

**SALKO PIVAC** *univ. dipl. inž. arh.*

*CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE*

*Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,*

*GSM: 031/615-402,*

*e-mail: archnep1@gmail.com*

**NAROČNIK:**  
**OKRAJNO SODIŠČE V PIRANU**  
Tartinijev trg 1, Piran

**ZADEVA In 134/2015**

**UPNIK:**  
**NLB d.d., Trg republike 2, 1000 Ljubljana**

**DOLŽNIK:**  
**EDI BUŽEKIJAN, Lucan 15a, 6320 Portorož**

**ODGOVOR NA PRIPOMBE DOLŽNIKA v zadevi In 134/2015**

**za nepremičnino - ugotovitev tržne vrednosti**  
**nepremičnin:**

**-2631-4022/4-0 in 2631-4022/5-0, stanovanjska hiša na naslovu Lucan 15a,**  
**Portorož z Id 2631-1918 (last dolžnika do 1/1)**

**Šifra: In\_134\_2015\_odg\_prip\_zap**  
**Lucija, 29.3.2016**



## Uvod:

V zadevi In 134/2015 smo prejeli pripombe dolžnika, na katere v nadaljevanju podajamo odgovore.

## Pripombe:

### 1. Pripomba o neupoštevanem dosmrtnem užitku v korist dolžnika:

Pripombe dolžnika o neupoštevanju dosmrtnega užitka v korist dolžnika je pravilna, vendar je očitno prišlo do napake na elektronski zemljiški knjigi, saj je iz priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov z dne 11.2.2016 razvidno, da ni bilo vpisanega dosmrtnega užitka, kar pa je na dan 29.3.2016 vidno in bom tudi upošteval v popravku cenitvenega poročila.

### 2. Pripomba o priključku na javno kanalizacijo:

Ocenili smo vrednost izvedbe individualne čistilne naprave, ki smo jo odšteli od vrednosti predmeta cenitve. Ponudba v prilogi. (2.289,39 EUR po katalogu + vgradnja 1.500,00 EUR (ocena), skupaj 3.789,39 EUR)

### 3. Pripomba o dostopu do objekta:

Pripomba se ne upošteva, saj jo ne smatramo za breme. Priložena je skica, kjer je obseg dvorišča jasno viden. Parceli 4022/4 in 4022/5 imata veliko dvorišče.



# POPRAVLJENO CENITVENO POROČILO

## POVZETEK PODATKOV O CENITVI:

Naročnik naloge:	Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran
Objekt:	Parceli 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož, na katerih stoji hiša na naslovu Lucan 15a, 6320 Portorož
Izvajalec naloge:	Salko Pivač, u.d.i.a., Parecag 16, 6333 Sečovlje Sodni cenilec
Datum izdelave poročila:	29.3.2016
Datum vrednotenja:	29.3.2016
Datum ogleda:	11.2.2016
Prisotnost na ogledu:	dolžnik
Namen ocenjevanja	ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah za potrebe sodnega postopka
<b>Predlagana tržna cena nepremičnine bo upoštevanju služnosti in dosmrtnega užitka:</b>	<b>382.306,20 EUR</b>

**OPOMBA:** Lastnik parcel 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož je Rok Bužekijan in ne dolžnik!

Na parceli 4022/5, k.o. Portorož imata Jelka Bužekijan ima Edi Bužekijan pravico dosmrtnega užitka.

Na parceli 4022/4 ima pravico služnosti hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi v korist Bužekijan Jelke.

Na parceli 4022/4 ima Elektro Primorska d.d. pravico služnosti poteka elektro voda.

Na parceli 4022/4 ima pravico dosmrtnega užitka Edi Bužekijan.



