

SALKO PIVAČ 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 VL 77051/2012, pristop VL 39330/2013

UPNIK:

1. STAVBENIK d.o.o. – v stečaju, Ankaranska cesta 7b, 6000 Koper
2. PRIMORJE d.d. – v stečaju, Vipavska cesta 3, Ajdovščina

DOLŽNIK:

TPC LIVADE d.o.o., Južna cesta 101, 6310 Izola

CENITVENO POROČILO v zadevi VL 77051/2012, pristop VL 39330/2013

za nepremičnino - ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin:

parcele 3140/5, 3137/6 in 2176/1, k.o. Izola, vse last dolžnika do 1/1,

OPOMBA: na ogledu bil prisoten predstavnik upnika

**Šifra: VL_77051_2012_zap
Lucija, 28.6.2016**



SKUPNO CENITVENO POROČILO

UVOD:

Skladno z zahtevo sodišča smo si ogledali nepremičnine z ID znaki 2626-3140/5-0, 2626-3137/6-0 in 2626-2176/1-0, ki so v naravi parcele na območju ZN Livade – zahod v Izoli.

Cenili smo vsako parcelo posebej, saj imajo drugačno kvadraturu.

REKAPITULACIJA:

V nadaljevanju podajamo vrednosti posameznih sklopov:

Vrednost parcele 2176/1, k.o. Izola znaša: 1.396.537,00 EUR

Vrednost parcele 3140/5, k.o. Izola znaša: 5.919,00 EUR

Vrednost parcele 3137/6, k.o. Izola znaša: 172.746,00 EUR

Skupna vrednost vsega znaša 1.575.202,00 EUR

OPOZORILO:

Kljub pokritosti posameznih parcel z ZN Livade – zahod, ki je tudi priložen, cenilec ugotavljam, da zemljišča ne predstavljajo zaključene celote, ki bi omogočala cenitev po principu najboljše rabe, zato so zemljišča ocenjena kot stavbna, po metodi primerljivih prodaj.



CENITEV 1

CENITEV PARCELE ŠT. 2176/1

POVZETEK PODATKOV O CENITVI:

Naročnik naloge:	Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran
Objekt:	Parcela št. 2176/1, k.o. Izola
Izvajalec naloge:	Salko Pivač, u.d.i.a., Parecag 16b, 6333 Sečovlje Sodni cenilec
Datum izdelave poročila:	28.6.2016
Datum vrednotenja:	28.6.2016
Datum ogleda:	15.6.2016
Prisotnost na ogledu:	Predstavnik upnika
Namen ocenjevanja	ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah za potrebe sodnega postopka

**Predlagana tržna cena
nepremičnine za celoto: 1.396.537,00 EUR**



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 SLOVENSKE 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 1, 6330 Piran

Predmet vrednotenja: Parcela št. 2176/1, k.o. Izola

Datum izdelave poročila: 28.6.2016

Datum vrednotenja: Vrednost je ocenjena na dan 28.6.2016

Predpostavke in omejitvene okoliščine:

Ta cenitev velja le za naročnika za obravnavno nepremičnino. V to cenitev so vključena samo tiste postavke, ki so zajete v opisu zemljišča v cenitvenem poročilu. Ocenjena vrednost velja na dan 28.6.2016. Listina o lastništvu je v redu. Podatke za posest, katere je dal naročnik in katerih sloni celotno poročilo ali deli tega, 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:

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (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)

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 GR-041, izdajatelj SICGRAS



1.1.2. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI

Naročnik vrednotenja

Oceno tržne vrednosti objekta je naročilo Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran.

Namen vrednotenja

Ocena vrednosti nepremičnine je izdelana za namen sodnega postopka.

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 **28.6.2016**.

POJASNILO:

Cenilci smo zavezani k podaji tržne vrednosti nepremičnine, kljub temu, da vsi pogoji iz definicije in standarda niso podani že zaradi namena izračuna samega.



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

i z j a v l j a m ,

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.
- Upoštevani 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.inž.



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 vendar jo znižam na 1,5% zaradi	1,5 %



varne določitve cene.	
Stopnja kapitalizacije	8,00 %

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 zapestbe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenu 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, ki se opravijo na prodajnih cenah primerljivih posesti.

Proces prilagajanja se izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznaka in 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. GOSPODARSTVO SLOVENIJE (povzeto: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, Ljubljana, marec 2016)

Pomladanska napoved rasti bruto domačega proizvoda v letu 2016 je 1,7 %, v letu 2017 pa 2,4 %. Na gospodarska gibanja v letu 2016 bodo vplivale predvsem razmeroma umirjena rast tujega povpraševanja, občutno spremenjena dinamika rasti investicij po izteku možnosti črpanja sredstev EU iz prejšnje finančne perspektive in nadaljnja krepitev zasebne potrošnje. Upočasnitev gospodarske rasti glede na leto 2015 bo predvsem posledica znatno nižjega obsega državnih investicij. Nekoliko nižja bo po zastoju v zadnjem lanskem četrtletju tudi rast izvoza, na katero bo letos vplival tudi oslavljen pozitiven prispevek povečanega obsega prodaje avtomobilov v tujino. Sicer v napovedi izvoza pričakujemo ohranjanje konkurenčnega položaja izvoznih podjetij, ki se je v zadnjih treh letih opazno izboljšalo. Z rastjo proizvodnje se je v preteklih letih močno povišala tudi izkoriščenost proizvodnih kapacitet, kar bo spodbudilo rast investicij v opremo in stroje, ki se krepí od začetka 2015. Ob še vedno šibki kreditni aktivnosti financiranje naložb omogočajo izboljšani poslovni rezultati in zmanjšanje zadolženosti podjetniškega sektorja. Pozitivno na poslovanje podjetij vplivajo tudi izboljšani pogoji menjave, ki so v zadnjih treh letih povečevali realni položaj brutto dohodek. Letos pričakujemo tudi oživljanje stanovanjske gradnje, ki je v zadnjih šestih letih upadla za dobro polovico. Skupne investicije v osnovna sredstva pa bodo letos nižje kot v letu 2015 zaradi znatnega znižanja načrtovanih državnih investicij ob prehodu na črpanje



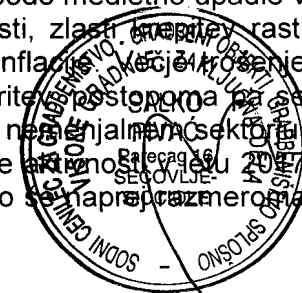
EU sredstev iz finančne perspektive 2014-2020. V letu 2016 se bo nadaljevala krepitev prispevka zasebne potrošnje h gospodarski rasti. Rast trošenja gospodinjstev, ki se je po dveletnem upadanju začela leta 2014, bo spodbujena predvsem z nadaljevanjem pozitivnih gibanj na trgu dela ob ohranjanju razpoloženja potrošnikov na razmeroma visoki ravni. Nekoliko se bo, podobno kot že lani, povečala tudi državna potrošnja, in sicer zaradi predvidenega večjega števila zaposlenih, povečanja sredstev socialne transfere ter za blago in storitve. Predvsem zaradi upada državnih investicij pa bo rast skupne domače potrošnje nižja kot lani. V letu 2017 pričakujemo ponovno nekoliko višjo gospodarsko rast. Ob izvozu, ki bo sledil predvideni rasti tujega povpraševanja in nadaljnji rasti zasebne potrošnje, bo k rasti ponovno pomembneje prispevala investicijska potrošnja, kjer se bodo ob predvideni nadaljnji rasti zasebnih znova nekoliko povečale tudi državne investicije. Prispevek domače potrošnje k rasti bruto domačega proizvoda bo tako občutno višji, s tem povezan relativno višji uvoz potrošnih in investicijskih dobrin pa bo vplival na zmanjšanje prispevka menjave s tujino h gospodarski rasti.

Skladno z okrevanjem aktivnosti se bo letos in v 2017 nadaljevalo okrevanje na trgu dela. Zaposlenost, ki je začela okrevati ob koncu 2013, se bo letos nadalje povečala, ob nižji rasti gospodarske aktivnosti pa bo njena rast nekoliko nižja (0,9 %) kot lani. Ponovno bo višja v večini dejavnosti, najbolj v predelovalnih in tržnih storitvah. Rast se bo nadaljevala tudi v zaposlovalnih dejavnostih, ki predstavljajo pomemben dejavnik fleksibilnosti na trgu dela. Potem ko se je zniževala do lanskega leta, bo zaposlenost nekoliko večja tudi v sektorju država, a bo njena rast, zaradi ohranjanja javnofinančnih omejitev, skromna. Letos se bo nadaljevalo tudi zmanjševanje števila brezposelnih, v povprečju leta na 107,4 tisoč oseb, pri čemer bodo razlogi enaki lanskim: zaradi manjšega števila izgub zaposlitev iz poslovnih razlogov in stečajev podjetij bo manjši priliv v evidenco brezposelnih, manj pa bo tudi iskalcev prve zaposlitve, kar povezujemo z nadaljnjim zmanjšanjem generacij mladih, ki končajo šolanje. Demografska gibanja bodo tudi sicer vedno močnejše vplivala na gibanja na trgu dela tudi zaradi zmanjševanja števila delovno sposobnega prebivalstva (20-64 let). Do nadaljnjega povečanja zaposlenosti in zmanjšanja brezposelnosti bo ob nadaljnji gospodarski rasti prišlo tudi v letu 2017.

Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016

Rast plač se bo v 2016 in 2017 nekoliko pospešila. V zasebnem sektorju bo letošnja nominalna rast plač (0,6 %) podobna lanskim. Relativno nizko rast plač ob nadaljnji rasti gospodarske aktivnosti povezujemo z odsotnostjo inflacijskih pritiskov in težnjo po ohranjanju konkurenčnega položaja podjetij. Precej višjo rast plač (3,5 %) pričakujemo v javnem sektorju, izhajala pa bo iz izplačila v času krize zadržanih napredovanj. V 2017 se bo nominalna rast plač še nekoliko povišala (2,0 %), delno zaradi povišanja rasti v zasebnem sektorju, delno pa zaradi ohranjanja relativno visoke rasti v javnem sektorju, ki izhaja iz trenutno veljavnih dogovorov. Skupna rast plač se bo v prihodnjih letih gibala podobno kot rast produktivnosti.

Cene bodo v letu 2016 pod vplivom nižjih cen nafte in delno tudi drugih uvoženih industrijskih proizvodov v povprečju ostale na podobni ravni kot lani, v letu 2017 pa pričakujemo njihovo skromno povišanje. Rast cen življenjskih potrebščin je že od začetka krize zelo nizka zaradi šibke gospodarske aktivnosti in procesa notranjega prilagajanja relativnih cen, od sredine leta 2014 pa je ključen vpliv izrazitega znižanja cen surovin, zlasti nafte. To je lani tudi prispevalo k deflaciji ob koncu leta prvič po osamosvojitvi. Predvsem nižje cene energentov bodo tudi letos odločilno vplivale na gibanje inflacije, ki bo ob zelo majhnih inflacijskih pritiskih v večini skupin proizvodov in storitev ob koncu leta 2016 0,6-odstotna, v povprečju leta bo zabeležena deflacija (0,3 %), cene pa bodo medletno upadle v večini letošnjih mesecev. Nadaljnje okrevanje gospodarske aktivnosti, zlasti krepitev rasti zasebne potrošnje, bo sicer vplivalo na skromno krepitev osnovne inflacije, ki jo trošenje gospodinjstev bo vplivalo na rast cen ne-energetskega blaga in storitev, vendar po naši oceni umirja tudi pritisk po prilagajanju relativnih cen, zlasti v nematerialnem sektorju. Ob predpostavljenem povišanju uvoznih cen in višji rasti gospodarske aktivnosti pričakujemo ponovno skupno rast cen življenjskih potrebščin, ki pa bo še naprej precej nizka (1,3 % v povprečju leta).



Presežek na tekočem računu plačilne bilance, ki v zadnjih letih odraža vedno večji razkorak med varčevanjem in investicijami, bo letos znašal 7,5 % BDP, v letu 2017 pa ostal na visoki ravni. Naraščajoči presežek varčevanja nad investicijami je odraz procesa razdolževanja zasebnega sektorja in šibke investicijske aktivnosti podjetij, ki jo deloma omejuje previdnost bank pri novem kreditiranju, deloma pa zadržanost podjetij pri odločitvah za večje investicijske projekte. Kljub postopnemu okrevanju investicijske aktivnosti zasebnega sektorja v letu 2016 bo celotno bruto varčevanje tudi letos znatno presegalo bruto investicije, ki se bodo zmanjšale prvič po letu 2012. Še naprej bodo presežek v blagovni bilanci povečevali tudi pozitivni pogoji menjave (večji upad uvoznih kot izvoznih cen), čeprav manj kot v letih 2014 in 2015, ko so se uvozne cene zniževale, izvozne pa ostajale na približno doseženi ravni. Na rast presežka v storitveni bilanci bo, podobno kot v zadnjih letih, še naprej vplivala predvsem menjava potovanj in transporta. Krepitev investicijske in zasebne potrošnje v prihodnjih letih bo ob ponovno nekoliko višji predvideni rast izvoza le postopno prispevala k zmanjševanju presežka na tekočem računu plačilne bilance, ki bo tako tudi v letu 2017 ostal visok (6,8 % BDP).

