

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, 6330 Piran

ZADEVA: I 406/2016

UPNIK: Splošno gradbeno podjetje Slovenija ceste, Tehnika
Obnova d.d.- v stečaju, Slovenska cesta 56, 1000
Ljubljana

DOLŽNIK: Tomas KUNSTELJ, Lepa cesta 10, 6320 Portorož

CENITVENO POROČILO v zadevi I 406/2016

NEPREMIČNINA: - parcela 1033/2, k.o. Portorož, stanovanska hiša z
ID 2631-1307 na naslovu Lepa cesta 10, 6320
Portorož, last dolžnika do 1/2

NALOGA: ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine

**PRISOTNOST NA
OGLEDU:** nihče

DATUM OGLEDA: 30.11.2018

OPOMBA: Ocenjene nepremičnine si cenilec zaradi
neprisotnosti lastnikov ni mogel ogledati znotraj.
Stavba nima urejenega katastrskega vpisa.

DATUM: Lucija, 3.12.2018

Šifra: I_406_2016_zap



2.0. POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

V skladu z naročilom Okrajnega sodišča v Piranu smo izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili tržno vrednost nepremičnin:

- Stanovanska hiša z ID znakom 2631-1307 na parc.št. 1033/2, k.o. Portorož, na naslovu Lepa cesta 10, 6320 Portorož

Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost: »Tržna vrednosti je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«. *1

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.L. RS 106/2010),
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017; uporabo predpisuje HPOV), MSOV 101, MSOV 102, MSOV 103, MSOV 104, MSOV 105, MSOV 400.
3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS – 2; Ur.l. RS 56/2001)

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša ocena vrednosti nepremičnine na dan 3.12.2018:

VREDNOST nepremičnine do 1/1: 107.363,00 EUR

VREDNOST nepremičnine do 1/2: 53.682,00 EUR

*1 prepis iz MSOV 2017, 30.1



- 1.0. NASLOVNA STRAN
- 2.0. POVZETEK POROČILA

3.0. KAZALO VSEBINE

4.0. UVOD

- 4.1. Osnovni opis naloge
- 4.2. Obseg opravljenega dela
- 4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

- 5.1. Opis okolja in soseske
- 5.2. Identifikacija nepremičnine
 - 5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe
 - 5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –stanovanjska hiša
 - 5.2.3. Površina stanovanjske hiše

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

- 6.1. Gospodarsko ekonomski dejavniki v RS
- 6.2. Analiza trga nepremičnin v RS
- 6.3. Lokalni trg nepremičnin

7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

- 7.1. Analiza podatkov
- 7.2. Način primerljivih prodaj
- 7.3. Način kapitalizacije donosa
- 7.4. Nabavnovrednosti način
 - 7.4.1. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj
 - 7.4.2. Tabela prilagoditev za zemljišče
 - 7.4.3. Izračun nadomestitvene vrednosti stanovanjske hiše

8.0. UTEŽI

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV

10.0. LITERATURA IN VIRI

11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

12.0. PRILOGE



4.0. UVOD

4.1. Osnovni opis naloge

Identifikacija in status ocenjevalca:

Salko Pivač, u.d.i.a., sodni izvedenec in cenilec nepremičnin – gradbene stroke

Identifikacija naročnika, lastnika in uporabnika:

NAROČNIK:	Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran
LASTNIK:	- do 1/2 od celote Tomas KUNSTELJ, Lepa cesta 10, 6320 Portorož - do 1/2 od celote ARVIKA d.o.o., Dunajska 158, 1000 Ljubljana
UPORABNIK:	lastniki

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocenitev tržne vrednosti za potrebe v sodnem postopku

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	-Stanovanska hiša z ID znakom 2631-1307 na parc.št. 1033/2, k.o. Portorož, na naslovu Lepa cesta 10, 6320 Portorož
NASLOV NEPREMIČNINE:	Lepa cesta 10, 6320 Portorož
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCELE: 2631-1033/2 ID STAVBE: 2631-1307
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2631 - PORTOROŽ
ŠTEVILKE PARCEL	1033/2
POVRŠINA ZEMLJIŠČA	187,00 m ²
NETTO POVRŠINA OBJEKTA:	81,80 m ² (GURS)
TIP NEPREMIČNINE:	Stanovanska hiša
INSPEKCIJSKE ODLOČBE	V zemljiško knjižnem izpisku ni plombe gradbene inšpekcije



4.2. Obseg opravljenega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- Pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini.
- Opravił ogled obravnavane nepremičnine.
- Analiziral razmere na nepremičninskem trgu, pomembne za vrednost pravic na nepremičninah.
- Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- Na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- Podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah.
- Podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave ceditve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanje, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunih vrednosti so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnini, so povzeti iz podatkov geodetske uprave..
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.
- Podatki o površini zemljišča in poslovnega prostora so povzeti na podlagi podatkov GURS-a, enako o stanju in opremljenosti nepremičnine.



5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

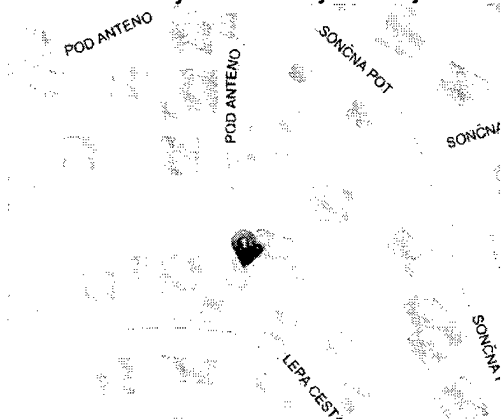
5.1. Opis okolja in soseske

Predmetna nepremičnina leži v občini Piran, mesto Portorož.

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

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Portorož, na naslovu Lepa cesta 10, 6320 Portorož.

Slika 1: Zemljevid lokacije ocenjevane nepremičnine

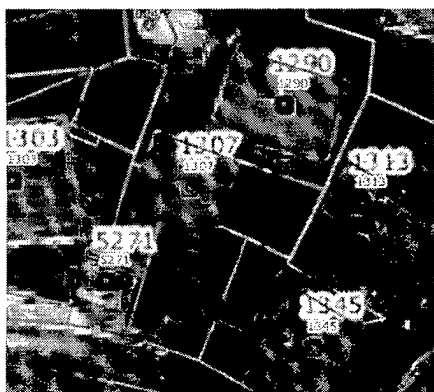


Vir: zemljevid Najdi.si, 2018

5.2. Identifikacija nepremičnine

5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

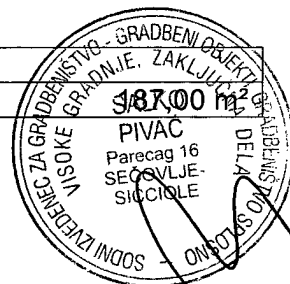
Slika 2: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine



Vir. Javni vpogled v podatke o nepremičninah, GURS, 2018

Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcela	raba	površina
1033/2	Stanovanjske površine	18700 m ²



5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –stanovanjska hiša

Predmet cenitve je stanovanjska hiša, ki se nahaja v Portorožu. Je hiša etažnosti P+1, zgrajena leta 1964. Objekt je nevzdrževan in ne naseljen že več let.

Opremljenost: Samo zemljišče, stavbišče je delno dvorišče, kjer je prostor za parkiranje vozila. Parcela je opremljena z javno komunalno opremo: vodovod, javna cesta, kanalizacija, CATV, električno omrežje.

Izkoriščenost in zasnova: Objekt ima pritličje, 1 nadstropje. Objekt je zgrajen na podlagi dovoljenj, ki so veljala v letu gradnje.

Dostop: Po ulici, vendar le za pešce, dostop z avtom ni mogoč, podporni zidovi se rušijo.

