. Mera za upravljanje se giblje med 0,3% in 1,5%. Izberem 0,5%.	0,5 %
Donos	6,5 %
Mera vračila naložbe: nepremičnine zgubljajo vrednost zaradi fizične obrabe in zastarelosti, zato je potrebno to upoštevati pri določanju mere »kapitalizacije«. Za določevanje obnove naložb so na voljo tri možnosti: - linearna obnova naložb, tj. enakomerno časovno amortiziranje - obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem mere donosa iz naložbe - obnova naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem varne obrestne mere. Izberemo linearno metodo v višini 3,33 venadr jo znižam na 1,5% zaradi	1,5 %



varne določitve cene.	
Stopnja kapitalizacije	8,00 %

Vir podatkov:

Statistični podatki RS in literatura

International Valuation Standards Committee (2007). International Valuation Standards – IVS 2007. London:

International Valuation Standards Committee.

Pšunder, I. (2007). Ali dobro poznamo diskontno mero in mero kapitalizacije. V A. Kožar (ur.), Poslovanje z nepremičninami: Zbornik referatov 18. posveta. Ljubljana: Združenje za poslovanje z nepremičninami pri GZS, Dimičeva 13, Ljubljana

Pšunder, I., Torkar, M. (2003). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Pšunder, I., Torkar, M. (2007). Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Rajko Srednik; donosnostni način

Dušan Zupančič; na donosu zasnovan način /teoretična izhodišča/

PRISTOP DONOSOV

Pristop donosov pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov - to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja s posestjo. Vrednost, v najčistejši obliki, je po pristopu donosov računana z naslednjo formulo;

V.... vrednost

1.... neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

r.... stopnja kapitalizacije

2.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pri tržnem pristopu cenilec določi vrednost na osnovi tržnih transakcij, ki jih prilagodi obravnavanemu objektu. Te prilagoditve so potrebne zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Ker nisem imel ustreznih podatkov nisem uporabil v cenitvi tega načina vrednotenja.

PRISTOP TRŽNIH PRIMERJAV

S tem pristopom določimo indikacijska vrednost posesti na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta pristop je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se



v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Takšen pristop ima običajno štiri stopnje:

1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti.
2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije.
3. Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno indikativno vrednost obravnavane nepremičnine.
4. Pregled indikacijskih vrednosti in presoja o indikacijski vrednosti po pristopu primerljivih prodaj
Izbor enot primerjav

Izbrana enota primerjave je prodajna cena izboljšave (objekta) v EUR-ih na kvadratni meter neto koristne površine, ker je ta enota mere med udeleženci na trgu nepremičnin primerljivih posesti (poslovni prostori) praviloma uporabljana. V končni vrednosti je prilagojena prodajna cena izražena v evrih na kvadratni meter in zaokrožena.

Izbor kriterijev za primerjavo

Prilagoditve opravimo za glavne lastnosti, ki vplivajo na spremembo vrednosti. Prilagoditve se opravijo na prodajnih cenah primerljivih posesti.

Proces prilagajanja se izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznaka ali z absolutnimi prilagoditvami v denarnih zneskih.

Časovna prilagoditev zaradi razlik v datumih prodaj primerljivih posesti in efektivnim datumom ocenjevanja vrednosti zahteva prilagoditve, v kolikor ta razlika vpliva na vrednost.

Vpliv lokacije zahteva prilagoditev zaradi ekonomske vrednosti, dostopnosti in prometnih povezav.

Pogoji in okoliščine prodaje (npr. obremenjenost posesti s hipotekarnim zavarovanjem kupca in prodajalca) zahtevajo prilagoditev prodajnih cen primerljivih posesti na pogoje in okoliščine za ocenjevano posest.

Pogoji financiranja: če je prodaja izpeljana s kreditiranjem ali odlogom plačil m podobno pri prodajah primerljivih posesti, je potrebna prilagoditev prodajnih cen na pogoje za ocenjevano vrednost obravnavane posesti.

Fizične značilnosti zahtevajo prilagoditve prodajnih cen primerljivih posesti glede razlik v fizičnih lastnostih, kvaliteti gradnje in vzdrževanja, ugodnostih in funkcionalnih ustreznosti.



Za cenitev uporabim metodo primerljivih prodaj

3.0. CENITEV

A. PRIMERJAVA PRODAJ (Za zemljišča za gradnjo)

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m2)	EUR/m2
1.	Prodaja na prostem trgu	3.4.2014	150.000,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	678,00	221,24
2.	Prodaja na prostem trgu	4.7.2014	43.000,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	267,00	161,05

Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Portorož	Portorož
Vir podatka	GIS-CGS	GIS-CGS
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	221,24	161,05
Velikost	0 %	+ 10 %
Leto transakcije	- 10 %	- 10 %
Lokacija	+ 10 %	+ 10 %
Namembnost	- 10 %	- 10 %
prilagoditve	- 40 %	- 30 %
Prilagojena cena	132,74	112,74

Prilagoditev po m2 zaokrožim na **122,74 EUR/m2**.

5.0. ZAKLJUČEK

Na osnovi primerljivih dogodkov na trgu, ekonomskih razmer v okolju in povpraševanju po tovrstnih nepremičninah ocenjujem, da je realna vrednost 1,0 m2 zemljišča v k.o. Portorož najbližja ugotovitvi z metodo primerljivih prodaj in zato sklenem cenitev s predlogom, da je tržna cena 1,0 m2 stavbnega zemljišča 122,74 EUR/m2.

Izračun:

- parcela št. 3097, v velikosti 858,00 m2:

$$858,00 \text{ m2} \times 122,74 \text{ EUR/m2} = \mathbf{105.310,92 \text{ EUR}}$$

=====

6.0. IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;



- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklep, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za 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 imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili.
- je cenitev izdelana po metodah vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.
- Izjavljam, da se cenilec oz. izvedenec ne sklicujem na status sodnega izvedenca ali cenilca na podlagi 7.člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS št. 17/2015)

Vsi podatki, pridobljeni od naročnika, so uporabljeni v dobri veri, da so verodostojni.

7.0. VIRI

Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:

1. Z.K. izpisek
2. Kopija katastra iz Geodetske uprave
3. Urbanistična dokumentacija
4. Standard MSOV 310,2013
5. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list RS št. 33/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 78/2005)
6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. GIS-CGS

Cenilec gradbene stroke:
SALKO PIVAC, univ.dipl.ing.arh.