Ključna tveganja za uresničitev osrednjega scenarija Pomladanske napovedi UMAR izhajajo iz mednarodnega okolja. Po pričakovanjih bo letos v evrskem območju gospodarska rast podobna kot lani, vendar mednarodne institucije v zadnjih mesecih znižujejo napovedi. To povezujejo z negotovostmi v globalnem okolju, predvsem glede rasti razvijajočih se gospodarstev. S tem povezana je tudi povečana negotovost na valutnih trgih, ki bi lahko preko večjih sprememb deviznih tečajev ta trend še okrepila. Negotovost, ki izhaja iz domačega okolja, je še naprej povezana s procesom konsolidacije javnih financ in predvsem z njo povezanimi ukrepi. Negotova je tudi ocena črpanja EU sredstev, ki bi se lahko še upočasnilo, kar bi dodatno znižalo rast investicij in s tem pričakovano gospodarsko rast v letošnjem letu. Na drugi strani obstaja tveganje, da bi se tudi v letu 2016 nadaljevalo izboljšanje konkurenčnega položaja, kar bi imelo za posledico višjo rast izvoza in BDP.

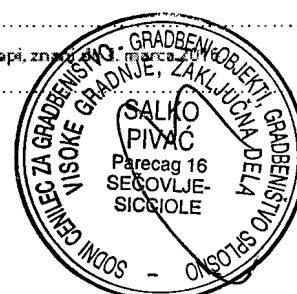


Pomladanska napoved 2016 glavnih makroekonomskih agregatov

	2015	Pomladanska napoved (marec 2016)		
		2016	2017	2018
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,9	1,7	2,4	2,3
BDP, v mio EUR, tekoče cene	38.543	39.598	40.613	41.080
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,4	0,9	0,9	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	112,7	107,4	101,0	94,7
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	12,3	11,7	11,8	10,3
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	9,0	8,6	8,1	7,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	1,2	2,0	0,7	0,7
- zasebni sektor	1,0	0,9	0,5	0,5
- javni sektor	1,7	3,8	1,1	0,6
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	1,4	0,8	1,5	1,7
MENJAVA S TUJINO				
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	5,2	3,7	4,8	4,9
Uvoz proizvodov	5,1	3,3	4,9	5,0
Izvoz storitev	5,4	4,3	4,2	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	4,4	3,0	5,1	5,0
Uvoz proizvodov	4,9	2,9	5,3	5,1
Uvoz storitev	1,8	3,7	4,3	4,4
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mio EUR	2.810	2.960	2.754	2.627
- v primerjavi z BDP v %	7,3	7,5	6,8	6,3
Saldo blagovno-storitvene menjave s tujino v mio EUR	3.661	4.157	3.841	3.846
- v primerjavi z BDP v %	9,5	10,5	9,5	9,2
DOMAČE POVPRASEVANJE				
Domache potrošnja, realna rast v %	2,1	1,0	2,3	2,1
v tem:				
Zasebna potrošnja	1,7	2,1	1,7	1,7
Državna potrošnja	0,7	0,9	0,7	0,1
Investicije v osnovna sredstva	0,5	-5,0	6,0	5,0
Sprememba zalog, prispevek k rasti BDP v o.t.	0,8	0,2	0,0	0,0
TEČAJI IN CENE				
Razmerje USD za 1 EUR	1,110	1,111	1,114	1,114
Realni efektivni tečaj - deflator CPI	-3,8	-0,1	-0,4	-0,4
Inflacija (dec./dec.)	-0,5	0,6	1,2	1,4
Inflacija (povprečje leta)	-0,5	-0,3	1,3	1,3
Cena nafte Brent v USD / sodček	52,4	35,0	41,5	45,1

№ 145 2015 ЕУРС 62, РСР, ИА, 2016–2018 нарчад УМАР.

Pri pripravi Pomladanske napovedi so bili upoštevani statistični podatki, informacije in sprejeti ukrepi, značilni za leto 2020. **GRADBE** 20. marca 2020

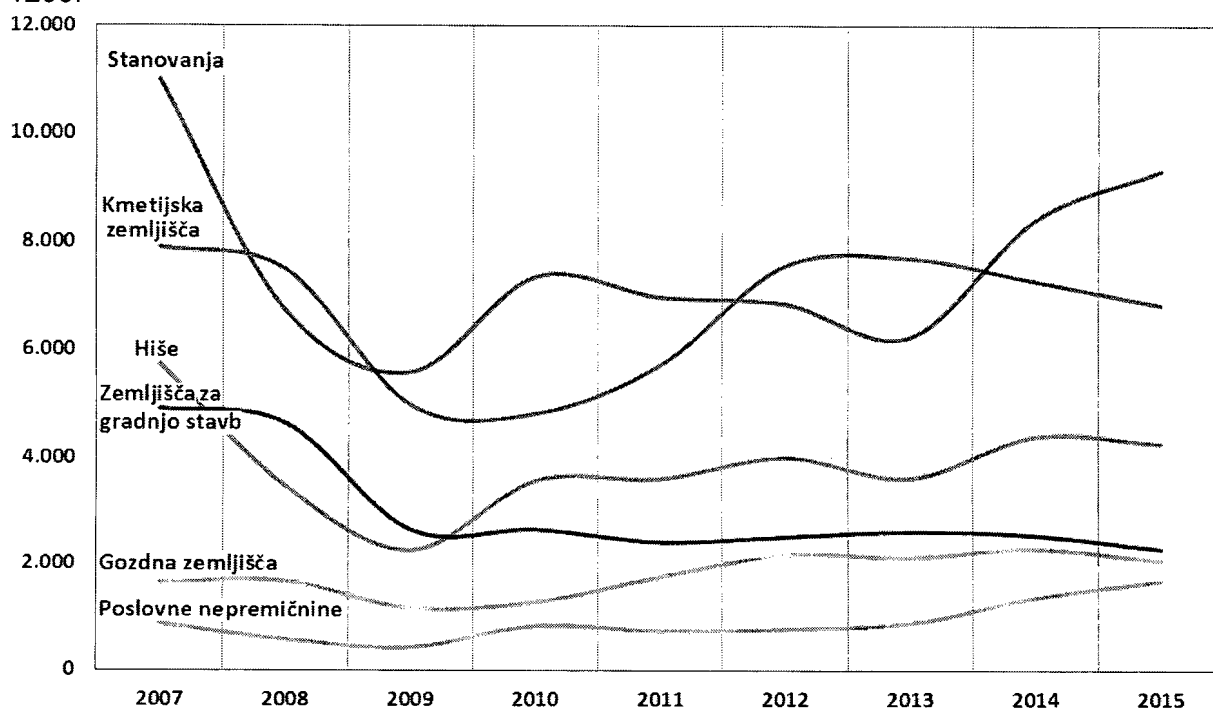


3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKI OBALI (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, GURS, marec 2016):

Leta 2015 smo evidentirali okoli 28 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 1,6 milijarde evrov. V primerjavi z letom 2014 se je število evidentiranih poslov povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 4 odstotke. Leta 2014 se je število poslov v primerjavi z letom prej povečalo za 10 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za 22 odstotkov.

Dve tretjini vsega prometa z nepremičninami v letu 2015 je bilo realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski oziroma storitveni lokali), 12 odstotkov z zemljišči (zemljišča za gradnjo, kmetijska in gozdna zemljišča) in ostale 4 odstotke z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

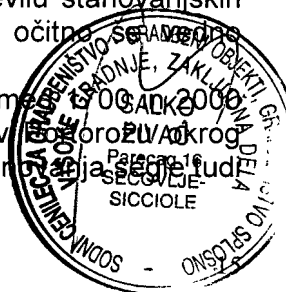
Preteklo leto je delež števila poslov, sklenjenih na prisilnih dražbah, znašal 4 odstotke, delež njihove vrednosti pa 6 odstotkov vseh evidentiranih poslov. V primerjavi z letom 2014 se je število prodaj nepremičnin na prisilnih dražbah zmanjšalo za 8 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za tretjino, kar bi lahko kazalo tudi na nižje izklicne cene, ki so posledica prilagajanja cen realnemu povpraševanju na ponovljenih dražbah. Za primerjavo, leta 2009 smo evidentirali manj kot 200 prisilnih javnih dražb za nepremičnine, nakar je zaradi krize njihovo število začelo skokovito naraščati, tako da je leta 2014 že skoraj doseglo številko 1200.



Slika: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2015

Na obalnem območju še vedno ne moremo govoriti o oživitvi nepremičninskega trga. Lani je bilo to celo edino analitično območje, kjer je bil evidentirani promet s stanovanjskimi nepremičninami manjši kot leta 2014. Ponudba, kljub v povprečju za skoraj tretjino nižjim cenam stanovanj kot leta 2008 in tradicionalnemu zanimanju kupcev iz notranjosti Slovenije za nakupe počitniških stanovanj na obali, pa tudi še vedno velikemu številu stanovanjskih nepremičnin, ki so ujete v stečajnih postopkih propadlih investorjev, očitno še presega realno povpraševanje.

Cene prodanih rabljenih stanovanj v Kopru so se lani v povprečju gibale med 1.000 € in 1.500 € na kvadratni meter, v mestnem jedru Pirana okrog 2.000 €/m² in v Portorožu okrog 2.400 €/m². V Piranu in Portorožu so sicer cene za posamezna manjša stanovanja še vedno višje, tudi do 3.000 €/m².



do 5.000 €/m². Najvišji znesek (450.000 €) je lani kupec odštél za 180 kvadratnih metrov veliko stanovanje v Semedeli. Štiri hiše so bile prodane po ceni več ko pol milijona evrov. Najdražja hiša je bila prodana na območju Izole za 1,1 milijona evrov, dve nekoliko cenejši pa na območju Portoroža in ena na območju Kopra. Še tri hiše so bile prodane po ceni višji od 400 tisoč evrov.

V Kopru investitor Pomgrad končuje s prodajo stanovanj v naselju »15. maj«. Ostalo je še 10 neprodanih stanovanj od skupno 67. S prodajo so začeli v letu 2013 in to je zaenkrat edini večji stanovanjski projekt na Obali, kjer investitor ni končal v stečaju. Na drugi javni dražbi maja 2015 so prodali sososko »Livade« v Izoli s 190-imi stanovanji. Čeprav mora kupec stanovanja še dokončati, so do konca februarja 2016 že vnaprej prodali 130 stanovanj. Načrtujejo, da bo prodaja končana do poletja. Cene se gibljejo od 2.100 do 2.600 €/m² (v ceno je vključeno tudi parkirno mesto).

Veliko stanovanj je zaradi stečajev investitorjev še vedno umaknjenih iz trga. V Kopru je v treh večjih projektih (»Nokturno«, »Zeleni gaj« in »Ferrarska«) ujetih približno 450 stanovanj. Z ostalimi neprodanimi stanovanji v Kopru, Izoli, Ankaranu in Piranu znašajo zaloge novih stanovanj (ki to pravzaprav niso več, saj so bila večinoma zgrajena pred petimi ali več leti, tako da nekatera že propadajo) okoli 580 stanovanj.

Na trgu poslovnih nepremičnin že nekaj let vlada mrtvilo. Ponudba še vedno močno presega povpraševanje, tako da je evidentiranih prodaj razmeroma malo.

Promet z zemljišči za gradnjo se je na obalnem območju lani v primerjavi z letom prej sicer nekoliko povečal, vendar ostal skromen. Obalne občine so s prodajo nepremičnin tudi lani poizkušale okrepiti svoje proračune, vendar predvsem večja in razmeroma draga zazidljiva zemljišča, kot že nekaj let zapored, na dražbah niso našla kupcev. Cene zazidljivih zemljišč so tako kot v večini države kazale trend padanja, vendar so na atraktivnih lokacijah dosegle tudi ceno blizu 370-ih evrov na kvadratni meter.

Za obalni trg so bili še vedno značilni tudi špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč, pri katerih so predvsem kupci iz notranjosti države še vedno pripravljeni krepko preplačati nezazidljiva zemljišča.

3.2.2. ANALIZA MESTA

Zemljišče se nahaja pri Šparu v občini Izola.

Občina Izola predstavlja teritorij 28,6 km², s približno 14.549 prebivalci. Je obmorska občina. Naselja v občini so Baredi, Cetore, Dobrava, Malija, Nožed, Šared, Korte, Jagodje in Izola.

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

3.2.3. ANALIZA SOSESKE

Sososko lahko definiramo kot »skupino komplementarnih uporab zemljišč«. Meje sososke so določene, ker posesti znotraj sososke 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 sososki

Obravnavana nepremičnina je locirana na lokaciji Izola – Južna cesta. Značilni objekti v tej sososki so poslovni in stanovanjski objekti.

Značilnosti prometnih povezav

Dostop do obravnavanega področja je omogočen po mestnih ulicah in cestah. Dostopni prometni omogoča prevoz tako osebnim vozilom kot tovornim.



Javne storitve

Soseska je opremljena z delno kompletno komunalno infrastrukturo od elektrike, vodovoda, in 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 lokacijah neposredno ob morju in zazidljivih zemljiščih.

Sedanja uporaba zemlje je v razmerju približno 70 % stanovanjski objekti 30 % 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, glede na raven v občini. Stabilnost zaposlitve je relativna. Soseska ima vse večje ustanove.

Fizični faktorji:

Soseska je na ravnini, lep razgled na okolico. Stabilnost zemljine je normalna. Temperature razlike so značilne za mediteransko podnebje. Padavine so neizrazite. Poplav, potresov in večjih meteoroloških sprememb je zelo malo. Toksičnih onesnaženosti ni zaznati. Splošen videz nepremičnin ne izstopa. 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: | Izola |
| - katastrska občina: | Izola |
| - opis zemljišča | Parcela je nepravilne oblike, Okolica je delno urejena. Zemljišče je dobre nosilnosti. Obravnavano področje je na ravnini, tako, da je vidnost dobra. Zemljišče je komunalno neopremljeno, kar pomeni, da na zemljišču ni nobenega omrežja. |

Velikost zemljišča:

k.o. Izola

- parcela št. 2176/1

- osrednje območje
centralnih dejavnosti

15.188,00 m²

Skupaj

15.188,00 m²

Dostopnost:

Parcela je dostopna preko javne ceste.



4. 0. CENITEV

I. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Se ne izvede, saj gre za zemljišče.