Nosilna konstrukcija: Konstrukcija objekta je opeka, AB medetaže. Temelji so pasovni, kritina je korci, izvedeni kleparski zaključki, žlebovi in odtoki. Fasada je barvana.

Zidovi in stropovi: Zidovi in stropovi so finalno obdelani.

Stavbno pohištvo: zunanje stavbno pohištvo: okna so lesena.

Tlaki: Ne vemo, saj nismo vstopili.

Instalacije in priklopi: Objekt je priključen na vsa omrežja.

Ogrevanje: Ni znano.

Oprema: Oprema ni del tega cenilnega poročila.

Okolica: Okolica objekta ni urejena, deluje zapuščeno, popokane škarpe.

5.2.3. Površine stanovanja in kleti

V podatkih GURS-a so navedene naslednje površine:

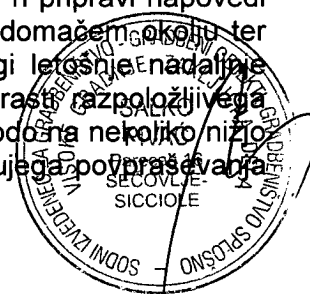
Tabela 4: Površina stavbe po projektu

Št. stavbe	Št.dela stavbe	k.o.	Površina po GURSU v m ²
1307	1	2631 - Portorož	81,80

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

6.1. GOSPODARSKO EKONOMSKI DEJAVNIKI SLOVENIJE (povzeto: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2017, Ljubljana, marec 2018, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj)

Visoka in široko osnovana gospodarska rast se bo letos nadaljevala (5,1 %), nadaljevanje konjunktura pričakujemo tudi prihodnje leto (3,8 %). Pri pripravi napovedi smo izhajali iz zelo ugodnih gospodarskih razmer v mednarodnem in domačem okolju ter nadaljevanja visokih pričakovanj podjetij in potrošnikov. Ključni razlogi letošnje nadaljeviske rasti bodo še naprej visoke rasti izvoza in investicij, ob višji rasti razpoložljivega dohodka se bo rast zasebne potrošnje še pospešila. V prihodnjih letih bodo na nekoliko nižjo gospodarsko rast vplivali predvsem: i) postopno upočasnjevanje rasti tujega povpraševanja



in ii) demografski dejavniki, ki se bodo odrazili predvsem v nižji rasti zaposlenosti in trošenja gospodinjstev.

Letos in v prihodnjih letih pričakujemo nadaljnjo visoko rast izvoza, ki jo podpirata v preteklih letih izboljšana konkurenčnost podjetij in ugodna struktura izvoza. Zlasti v letu 2018 bodo na visoko rast izvoza vplivale tudi ugodne razmere v mednarodnem okolju. V prihodnjih letih se bo rast izvoza upočasnila, in sicer predvsem zaradi upočasnitve rasti tujega povpraševanja, ki jo napovedujejo mednarodne inštitucije. Za prihodnja leta v izvozu tudi niso predvideni večji enkratni dejavniki, ki so zlasti lani in bodo tudi letos znatno vplivali na pospešitev rasti. Težnja po ohranjanju konkurenčnega položaja izvoznikov bo imela v celotnem obdobju napovedovanja pozitiven vpliv na rast izvoza.

V obdobju 2018–2020 bo pomemben dejavnik rasti tudi domača potrošnja. Rast zasebne potrošnje se bo letos pod vplivom ugodnih gibanj na trgu dela in optimizma med potrošniki okrepila, v prihodnjih letih pa bo nekoliko nižja predvsem zaradi umirjanja rasti zaposlenosti. Nadaljeval se bo lanski zagon investicij, ki so se od začetka gospodarske krize močno skrčile. Krepitev pričakujemo na vseh segmentih investicijske aktivnosti, tako v gradbeništvu (stanovanjske in infrastrukturne investicije) kot tudi pri investicijah v opremo in stroje, ki jih bodo ob rastočem povpraševanju nadalje spodbujali visoka izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti in dobri poslovni rezultati podjetij. Rast državne potrošnje bo ostala razmeroma nizka.

Rast zaposlenosti bo letos še precej visoka, v prihodnjih letih pa se bo predvsem pod vplivom demografskih sprememb postopoma umirila. V celotnem obdobju pričakujemo nadaljnjo rast zaposlenosti v večini dejavnosti. Predvsem zaradi zmanjševanja obsega razpoložljive delovne sile pa se bo rast zaposlenosti postopoma umirila, kljub rahlo višji stopnji aktivnosti in zaposlovanju tujih državljanov. Število registriranih brezposelnih se bo še naprej zmanjševalo. Ob predvideni rasti gospodarske aktivnosti in zaposlovanja bodo na to vplivali tudi demografski dejavniki (nadomeščanje naraščajočega števila upokojitev, prehodi iz brezposelnosti v upokojitev).

Rast plač se bo v obdobju 2018–2020 gibala v okvirih predvidene rasti produktivnosti. Nadaljnje znižanje brezposelnosti in naraščajoče omejitve podjetij pri iskanju (predvsem usposobljenih) delavcev bodo postopoma povečevali pritisk na rast plač. Vendar ob tem pričakujemo, da bo težnja po ohranjanju konkurenčnega položaja še naprej pomembno vplivala na oblikovanje plač v zasebnem sektorju (zlasti menjalnem), tako da bo njihova rast ostala skladna s produktivnostjo. V sektorju država se bo rast plač glede na dogovore letos in prihodnje leto povišala.

Inflacija bo letos ostala razmeroma nizka (1,5 %), v prihodnjih dveh letih pa se bo zmerno povišala (malo nad 2 %). Po lanski nekoliko višji inflaciji, ki je sledila obdobju zelo nizke rasti cen oz. deflacije, podobna gibanja cen v povprečju pričakujemo tudi za letos. K temu bodo prispevale predvsem razmeroma nizke cene surovin. Pod vplivom visoke gospodarske rasti in zlasti zasebne potrošnje pa se bo osnovna inflacija že letos povišala nad 2 %.

Presežek tekočega računa plačilne bilance se bo v obdobju 2018–2020 ohranjal na zelo visoki ravni (okoli 7 % BDP). Ob obsežnem razdolževanju in nato postopnem izboljševanju poslovnih rezultatov v preteklih letih to odraža predvsem krepitev varčevanja ob ohranjanju razmeroma nizke ravni investicij. Na presežek vpliva tudi gibanje cen surovin, ki so že nekaj let na relativno nizki ravni. Visok presežek na tekočem računu plačilne bilance bo letos in v prihodnjih letih posledica nadaljevanja visoke rasti izvoza, ki jo bosta še naprej spodbujala rast tujega povpraševanja in relativno ugoden konkurenčen položaj slovenskega gospodarstva, kjer v letih 2018 in 2019 ne pričakujemo večjih sprememb. Skoraj dve tretjini zvišanja blagovnega presežka bosta izhajali iz povečanja količin, dobra tretjina pa iz ugodnih izvozno-uvoznih cenovnih gibanj (pogoji menjave).

Ocene proizvodne vrzeli na podlagi Pomladanske napovedi kažejo, da bo gospodarstvo v obdobju 2018–2020 že visoko v pozitivni fazi gospodarskega cikla. Podobno kažejo še nekateri kazalniki (npr. pomanjkanje delovne sile, zgodovinsko visoka izkoriščenost proizvodnih zmogljivosti, cene nepremičnin). Ocena položaja gospodarstva na podlagi finančno cenovnih kazalnikov pa kaže na manjšo zrelost faze gospodarskega cikla.



(inflacija, rast plač, majhen obseg kreditiranja podjetij, visok presežek na tekočem računu plačilne bilance); tu so se pozitivna gibanja namreč šele začela krepiti.