## VSEBINA

### 1.0. UVODNI DEL

#### 1.1. POVZETKI IN PREDSTAVITEV

##### 1.1.1. POVZETEK POROČILA

##### 1.1.2. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA VREDNOSTI

##### 1.1.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

##### 1.1.4. IZJAVA NAROČNIKA

##### 1.1.5. IZJAVA CENILCA

### 2.0. METODOLOGIJA

#### 2.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

#### 2.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

#### 2.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

#### 2.4. PROBLEMATIKA OCENJEVANJA

### 3.0. OPIS IN ANALIZA PREDMETA VREDNOTENJA

#### 3.1.1. PREDSTAVITEV SPOLOŠNIH PODATKOV

##### 3.1.1.1. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI:

##### 3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKI OBALI:

#### 3.2.2. ANALIZA MESTA

#### 3.2.3. ANALIZA SOSESKE

##### 3.2.3.1. PROFIL SOSESKE

##### 3.2.3.2. KAKOVOST SOSESKE

#### 3.2.4. OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

#### 3.2.5. TEHNIČNI OPIS IN ANALIZA OBJEKTA

### 4.0. OCENA VREDNOSTI

#### 4.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

#### 4.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

#### 4.3. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

### 5.0. ZAKLJUČEK: PREDLAGANA TRŽNA CENA

### 6.0. VIRI

### 7.0. KVALIFIKACIJE CENILCA

### 8.0. PRILOGE



## 1.0. UVODNI DEL

### 1.1. POVZETKI IN PREDSTAVITEV

#### 1.1.1. POVZETEK POROČILA

Naročnik naloge:	Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Predmet vrednotenja:	Parceli 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož, na katerih stoji hiša na naslovu Lucan 15a, 6320 Portorož
Datum izdelave poročila:	29.3.2016
Datum vrednotenja:	Vrednost je ocenjena na dan 29.3.2016
Predpostavke in omejitvene okoliščine:	<p>Ta cenitev velja le za naročnika Okrajno sodišče Piran za obravnavni objekt in pripadajoče zemljišče. V to cenitev so vključena samo tiste postavke, ki so zajete v opisu zemljišča in objekta v cenitvenem poročilu. Ocenjena vrednost velja na dan 29.3.2016. Listina o lastništvu je v redu, so zanesljivi. Gre za popolno spoštovanje vseh merodajnih državnih in lokalnih zakonov in predpisov, v kolikor ni drugače določeno. Vse zahtevane licence, potrdila, soglasja in druga zakonska ali upravna pooblastila lokalnih, regionalnih ali državnih organov, ali zasebnih pravnih oseb oz. organizacij, so bila pridobljena oz. jih je mogoče pridobiti ali obnoviti, za namen oz. rabo, na podlagi katere je izdelana ocena vrednosti iz tega poročila. Ta cenitev je izdelan v skladu z zahtevami mednarodnih standardov in načel za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Upoštevani predpisi in standardi:</p> <p>Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 310 (2013); Slovenski poslovnofinančni standard št.2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.I. RS 56/2011); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006).</p>
Izvajalec:	Sodni cenilec gradbene stroke: imenovan 24.03.2004, št. odločbe 165-04-472/00/prvo imenovanje 1991/ Salko Pivač univ.dipl.ing.arh., licenca št. GR041 (združenje SICGRAS)





## 1.1.2. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI

### Naročnik vrednotenja

Oceno tržne vrednosti objekta je naročilo Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.

### Namen vrednotenja

Ocena vrednosti nepremičnine je izdelana za namen sodnega postopka In 134/2015.

### Standard vrednosti

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost. Tržna vrednost predstavlja tisto vrednost, pri kateri bi lahko prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumno transakcijo pri pogoju, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisilen v to transakcijo.

### Definicija tržne vrednosti

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

1. motivacija kupca in prodajalca je podobna
2. obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
3. dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
4. plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
5. financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih za vrsto posesti na tem območju
6. cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

### Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana na dan **29.3.2016**.



### 1.1.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Naročnik je jamčil, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo. Ocenjevalec ni dolžan spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej dogovorimo.

Delo je avtorsko in se ga v druge namene ne sme uporabljati brez privoljenja avtorja.

Opomba: nekatera mnenja temeljijo na 24.letnih izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev. Ocenjevalec je tudi lastnik podjetja Architecta nepremičnine d.o.o.

Poročilo predstavlja tajnost in je izdelano za podan namen. Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja brez pisnega soglasja avtorja.

### 1.1.4. IZJAVA NAROČNIKA (NI RELEVANTNA)



### 1.1.5. IZJAVA CENILCA

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

**izjavljam,**

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju, 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 nepremičnin.
- Upoštevanji predpisi in standardi:
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 310 (2013); Slovenski poslovnofinančni standard št.2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.I. RS 56/2011); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006)

Sodni cenilec in izvedenec  
gradbene stroke  
Salko Pivač univ. dipl. ing. arh.





## 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 varne določitve cene.	1,5 %



<b>Stopnja kapitalizacije</b>	<b>8,00 %</b>
-------------------------------	---------------

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.

## 2.4. PROBLEMATIKA OCENJEVANJA

V zadnjem obdobju nepremičninski trg deluje z bistveno manjšim obsegom realiziranih prodaj in z občutno zmanjšanim zajemom kvalitetnih podatkov o prometu. V nekaterih delih poročila so uporabljeni tudi podatki o oglaševanih ponudbah za prodajo, kar pa je v poročilu posebej opredeljeno in korigirano s pričakovano znižano stopnjo do prodajne vrednosti. Tržni podatki so zajeti iz TRGOSKOPA in CGS, oglaševani pa iz Nepremičnine.si in SLONEP.si.

Zajem kvalitetnih podatkov o realiziranih prodajah je izjemno težak. Podatki v evidencah so izjemno nekvalitetni. Ravno tako so časovne oddaljenosti med časom ocenjevanja in realiziranimi primerljivimi prodajami zelo različni.



### 3.0. OPIS IN ANALIZA PREDMETA VREDNOTENJA

#### 3.1.1. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

##### 3.1.1.1. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI:

Je nastal po osamosvojitvi Slovenije po letu 1991. Do takrat smo bili priča družbeni lastniki, ki je skozi institucije takratnega sistema globoko posegla v pojmovanje lastnine in s tem tudi prometa nepremičnin.

Po letu 1991 pride do velikih sprememb na vseh področjih in tako tudi na področju nepremičnin in trga z nepremičninami. Po postopku privatizacije stanovanjskega fonda in družbenih podjetij nastanejo pogoji za rastoč trg nepremičnin, ki so v tem obdobju zamenjale lastnika.