II. DOHODKOVNA METODA

Metoda ni najboljše rabe se ne izvede, saj na zemljišču ni predvidena nobena dejavnost, ki bi lahko delovala samostojno, brez celovitega izvajanja ZN Izola- Livade, ki je priložen v delu v nadaljevanju. Priložena skica kaže lego parcele v celoti.

III. OCENA VREDNOSTI S PRIMERJAVO PRODAJ

Lokacija: Izola
Velikost: 15.188,00 m²
Lega: dostopno, osrednje zemljišče

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ IN OGLAŠEVANJ:

Pregleda se prodaja in oglaševanje stavbnih zemljišč v okolju, in sicer na portal Trgoskop in Nepremicnine.net, ker je prodanih nepremičnin z večjo površino v Občini Izola premalo, smo uporabili tudi oglaševane ponudbe:

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.ce na	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m ²)	EUR/m ²
1.	Prodaja na prostem trgu	4.9.2014	1.251.622,40	Stavbno zemljišče	2626	Izola	3.664,00	266,44
2.	oglaševanje	Svitan d.o.o. (28.6.16)	900.000,00	Stavbno zemljišče	2715	Cetore	8.193,00	109,85
3.	oglaševanje	Svitan d.o.o. (28.6.16)	390.000,00	Stavbno zemljišče	2715	Cetore	2.094,00	186,25
4.	oglaševanje	Vila Portorož d.o.o. (28.6.16)	270.000,00	Stavbno zemljišče	2628	Malija	1.560,00	173,08



Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3	Zemljišče 4
k.o.	Izola	Cetore	Cetore	Malija
Vir podatka	Trgoskop	Nepremicnine.net	Nepremicnine.net	Nepremicnine.net
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna oz. oglaševana cena	266,44	109,85	186,25	173,08
Velikost	- 20 %	- 20 %	- 20 %	- 20 %
Leto transakcije	- 10 %	/	/	/
Uskladitev z oglaševanimi cenami	/	- 20 %	- 20 %	- 20 %
lokacija	0 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
Namembnost*	- 20 %	- 20 %	- 20 %	- 20 %
Prilagoditve	- 50 %	- 50 %	- 50 %	- 50 %
Prilagojena cena	133,22	54,92	93,12	86,54

* gre za zemljišče, ki samo po sebi ni primerno za zidavo, vendar je dovolj veliko da omogoča oblikovanje prostorskega akta, torej ima razvojni potencial

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 91,95 EUR/m2.

Izračun:

$$15.188,00 \text{ m}^2 \times 91,95 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.396.536,60 \text{ EUR}}$$

6.0. ZAKLJUČEK

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

1.396.537,00 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. Trgoskop
11. Nepremicnine.net

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



CENITEV 2

CENITEV PARCELE ŠT. 3140/5

POVZETEK PODATKOV O CENITVI:

Naročnik naloge:	Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran
Objekt:	Parcela št. 3140/5, k.o. Izola
Izvajalec naloge:	Salko Pivač, u.d.i.a., Parecag 16b, 6333 Sečovlje Sodni cenilec
Datum izdelave poročila:	28.6.2016
Datum vrednotenja:	28.6.2016
Datum ogleda:	15.6.2016
Prisotnost na ogledu:	Predstavnik upnika
Namen ocenjevanja	ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah za potrebe sodnega postopka

**Predlagana tržna cena
nepremičnine za celoto: 5.919,00 EUR**



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 1, 6330 Piran

Predmet vrednotenja: Parcela št. 3140/5, k.o. Izola

Datum izdelave poročila: 28.6.2016

Datum vrednotenja: Vrednost je ocenjena na dan 28.6.2016

Predpostavke in omejitvene
okolščine:

Ta cenitev velja le za naročnika za obravnavno nepremičnino. V to cenitev so vključena samo tiste postavke, ki so zajete v opisu zemljišča v cenitvenem poročilu. Ocenjena vrednost velja na dan 28.6.2016. Listina o lastništvu je v redu. Podatke za posest, katere je dal naročnik in katerih sloni celotno poročilo ali deli tega, 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:

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (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)

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 GR-041, izdajatelj
SICGRAS



1.1.2. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI

Naročnik vrednotenja

Oceno tržne vrednosti objekta je naročilo Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran.

Namen vrednotenja

Ocena vrednosti nepremičnine je izdelana za namen sodnega postopka.

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 **28.6.2016**.

POJASNILO:

Cenilci smo zavezani k podaji tržne vrednosti nepremičnine, kljub temu, da vsi pogoji iz definicije in standarda niso podani že zaradi namena izračuna samega.



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

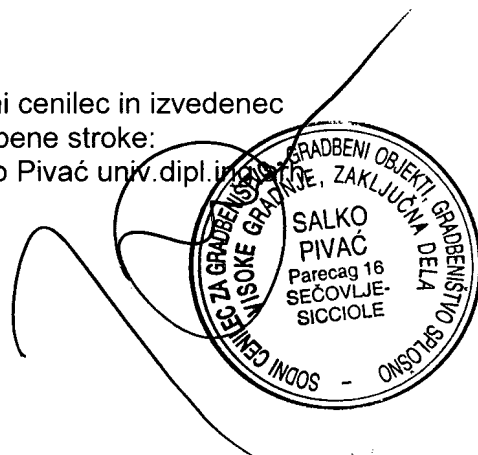
V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

i z j a v l j a m ,

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 sklepi, 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.
- Upoštevani 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.inž.



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:

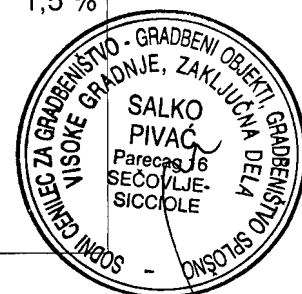
1. Oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje novega objekta
2. Oceniti vse elemente popravka (zmanjšanja) vrednosti, vključno fizičnega poslabšanja, funkcionalne in zunanje zastarelosti
3. Skupaj odšteti popravek vrednosti od reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta, da določimo 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 %
Nadomestilo 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 vendar jo znižam na 1,5% zaradi	1,5 %



varne določitve cene.	
Stopnja kapitalizacije	8,00 %

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 zplembe 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. Se opravijo na prodajnih cenah primerljivih posesti.

Proces prilagajanja se izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznaka ali 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. GOSPODARSTVO SLOVENIJE (povzeto: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, Ljubljana, marec 2016)

Pomladanska napoved rasti bruto domačega proizvoda v letu 2016 je 1,7 %, v letu 2017 pa 2,4 %. Na gospodarska gibanja v letu 2016 bodo vplivale predvsem razmeroma umirjena rast tujega povpraševanja, občutno spremenjena dinamika rasti investicij po izteku možnosti črpanja sredstev EU iz prejšnje finančne perspektive in nadaljnja krepitev zasebne potrošnje. Upočasnitev gospodarske rasti glede na leto 2015 bo predvsem posledica znatno nižjega obsega državnih investicij. Nekoliko nižja bo po zastoju v zadnjem lanskem četrtletju tudi rast izvoza, na katero bo letos vplival tudi oslavljen pozitiven prispevek povečanega obsega prodaje avtomobilov v tujino. Sicer v napovedi izvoza pričakujemo ohranjanje konkurenčnega položaja izvoznih podjetij, ki se je v zadnjih treh letih opazno izboljšalo. Z rastjo proizvodnje se je v preteklih letih močno povišala tudi izkoriščenost proizvodnih kapacitet, kar bo spodbudilo rast investicij v opremo in stroje, ki se krepi od začetka leta 2015. Ob še vedno šibki kreditni aktivnosti financiranje naložb omogočajo izboljšani poslovni rezultati in zmanjšanje zadolženosti podjetniškega sektorja. Pozitivno na poslovanje podjetij vplivajo tudi izboljšani pogoji menjave, ki so v zadnjih treh letih povečevali realni razpoložljivi bruto dohodek. Letos pričakujemo tudi oživljanje stanovanjske gradnje, ki je v zadnjih šestih letih upadla za dobro polovico. Skupne investicije v osnovna sredstva pa bodo letos nižje kot v letu 2015 zaradi znatnega znižanja načrtovanih državnih investicij ob prehodu na tretjo



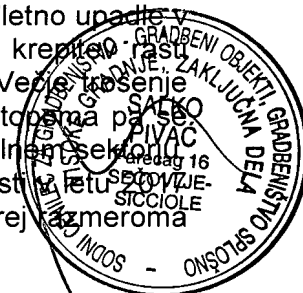
EU sredstev iz finančne perspektive 2014-2020. V letu 2016 se bo nadaljevala krepitev prispevka zasebne potrošnje h gospodarski rasti. Rast trošenja gospodinjstev, ki se je po dveletnem upadanju začela leta 2014, bo spodbujena predvsem z nadaljevanjem pozitivnih gibanj na trgu dela ob ohranjanju razpoloženja potrošnikov na razmeroma visoki ravni. Nekoliko se bo, podobno kot že lani, povečala tudi državna potrošnja, in sicer zaradi predvidenega večjega števila zaposlenih, povečanja sredstev socialne transfere ter za blago in storitve. Predvsem zaradi upada državnih investicij pa bo rast skupne domače potrošnje nižja kot lani. V letu 2017 pričakujemo ponovno nekoliko višjo gospodarsko rast. Ob izvozu, ki bo sledil predvideni rasti tujega povpraševanja in nadaljnji rasti zasebne potrošnje, bo k rasti ponovno pomembneje prispevala investicijska potrošnja, kjer se bodo ob predvideni nadaljnji rasti zasebnih znova nekoliko povečale tudi državne investicije. Prispevek domače potrošnje k rasti bruto domačega proizvoda bo tako občutno višji, s tem povezan relativno višji uvoz potrošnih in investicijskih dobrin pa bo vplival na zmanjšanje prispevka menjave s tujino h gospodarski rasti.

Skladno z okrevanjem aktivnosti se bo letos in v 2017 nadaljevalo okrevanje na trgu dela. Zaposlenost, ki je začela okrevati ob koncu 2013, se bo letos nadalje povečala, ob nižji rasti gospodarske aktivnosti pa bo njena rast nekoliko nižja (0,9 %) kot lani. Ponovno bo višja v večini dejavnosti, najbolj v predelovalnih in tržnih storitvah. Rast se bo nadaljevala tudi v zaposlovalnih dejavnostih, ki predstavljajo pomemben dejavnik fleksibilnosti na trgu dela. Potem ko se je zniževala do lanskega leta, bo zaposlenost nekoliko večja tudi v sektorju država, a bo njena rast, zaradi ohranjanja javnofinančnih omejitev, skromna. Letos se bo nadaljevalo tudi zmanjševanje števila brezposelnih, v povprečju leta na 107,4 tisoč oseb, pri čemer bodo razlogi enaki lanskim: zaradi manjšega števila izgub zaposlitve iz poslovnih razlogov in stečajev podjetij bo manjši priliv v evidenco brezposelnih, manj pa bo tudi iskalcev prve zaposlitve, kar povezujemo z nadaljnjim zmanjšanjem generacij mladih, ki končajo šolanje. Demografska gibanja bodo tudi sicer vedno močnejše vplivala na gibanja na trgu dela tudi zaradi zmanjševanja števila delovno sposobnega prebivalstva (20-64 let). Do nadaljnjega povečanja zaposlenosti in zmanjšanja brezposelnosti bo ob nadaljnji gospodarski rasti prišlo tudi v letu 2017.

Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016

Rast plač se bo v 2016 in 2017 nekoliko pospešila. V zasebnem sektorju bo letošnja nominalna rast plač (0,6 %) podobna lanski. Relativno nizko rast plač ob nadaljnji rasti gospodarske aktivnosti povezujemo z odsotnostjo inflacijskih pritiskov in težnjo po ohranjanju konkurenčnega položaja podjetij. Precej višjo rast plač (3,5 %) pričakujemo v javnem sektorju, izhajala pa bo iz izplačila v času krize zadržanih napredovanj. V 2017 se bo nominalna rast plač še nekoliko povišala (2,0 %), delno zaradi povišanja rasti v zasebnem sektorju, delno pa zaradi ohranjanja relativno visoke rasti v javnem sektorju, ki izhaja iz trenutno veljavnih dogovorov. Skupna rast plač se bo v prihodnjih letih gibala podobno kot rast produktivnosti.

Cene bodo v letu 2016 pod vplivom nižjih cen nafte in delno tudi drugih uvoženih industrijskih proizvodov v povprečju ostale na podobni ravni kot lani, v letu 2017 pa pričakujemo njihovo skromno povišanje. Rast cen življenjskih potrebščin je že od začetka krize zelo nizka zaradi šibke gospodarske aktivnosti in procesa notranjega prilagajanja relativnih cen, od sredine leta 2014 pa je ključen vpliv izrazitega znižanja cen surovin, zlasti nafte. To je lani tudi prispevalo k deflaciji ob koncu leta prvič po osamosvojitvi. Predvsem nižje cene energentov bodo tudi letos odločilno vplivale na gibanje inflacije, ki bo ob zelo majhnih inflacijskih pritiskih v večini skupin proizvodov in storitev ob koncu leta 2016 0,6-odstotna, v povprečju leta bo zabeležena deflacija (0,3 %), cene pa bodo medletno upadle v večini letošnjih mesecev. Nadaljnje okrevanje gospodarske aktivnosti, zlasti krepitev zasebne potrošnje, bo sicer vplivalo na skromno krepitev osnovne inflacije. Večje trošenje gospodinjstev bo vplivalo na rast cen ne-energetskega blaga in storitev, postopoma pa se po naši oceni umirja tudi pritisk po prilagajanju relativnih cen, zlasti v nemenjalnem sektorju. Ob predpostavljenem povišanju uvoznih cen in višji rasti gospodarske aktivnosti v letu 2017 pričakujemo ponovno skupno rast cen življenjskih potrebščin, ki pa bo še naprej razmeroma nizka (1,3 % v povprečju leta).