V času priprave Pomladanske napovedi so tveganja za uresničitev osrednjega scenarija gospodarske napovedi približno uravnotežena. Možnosti za višjo gospodarsko rast kot v osrednjem scenariju pomladanske napovedi so na kratek rok povezane predvsem z dejavniki v domačem okolju. Na to nakazuje predvsem visoko zaupanje potrošnikov in podjetij v gospodarstvo, ki bi lahko ob nadaljevanju ugodnih pogojev financiranja in pozitivnih gibanj v mednarodnem okolju vodilo do še višje rasti investicij in zasebne potrošnje. Proti koncu napovednega obdobja se poveča negotovost glede politik soočanja z demografskimi spremembami, od katerih bo odvisna tudi dinamika gospodarske rasti ter učinki na blaginjo prebivalcev in javnofinančno vzdržnost. V mednarodnem okolju pa prevladujejo negativna tveganja, ki so v trenutno zelo ugodnih cikličnih gospodarskih razmerah povezana predvsem:

- i) s posledicami zategovanja denarne politike v ZDA in srednjeročno tudi evrskem območju,
- ii) s protekcionističnimi ukrepi in na splošno veliko nepredvidljivostjo gospodarskih ukrepov ZDA,
- iii) z visokim vrednotenjem sredstev na finančnih trgih (predvsem v ZDA),
- iii) v EU z izidom pogajanj o izstopu Združenega kraljestva iz EU,
- iv) s političnimi spremembami v evropskih državah, ki bi lahko vplivale na ekonomske politike celotnega evropskega prostora,
- v) z globalnimi geopolitičnimi napetostmi.

■ Napoved glavnih makroekonomskih agregatov Slovenije

		Pomladanska napoved (marec 2018)			
	2017	2018	2019	2020	
BRUTO DOMAČI PROIZVOD					
BDP, realna rast v %	5,0	5,1	2,8	3,2	
BDP, nominalna rast v %	7,1	7,7	6,5	5,7	
BDP, v mrd. EUR, tekoče cene	43,3	46,6	49,7	52,5	
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	10,6	9,2	7,5	6,8	
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	10,1	9,3	8,1	6,9	
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o.t.)	1,3	0,9	0,3	0,5	
Zasebna potrošnja, realna rast v %	3,2	3,6	3,0	2,8	
Državna potrošnja, realna rast v %	2,3	1,7	1,4	1,1	
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	10,3	10,0	8,5	7,5	
Sprememba zalog in vrednosti predmeti (prispevek k rasti v o.t.)	-0,2	0,1	0,0	0,0	
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST					
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,8	2,4	1,5	0,8	
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	88,6	75,6	68,8	64,3	
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	9,5	8,0	7,2	6,7	
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	6,6	5,3	4,6	4,2	
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	2,7	4,0	4,5	4,3	
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	1,3	2,5	2,6	2,8	
- zasebni sektor	1,5	3,0	2,4	2,3	
- javni sektor	1,5	2,1	3,1	1,6	
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	2,2	2,7	2,2	2,4	
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA					
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd. EUR	2,8	3,2	3,4	3,7	
- v primerjavi z BDP v %	6,5	6,9	6,8	7,1	
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ					
Inflacija (dec./dec.), v %	1,7	1,8	2,1	2,3	
Inflacija (povprečje leta), v %	1,4	1,5	1,9	2,3	
Realni efektivni tečaj - deflator stroški dela na enoto proizvoda, rast v %	-0,5	0,7	0,2	-0,3	
PREDPOSTAVKE					
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partnerjev), realna rast v %	6,0	5,2	4,8	4,6	
BDP v evrskem območju, realna rast v %	2,3	2,3	2,0	1,6	
Cena nafte breni v USD / sodček	54,3	65,1	60,8	58,0	
Cene neenergetskih surovin v USD, rast v %	8,0	1,8	0,8	0,8	
Razmerje USD za 1 EUR	1,129	1,234	1,236	1,236	

Vir: Leto 2017 SURS, BS, ECB, EA, 2018–2020 napoved UMAR



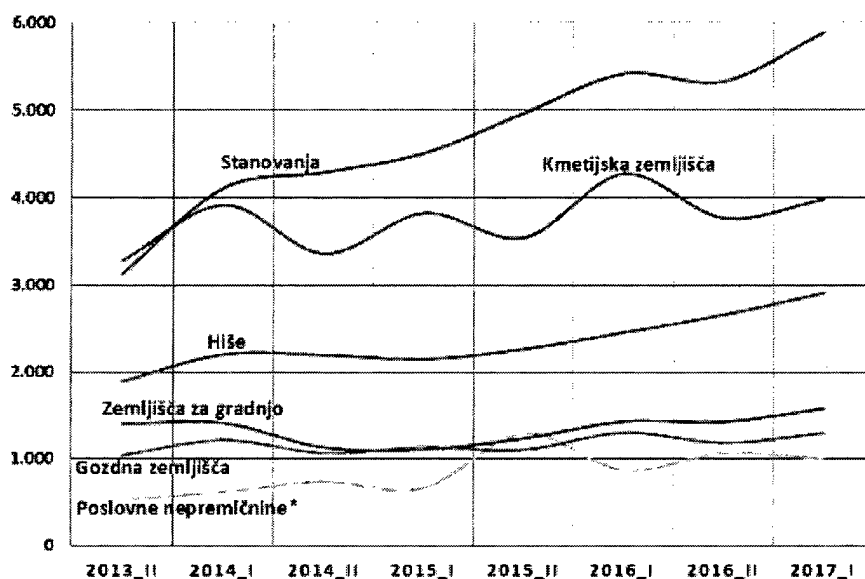
6.2. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (povzeto: Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, GURS, november 2017):

V prvem polletju 2017 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov.

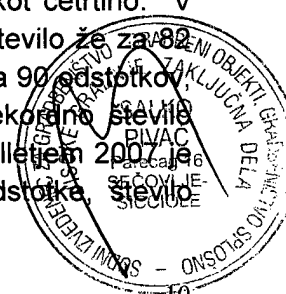
1 Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov

že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. Krasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

Slika 1: število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017



Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največji oživitvi trgovanja smo bili priča v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V letošnjem prvem polletju je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82 odstotkov večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68 odstotkov. V prvem polletju letošnjega leta smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi s prej rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4 odstotke, število



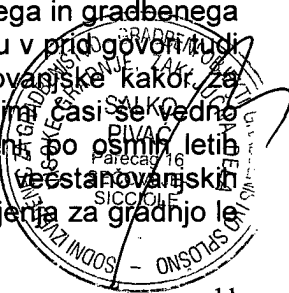
kupoprodaj hiš pa je bilo za 5 odstotkov manjše. Po tem, ko je v drugi polovici preteklega leta že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju letošnjega leta je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9 odstotkov. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19 odstotkov. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja. Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 odstotkov. Še vedno pa je bilo kar za 37 odstotkov manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh. Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše. Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju letošnjega leta je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

6.3. LOKALNI TRG NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, GURS, april 2017):

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se lani zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu.

Ugodne gospodarske okoliščine in klima še naprej vzpodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah. Predvsem to velja za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah so nizke obrestne mere in sicer skromna rast obsega stanovanjskih posojil, ki traja že tri leta, povečanje zaposlenosti in rast mase plač ter znižanje cen stanovanj v času krize. Nizke obrestne mere poleg zadolževanja za nakup ali individualno gradnjo nepremičnin vzpodbujajo tudi naložbe v nepremičnine, kot alternativo varčevanju ali bolj rizičnim naložbam. Na povečevanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih vpliva tudi vse večji interes potencialnih investitorjev za gradnjo novih stanovanjskih enot za trg.