Ob nastajanju trga nastaja tudi zakonska podlaga za izvajanje trga nepremičnin (Stanovanjski zakon, Stvarnopravni zakonik, Zakon o zemljiški knjigi, Zakon o graditvi objekt in urejanju prostora,...). Ponovno prevzema važno vlogo institut Zemljiške knjige., dobimo Notariat, nepremičninska podjetja, interesna združenja za nepremičninsko dejavnost,...

Na dogajanja se odzovejo tudi banke, zavarovalnice, podjetje in fizične osebe, Nepremičnine ne pomenijo samo osnovne namembnosti, temveč postanejo predmet investicij, podjetništva, hipotekarnih zavarovanj.

Osnovne značilnosti na sedanjem trgu nepremičnin so glede na regije v Sloveniji različne prevladujejo na naslednje značilnosti:

- relativno visoko razmerje stanovanjskega fonda v zasebni lasti. Promet s stanovanji je slab, ponudba na nekaterih področjih presega povpraševanja. Trg je v mirovanju.
- Malo je urejenih zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo. Povpraševanje je slabo.
- Podobno stanje je tudi na področju trga z ostalimi zemljišči. Država oziroma lokalne skupnosti, so relativno počasne pri urejanju zemljišča z raznovrstno rabo, tako da je trg bistveno izven ravnovesja.
- Na področju objektov za počitek je veliko povpraševanje predvsem v področjih ob morju in jezerih, ter ostalih turističnih destinacijah.
- Na področju poslovnih objektov se kaže umiritev povpraševanja po manjših poslovnih prostorih in relativno povpraševanje po poslovnih objektih večjih površin, ki omogočajo sodobno poslovanje primerno današnjim trendom.
- Veliko je starih industrijskih objektov, ki ne ustrezajo sodobnim normam, Ti objekti so v fazi prenove ali nadomestnih gradenj. Povpraševanje po tovrstnih objektih je umirjeno.

##### 3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKI OBALI:

Po nastalih spremembah leta 1991 je slovensko obalno območje v primerjavi z ostalim delom Slovenije razen Ljubljana z okolico prestalo relativno manj prizadeto Gospodarsko stanje je relativno spremenjeno, ostali so samo tisti gospodarski subjekti, ki se lahko enakopravno kosajo z nastajajočim globalnim trgom.

Lokacija obale je vplivala na veliko povpraševanje slovenskega prebivalstva po tako imenovanih »vikend« stanovanjskih objektih. Pojavi se večje število podjetij in fizičnih oseb, ki investirajo v ta tip stanovanjskega in poslovnega fonda. Občutno naraste število obrtnih in drugih manjših podjetij, ter samostojnih podjetnikov. Zmanjša se število industrijskih podjetij.



Sedaj je dinamika povsem umirjena.

Za trg z nepremičninami je izstopajoče povpraševanje po stanovanjskih objektih vseh tipov in zazidljivih zemljiščih, tudi kmetijskih zaradi trenutne zakonodaje. Ostalo povpraševanje je umirjeno in razen nekaterih specifičnih področij, stabilno. Obstaja povpraševanja tudi iz tujine predvsem Rusije.

### **3.2.2. ANALIZA MESTA**

Stanovanjska hiša in parcele se nahajajo v občini Piran, na Lucanu.

Občina je predvsem turistična občina. Pomembnejše dejavnosti tvorijo in ustvarjajo hotelska podjetja, obrtniška podjetja.

### **3.2.3. ANALIZA SOSESKE**

Sosesko lahko definiramo kot »skupino komplementarnih uporab zemljišč«. Meje soseske so določene, ker posesti znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti; prav tako so te posesti podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

#### **Značilni in pomembni objekti v soseski**

Obravnavana nepremičnina je locirana na lokaciji Lucan. Značilni objekti v tej soseski so stanovanjski objekti.

#### **Značilnosti prometnih povezav**

Dostop do obravnavanega področja je omogočen po podeželski cesti. Cestni promet omogoča prevoz vsem vozilom.

#### **Javne storitve**

Soseska je opremljena s kompletno komunalno infrastrukturo od elektrike, vodovoda, TKO, kanalizacije in uličnega telefonskega omrežja.

#### **3.2.3.1. PROFIL SOSESKE**

Odstotek razpoložljive zemlje za izgradnjo je relativno majhen.

Stopnja rasti v naselju je stabilna.

Trendi vrednosti nepremičnin so za stanovanjske nepremičnin v rahlem padcu.

Ponudba dosega povpraševanja predvsem na stanovanjskem področju.

Prodajni čas za stanovanjske nepremičnine in zazidljiva zemljišča je dolg. Trend je v povpraševanju po ekskluzivnih lokacija neposredno ob morju in zazidljivih zemljiščih.

Sedanja uporaba zemlje je v razmerju približno 95 % stanovanjski objekti 5 % poslovni objekti in objekti javne infrastrukture.

Spremembe uporabe zemljišč se vidijo predvsem skozi obnovo obstoječega fonda, nekaj je tudi novogradnje.