Presežek na tekočem računu plačilne bilance, ki v zadnjih letih odraža vedno večji razkorak med varčevanjem in investicijami, bo letos znašal 7,5 % BDP, v letu 2017 pa ostal na visoki ravni. Naraščajoči presežek varčevanja nad investicijami je odraz procesa razdolževanja zasebnega sektorja in šibke investicijske aktivnosti podjetij, ki jo deloma omejuje previdnost bank pri novem kreditiranju, deloma pa zadržanost podjetij pri odločitvah za večje investicijske projekte. Kljub postopnemu okrevanju investicijske aktivnosti zasebnega sektorja v letu 2016 bo celotno bruto varčevanje tudi letos znatno presegalo bruto investicije, ki se bodo zmanjšale prvič po letu 2012. Še naprej bodo presežek v blagovni bilanci povečevali tudi pozitivni pogoji menjave (večji upad uvoznih kot izvoznih cen), čeprav manj kot v letih 2014 in 2015, ko so se uvozne cene zniževale, izvozne pa ostajale na približno doseženi ravni. Na rast presežka v storitveni bilanci bo, podobno kot v zadnjih letih, še naprej vplivala predvsem menjava potovanj in transporta. Krepitev investicijske in zasebne potrošnje v prihodnjih letih bo ob ponovno nekoliko višji predvideni rast izvoza le postopno prispevala k zmanjševanju presežka na tekočem računu plačilne bilance, ki bo tako tudi v letu 2017 ostal visok (6,8 % BDP).

Ključna tveganja za uresničitev osrednjega scenarija Pomladanske napovedi UMAR izhajajo iz mednarodnega okolja. Po pričakovanjih bo letos v evrskem območju gospodarska rast podobna kot lani, vendar mednarodne institucije v zadnjih mesecih znižujejo napovedi. To povezujejo z negotovostmi v globalnem okolju, predvsem glede rasti razvijajočih se gospodarstev. S tem povezana je tudi povečana negotovost na valutnih trgih, ki bi lahko preko večjih sprememb deviznih tečajev ta trend še okrepila. Negotovost, ki izhaja iz domačega okolja, je še naprej povezana s procesom konsolidacije javnih financ in predvsem z njo povezanimi ukrepi. Negotova je tudi ocena črpanja EU sredstev, ki bi se lahko še upočasnilo, kar bi dodatno znižalo rast investicij in s tem pričakovano gospodarsko rast v letošnjem letu. Na drugi strani obstaja tveganje, da bi se tudi v letu 2016 nadaljevalo izboljšanje konkurenčnega položaja, kar bi imelo za posledico višjo rast izvoza in BDP.



Pomladanska napoved 2016 glavnih makroekonomskih agregatov

	2015	Pomladanske napoved (marec 2016)		
		2016	2017	2018
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	2,9	1,7	2,4	2,2
BDP, v mio EUR, tekoče cene	38.543	39.598	40.613	41.620
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,4	0,9	0,9	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	112,7	107,4	101,0	94,7
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	12,3	11,7	11,8	10,1
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	9,0	8,6	8,1	7,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	1,2	2,0	0,7	0,7
- zasebni sektor	1,0	0,9	0,5	0,9
- javni sektor	1,7	3,8	1,1	0,6
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	1,4	0,8	1,5	1,7
MENJAVA S TUJINO				
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	5,2	3,7	4,8	4,9
Izvoz proizvodov	5,1	3,5	4,9	5,0
Izvoz storitev	5,4	4,2	4,2	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	4,4	3,0	5,1	5,0
Uvoz proizvodov	4,9	2,9	5,3	5,1
Uvoz storitev	1,8	3,7	4,3	4,4
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mio EUR	2.810	2.960	2.754	2.627
- v primerjavi z BDP v %	7,3	7,5	6,8	6,3
Saldo blagovno-storitvene menjave s tujino v mio EUR	3.661	4.157	3.841	3.646
- v primerjavi z BDP v %	9,5	10,5	9,5	9,2
DOMAČE POVPRAŠEVANJE				
Domača potrošnja, realna rast v %	2,1	1,0	2,3	2,1
v tem:				
Zasebna potrošnja	1,7	2,1	1,7	1,7
Državna potrošnja	0,7	0,9	0,2	0,1
Investicije v osnovna sredstva	0,5	-3,0	6,0	5,0
Sprememba zalog, prezevek k rasti BDP v o.t.	0,8	0,2	0,0	0,0
TEČAJI IN CENE				
Razmerje USD za 1 EUR	1,110	1,111	1,114	1,114
Realni efektivni tečaj - deflator CPI	-3,8	-0,1	0,4	-0,4
Inflacija (dec./dec.)	-0,5	0,6	1,2	1,4
Inflacija (povprečje leta)	-0,5	-0,3	1,3	
Cena nafte Brent v USD / sodček	52,4	35,0	41,5	45,5

Viri: Leto 2015: SURS, BS, BCB, EA, 2016-2018: napoved LUMAR

Pri pripravi Pomladanske napovedi so bili upoštevani statistični podatki, informacije in sprejeti ukrepi, znani do 15. marca 2016.

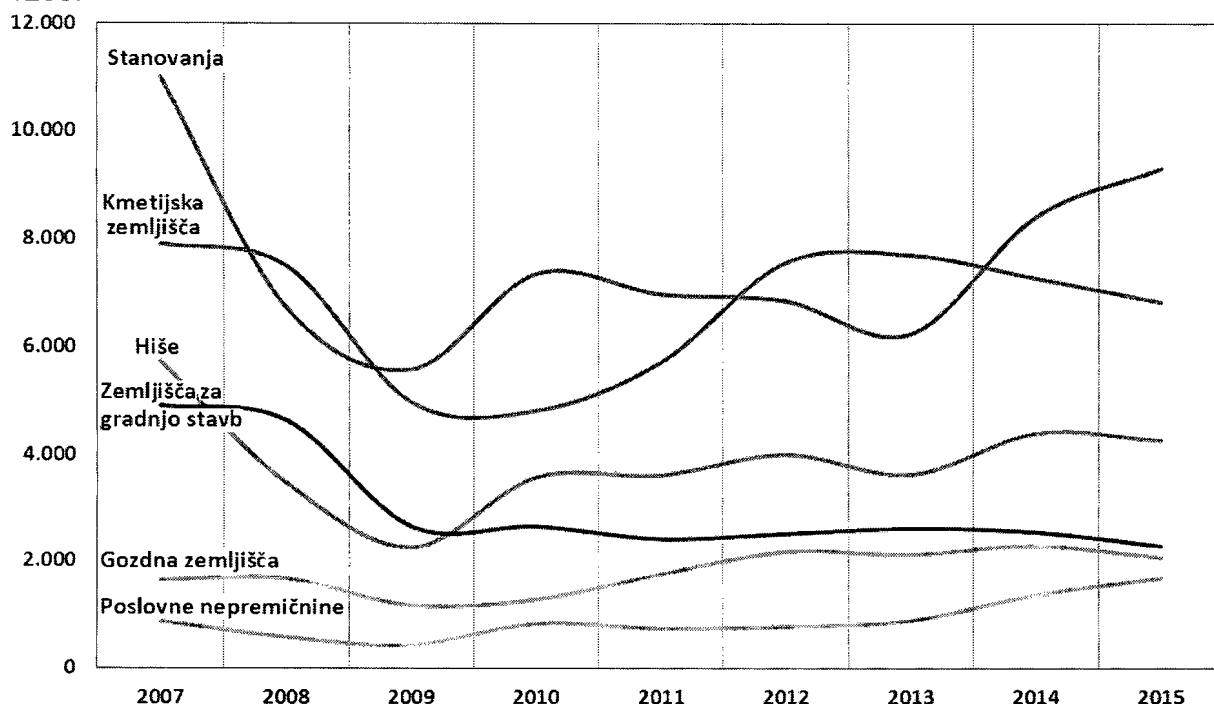


3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKI OBALI (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, GURS, marec 2016):

Leta 2015 smo evidentirali okoli 28 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 1,6 milijarde evrov. V primerjavi z letom 2014 se je število evidentiranih poslov povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 4 odstotke. Leta 2014 se je število poslov v primerjavi z letom prej povečalo za 10 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za 22 odstotkov.

Dve tretjini vsega prometa z nepremičninami v letu 2015 je bilo realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski oziroma storitveni lokali), 12 odstotkov z zemljišči (zemljišča za gradnjo, kmetijska in gozdna zemljišča) in ostale 4 odstotke z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Preteklo leto je delež števila poslov, sklenjenih na prisilnih dražbah, znašal 4 odstotke, delež njihove vrednosti pa 6 odstotkov vseh evidentiranih poslov. V primerjavi z letom 2014 se je število prodaj nepremičnin na prisilnih dražbah zmanjšalo za 8 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za tretjino, kar bi lahko kazalo tudi na nižje izklicne cene, ki so posledica prilagajanja cen realnemu povpraševanju na ponovljenih dražbah. Za primerjavo, leta 2009 smo evidentirali manj kot 200 prisilnih javnih dražb za nepremičnine, nakar je zaradi krize njihovo število začelo skokovito naraščati, tako da je leta 2014 že skoraj doseglo številko 1200.



Slika: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2015

Na obalnem območju še vedno ne moremo govoriti o oživitvi nepremičninskega trga. Lani je bilo to celo edino analitično območje, kjer je bil evidentirani promet s stanovanjskimi nepremičninami manjši kot leta 2014. Ponudba, kljub v povprečju za skoraj tretjino nižja, je ostala cenam stanovanj kot leta 2008 in tradicionalnemu zanimanju kupcev iz notranjosti Slovenije za nakupe počitniških stanovanj na obali, pa tudi še vedno velikemu številu stanovanjskih nepremičnin, ki so ujete v stečajnih postopkih propadlih investitorjev, očitno še vedno presega realno povpraševanje.

Cene prodanih rabljenih stanovanj v Kopru so se lani v povprečju gibale med 1700 in 2000 evri na kvadratni meter, v mestnem jedru Pirana okrog 2.000 €/m² in v Portorožu okrog 1.500 €/m².

2.400 €/m². V Piranu in Portorožu so sicer cene za posamezna manjša stanovanja segle tudi do 5.000 €/m². Najvišji znesek (450.000 €) je lani kupec odštél za 180 kvadratnih metrov veliko stanovanje v Smedeli. Štiri hiše so bile prodane po ceni več ko pol milijona evrov. Najdražja hiša je bila prodana na območju Izole za 1,1 milijona evrov, dve nekoliko cenejši pa na območju Portoroža in ena na območju Kopra. Še tri hiše so bile prodane po ceni višji od 400 tisoč evrov.

V Kopru investitor Pomgrad končuje s prodajo stanovanj v naselju »15. maj«. Ostalo je še 10 neprodanih stanovanj od skupno 67. S prodajo so začeli v letu 2013 in to je zaenkrat edini večji stanovanjski projekt na Obali, kjer investitor ni končal v stečaju. Na drugi javni dražbi maja 2015 so prodali sososko »Livade« v Izoli s 190-imi stanovanji. Čeprav mora kupec stanovanja še dokončati, so do konca februarja 2016 že vnaprej prodali 130 stanovanj. Načrtujejo, da bo prodaja končana do poletja. Cene se gibljejo od 2.100 do 2.600 €/m² (v ceno je vključeno tudi parkirno mesto).

Veliko stanovanj je zaradi stečajev investitorjev še vedno umaknjenih iz trga. V Kopru je v treh večjih projektih (»Nokturno«, »Zeleni gaj« in »Ferrarska«) ujetih približno 450 stanovanj. Z ostalimi neprodanimi stanovanji v Kopru, Izoli, Ankaranu in Piranu znašajo zaloge novih stanovanj (ki to pravzaprav niso več, saj so bila večinoma zgrajena pred petimi ali več leti, tako da nekatera že propadajo) okoli 580 stanovanj.

Na trgu poslovnih nepremičnin že nekaj let vlada mrtvilo. Ponudba še vedno močno presega povpraševanje, tako da je evidentiranih prodaj razmeroma malo.

Promet z zemljišči za gradnjo se je na obalnem območju lani v primerjavi z letom prej sicer nekoliko povečal, vendar ostal skromen. Obalne občine so s prodajo nepremičnin tudi lani poizkušale okrepiti svoje proračune, vendar predvsem večja in razmeroma draga zazidljiva zemljišča, kot že nekaj let zapored, na dražbah niso našla kupcev. Cene zazidljivih zemljišč so tako kot v večini države kazale trend padanja, vendar so na atraktivnih lokacijah dosegle tudi ceno blizu 370-ih evrov na kvadratni meter.

Za obalni trg so bili še vedno značilni tudi špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč, pri katerih so predvsem kupci iz notranjosti države še vedno pripravljeni krepko preplačati nezazidljiva zemljišča.

3.2.2. ANALIZA MESTA

Zemljišče se nahaja pri Šparu v občini Izola.

Občina Izola predstavlja teritorij 28,6 km², s približno 14.549 prebivalci. Je obmorska občina. Naselja v občini so Baredi, Cetore, Dobrava, Malija, Nožed, Šared, Korte, Jagodje in Izola.

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

3.2.3. ANALIZA SOSESKE

Sososko lahko definiramo kot »skupino komplementarnih uporab zemljišč«. Meje sososke so določene, ker posesti znotraj sososke 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 sososki

Obravnavana nepremičnina je locirana na lokaciji Izola – Južna cesta. Značilni objekti v sososki so poslovni in stanovanjski objekti.

Značilnosti prometnih povezav

Dostop do obravnavanega področja je omogočen po mestnih ulicah in cestah. Dostop do mesta omogoča prevoz tako osebnim vozilom kot tovornim.



Javne storitve

Soseska je opremljena z delno kompletno komunalno infrastrukturo od elektrike, vodovoda, in 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 lokacijah neposredno ob morju in zazidljivih zemljiščih.