Slovenski nepremičninski trg je v pričakovanju začetka novega investicijskega in gradbenega cikla, saj bo ponudba poizkušala slediti povečanemu povpraševanju. Temu v prid govorijo tudi precejšnje povečanje števila izdanih gradbenih dovoljenj, tako za stanovanjske kakor za nestanovanjske stavbe, čeprav je njihovo število v primerjavi s predkriznimi časi še vedno zanemarljivo. Po še začasnih podatkih Statističnega urada RS, se je lani, po osemih letih padanja, število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanj v nestanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015, ko je doseglo dno (izdana so bila dovoljenja za gradnjo le



okoli 100 novih stanovanj), povečalo za skoraj 150 odstotkov (izdana so bila dovoljenja za več kakor 250 novih stanovanj). Čeprav je absolutno število izdanih dovoljenj še vedno majhno (za primerjavo, leta 2007 so bila izdana dovoljenja za skoraj 4900 novih stanovanj), pa tako povečanje vendarle nakazuje večjo gradbeno dejavnost v bodoče. Še posebej, ker se je povečalo tudi število gradbenih dovoljenj za gradnjo eno- in dvostanovanjskih stavb, ki so bila izdana gospodarskim subjektom (z nekaj več kot 100 leta 2015 na preko 180 lani – leta 2007 so bila izdana gradbena dovoljenja za skoraj 600 stanovanjskih hiš).

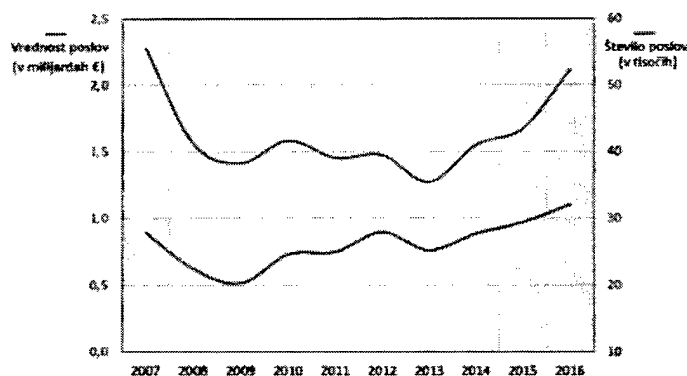
Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz obdobja krize so več ali manj pošle oziroma ne morejo več zadovoljiti naraščajočega povpraševanja po novih stanovanjih.

Večjih novogradenj za trg, tako stanovanjskih kakor poslovnih, praktično ni. Zato je pričakovati, da bodo v večjih mestih investitorji poleg gradnje manjših.

Gradnja v lastni režiji na svojem zazidljivem zemljišču.

Vrednost in deleži prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, leto 2016 večstanovanjskih objektov pričeli oživljati tudi večje, v času krize zaustavljene projekte in načrtovati nove. Zaenkrat pri investicijski dejavnosti prednjači glavno mesto, kjer je vedno več manjših stanovanjskih novogradenj, prihaja pa tudi do posameznih odkupov gradbenih parcel in nedokončanih objektov iz nasledih projektov.

Slika 1: Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija 2007 - 2016

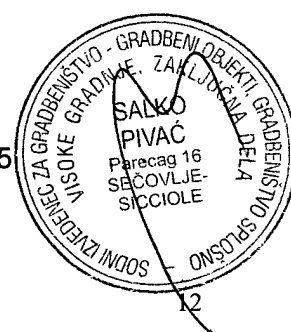


Preglednica 1: Vrednost in deleži prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, leto 2016

	Promet v milijonih €	Delež skupne vrednosti prometa
Stanovanja	836	39,2 %
Hiše	483	22,7 %
Zemljišča za gradnjo	210	9,9 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	137	6,4 %
Pisarne	126	5,9 %
Industrijske nepremičnine	105	4,9 %
Pozidana zemljišča	91	4,3 %
Kmetijska zemljišča	49	2,3 %
Garaže in parkirni prostori	29	1,4 %
Gozdna zemljišča	14	0,7 %
Ostale nepremičnine	49	2,3 %

Na Obalnem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 777 prodaj stanovanj, kar je 7 odstotkov več kakor leta 2015,
- 239 prodaj hiš, kar je 14 odstotkov več kakor leta 2015,
- 105 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 46 odstotkov več kakor leta 2015,
- 250 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 13 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 39 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 40 odstotkov manj kakor leta 2015,



- 67 prodaj pisarniških prostorov, 28 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 23 prodaj gostinskih lokalov.

Potem, ko je bilo v letu 2015 Obalno območje edino, kjer se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin znižalo, se je lani vendarle začel kazati trend rasti števila prodaj. Zaznati je bilo tudi zmeren trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin, ki postaja vse močnejši.

V letu 2016 je bilo na prodanih okoli 780 stanovanj, od tega približno petino na primarnem trgu. V primerjavi z letom prej se je število prodaj povečalo za 7 odstotkov. Prav toliko so se v povprečju povišale tudi cene stanovanj.

Preglednica 8: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana lokalna območja, Obalno območje 2015 - 2016

Analično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
KOPER - staro mesto	Velikost vzorca	46	52
	Povprečna cena (€/m ²)	1.680	1.920
	Srednje leto zgraditve	1900	1900
	Povprečna uporabna površina v m ²	57	54
KOPER - Semedela in Šalara	Velikost vzorca	123	158
	Povprečna cena (€/m ²)	1.840	1.990
	Srednje leto zgraditve	1978	1979
	Povprečna uporabna površina v m ²	52	51
ANKARAN	Velikost vzorca	27	17
	Povprečna cena (€/m ²)	2.190	2.050
	Srednje leto zgraditve	1987	1983
	Povprečna uporabna površina v m ²	54	55
IZOLA	Velikost vzorca	95	83
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.220
	Srednje leto zgraditve	1973	1973
	Povprečna uporabna površina v m ²	48	51
PIRAN	Velikost vzorca	50	50
	Povprečna cena (€/m ²)	2.020	2.250
	Srednje leto zgraditve	1900	1900
	Povprečna uporabna površina v m ²	42	49
PORTOROŽ in LUCIJA	Velikost vzorca	69	74
	Povprečna cena (€/m ²)	2.300	2.380
	Srednje leto zgraditve	1979	1980
	Povprečna uporabna površina v m ²	50	57

Dogajanje na stanovanjskem trgu je zaznamovala prodaja 190-ih stanovanj v izolski soseski »Residenca Livade«, ki je končala nekajletni krč prodaje novih stanovanj na tem območju. Stanovanja so bila dokončana lansko pomlad, večina jih je bila prodanih že v predprodaji, do konca preteklega leta pa je bila prodaja praktično zaključena. Prodajne cene so se gibale od 2.080 do 2.800 €/m² z vključenim DDV. Po podatkih investitorja, naj bi bila polovica kupcev iz Obale, druga polovica pa naj bi stanovanja kupila za počitniški namen.

Uspešna je bila prodaja apartmajev v naselju »Oltra« v Ankaranu, ki ležijo v neposredni bližini morja. Na tretjič ponovljeni javni dražbi apartmajev, ki so bili zgrajeni že leta 2009, je bilo zanimanje veliko, zato so dosežene cene presegle izklicne. Gibale so se od 1.500 do 3.600 €/m² z DDV, v odvisnosti od velikosti in mikrolokacije stanovanja in od tega ali se je kupec odločil tudi za parkirno mesto v garažni hiši.

Lani je bila najvišja pogodbeni cena, 430.000 evrov (4.780 €/m²), dosežena za stanovanje v Portorožu. Tudi najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine, 5.300 €/m², je doseglo stanovanje prodano v Portorožu.

Cena je izračunana na uporabno površino stanovanja in vključuje eno ali dve garažna mesta, odvisno od velikosti stanovanja.

Tujci so lani na Obali kupili 28 stanovanj. Kupovali so neposredno, kot državljani Evropske unije, ali posredno prek svojih, v Sloveniji ustanovljenih podjetij. Ti so največkrat ruski državljani, nekaj je tudi Ukrajincev (skupno 10 prodaj). Največ so kupovali v Portorožu in



Piranu. Po številu sledijo Avstrijci (5 prodaj) in Italijani 4. Tuji kupci so bili še iz Norveške, Švice, Francije, Bosne in Hrvaške.