Prevladujoči uporabniki so lastniki, deloma tudi najemniki predvsem v poslovnem sektorju.

Obstoječi objekti so bili pozidani v obdobju 1950 – 2008.

#### **3.2.3.2. KAKOVOST SOSESKE**

##### **Ekonomski faktorji:**

Standard uporabnikov soseske je povprečen, gleda na raven v občini. Stabilnost zaposlitve je relativna. Soseska ima vse večje ustanove v neposredni bližini.



### Fizični faktorji:

Območje, kjer je objekt, je na hribu z razgledom na okolico in morje. Stabilnost zemljine je normalna. Temperature razlike so značilne za mediteransko podnebje. Padavine so neizrazite. Poplav, potresov in večjih meteoroidnih sprememb je zelo malo. Toksičnih onesnaženosti ni zaznati. Splošen videz nepremičnin ne izstopa. Tržna privlačnost je zmerna. Odnos države in lokalne skupnosti do zgoraj navedenega je normalen in v skladu z možnostmi.

### 3.2.4. OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

#### Fizične karakteristike:

- lokacija:	Lucan
- katastrska občina:	Portorož
- opis zemljišča	Parcela, na kateri stoji stavba je pravokotne oblike, Okolica je delno urejena. Zemljišče je dobre nosilnosti. Obravnavno področje je delno na naklonu, tako, da je vidnost dobra. Zemljišče je komunalno opremljeno, kar pomeni, da je na zemljišču vodovodno omrežje in električno omrežje, telefonija, KTV, kanalizacija. S parcele je razgled na morje.

#### Velikost zemljišča:

k.o. Portorož

- parcela št. 4022/4	- stavbno zemljišče (območje razpršene poselitve)	345,00 m <sup>2</sup>
	- najboljša kmetijska zemljišča	518,00 m <sup>2</sup>
	Skupaj	863,00 m <sup>2</sup>

k.o. Portorož

- parcela št. 4022/5	- stavbno zemljišče	25,00 m <sup>2</sup>
	Skupaj	25,00 m <sup>2</sup>

#### Dostopnost:

Objekt je dostopen po asfaltirani poti.

#### Obseg objekta, ki je predmet cenitve:

Cenitev upošteva nepremičnino z ID znakom GURSa: 2631-1918, kar v naravi predstavlja stanovanjsko hišo, po podatkih GURSa velikosti 310,00 m<sup>2</sup>. Ob ogledu sem mnenja, da je obseg pravilen, kar potrdi tudi dolžnik.

Zaradi vsebnosti stavbe na obeh parcelah se odločimo, da bomo izračun za stavbo izdelali v cenitvi parcele 4022/4 ter vrednost po m<sup>2</sup> uporabili tudi pri izračunu vrednosti za parcelo 4022/5.

Razčlenitev neto koristne površine:

- Na parceli 4022/4: 310,000 m<sup>2</sup> – 35,00 m<sup>2</sup> (25,00 m<sup>2</sup> x 0,7 x 2 etaži) = 275,00 m<sup>2</sup>
- Na parceli 4022/5: 25,00 m<sup>2</sup> (velikost parcele) x 0,7 x 2 etaži = 35,00 m<sup>2</sup>

### 3.2.5. TEHNIČNI OPIS IN ANALIZA OBJEKTA

Tehnični opis: objekt je vzdrževana stanovanjska hiša. Hiša je grajena 1982, skozi leta ne vzdrževana. Temelji in nosilne stene opečne, predelne stene opečnate, streha lesena.



prekrita s korci. Fasada nedokončana, več sledi zamakanja. Ni toplotne izolacije. Objekt izdelan slabo in močno dotrajan (glej foto).