Sedanja uporaba zemlje je v razmerju približno 70 % stanovanjski objekti 30 % 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, glede na raven v občini. Stabilnost zaposlitve je relativna. Soseska ima vse večje ustanove.

Fizični faktorji:

Soseska je na ravnini, lep razgled na okolico. Stabilnost zemljine je normalna. Temperature razlike so značilne za mediteransko podnebje. Padavine so neizrazite. Poplav, potresov in večjih meteoritnih sprememb je zelo malo. Toksičnih onesnaženosti ni zaznati. Splošen videz nepremičnin ne izstopa. 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: | Izola |
| - katastrska občina: | Izola |
| - opis zemljišča | Parcela je nepravilne oblike, Okolica je delno urejena. Zemljišče je dobre nosilnosti. Obravnavano področje je na ravnini, tako, da je vidnost dobra. Zemljišče je komunalno neopremljeno, kar pomeni, da na zemljišču ni nobenega omrežja. |

Velikost zemljišča:

k.o. Izola

- parcela št. 3140/5

- osrednje območje
centralnih dejavnosti

Skupaj

81,00 m²

81,00 m²



Dostopnost:

Parcela je dostopna preko javne ceste.

4. 0. CENITEV

I. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Se ne izvede, saj gre za zemljišče.

II. DOHODKOVNA METODA

Metoda ni najboljše rabe se ne izvede, saj na zemljišču ni predvidena nobena dejavnost, ki bi lahko delovala samostojno, brez celovitega izvajanja ZN Izola- Livade, ki je priložen v delu v nadaljevanju. Priložena skica kaže lego parcele v celoti.

III. OCENA VREDNOSTI S PRIMERJAVO PRODAJ

Lokacija: Izola

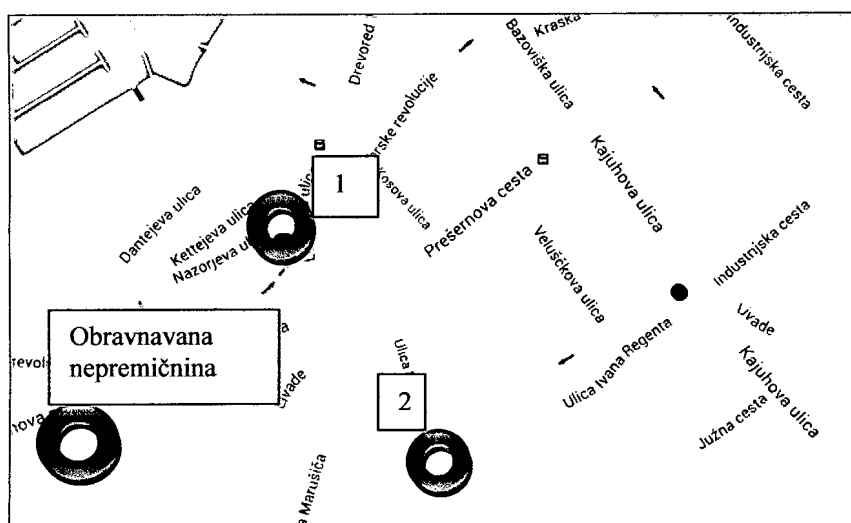
Velikost: 81,00 m²

Lega: dostopno, samostojno je neuporabno zaradi velikosti

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju, in sicer na portal CGS-Cenilec:

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m ²)	EUR/m ²
1.	Prodaja na prostem trgu	24.9.2015	5.026,80	Stavbno zemljišče	2626	Izola	35,00	143,60
2.	Prodaja na prostem trgu	20.11.2014	7.390,00	Stavbno zemljišče	2626	Izola	55,00	134,36



Slika: grafični prikaz izbranih primerjav



Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Izola	Izola
Vir podatka	GIS CGS	GIS CGS
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	143,60	134,36
Velikost	0 %	0 %
Leto transakcije	- 5 %	- 10 %
lokacija	0 %	0 %
Namembnost*	- 40 %	- 40 %
Prilagoditve	- 45 %	- 50 %
Prilagojena cena	78,98	67,18

* gre za zemljišče, ki samo po sebi ni primerno za zidavo, nima nobenih razvojnih možnosti zaradi velikosti

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 73,08 EUR/m2.

Izračun:

$$81,00 \text{ m}^2 \times 73,08 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{5.919,48 \text{ EUR}}$$

7.0. ZAKLJUČEK

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

5.919,00 EUR

=====

7.0. VIRI

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

12. Z.K. izpisek
13. Kopija katastra iz Geodetske uprave
14. Urbanistična dokumentacija
15. Standard MSOV 310, 2013
16. 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)
17. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
18. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
19. SIST ISO 9836
20. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
21. GIS- CGS
22. Trgoskop

Cenilec za gradbeno stroko
Salko Pivač univ.dipl.ing.ar



CENITEV 3

CENITEV PARCELE ŠT. 3137/6

POVZETEK PODATKOV O CENITVI:

Naročnik naloge:	Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran
Objekt:	Parcela št. 3137/6, k.o. Izola
Izvajalec naloge:	Salko Pivač, u.d.i.a., Parecag 16b, 6333 Sečovelje Sodni cenilec
Datum izdelave poročila:	28.6.2016
Datum vrednotenja:	28.6.2016
Datum ogleda:	15.6.2016
Prisotnost na ogledu:	Predstavnik upnika
Namen ocenjevanja	ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah za potrebe sodnega postopka

**Predlagana tržna cena
nepremičnine za celoto: 172.746,00 EUR**



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 1, 6330 Piran

Predmet vrednotenja: Parcela št. 3137/6, k.o. Izola

Datum izdelave poročila: 28.6.2016

Datum vrednotenja: Vrednost je ocenjena na dan 28.6.2016

Predpostavke in omejitvene
okolščine:

Ta cenitev velja le za naročnika za obravnavno nepremičnino. V to cenitev so vključena samo tiste postavke, ki so zajete v opisu zemljišča v cenitvenem poročilu. Ocenjena vrednost velja na dan 28.6.2016. Listina o lastništvu je v redu. Podatke za posest, katere je dal naročnik in katerih sloni celotno poročilo ali deli tega, 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:

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (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)

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 GR-041, izdajatelj SICGRAS



1.1.2. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI

Naročnik vrednotenja

Oceno tržne vrednosti objekta je naročilo Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran.

Namen vrednotenja

Ocena vrednosti nepremičnine je izdelana za namen sodnega postopka.

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 **28.6.2016**.

POJASNILO:

Cenilci smo zavezani k podaji tržne vrednosti nepremičnine, kljub temu, da vsi pogoji iz definicije in standarda niso podani že zaradi namena izračuna samega.



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.

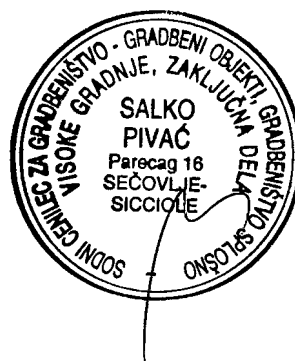
Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor 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

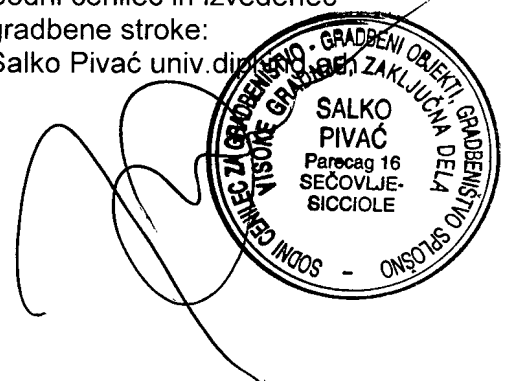
V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

i z j a v l j a m ,

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.
- Upoštevani 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.



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 vendar jo znižam na 1,5% zaradi	1,5 %



varne določitve cene.	
Stopnja kapitalizacije	8,00 %

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 ceno 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 zplembe ali katerekoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenih tržnih vrednostih 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, ki se opravijo na prodajnih cenah primerljivih posesti.

Proces prilagajanja se izvede z odstotnimi prilagoditvami na osnovi predznakov 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. GOSPODARSTVO SLOVENIJE (povzeto: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, Ljubljana, marec 2016)

Pomladanska napoved rasti bruto domačega proizvoda v letu 2016 je 1,7 %, v letu 2017 pa 2,4 %. Na gospodarska gibanja v letu 2016 bodo vplivale predvsem razmeroma umirjena rast tujega povpraševanja, občutno spremenjena dinamika rasti investicij po izteku možnosti črpanja sredstev EU iz prejšnje finančne perspektive in nadaljnja krepitev zasebne potrošnje. Upočasnitev gospodarske rasti glede na leto 2015 bo predvsem posledica znatno nižjega obsega državnih investicij. Nekoliko nižja bo po zastoju v zadnjem lanskem četrtletju tudi rast izvoza, na katero bo letos vplival tudi oslabljen pozitiven prispevek povečanega obsega prodaje avtomobilov v tujino. Sicer v napovedi izvoza pričakujemo ohranjanje konkurenčnega položaja izvoznih podjetij, ki se je v zadnjih treh letih opazno izboljšalo. Z rastjo proizvodnje se je v preteklih letih močno povišala tudi izkoriščenost proizvodnih kapacitet, kar bo spodbudilo rast investicij v opremo in stroje, ki se krepí od začetka 2015. Ob še vedno šibki kreditni aktivnosti financiranje naložb omogočajo izboljšani poslovni rezultati in zmanjšanje zadolženosti podjetniškega sektorja. Pozitivno na poslovanje podjetij vplivajo tudi izboljšani pogoji menjave, ki so v zadnjih treh letih povečevali realni razpoložljivi bruto dohodek. Letos pričakujemo tudi oživljanje stanovanjske gradnje, ki je v zadnjih šestih letih upadla za dobro polovico. Skupne investicije v osnovna sredstva pa bodo letošnje nižje kot v letu 2015 zaradi znatnega znižanja načrtovanih državnih investicij ob prehodu na črpanje

EU sredstev iz finančne perspektive 2014-2020. V letu 2016 se bo nadaljevala krepitev prispevka zasebne potrošnje h gospodarski rasti. Rast trošenja gospodinjstev, ki se je po dveletnem upadanju začela leta 2014, bo spodbujena predvsem z nadaljevanjem pozitivnih gibanj na trgu dela ob ohranjanju razporeditve potrošnikov na razmeroma visoki ravni. Nekoliko se bo, podobno kot že lani, povečala tudi državna potrošnja, in sicer zaradi predvidenega večjega števila zaposlenih, povečanja sredstev socialne transfere ter za blago in storitve. Predvsem zaradi upada državnih investicij pa bo rast skupne domače potrošnje nižja kot lani. V letu 2017 pričakujemo ponovno nekoliko višjo gospodarsko rast. Ob izvozu, ki bo sledil predvideni rasti tujega povpraševanja in nadaljnji rasti zasebne potrošnje, bo k rasti ponovno pomembneje prispevala investicijska potrošnja, kjer se bodo ob predvideni nadaljnji rasti zasebnih znova nekoliko povečale tudi državne investicije. Prispevek domače potrošnje k rasti bruto domačega proizvoda bo tako občutno višji, s tem povezan relativno višji uvoz potrošnih in investicijskih dobrin pa bo vplival na zmanjšanje prispevka menjave s tujino h gospodarski rasti.

Skladno z okrevanjem aktivnosti se bo letos in v 2017 nadaljevalo okrevanje na trgu dela. Zaposlenost, ki je začela okrevati ob koncu 2013, se bo letos nadalje povečala, ob nižji rasti gospodarske aktivnosti pa bo njena rast nekoliko nižja (0,9 %) kot lani. Ponovno bo višja v večini dejavnosti, najbolj v predelovalnih in tržnih storitvah. Rast se bo nadaljevala tudi v zaposlovalnih dejavnostih, ki predstavljajo pomemben dejavnik fleksibilnosti na trgu dela. Potem ko se je zniževala do lanskega leta, bo zaposlenost nekoliko večja tudi v sektorju država, a bo njena rast, zaradi ohranjanja javnofinančnih omejitev, skromna. Letos se bo nadaljevalo tudi zmanjševanje števila brezposelnih, v povprečju leta na 107,4 tisoč oseb, pri čemer bodo razlogi enaki lanskim: zaradi manjšega števila izgub zaposlitev iz poslovnih razlogov in stečajev podjetij bo manjši priliv v evidenco brezposelnih, manj pa bo tudi iskalcev prve zaposlitve, kar povezujemo z nadaljnjim zmanjšanjem generacij mladih, ki končajo šolanje. Demografska gibanja bodo tudi sicer vedno močnejše vplivala na gibanja na trgu dela tudi zaradi zmanjševanja števila delovno sposobnega prebivalstva (20-64 let). Do nadaljnjega povečanja zaposlenosti in zmanjšanja brezposelnosti bo ob nadaljnji gospodarski rasti prišlo tudi v letu 2017.

Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016

Rast plač se bo v 2016 in 2017 nekoliko pospešila. V zasebnem sektorju bo letošnja nominalna rast plač (0,6 %) podobna lanski. Relativno nizko rast plač ob nadaljnji rasti gospodarske aktivnosti povezujemo z odsotnostjo inflacijskih pritiskov in težnjo po ohranjanju konkurenčnega položaja podjetij. Precej višjo rast plač (3,5 %) pričakujemo v javnem sektorju, izhajala pa bo iz izplačila v času krize zadržanih napredovanj. V 2017 se bo nominalna rast plač še nekoliko povišala (2,0 %), delno zaradi povišanja rasti v zasebnem sektorju, delno pa zaradi ohranjanja relativno visoke rasti v javnem sektorju, ki izhaja iz trenutno veljavnih dogovorov. Skupna rast plač se bo v prihodnjih letih gibala podobno kot rast produktivnosti.