Ob koncu leta 2016 je na prodajo čakalo še približno 420 prvič vseljivih stanovanj na območju občine Koper. Večino so predstavljala stanovanja v soseski »Nokturno«. Družba za upravljanje terjatev bank (DUTB) je februarja 2017 že uspešno začela z njihovo prodajo na način zbiranja ponudb. Dosežene cene z vključenim parkirnim mestom se gibljejo od 1.900 €/m² do 2.800 €/m² z vključenim DDV. Druge ponudbe novih stanovanj, razen nekaj stanovanj v Piranu, na obali trenutno ni.

Lani je bilo na Obalnem območju sklenjenih okoli 240 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem. Število prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za skoraj

15 odstotkov. Cene hiš pa kažejo še nekoliko močnejši trend rasti kakor cene stanovanj.

Lani sta bili najdražji hiši prodani v Portorožu, in sicer po 900.000 evrov. Obe hiši sta bili veliki prek 200 kvadratnih metrov in obnovljeni. Ena se nahaja v neposredni bližini morja, medtem ko je druga bolj oddaljena, vendar z razgledom na Strunjanski in Portoroški zaliv.

Tujci so 15 hiš kupili preko svojih slovenskih podjetij. Enajst od njih je bilo državljanov Rusije, trije Ukrajine in eden iz Makedonije. Ruski kupci so 4 hiše kupili v starem mestnem jedru Pirana, prav toliko v Portorožu, tri v Izoli in eno v Parecagu. Od sedmih hiš prodanih po ceni 600.000 evrov ali več so jih šest posredno kupili ruski državljani.

Čeprav je promet skromen, na območju Obale počasi oživlja tudi prodaja zemljišč za gradnjo stavb. Lani je bilo v primerjavi z letom prej sklenjenih za 8 odstotkov več kupoprodaj. Najvišji ceni sta dosegli zemljišči v občini Izola (457 €/m²) in Piranu (280 €/m²). V zaledju obale je bila najvišje dosežena cena 85 €/m².

Trg poslovnih nepremičnin na Obali še vedno ni posebno živahen. V preteklem letu je daleč največji posel predstavljala prodaja trgovskega centra »Planet

Tušč« v Kopru, ki je bil prodan za 55 milijonov evrov.

7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

Mednarodni standardi ocenjevanja nepremičninskih pravic opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic:

- **Način primerljivih prodaj** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo.

7.1. Analiza podatkov

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic in glede na namen vrednotenja, preverili možnost in primernost uporabe vseh treh načinov in metod za ocenjevanje vrednosti. Uporabili smo na tržnih primerjavah zasnovan način oziroma metodo primerljivih prodaj v sklopu nabavnovrednostnega načina za vrednotenje zemljišča in stanovanja. Izvedli smo vrednotenje po nabavnovrednostnem načinu, po načinu tržnih primerjav in po načinu donosa nismo, saj je nabor primerljivih nepremičnin dovoljšen.



7.2. Način primerljivih prodaj

Način primerljivih prodaj je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

V našem primeru je predmet cenitve stanovanje in klet, za tovrstne nepremičnine je nabor primerljivih nepremičnin dovolj velik, zato cenitev na podlagi primerljivih prodaj izvedemo.

7.3. Način kapitalizacije donosa

Pri načinu kapitalizacije donosa se oblikuje indikacijsko vrednost predmetne posesti tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Postopek je pokazan kot kapitalizacija. Način kapitalizacije donosa vsebuje dve metodi:

- Metodo diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih donosov, in
- Metodo neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, ki se imenuje mera kapitalizacije; s pomočjo te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) neposredno pretvorimo v sedanjo vrednost oziroma vrednost nepremičninskih pravic.

Metodi, ki ju uporabljamo pri načinu kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporabljata za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti nepremičninskih pravic pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (npr. nakupovalni centri).

V obravnavanem primeru ne ocenimo vrednost nepremičnine s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa, saj imamo dovolj velik nabor primerljivih prodaj.

7.4. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostna metoda, ki pripada nabavnovrednostnem načinu, zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne zgradbe oz. objekta. To vrednost neto korigiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt in za vrednost zunanje ureditev.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost nepremičninskih pravic institucionalnih zgradb in zgradbo za posebne namene.

Indikacijsko vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanje vrednosti izboljšav. Sedanjo vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostni način praviloma zahteva naslednje korake:

- Ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano;
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta ter ureditve zemljišča;
- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega ekonomskega zastaranja;



- Popravimo (zmanjšamo) reprodukcijsko oz. nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti;
- Vrednosti zemljišča prištejemo reprodukcijsko ali nadomestitveno vrednost objekta ter zunanje ureditve ter odštejemo vsa zmanjšanja vrednosti.

Zemljišča ne moremo oceniti po nabavnovrednotni metodi, zato praviloma uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj, lahko pa tudi druge metode, ki jih dopuščajo MSOV.

7.2.1. Izračun vrednosti stanovanja po metodi neposredne primerjave prodaj

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

- Čas prodaje
- Lokacija nepremičnine
- velikost
- stanje objekta

Ocenjevana nepremičnina:

Lokacija: Portorož
Velikost: 81,80 m²
Lega: nevzdrževano, dostopno

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA HIŠE:

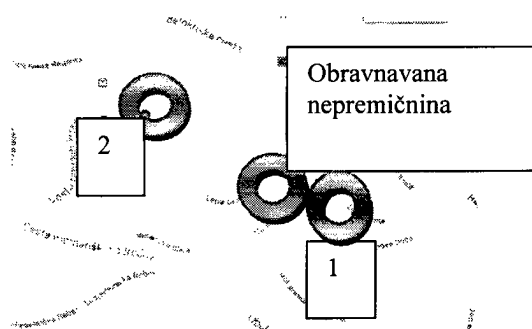
Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah povzamem na portalu GIS CGS, gre za zajem dejansko izvedenih prodaj v obdobju od 1.1.2017-3.12.2018, od tega izberemo naslednje:

OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

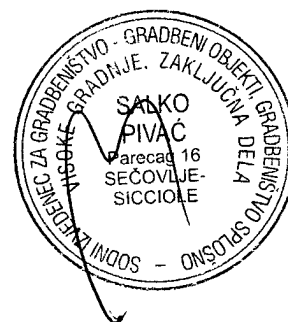
hiša 1: Piran, Verdijeva, velikosti 45,20 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1900, prodano 5.10.2017

hiša 2: Piran, Verdijeva, velikosti 34,30 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1967, obnova 2009, prodano 21.2.2017

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.



Slika: grafični prikaz lokacije izbranih primerjav



Izbrane sestavine primerjave za stanovanjsko hišo:

- Čas prodaje: ker so nepremičnine prodane v majhnem časovnem odmiku upoštevamo, vendar minimalno
- Lokacija nepremičnin: obravnavane in primerljive nepremičnine so na podobni lokaciji, zato ne upoštevamo korekcijo
- velikost: stanovanja so primerljiva, zato ne upoštevamo
- stanje objekta: podobno, zato upoštevam ne upoštevamo

ODSTOTNE PRILAGODITVE:

Lastnost	Ocenjevana nepremičnina	hiša 1		hiša 2	
prodajna cena/m2		2.500,00		2.500,00	
- velikost	81,80	0 %	60,00	0 %	80,00
- čas prodaje	2018	+ 5 %	2017	0 %	2018
-lokacija (mikro)		0 %	podobno	0 %	Podobno
- ne vstop		- 20 %		- 20 %	
- stanje objekta		- 30 %	slabše	- 30 %	slabše
		- 45 %		- 50 %	
EUR/m2		1.375,00		1.250,00	

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 1.312,50 EUR/m2

* koristne površine 81,80 m²

* sedanja vrednost 107.362,50 EUR

=====

7.3. Način kapitalizacije donosa

Pri načinu kapitalizacije donosa se oblikuje indikacijsko vrednost predmetne posesti tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Postopek je pokazan kot kapitalizacija.