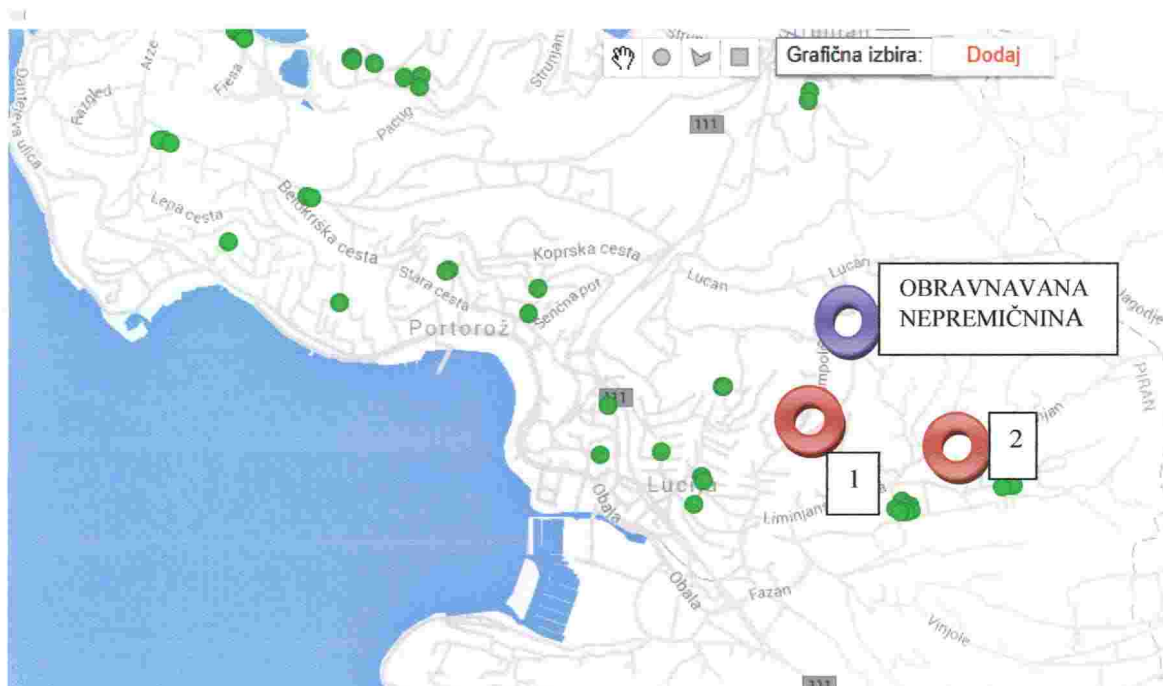
#### 4. 0. CENITEV

#### 4.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

##### A. VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

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	4.8.2014	17.160,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	132,00	130,00
2.	Prodaja na prostem trgu	20.11.2014	212.527,66	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	1.430,00	148,62



Slika: grafični prikaz izbranih primerjav

Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Portorož	Portorož
Vir podatka	GIS CGS	Trgoskop
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	130,00	148,62
Velikost	0 %	- 15 %





Leto transakcije	- 10 %	- 10 %
Lokacija	- 10 %	- 10 %
prilagoditve	- 20 %	- 35 %
Prilagojena cena	104,00	96,60

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 100,30 EUR/m<sup>2</sup>.

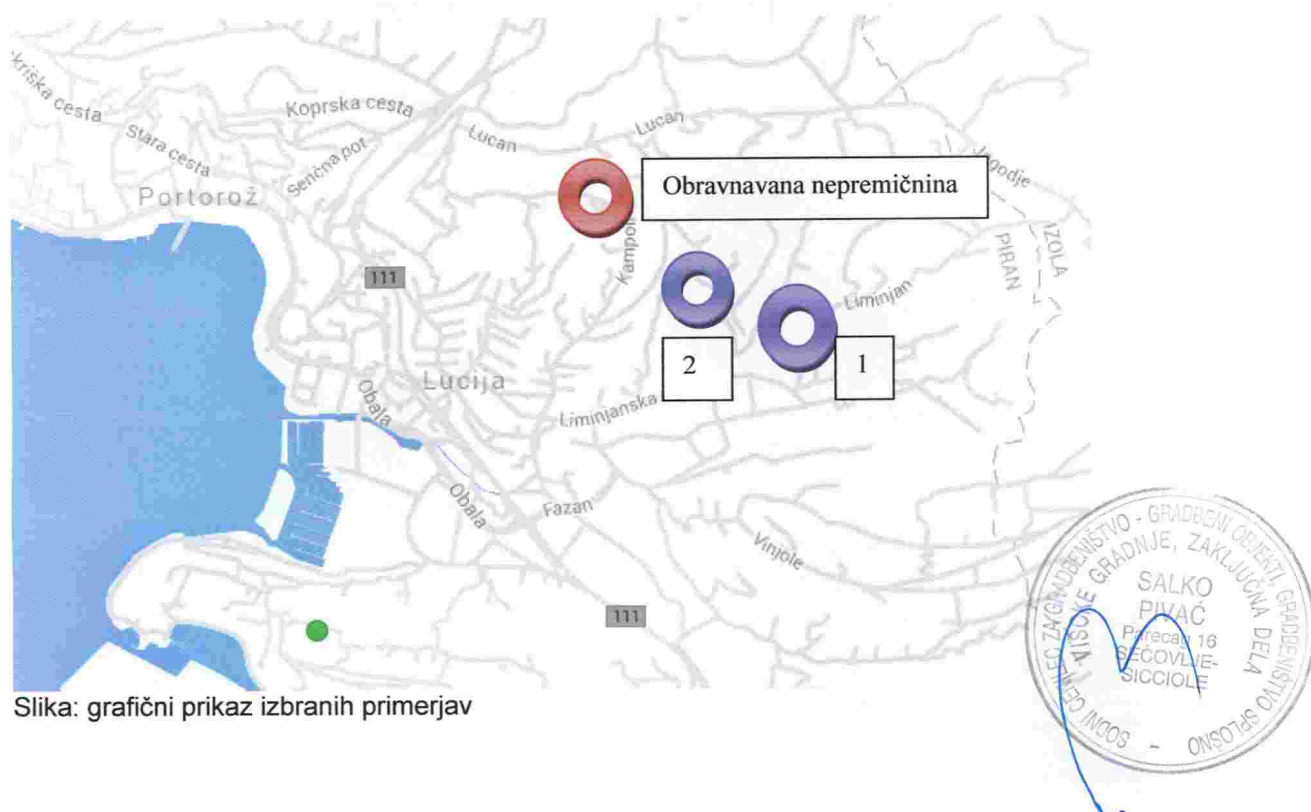
Površina zemljišča	370,00	m <sup>2</sup>
Ocenjena cena/m <sup>2</sup>	100,30*	EUR/m <sup>2</sup>
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	37.111,55	EUR