Cene bodo v letu 2016 pod vplivom nižjih cen nafte in delno tudi drugih uvoženih industrijskih proizvodov v povprečju ostale na podobni ravni kot lani, v letu 2017 pa pričakujemo njihovo skromno povišanje. Rast cen življenjskih potrebščin je že od začetka krize zelo nizka zaradi šibke gospodarske aktivnosti in procesa notranjega prilagajanja relativnih cen, od sredine leta 2014 pa je ključen vpliv izrazitega znižanja cen surovin, zlasti nafte. To je lani tudi prispevalo k deflaciji ob koncu leta prvič po osamosvojitvi. Predvsem nižje cene energentov bodo tudi letos odločilno vplivale na gibanje inflacije, ki bo ob zelo majhnih inflacijskih pritiskih v večini skupin proizvodov in storitev ob koncu leta 2016 0,6-odstotna, v povprečju leta bo zabeležena deflacija (0,3 %), cene pa bodo medletno upadle v večini letošnjih mesecev. Nadaljnje okrevanje gospodarske aktivnosti, zlasti krepitev rasti zasebne potrošnje, bo sicer vplivalo na skromno krepitev osnovne inflacije. Večje trošenje gospodinjstev bo vplivalo na rast cen ne-energetskega blaga in storitev, postopoma pa se po naši oceni umirja tudi pritisk po prilagajanju relativnih cen, zlasti v nematerialnem sektorju. Ob predpostavljenem povišanju uvoznih cen in višji rasti gospodarske aktivnosti v letu 2017 pričakujemo ponovno skupno rast cen življenjskih potrebščin, ki pa bo še naprej razmeroma nizka (1,3 % v povprečju leta).

Presežek na tekočem računu plačilne bilance, ki v zadnjih letih odraža vedno večji razkorak med varčevanjem in investicijami, bo letos znašal 7,5 % BDP, v letu 2017 pa ostal na visoki ravni. Naraščajoči presežek varčevanja nad investicijami je odraz procesa razdolževanja zasebnega sektorja in šibke investicijske aktivnosti podjetij, ki jo deloma omejuje previdnost bank pri novem kreditiranju, deloma pa zadržanost podjetij pri odločitvah za večje investicijske projekte. Kljub postopnemu okrevanju investicijske aktivnosti zasebnega sektorja v letu 2016 bo celotno bruto varčevanje tudi letos znatno presegalo bruto investicije, ki se bodo zmanjšale prvič po letu 2012. Še naprej bodo presežek v blagovni bilanci povečevali tudi pozitivni pogoji menjave (večji upad uvoznih kot izvoznih cen), čeprav manj kot v letih 2014 in 2015, ko so se uvozne cene zniževale, izvozne pa ostajale na približno doseženi ravni. Na rast presežka v storitveni bilanci bo, podobno kot v zadnjih letih, še naprej vplivala predvsem menjava potovanj in transporta. Krepitev investicijske in zasebne potrošnje v prihodnjih letih bo ob ponovno nekoliko višji predvideni rast izvoza le postopno prispevala k zmanjševanju presežka na tekočem računu plačilne bilance, ki bo tako tudi v letu 2017 ostal visok (6,8 % BDP).

Ključna tveganja za uresničitev osrednjega scenarija Pomladanske napovedi UMAR izhajajo iz mednarodnega okolja. Po pričakovanjih bo letos v evrskem območju gospodarska rast podobna kot lani, vendar mednarodne institucije v zadnjih mesecih znižujejo napovedi. To povezujejo z negotovostmi v globalnem okolju, predvsem glede rasti razvijajočih se gospodarstev. S tem povezana je tudi povečana negotovost na valutnih trgih, ki bi lahko preko večjih sprememb deviznih tečajev ta trend še okrepila. Negotovost, ki izhaja iz domačega okolja, je še naprej povezana s procesom konsolidacije javnih financ in predvsem z njo povezanimi ukrepi. Negotova je tudi ocena črpanja EU sredstev, ki bi se lahko še upočasnili, kar bi dodatno znižalo rast investicij in s tem pričakovano gospodarsko rast v letošnjem letu. Na drugi strani obstaja tveganje, da bi se tudi v letu 2016 nadaljevalo izboljšanje konkurenčnega položaja, kar bi imelo za posledico višjo rast izvoza in BDP.



Pomladanska napoved 2016 glavnih makroekonomskih agregatov

	2015	Pomladanska napoved (marec 2016)		
		2016	2017	2018
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	2,9	1,7	2,4	2,3
BDP, v mio EUR, tekoče cene	38.542	39.593	40.613	41.880
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,4	0,9	0,9	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	112,7	107,4	101,0	94,7
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	12,3	11,7	11,0	10,3
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	9,0	8,6	8,1	7,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	1,2	2,0	0,7	0,7
- zasebni sektor	1,0	0,9	0,5	0,9
- javni sektor	1,7	3,8	1,1	0,6
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	1,4	0,8	1,5	1,7
MENJAVA S TUJINO				
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	5,2	3,7	4,8	4,9
Izvoz proizvodov	5,1	3,5	4,9	5,0
Izvoz storitev	5,4	4,3	4,2	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	4,4	3,0	5,1	5,0
Uvoz proizvodov	4,9	2,9	5,3	5,1
Uvoz storitev	1,8	3,7	4,3	4,4
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mio EUR	2.810	2.960	2.754	2.627
- v primerjavi z BDP v %	7,3	7,5	6,8	6,3
Saldo blagovna-storitvene menjave s tujino v mio EUR	3.661	4.157	3.841	3.546
- v primerjavi z BDP v %	9,5	10,5	9,5	9,2
DOMAČE POVPRAŠEVANJE				
Domache potrošnja, realna rast v %	2,1	1,0	2,3	2,1
v tem:				
Zasebna potrošnja	1,7	2,1	1,7	1,7
Državna potrošnja	0,7	0,9	0,2	0,1
Investicije v osnovna sredstva	0,5	-3,0	6,0	5,0
Sprememba zalog, prispevek k rasti BDP v o.t.	0,8	0,2	0,0	0,0
TEČAJ IN CENE				
Razmerje USD za 1 EUR	1,110	1,111	1,114	1,114
Realni efektivni tečaj - deflator CPI	-3,8	-0,1	-0,4	-0,4
Inflacija (dec./dec.)	-0,5	0,6	1,2	1,4
Inflacija (povprečje leta)	-0,5	-0,3	1,3	1,3
Cena nafte Brent v USD / sodček	52,4	35,0	41,5	45,1

Vin Leta 2015 SURS, ES, ECB, EA, 2016-2018 napoved LMAR.

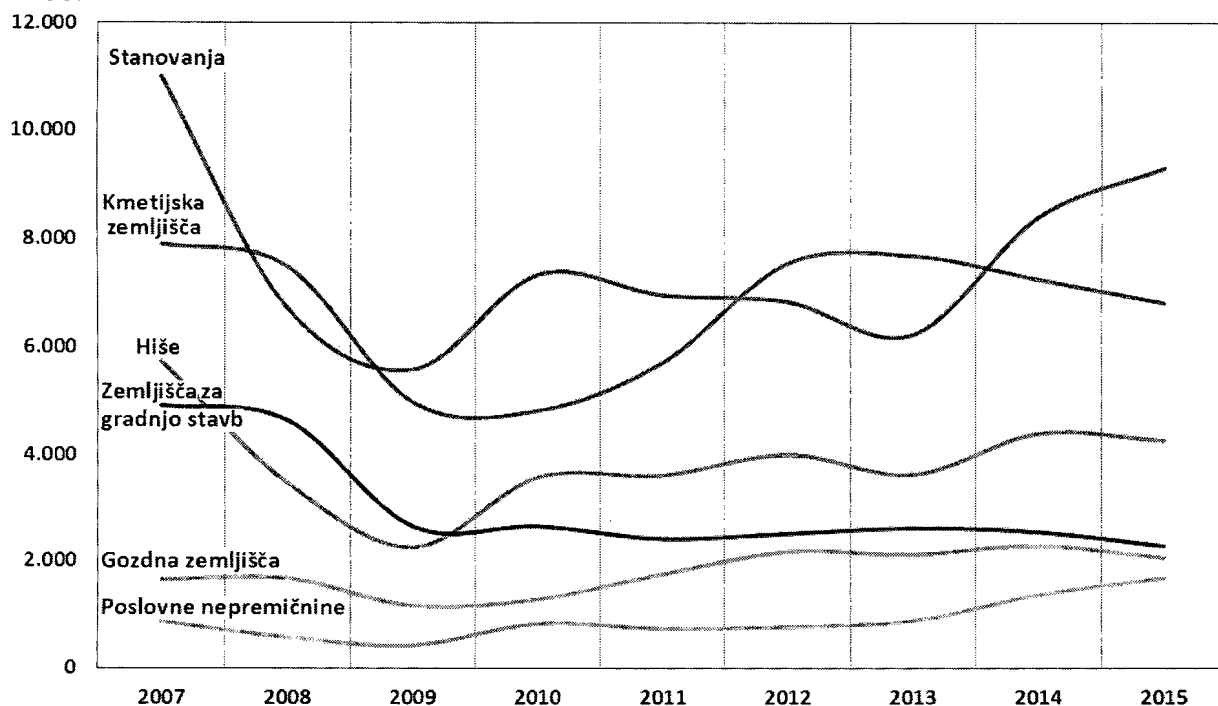
Pri pripravi Pomladanske napovedi so bili upoštevani statistični podatki, informacije in sprejeti ukrepi, znani do 3. marca 2016.

3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKE OBALI (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, GURS, marec 2016):

Leta 2015 smo evidentirali okoli 28 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 1,6 milijarde evrov. V primerjavi z letom 2014 se je število evidentiranih poslov povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 4 odstotke. Leta 2014 se je število poslov v primerjavi z letom prej povečalo za 10 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za 22 odstotkov.

Dve tretjini vsega prometa z nepremičninami v letu 2015 je bilo realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski oziroma storitveni lokali), 12 odstotkov z zemljišči (zemljišča za gradnjo, kmetijska in gozdna zemljišča) in ostale 4 odstotke z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Preteklo leto je delež števila poslov, sklenjenih na prisilnih dražbah, znašal 4 odstotke, delež njihove vrednosti pa 6 odstotkov vseh evidentiranih poslov. V primerjavi z letom 2014 se je število prodaj nepremičnin na prisilnih dražbah zmanjšalo za 8 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za tretjino, kar bi lahko kazalo tudi na nižje izklicne cene, ki so posledica prilagajanja cen realnemu povpraševanju na ponovljenih dražbah. Za primerjavo, leta 2009 smo evidentirali manj kot 200 prisilnih javnih dražb za nepremičnine, nakar je zaradi krize njihovo število začelo skokovito naraščati, tako da je leta 2014 že skoraj doseglo številko 1200.



Slika: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2015

Na obalnem območju še vedno ne moremo govoriti o oživitvi nepremičninskega trga. Lani je bilo to celo edino analitično območje, kjer je bil evidentirani promet s stanovanjskimi nepremičninami manjši kot leta 2014. Ponudba, kljub v povprečju za skoraj tretjino nižjim cenam stanovanj kot leta 2008 in tradicionalnemu zanimanju kupcev iz notranjosti Slovenije za nakupe počitniških stanovanj na obali, pa tudi še vedno velikemu številu stanovanjskih nepremičnin, ki so ujete v stečajnih postopkih propadlih investorjev, očitno še vedno presega realno povpraševanje.

Cene prodanih rabljenih stanovanj v Kopru so se lani v povprečju gibale med 1700 in 2000 evri na kvadratni meter, v mestnem jedru Pirana okrog 2.000 €/m² in v Portorožu okrog

2.400 €/m². V Piranu in Portorožu so sicer cene za posamezna manjša stanovanja segle tudi do 5.000 €/m². Najvišji znesek (450.000 €) je lani kupec odštél za 180 kvadratnih metrov veliko stanovanje v Semedeli. Štiri hiše so bile prodane po ceni več ko pol milijona evrov. Najdražja hiša je bila prodana na območju Izole za 1,1 milijona evrov, dve nekoliko cenejši pa na območju Portoroža in ena na območju Kopra. Še tri hiše so bile prodane po ceni višji od 400 tisoč evrov.

V Kopru investitor Pomgrad končuje s prodajo stanovanj v naselju »15. maj«. Ostalo je še 10 neprodanih stanovanj od skupno 67. S prodajo so začeli v letu 2013 in to je zaenkrat edini večji stanovanjski projekt na Obali, kjer investitor ni končal v stečaju. Na drugi javni dražbi maja 2015 so prodali sosesko »Livade« v Izoli s 190-imi stanovanji. Čeprav mora kupec stanovanja še dokončati, so do konca februarja 2016 že vnaprej prodali 130 stanovanj. Načrtujejo, da bo prodaja končana do poletja. Cene se gibljejo od 2.100 do 2.600 €/m² (v ceno je vključeno tudi parkirno mesto).

Veliko stanovanj je zaradi stečajev investitorjev še vedno umaknjenih iz trga. V Kopru je v treh večjih projektih (»Nokturno«, »Zeleni gaj« in »Ferrarska«) ujetih približno 450 stanovanj. Z ostalimi neprodanimi stanovanji v Kopru, Izoli, Ankaranu in Piranu znašajo zaloge novih stanovanj (ki to pravzaprav niso več, saj so bila večinoma zgrajena pred petimi ali več leti, tako da nekatera že propadajo) okoli 580 stanovanj.

Na trgu poslovnih nepremičnin že nekaj let vlada mrtvilo. Ponudba še vedno močno presega povpraševanje, tako da je evidentiranih prodaj razmeroma malo.