Način kapitalizacije donosa vsebuje dve metodi:

- Metodo diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih donosov, in
- Metodo neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, ki se imenuje mera kapitalizacije; s pomočjo te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) neposredno pretvorimo v sedanjo vrednost oziroma vrednost nepremičninskih pravic.

Metodi, ki ju uporabljamo pri načinu kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporabljata za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti nepremičninskih pravic pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (npr. nakupovalni centri).



V obravnavanem primeru ne ocenimo vrednost nepremičnine s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa, saj na tržišču ni oglaševanih podobnih nepremičnin.

7.4. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostna metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu načinu, zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne zgradbe oz. objekta. To vrednost neto korigiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt in za vrednost zunanje ureditve.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost nepremičninskih pravic institucionalnih zgradb in zgradbo za posebne namene.

Indikacijsko vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanje vrednosti izboljšav. Sedanjo vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostni način praviloma zahteva naslednje korake:

- Ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano;
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta ter ureditve zemljišča;
- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega ekonomskega zastaranja;
- Popravimo (zmanjšamo) reprodukcijsko oz. nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti;
- Vrednosti zemljišča prištejemo reprodukcijsko ali nadomestitveno vrednost objekta ter zunanje ureditve ter odštejemo vsa zmanjšanja vrednosti.

V našem primeru je predmet ocenjevanja poslovni prostor.

Zemljišča ne moremo oceniti po nabavnovrednostni metodi, zato praviloma uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj, lahko pa tudi druge metode, ki jih dopuščajo MSOV.

V našem primeru razpolagamo s podatki o tržnih prodajah primerljivih zemljišč, zato ocenimo tržno vrednost zemljišča z metodo primerljivih prodaj. Vrednost dobljena s pomočjo metode primerljivih prodaj najbolj direktno odraža vrednost iz tržnih razmer, zato uporaba ostalih metod ni potrebna.

7.4.1. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

- Čas prodaje
- Lokacija zemljišča
- Oblika zemljišča
- Namembnost zemljišča



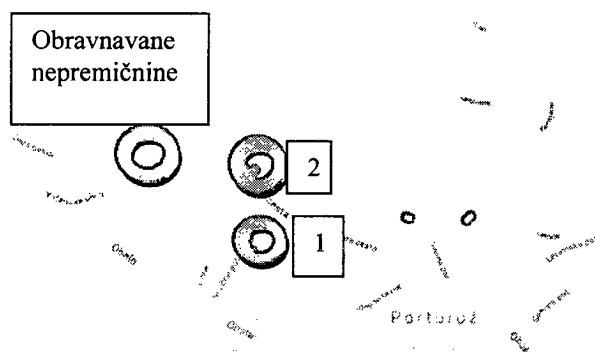
- Komunalna oprema
- Površina zemljišča.

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m2)	EUR/m2
2.	Prodaja na prostem trgu	11.9.2017	3.600,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	12,90	279,00
3.	Prodaja na prostem trgu	28.2.2018	435.000,00	Stavbno zemljišče	2631	Portorož	1.675,00	260,00

* z upoštevanim 22 % DDV-jem

** brez upoštevanega 22 % ddv-ja



Slika: grafični prikaz primerjav

Izbrane sestavine primerjave za zemljišča:

- Čas prodaje: cena na trgu se neprestano spreminjajo, zato ne upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: na obravnavane in primerljive nepremičnine so na podobni lokaciji, vendar je v miko pomenu ocenjevana boljše, zato upoštevamo
- Oblika in dostop: ni zaznati večjih razlik med obravnavanimi in primerljivimi nepremičninami, zato ne izvajamo
- Raba zemljišča: vse posesti so s podobno rabo, zato ne izvedemo prilagoditve
- Komunalna oprema: podobne karakteristike, zato ne opravimo
- Velikost zemljišča: obravnavano zemljišče je majhno, gre le za stavbišče, medtem, ko so primerljiva zemljišča večja, parcele, na katerih je možna gradnja, zato upoštevamo in primerno ovrednotimo

7.4.2. Tabela prilagoditev za zemljišče:

	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2	
k.o.	Portorož	Portorož		Portorož	
Vir podatka		GIS CGS		GIS CGS	
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče	
Prodajna cena		279,00		260,00	
Velikost	187,00	+ 10 %	12,90	- 20 %	1.675,00
Leto	2018	0 %	2018	+ 5 %	2017



transakcije					
lokacija		0 %	podobno	0 %	podobno
Komunalna oprema		0 %	podobno	0 %	podobno
namembnost	Stavbna	0 %	podobno	0 %	podobno
Prilagoditve		+ 10 %		- 15 %	
Prilagojena cena	Ocenjevano zemljišče	306,90		221,00	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 263,95 EUR/m², zaokroženo 264,00 EUR/m².

Površina zemljišča	187,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	264,00	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	49.368,00	EUR

7.4.3. Izračun vrednosti objekta

Vrednost objekta se lahko oceni na osnovi reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov.

Nadomestitveni stroški nove stavbe so stroški gradnje ocenjevane nove stavbe na datum vrednotenja. Nova stavba ima enako uporabnost, kot jo ima ocenjevana, vendar je grajena z modernimi materiali, po modernem dizajnu in po veljavnih standardih.

Reprodukcijski stroški nove stavbe so stroški gradnje nove stavbe na datum vrednotenja. Nova stavba je natančen posnetek ocenjevane, zato je grajena z enakimi materiali, po enakem dizajnu in po enakih standardih kot ocenjevana.

Vrednost objekta se izračuna s pomočjo nadomestitvenih stroškov. Ocena nadomestitvenih stroškov je izdelana na osnovi podatkov o izgradnji podobnih objektov in upoštevanjem cen gradbenih materialov in storitev, je teoretično bolj primerna, investitorji praviloma gradijo na moderen način.

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto koristna površina	81,80	m ²
Strošek/m ²	1.100,00*	EUR/m ²
Strošek X površina (NS) (b)	89.980,00	EUR

* strošek gradnje je opredeljen iz portala PeG (vir: <http://www.peg-online.net/ocene-investicij>)

OCENA POPRAVKA VREDNOSTI

1. Fizično poslabšanje

A. Kratkotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-1) (40% b)	35.992,00	EUR
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	40	let
Dejanska starost (DS)	30	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	10	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	40	%



Znesek zmanjšanja vrednosti (c)	14.396,80	EUR
---------------------------------	-----------	-----

B. Dolgotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-2) (60% b)	53.988,00	EUR
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	60	let
Dejanska starost (DS)	40	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	20	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	50	%
Znesek zmanjšanja vrednosti (d)	26.994,00	EUR

POVZETEK STROŠKOVNEGA POSTOPKA

Ocenjeni nadomestitveni stroški (b)	89.980,00	EUR	
Minus: popravek vrednosti			
- kratkotrajne komponente (c)	14.396,80	EUR	
- dolgotrajne komponente (d)	26.994,00	EUR	
Skupaj zmanjšanje vrednosti	41.390,80	EUR	
Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav	48.589,20	EUR	
Ocenjena sedanja vrednost zemljišča (a)	49.368,00	EUR	
Lokacijska ugodnost 0	0,00	EUR	
Funkcionalno zastaranje 0	0,00	EUR	
Vrednost, določena s stroškovnim pristopom	97.957,20	EUR	

8.0. UTEŽI

V trenutku, ko pridobimo ocene tržne vrednosti na osnovi različnih metod vrednotenja, se moramo ponovno vprašati, katera metoda je v danem trenutku glede na namen in kvaliteto podatkov tista, ki bo oblikovala dokončno tisto vrednost, ki je poštena tržna vrednost nepremičnine.