- o ocenjena vrednost zemljišča je povzeta po povprečni vrednosti zemljišča v okolju cenitve in v njej je upoštevana razvitost zemljišča.
- o Vir podatkov je celoten pregled prometa –ponudb na naslovu nepremičnine.si
- o Iz priloženih podatkov CGS (povzeto iz portala CGS marec 2014) je ugotovljena povprečna cena 100,30 EUR/m<sup>2</sup>

## B VREDNOST KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Pregleda se prodaja kmetijskih zemljišč v okolju

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.c ena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>
1.	Prodaja na prostem trgu	12.6.2014	37.779,68	kmetijsko zemljišče	2631	Portorož	1.297,00	29,13
2.	Prodaja na prostem trgu	10.3.2014	41.500,00	kmetijsko zemljišče	2631	Portorož	1.205,00	34,44





Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Portorož	Portorož
Vir podatka	GIS CGS	GIS CGS
Vrsta zemljišča	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče
Prodajna cena	29,13	34,44
Velikost	- 15 %	- 15 %
Leto transakcije	- 10 %	- 10 %
Lokacija	- 10 %	- 10 %
prilagoditve	- 35 %	- 35 %
Prilagojena cena	18,93	22,39

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 20,66 EUR/m<sup>2</sup>.

Površina zemljišča	518,00	m <sup>2</sup>
Ocenjena cena/m <sup>2</sup>	20,66*	EUR/m <sup>2</sup>
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	10.701,88	EUR

- o ocenjena vrednost zemljišča je povzeta po povprečni vrednosti zemljišča v okolju cenitve in v njej je upoštevana razvitost zemljišča.
- o Vir podatkov je celoten pregled prometa –ponudb na naslovu nepremičnine.si
- o Iz priloženih podatkov CGS (povzeto iz portala CGS marec 2014) je ugotovljena povprečna cena 20,66 EUR/m<sup>2</sup>

### C. VREDNOST OBJEKTA

#### NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto koristna površina	275,00	m <sup>2</sup>
Strošek/m <sup>2</sup>	900,00	EUR/m <sup>2</sup>
Strošek X površina (NS) (b)	247.500,00	EUR

\* strošek gradnje je opredeljen iz ponudbe za izgradnjo objekta GOI + komunalna in zunanja oprema

#### OCENA POPRAVKA VREDNOSTI

##### 1. Fizično poslabšanje

##### A. Kratkotrajne komponente /obnovljeno/

Nadomestitveni strošek (NS-1) (40% b)	99.000,00	EUR
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	40	let
Dejanska starost (DS) (cca 1980)	35	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	5	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	50	%
Znesek zmanjšanja vrednosti (c)	49.500,00	EUR



## B. Dolgotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-2) (60% b)	148.500,00	EUR
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	60	let
Dejanska starost (DS)	35	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	25	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	35	%
Znesek zmanjšanja vrednosti (d)	51.975,00	EUR

## POVZETEK STROŠKOVNEGA POSTOPA

Ocenjeni nadomestitveni stroški (b)	247.500,00	EUR	
Minus: popravek vrednosti			
- kratkotrajne komponente (c)	49.500,00	EUR	
- dolgotrajne komponente (d)	51.975,00	EUR	
Skupaj zmanjšanje vrednosti	101.475,00	EUR	
Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav	146.025,00	EUR	
Ocenjena sedanja vrednost stavbnega zemljišča (a)	37.111,55	EUR	
Ocenjena sedanja vrednost kmetijskega zemljišča (b)	10.701,88	EUR	
Lokacijska ugodnost 0 %	0,00	EUR	
Funkcionalno zastaranje	0,00	EUR	
Vrednost, določena s stroškovnim pristopom	<b>193.838,43</b>	<b>EUR</b>	

## II. DOHODKOVNA METODA

Se ne izvede, saj je vrednost močno pod tržno.