Promet z zemljišči za gradnjo se je na obalnem območju lani v primerjavi z letom prej sicer nekoliko povečal, vendar ostal skromen. Obalne občine so s prodajo nepremičnin tudi lani poizkušale okrepiti svoje proračune, vendar predvsem večja in razmeroma draga zazidljiva zemljišča, kot že nekaj let zapored, na dražbah niso našla kupcev. Cene zazidljivih zemljišč so tako kot v večini države kazale trend padanja, vendar so na atraktivnih lokacijah dosegle tudi ceno blizu 370-ih evrov na kvadratni meter.

Za obalni trg so bili še vedno značilni tudi špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč, pri katerih so predvsem kupci iz notranjosti države še vedno pripravljeni krepko preplačati nezazidljiva zemljišča.

3.2.2. ANALIZA MESTA

Zemljišče se nahaja pri Šparu v občini Izola.

Občina Izola predstavlja teritorij 28,6 km², s približno 14.549 prebivalci. Je obmorska občina. Naselja v občini so Baredi, Cetore, Dobrava, Malija, Nožed, Šared, Korte, Jagodje in Izola.

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

3.2.3. ANALIZA SOSESKE

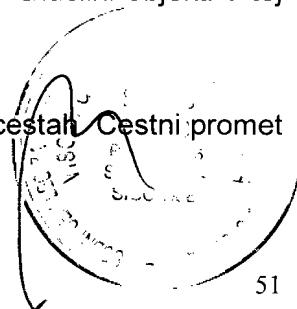
Sosesko lahko definiramo kot »skupino komplementarnih uporab zemljišč«. Meje soseske so določene, ker posesti znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti; prav tako so te posesti podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

Značilni in pomembni objekti v soseski

Obravnavana nepremičnina je locirana na lokaciji Izola – Južna cesta. Značilni objekti v tej soseski so poslovni in stanovanjski objekti.

Značilnosti prometnih povezav

Dostop do obravnavanega področja je omogočen po mestnih ulicah in cestah. Cestni promet omogoča prevoz tako osebnim vozilom kot tovornim.



Javne storitve

Soseska je opremljena z delno kompletno komunalno infrastrukturo od elektrike, vodovoda, in 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 70 % stanovanjski objekti 30 % 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, glede na raven v občini. Stabilnost zaposlitve je relativna. Soseska ima vse večje ustanove.

Fizični faktorji:

Soseska je na ravnini, lep razgled na okolico. Stabilnost zemljine je normalna. Temperature razlike so značilne ta mediteransko podnebje. Padavine so neizrazite. Poplav, potresov in večjih meteoroidnih sprememb je zelo malo. Toksičnih onesnaženosti ni zaznati. Splošen videz nepremičnin ne izstopa. 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:	Izola
- katastrska občina:	Izola
- opis zemljišča	Parcela je pravokotne oblike, Okolica je urejena. Zemljišče je dobre nosilnosti. Obravnavano področje je na ravnini, tako, da je vidnost dobra. Zemljišče je komunalno neopremljeno, kar pomeni, da na zemljišču ni nobenega omrežja.

Velikost zemljišča:

k.o. Izola

- parcela št. 3137/6

- osrednje območje
centralnih dejavnosti

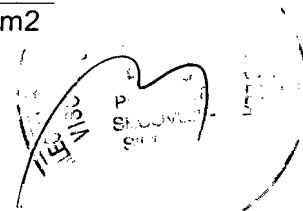
1.828,00 m²

Skupaj

1.828,00 m²

Dostopnost:

Parcela je dostopna po njivah.



4. 0. CENITEV

I. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Se ne izvede, saj gre za zemljišče.

II. DOHODKOVNA METODA

Metoda ni najboljše rabe se ne izvede, saj na zemljišču ni predvidena nobena dejavnost, ki bi lahko delovala samostojno, brez celovitega izvajanja ZN Izola- Livade, ki je priložen v delu v nadaljevanju. Priložena skica kaže lego parcele v celoti.

III. OCENA VREDNOSTI S PRIMERJAVO PRODAJ

Lokacija: Izola

Velikost: 1.828,00 m²

Lega: dostopno, nedefinirana brežina, plaža ob jezeru

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju, in sicer na portal Trgoskop:

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m ²)	EUR/m ²
1.	Prodaja na prostem trgu	30.3.2015	119.900,00	Stavbno zemljišče	2715	Cetore	1.199,00	100,00
2.	Prodaja na prostem trgu	18.6.2015	318.786,00	Stavbno zemljišče	2626	Izola	871,00	285,00

Mreža prilagoditev za zemljišče:

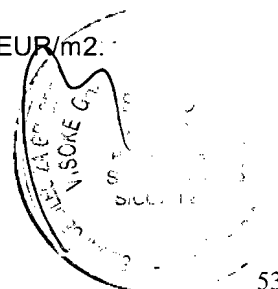
	Zemljišče 1	Zemljišče 2
k.o.	Cetore	Izola
Vir podatka	Trgoskop	Trgoskop
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	100,00	285,00
Velikost	- 10 %	- 20 %
Leto transakcije	- 5 %	- 5 %
lokacija	+ 20 %	- 5 %
Namembnost*	- 30 %	- 30 %
Prilagoditve	- 25 %	- 60 %
Prilagojena cena	75,00	114,00

* zemljišče ni namenjeno gradnji

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 94,50 EUR/m².

Izračun:

$$1.828,00 \text{ m}^2 \times 94,50 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{172.746,00 \text{ EUR}}$$



8.0. ZAKLJUČEK

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

172.746,00 EUR

=====

7.0. VIRI

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

23. Z.K. izpisek
24. Kopija katastra iz Geodetske uprave
25. Urbanistična dokumentacija
26. Standard MSOV 310, 2013
27. 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)
28. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
29. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
30. SIST ISO 9836
31. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
32. Trgoskop

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



SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na javni dražbi v izvršilnem postopku ali stečaju
Datum sklenitve pogodbe: 18.6.2015
ID pravnega posla: 220253

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena: 318,786.00 €
Cena za kvadratni meter: 366.00 € (Informativen izračun)
Stopnja DDV: 22,0%
DDV vključen: Da

285 €/m² (bruto ddv)

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

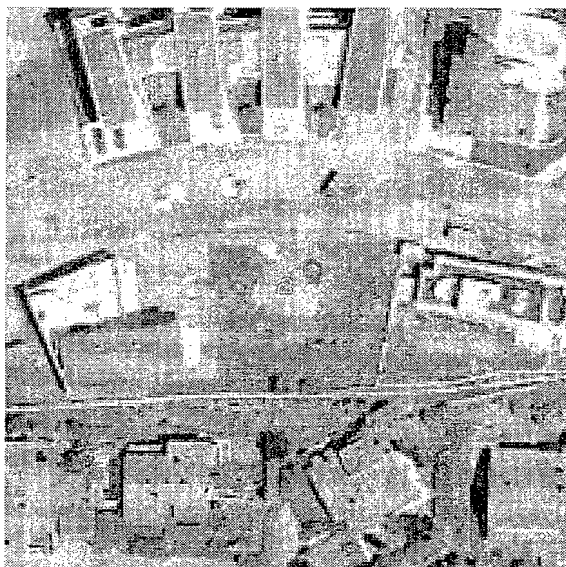
4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika: Ni kupcev

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije

SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	30.3.2015
ID pravnega posla:	203720

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	119,900.00 €
Cena za kvadratni meter:	100.00 € (Informativen izračun)
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne

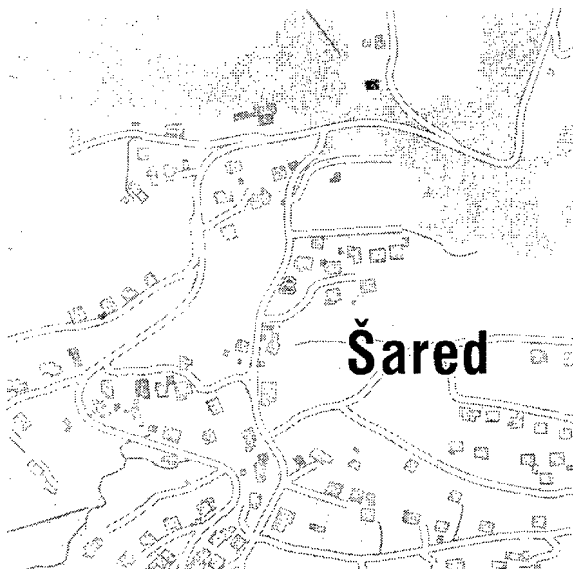
3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika: Ni kupcev

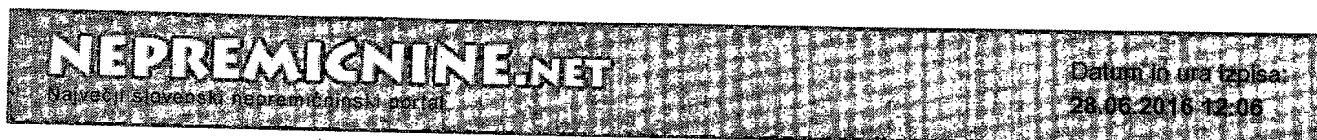
5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



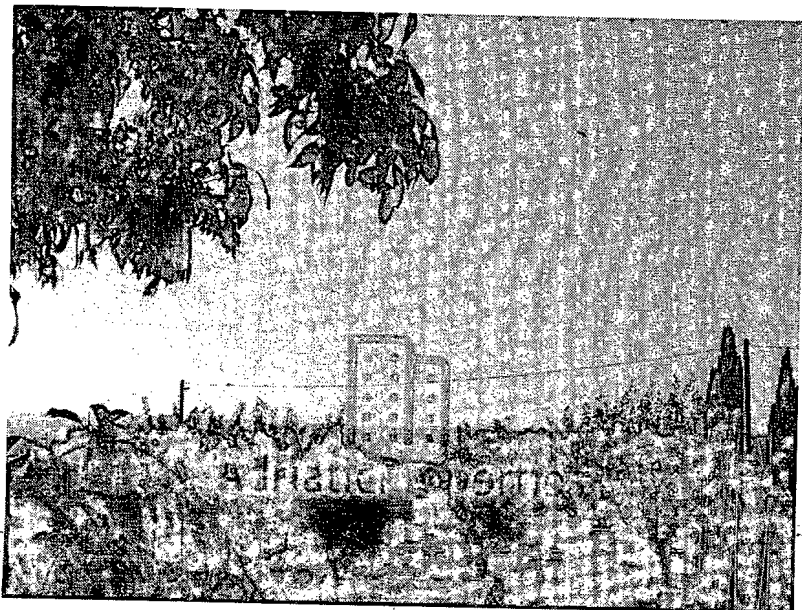
Vir: Geodetski inštitut Slovenije



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije



Prodaja, posest: ŠARED



390.000,00 €

186,25 €/m²

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Posest

Regija: J. Primorska

Upravna enota: Izola

Občina: Izola

Velikost: 2094 m2

ŠARED 2.094 m2, zazidljiva, prodamo. Cena: 390.000,00 EUR

Šifra oglasa: ZG-IZ-156-2

Dodaten opis

V vasi nad Izolo prodamo zazidljivo zemljišče, za stanovanjsko gradnjo. Infrastruktura je v bližini, odprt pogled, primerno za investitorje, možna izgradnja dveh dvojčkov. Za vse dodatne informacije nas pokličite na 040 615 614, Pia.

Referenčna št.: 5937889

Ponudnik

Svitan d.o.o., PE nepremičnine

Obala 8

6320 Portorož

040/615-614 Pia Bizjak

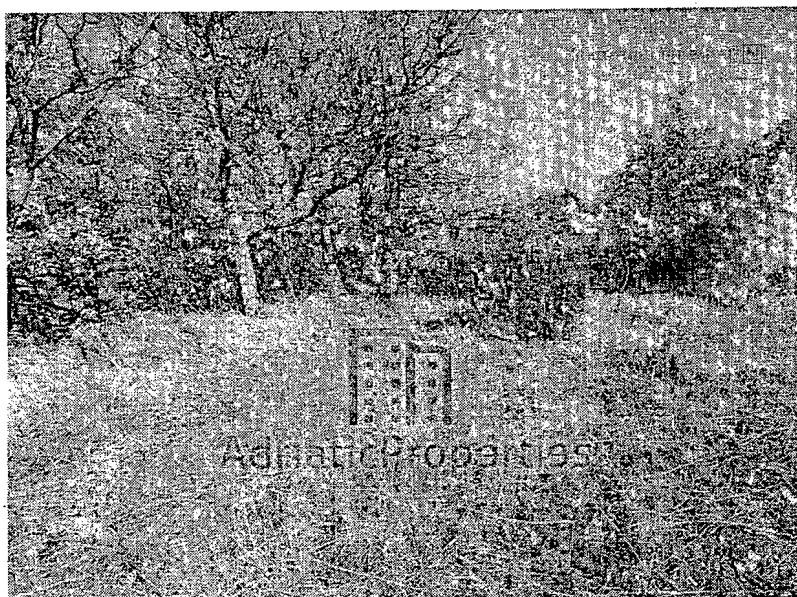
040/165-474

<http://www.adriatic-properties.com>


AdriaticProperties



Prodaja, posest: ŠARED



900.000,00 €

109,85 €/m²

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Posest

Regija: J. Primorska

Upravna enota: Izola

Občina: Izola

Velikost: 8193 m2

ŠARED 8.193 m2, zazidljiva, V vasi nad Izolo prodamo zazidljivo zemljišče, za stanovanjsko gradnjo. Infrastruktura je v bližini, odprt pogled, primerno za investitorje, prodamo. Cena: 900.000,00 EUR

Šifra oglasa: **ZG-IZ-156-1**

Dodaten opis

V vasi nad Izolo prodamo zazidljivo zemljišče, za stanovanjsko gradnjo. Infrastruktura je v bližini, odprt pogled, primerno za investitorje, možna izgradnja manjšega zaselka. Za vse dodatne informacije nas pokličite na 040 615 614, Pia.