Mnenja smo, da je ob kvaliteti podatkov o prodajah, upravičeno zatrdim, da je metoda na načina primerljivih prodaj tista, s katero bomo oblikovali končno vrednost nepremičnine. Nabavnovrednostni pristop ocenjevanja je bil uporabljen zgolj za preverjanje mase denarja, ki ga za vzpostavitev takšne nepremičnine potrebujemo, vendar je objekt izjemno različen po sklopih, kar lahko v takem izračunu privede do večjih odmikov. Vpliv funkcionalnega in ekonomskega zastaranja objektov pri » Nabavnovrednostnem načinu« ni upoštevan, navedeni vpliv je težko pravilno oceniti, običajno se kaže ravno v razliki med zgoraj navedenima vrednostnima, seveda ob pogoju zanesljive ocene po obeh načinih.

Za ugotovitev realne ocene tržne vrednosti uporabim le način primerljivih prodaj v deležu 100 %.



9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV 2017

Vrednost na osnovi analiz, omejitev, predpostavk in MSOV, ki so uporabljene v poročilu, znaša:

način primerljivih prodaj	107.362,50 EUR	100,00 %
Način kapitalizacije donosa	Se ne izvede.	0,00 %
Nabavnovrednostni način	97.957,20 EUR	0,00 %

Kot končni sklep na osnovi zapisanega, smatramo, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti nepremičnine na podlagi MSOV za namen v sodnem postopku na osnovi načina primerljivih prodaj, saj ocenjujemo da razpolagamo z ustreznimi podatki za vrednotenje po tem načinu.

Ind.vrednost 107.362,50 EUR

Zaokr. 107.363,00 EUR

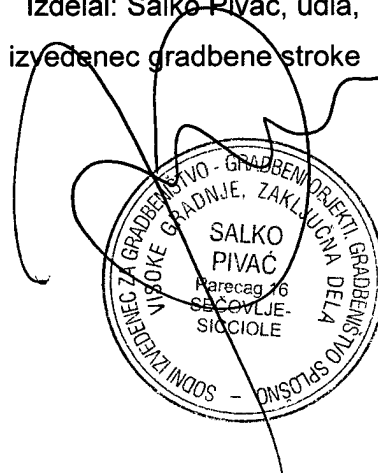
Na osnovi sklepov omejitvenih pogojev in analiz vrednosti smatram, da tržna vrednost nepremičninskih pravic na podlagi MSOV zaokroženo znaša na dan 3.12.2018:

VREDNOST nepremičnine do 1/1: 107.363,00 EUR

VREDNOST nepremičnine do 1/2: 53.682,00 EUR

Lucija, 3.12.2018

Izdelal: Salko Pivač, udia,
cenilec in izvedenec gradbene stroke



10.0. LITERATURA IN 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 2017
5. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list RS št. 33/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 78/2005)
6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. GIS- CGS
11. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016 in polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2017, Geodetska uprava RS, Ljubljana, november 2017
12. [http://www. Prostor.gov](http://www.Prostor.gov)
13. [http://www. Slonep.net](http://www.Slonep.net)
14. [http://www. Nepremicnine.net](http://www.Nepremicnine.net)



11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

Izjava ocenjevalca vrednosti

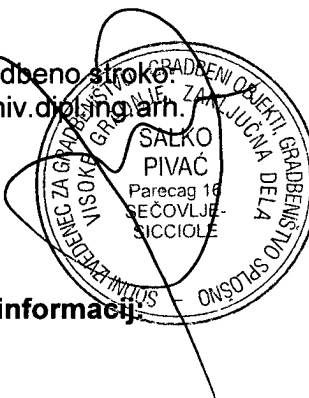
V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

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.
- Upoštevana predpisi in standardi:
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017; 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)

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



Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti podanih podatkov in informacij:

Ni relevantna.

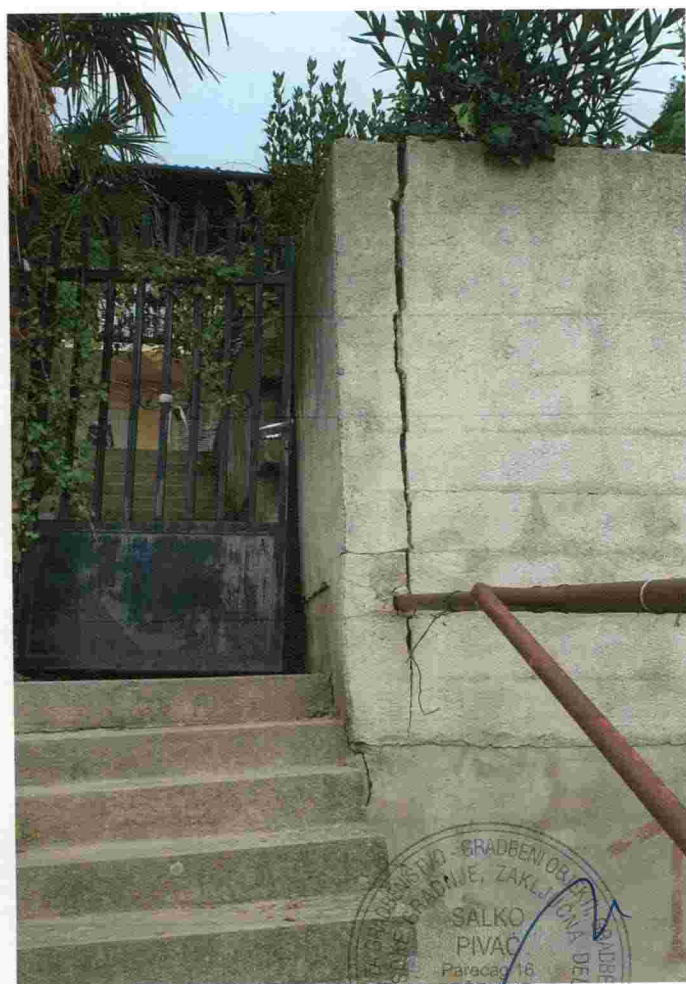
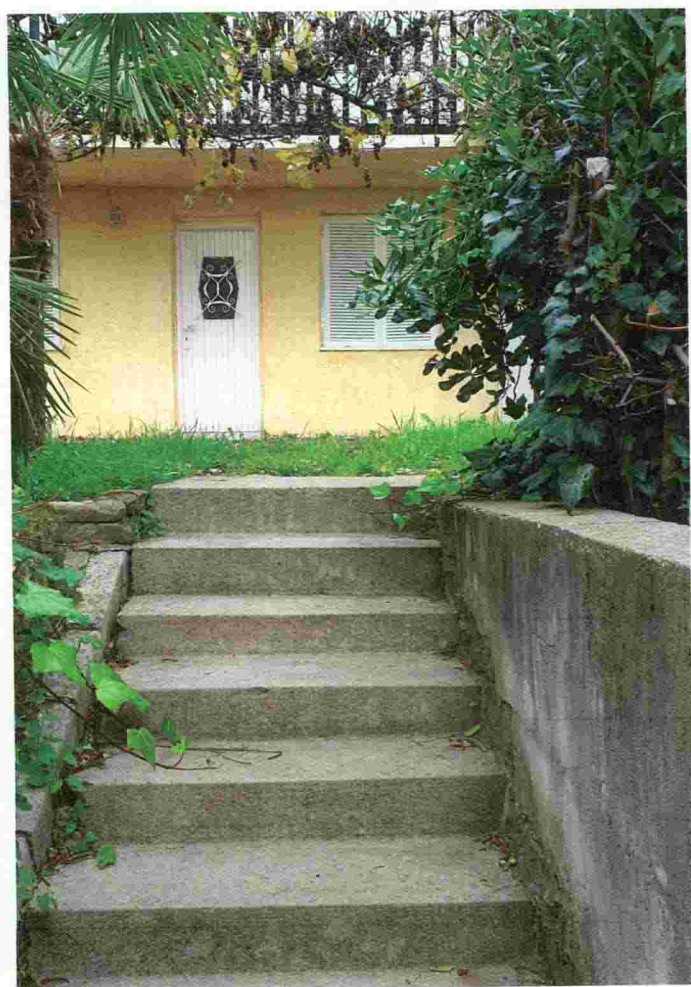
12.0. PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: Zamljiškoknjižni izpisek