## III. OCENA VREDNOSTI S PRIMERJAVO PRODAJ

Lokacija: Lucan

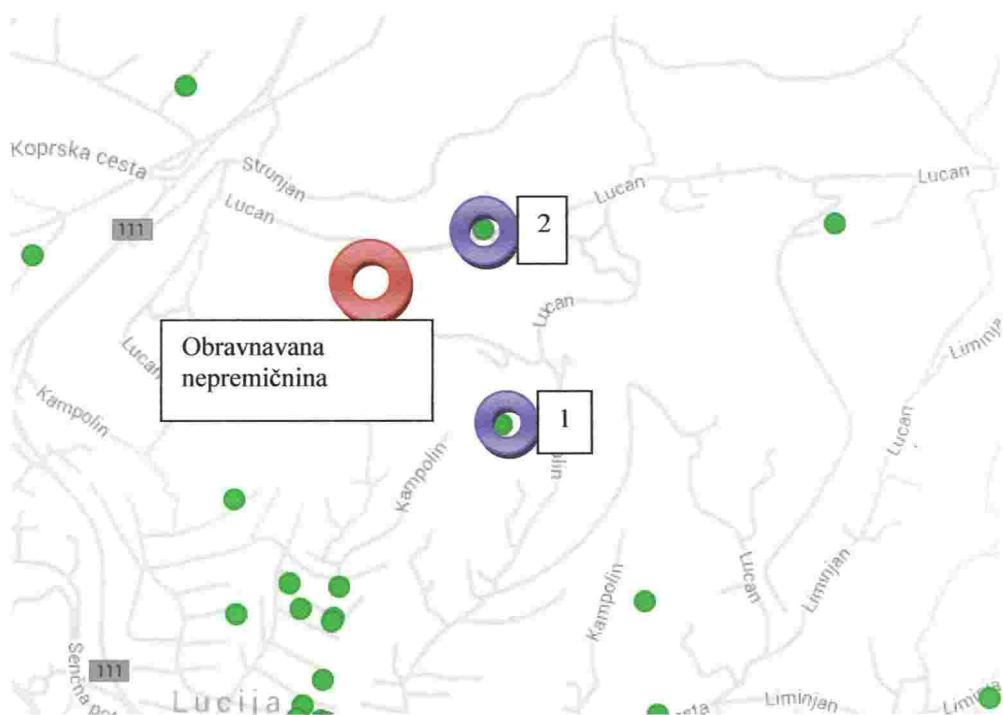
Velikost: 275,00 m<sup>2</sup> – 518,00 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča in 370,00 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča

Lega: dostopno, lep razgled, lepa lega, dotrajano in ne vzdrževano, obremenjeno s pravico dosmrtnega užitka in služnostjo

## IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Podatke o primerljivih oglaševanjih nepremičninah povzamem na portalu GIS CGS, gre za dejansko izvedene prodaje od 1.1..2013-11.2.2016:





Slika: grafični prikaz izbranih primerjav

#### OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

**HIŠA 1:** hiša v Portorožu, Lucan, velikosti 49,00 m<sup>2</sup> prodane neto tlorisne površine, parcela 313,00 m<sup>2</sup>, izgrajena 1975, prodano 10.9.2015

**HIŠA 2:** hiša v Portorožu, Kampolin velikosti 105,40 m<sup>2</sup> prodane neto tlorisne površine, parcela velikosti 2.357,00 m<sup>2</sup>, izgrajena 1943, obnova 2007, prodano 3.3.2015

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

#### ODSTOTNE PRILAGODITVE:

Lastnost	HIŠA 1	HIŠA 2
- prodajna cena/m <sup>2</sup>	1.836,73	3.666,66
- velikost	- 20 %	- 10 %
- breme služnosti in pravice doživetja	- 10 %	- 10 %
- čas prodaje	- 5 %	- 5 %
- obseg zemljišča	0 %	- 10 %
- stanje objekta	- 30 %	- 20 %
	- 65 %	- 55 %
EUR/m <sup>2</sup>	642,86	1.650,00



Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 1.146,43 EUR/m<sup>2</sup>

\* koristne površine 275,00 m<sup>2</sup> (518,00 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča in 370,00 m<sup>2</sup> Stavbnega zemljišča)

\* **sedanja vrednost 315.268,25 EUR**

=====

## 5.0. VREDNOST po posameznih nepremičninah

### 5.1. Ocena vrednosti posamezne nepremičnine brez upoštevanih bremen

**1. Parcela 4022/4, k.o. Portorož**, kmetijsko zemljišče v velikosti 518,00 m<sup>2</sup>, pozidano v velikosti 345,00 m<sup>2</sup>, na kateri stoji stanov.stavba z ld znakom 2631-1918:

Kmetijsko zemljišče: 518,00 m<sup>2</sup> x 20,66 EUR/m<sup>2</sup> = **10.701,88 EUR**

Hiša: 275,00 m<sup>2</sup> x 1.513,43 EUR/m<sup>2</sup> = **315.268,00 EUR** (že vsebuje stavbno zemljišče v velikosti 345,00 m<sup>2</sup>)

-----  
Skupaj kmetijsko zemljišče + hiša = 325.969,88 EUR

**2. Parcela 4022/5, k.o. Portorož**, pozidano zemljišče v velikosti 25,00 m<sup>2</sup>:

Hiša: 35,00 m<sup>2</sup> x 1.146,43 EUR/m<sup>2</sup> = **40.125,05 EUR** (že vsebuje stavbno zemljišče v velikosti 25,00 m<sup>2</sup>)

### 5.2. Ocena tržne vrednosti parcele 4022/4 upošteva dosmrtni užitek:

Parcela 4022/5 (breme dosmrtnega užitka za Edi Bužekijan, leto rojstva 1965):

- Breme dosmrtnega bivanja: 315.268,00 EUR – 72.000,00 EUR \*<sup>1</sup> = **243.268,00 EUR**