Referenčna št.: **5937890**

Ponudnik

Svitan d.o.o., PE nepremičnine

Obala 8

6320 Portorož

040/615-614 Pia Bizjak

040/165-474

<http://www.adriatic-properties.com>



SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	4.9.2014
ID pravnega posla:	167857

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	1,251,622.40 €
Osnova za odmero DPN:	/ 266,44 €/m ² (brez ddv)
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da

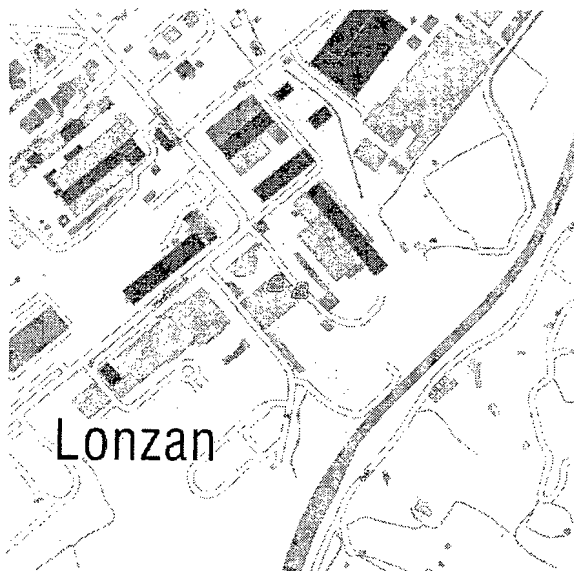
3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Gospodarska družba
-------------------------------	--------------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	Samoupravna lokalna skupnost
-------------------------------	------------------------------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije



Prodaja, posest: MALIJA, ZAZIDALNA PARCELA - POGLED NA MORJE



270.000,00 €

173,08 €/m²

Posredovanje: Prodaja

Vrsta: Posest

Regija: J. Primorska

Upravna enota: Izola

Občina: Izola

Velikost: 1560 m2

MALIJA, ZAZIDALNA PARCELA - POGLED NA MORJE 1.560 m2, zazidljiva, prodamo. Cena: 270.000,00 EUR

Šifra oglasa: **PZ02310VV**

Dodaten opis

MALIJA: Prodamo zazidljivo zemljišče v izmeri 1.560 m2 s pogledom na tržaški zaliv, Izola in Alpe. Možnost gradnje dveh stanovanjskih hiš po cca. 300 m2 ali enostanovanjske hiše 500 m2. parcela je ravna, dostop do asfaltni cesti tik do parcele, vsi priključki ob parceli. VABLJENI

Referenčna št.: **6011015**

Ponudnik

Vila Portorož d.o.o.

Obala 114B
6320 Portorož



031/670-395 Vlasta Prešeren
041/788-131 Marjana
<http://www.vila-portoroz.si>



Odljava | Portal prostor

**Parcele**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2626 IZOLA	3137/6	1.828	DA	-3,07		

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

Podrobni podatki o parceli**Katastrska občina 2626 Številka parcele 3137/6**

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.828
DEJANSKA RABA Kmetijsko zemljišče	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 1.828
NAMENSKA RABA osrednja območja centralnih dejavnosti	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 1.828
BONITETNE TOČKE	17
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	1.828
PROIZVODNO OBMOČJE	Obalno-kraška regija

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
TPC LIVADE, D.O.O. S.R.L.	Ankaranska cesta 7B, 6000 Koper - Capodistria	1125931	1/1	Lastnik

**Stavbe**

Na izbrani parceli ni stavbe

**Gospodarska javna infrastruktura**

Izberite tematico GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI Ceste

Išči

**Naslovi in prostorske enote****Podatki registra prostorskih enot**

Občina	Izola
Naselje	Izola
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	6310 Izola - Isola
Krajevna skupnost	Livade
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	KS Livade
Volišče - lokalno	KS Livade, Veluščkova 8
Šolski okoliš	OŠ Livade
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Izola
Območna geodetska uprava	Koper



Odjava | Portal prostor

Javni dostop



splošno iskanje

2626 3140/5

Išči Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2626 IZOLA	3140/5	81	DA	0,00	€	

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2626 Številka parcele 3140/5

POVRŠINA PARCELE (M2)	81
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	81
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja območja centralnih dejavnosti	81
BONITETNE TOČKE	78
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	81
PROIZVODNO OBMOČJE	Obalno-kraška regija

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ STATUS
TPC LIVADE, D.O.O. S.R.L.	Ankaranska cesta 7B, 6000 Koper - Capodistria	1125931	1/1 Lastnik



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI: Ceste

Išči



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Izola
Naselje	Izola
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	6310 Izola - Isola
Krajevna skupnost	Livade
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	KS Livade
Volišče - lokalno	KS Livade, Veluščkova 8
Šolski okoliš	OŠ Livade
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Izola
Območna geodetska uprava	Koper

Geodetska uprava Republike Slovenije

PROSTOR

PROSTORSKI PORTAL RS

Odjava | Portal prostor

Javni dostop

splošno iskanje

2626 2176/1

Išči

Počisti polje

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2626 IZOLA	2176/1	15.188	DA	-25,50		

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2626 Številka parcele 2176/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	15.188
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	15.188
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja območja centralnih dejavnosti	15.188
BONITETNE TOČKE	17
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	15.188
PROIZVODNO OBMOČJE	Obalno-kraška regija

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
TPC LIVADE, D.O.O. S.R.L.	Ankaranska cesta 7B, 6000 Koper - Capodistria	1125931	1/1	Lastnik

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJI: Ceste ☒ Iščite

Naslovi in prostorske enote

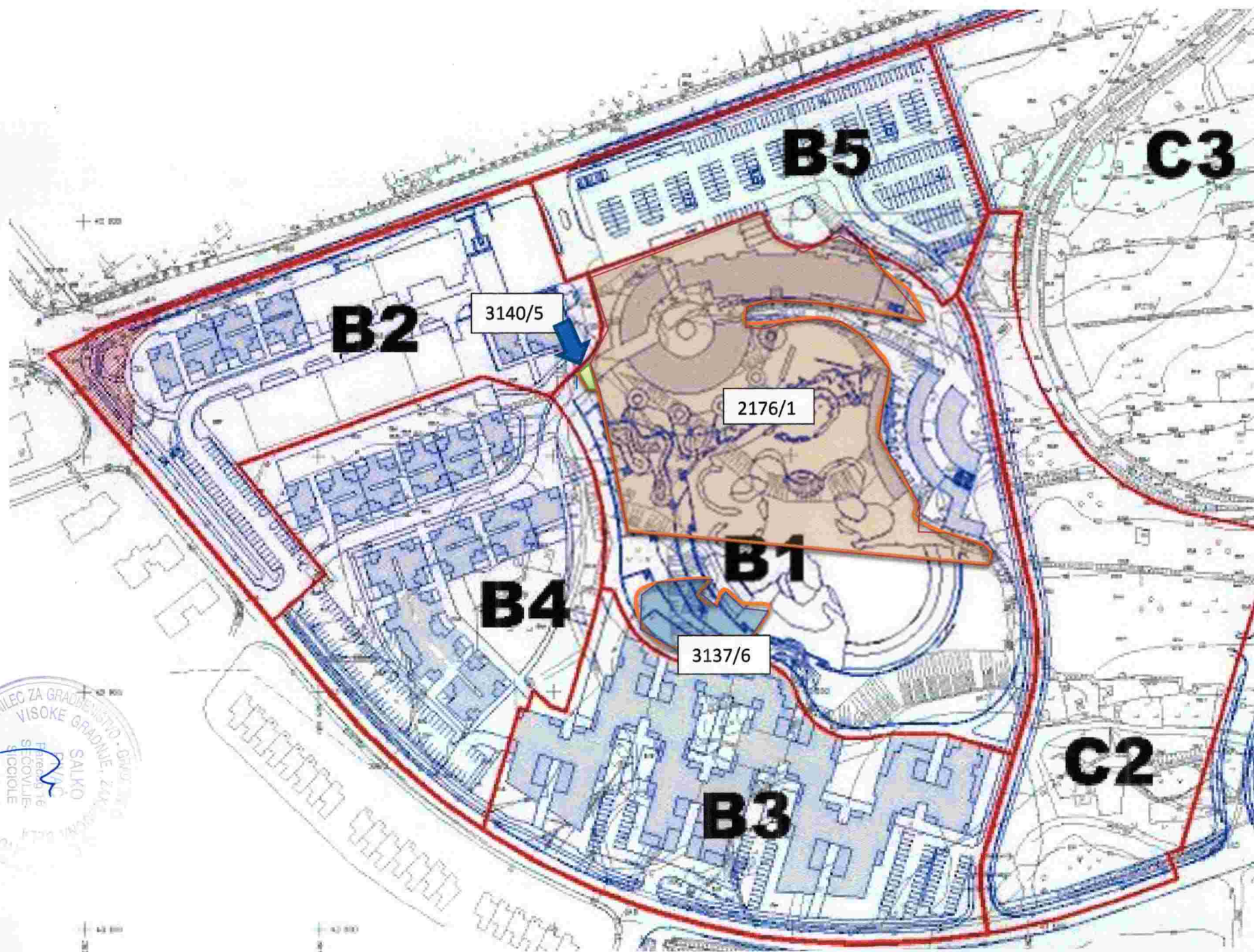
Podatki registra prostorskih enot

Občina	Izola
Naselje	Izola
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	6310 Izola - Isola
Krajevna skupnost	Livade
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Osnovna šola Livade
Volišče - lokalno	Osnovna šola Livade, Livade 7
Šolski okoliš	OŠ Livade
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Izola
Območna geodetska uprava	Koper

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. 16.12.2015, verzija 4.2.11

1 od 1

7.6.2016 9:21



IZSEK Iz Uradnih objav, ki smo jih uporabili pri analizi območja ceditve

Uradne objave, ZN Livade zahod, 15.4.2004:

4.člen:

(2) Glede na namembnost, funkcijo in oblikovanje prostora se območje deli na sledeče ureditvene cone, ki so označene v grafičnem delu iz 2.člena tega odloka:

B1) območje je namenjeno, turizmu, rekreaciji in centralnim dejavnostim – vodni center (3.28 ha)

5.člen:

(1) V območju ZN Livade – zahod so predvideni sledeči posegi:

1. V območju B1:

- gradnja centralnega bazenskega objekta s hotelom in spremljajočimi programi,
- gradnja pokritih in odprtih bazenov s spremljajočimi vodnimi napravami,
- ureditev obvodnih plosčadi s spremljajočimi in servisnimi objekti,
- ureditev parkirišča za avtobuse,
- ureditev peš površin in ozelenitve;

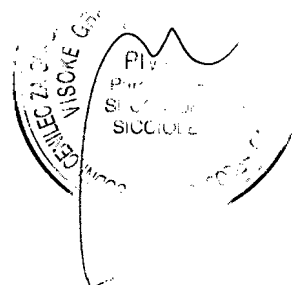
6.člen:

(1) Zmogljivost v območju urejanja B1

- kompleks vodnega centra obsega cca. 6.900,00 m² vodnih površin (pokriti in odprti ogrevani bazeni ter jezero) in cca. 6.300,00 m² plažnih in drugih prostih površin;
- hotel ima cca. 200 ležišč;
- V centralnem objektu je poleg servisnih prostorov in obbazenskih programov cca. 1.760,00 m² površin namenjenih poslovnim, rekreacijskim, gostinskim in trgovskim lokalom, od tega cca. 1.250,00 m² tudi za zunanje obiskovalce;
- plažni objekt ob jezeru s servisnim, gostinskim in trgovskim programom;

8.člen:

Bazenski kompleks – vodni center



- (1) Za bazenski kompleks morajo biti način napajanja in odvajanja vode ter njegova uporaba določeni v projektih. Ti morajo vsebovati tudi oceno vplivov na okolje in pogoje obratovanja, predvsem glede varovanja podtalnice, morja, zraka, nižje ležečih objektov ter v primeru naravnih in drugih nesreč.
- (2) Vodna oskrba bazenov je na podlagi dodatnih raziskav, študij in ustrezne tehnične dokumentacije možna z napajanjem z morsko vodo, vodo iz vodovodnega omrežja, geotermalno vodo ali s podtalnico.

11.člen:

(1) Območje B1

- etažnost centralnega objekta vodnega centra je maksimalno K+P+2;
- Etažnost plažnega objekta je P;
- etažnost hotela je maksimalno K+P+3;

12.člen:

(1) oznaka etažnosti je opredeljena z višinami:

- stanovanjski in drugi bivalni prostori do 3 m;
- poslovni prostori 3,5 m do 4 m.

Pri tem je klet minimalno 50 % tlorisnega gabarita vkopana etaža. Pritličje je etaža s koto tlaka do 0,6 m nad koto terena.

(2) Mansarda je etaža z višino kolenčnega zidu max.2 m2.

(3) Tlorisni in višinski gabariti posameznih objektov so razvidni iz grafičnih prilog.

19.člen:

(2) Glede na namembnost je potrebno zagotoviti naslednje število parkirnih prostorov:

- 2 parkirna prostora na bivalno enoto (stanovanjsko ali poslovno turistično);
- 1 parkirni prostor na 2 sedeža v gostinskem lokalu;
- 1 parkirni prostor na eno hotelsko sobo;
- 1 parkirni prostor na 15 m2 plažne površine vodnega centra)plus 1 parkirni prostor za vsako začetno kvadraturu);

1 parkirni prostor na 20 m² poslovne oz. prodajne trgovske površine (plus 1 parkirni prostor za vsako začetno kvadraturu);

(3) Za dejavnosti se parkirna mesta praviloma zagotavlja znotraj objekta oz. gradbene parcele in na drugih predvidenih parkiriščih, pri čemer je razdalja med parkiriščem in bivalno enoto praviloma 150 m in izjemoma do 300 m, kadar to zahtevajo okoliščine.