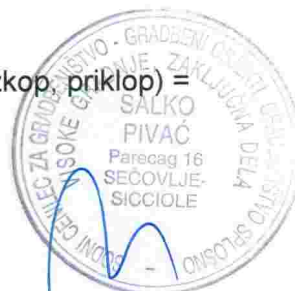
\*<sup>1</sup> mesečna najemnina 600\* EUR x 12 mesecev = 7.200,00 EUR x faktor doživetja 10 = 72.000,00 EUR

\* mesečna najemnina je ocenjena za velikost 275,00 m<sup>2</sup> hiše

### 5.3. Ocena upošteva izgradnjo greznice:

v višini 2.289,39 EUR in gradbeni strošek v višini 1.500,00 EUR (cevi, izkop, priklon) = **3.789,39 EUR.**

Izračun: 243.268,00 EUR- 3.789,39 EUR = **239.478,61 EUR**





#### 5.4. Ocena tržne vrednosti parcele 4022/4 ob upoštevanju služnosti dostopa in položene infrastrukture:

Parcela 4022/4 (breme prehoda in elektro napeljave):

Vrednost stavbnega zemljišča 100,30 EUR/m<sup>2</sup>, ker gre za zemljišče namenjeno infrastrukturi pomnožimo s faktorjem 0,8, kar znaša 80,24 EUR/m<sup>2</sup>. Ker gre za služnost upoštevamo 1/3 vrednosti: 26,75 EUR/m<sup>2</sup>.

Izračun služnosti prehoda in dovoza: 26,75 EUR/m<sup>2</sup> x 63,00 m<sup>2</sup> (21,00 m x 3,00 m = 63,00 m<sup>2</sup>) = 1.685,025 EUR

Izračun služnosti elektro voda: 26,75 EUR/m<sup>2</sup> x 11,75 m<sup>2</sup> (23,5 m x 0,5 m = 11,75 m<sup>2</sup>) = 314,31 EUR

Vrednost parcele 4022/4 z upoštevanjem služnosti: 250.180,49 EUR (239.478,61 EUR + 10.701,88 EUR) – 1.999,34 (1.685,025 EUR + 314,31 EUR) = **248.181,15 EUR**

#### 5.5. Stališče do prodaje deležev:

Mnenja sem, da je prodaja ločenih delov neprimerna. Predlagam le prodajo skupaj parcel 4022/4 in 4022/5, k.o. Portorož.

#### 5.6. Ocena tržne vrednosti parcele 4022/5 upoštevaje dosmrtni užitek:

1.) Parcela 4022/5 (breme dosmrtnega užitka za Jelko Bužekijan, leto rojstva 1940):

- Breme dosmrtnega bivanja: 40.125,05 EUR – 1.200,00 EUR \*<sup>1</sup> = **38.925,05 EUR**

\*<sup>1</sup> mesečna najemnina 50\* EUR x 12 mesecev = 600,00 EUR x faktor doživetja 2 = 1.200,00 EUR

\* mesečna najemnina je ocenjena za velikost 2 x 17,5 m<sup>2</sup> po etažah

2.) Parcela 4022/5 (breme dosmrtnega užitka za Edi Bužekijan, leto rojstva 1965):

- Breme dosmrtnega bivanja: 40.125,05 EUR – 6.000,00 EUR \*<sup>1</sup> = **34.125,05 EUR**

\*<sup>1</sup> mesečna najemnina 50\* EUR x 12 mesecev = 600,00 EUR x faktor doživetja 10 = 6.000,00 EUR

#### 6.0 ZAKLJUČEK

Na osnovi primerljivih dogodkov na trgu, ekonomskih razmer v okolju in povpraševanju po tovrstnih nepremičninah ocenjujem, da je realno iztržljiva vrednost ocenjene hiše in zemljišča na podlagi primerjalne metode zaokrožene na:



**Vrednost parcele 4022/4 z upoštevanjem služnosti in dosmrtnega užitka =  
248.181,15 EUR**

**Vrednost parcele 4022/5 z upoštevanjem dosmrtnega užitka = 34.125,05 EUR**

-----  
**Skupaj vrednost parcel 4022/4 in 4022/5 , k.o. Portorož z upoštevanimi obremenitvami  
znaša 282.306,20 EUR**

## **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

## **8.0. KVALIFIKACIJE CENILCA**

Cenitev je izvedel sodni cenilec za gradbeno stroko Salko Pivač, u.d.i.a.

Cenilec za gradbeno stroko:  
Salko Pivač univ.dipl.ing.arh.





MEJE PARCELE  
4022/4



## ČISTILNE NAPRAVE

**IZKORISTITE SEJEMSKO**  
**-23% AKCIJO**  
**POPUST OB NAKUPU**  
**BIOLOŠKE ČISTILNE NAPRAVE**

**1.2.3! KREDIT** do **36** obrokov

 **GRAF One2Clean**  
ŽE OD **2.289,39 EUR**  
oz. 36×77,51 EUR

**AQUATEC AT**  
ŽE OD **1.897,09 EUR**  
oz. 36×64,23 EUR



**ZA VEČ INFORMACIJ POKLIČITE**  
**070 335 860**

Izberite svojo čistilno napravo ali pa pokličite na **070 335 860** in prepustite našim strokovnjakom da vam svetujejo pri izbiri najprimernejše čistilne naprave za vas.