Priloga 3: podatki GURS-a







splošno iskanje

2631 1033/2

Išči Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2631 PORTOROŽ	1033/2	187	NE	0,00		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2631 Številka parcele 1033/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	187
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	187
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	187
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2): ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI:
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*34 1307

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ STATUS
ARVKA TRGOVINA IN STORITVE D.O.O.	Ljubljana, Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana	3531325	1/2 Lastnik



Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2631 PORTOROŽ	1307	NE	1		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 2631 Številka stavbe 1307

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Portorož, Lepa cesta 10
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2631 PORTOROŽ	1033/2	*43
2631 PORTOROŽ	1033/7	*37

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	5,8
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO IZGRADNJE STAVBE	1964
LETO OBNOVE STREHE	
LETO OBNOVE FASADE	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	7 - montažna gradnja
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
T - 2 družba za ustvarjanje, razvoj in trženje elektronskih komunikacij in opreme d.o.o.	100 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe ↴



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematico iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Katastrska občina 2631 številka stavbe 1307 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Portorož, Lepa cesta 10
Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
Uporabna površina dela stavbe (m2)	60,8
Površina dela stavbe (m2)	81,8
Številka etaže	1
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Dvigalo	Ne
Dve ali več etaž	Da
Klima	Ne
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	4
Počitniški namen stanovanja	Da
Opravljanje dejavnosti	Ne
Število sob za opravljanje dejavnosti	-
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	6,50
odprta terasa, balkon, loža	21,00
bivalni prostor	60,80

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upraviteljih ↗

Podatki o pravnem poslu 374.420

260 € / m²

Kopiraj vse iz ETN		Kopiraj vse iz REN	
ETN		REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	24.04.2018		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve posla:	28.02.2018		
Pogodbena vrednost:	435.000,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodani delež nepremičnine:	1/1, 1/1, 1/1		

ETN		REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	24.04.2018	06.06.2018	
Vrednost ocenjevanje nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		7.273,99 €	
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	KME 14		Dejanska raba	7.273,99
Število zapisov REN:				
Občina:	PIRAN			
Šifra katastrske občine:	2631	2631		
Katastrska občina:	PORTOROŽ			
Številka parcele:	866	866		
Površina [m2]:	1.043,00	1.043,00		
Centroid X:		42.556,85		
Centroid Y:		389.690,25		
Boniteta:		bonitetne točke: 61, površina zemljišča z bonitetnimi točkami: 1043 m ²		
Posebna nepremičnina:		Ne		
Dejanska raba:		1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%		
Namenska raba:		10110 - stanovanjske površine, delež: 100%		
Vplivno območje:				
Spravilo lesa:				
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno			
Prodani delež parcele:	1/1			
Opombe o nepremičnini:				
Cenilce, v katerih je vsebovana nepremičnina:				

ε = 1675 m²

[Id cenilce][Datum zadnje spremembe]

ETN		REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	24.04.2018	06.06.2018	
Vrednost ocenjevanje nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		638,52 €	
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	KME 14		Dejanska raba	638,52
Število zapisov REN:				
Občina:	PIRAN			
Šifra katastrske občine:	2631	2631		
Katastrska občina:	PORTOROŽ			
Številka parcele:	867/3	867/3		
Površina [m2]:	103,00	103,00		
Centroid X:		42.573,23		
Centroid Y:		389.666,48		
Boniteta:		bonitetne točke: 58, površina zemljišča z bonitetnimi točkami: 103 m ²		
Posebna nepremičnina:		Ne		
Dejanska raba:		1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%		
Namenska raba:		10110 - stanovanjske površine, delež: 100%		
Vplivno območje:				
Spravilo lesa:				
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno			
Prodani delež parcele:	1/1			
Opombe o nepremičnini:				
Cenilce, v katerih je vsebovana nepremičnina:				

[Id cenilce][Datum zadnje spremembe]

ETN		REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	24.04.2018	06.06.2018	
Vrednost ocenjevanje nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		3.279,38 €	
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	KME 14		Dejanska raba	3.279,38
Število zapisov REN:				
Občina:	PIRAN			
Šifra katastrske občine:	2631	2631		
Katastrska občina:	PORTOROŽ			
Številka parcele:	867/4	867/4		
Površina [m2]:	529,00	529,00		
Centroid X:		42.567,93		
Centroid Y:		389.698,89		
Boniteta:		bonitetne točke: 58, površina zemljišča z bonitetnimi točkami: 529 m ²		
Posebna nepremičnina:		Ne		
Dejanska raba:		1000 - Kmetijsko zemljišče, delež: 100%		
Namenska raba:		10110 - stanovanjske površine, delež: 100%		
Vplivno območje:				
Spravilo lesa:				
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno			
Prodani delež parcele:	1/1			
Opombe o nepremičnini:				
Cenilce, v katerih je vsebovana nepremičnina:				

[Id cenilce][Datum zadnje spremembe]

Podatki o pravnem poslu 362.598

Natagum /sabino. 279 e/w

Podatki o pravnem poslu

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	14.04.2018		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na javni dražbi (prostovoljna)		
Datum sklenitve posla:	11.08.2017		
Pogodbeno vrednost:	3.600,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodani delež nepremičnine:	1/112, 1/112, 1/112		

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	14.04.2018	31.07.2018	
Vrednost ocenjevanje nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		16.039,50 €	
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	ZDR	19	Dejanska raba	16.039,50

Število zapisov REN:			
Občina:	PIRAN		
Šifra katastrske občine:	2631	2631	
Katastrska občina:	PORTOROŽ		
Številka parcele:	1370/1	1370/1	
Površina [m ²]:	578,00	578,00	
Centroid X:		42.343,61	
Centroid Y:		389.669,94	
Boniteta:			
Posebna nepremičnina:		Ne	
Dejanska raba:		3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	
Namenska raba:		10200 - območja centralnih dejavnosti, delež: 100%	
Vplivno območje:			
Spravilo lesa:			
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		
Prodani delež parcele:	1/112		
Opombe o nepremičnini:			
Cenitve, v katerih je vsebovana nepremičnina:			

$\Sigma = 12,9 m^2$

[Id cenitve] [Datum zadnje spremembe]

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	14.04.2018	31.07.2018	
Vrednost ocenjevanje nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		10.933,50 €	
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	ZDR	19	Dejanska raba	10.933,50

Število zapisov REN:			
Občina:	PIRAN		
Šifra katastrske občine:	2631	2631	
Katastrska občina:	PORTOROŽ		
Številka parcele:	1371/10	1371/10	
Površina [m ²]:	394,00	394,00	
Centroid X:		42.298,45	
Centroid Y:		389.685,9	
Boniteta:			
Posebna nepremičnina:		Ne	
Dejanska raba:		3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	
Namenska raba:		10200 - območja centralnih dejavnosti, delež: 100%	
Vplivno območje:			
Spravilo lesa:			
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		
Prodani delež parcele:	1/112		
Opombe o nepremičnini:			
Cenitve, v katerih je vsebovana nepremičnina:			

[Id cenitve] [Datum zadnje spremembe]

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	14.04.2018	31.07.2018	
Vrednost ocenjevanje nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:		13.264,50 €	
Model vrednotenja:			

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	ZDR	19	Dejanska raba	13.264,50

Število zapisov REN:			
Občina:	PIRAN		
Šifra katastrske občine:	2631	2631	
Katastrska občina:	PORTOROŽ		
Številka parcele:	1371/7	1371/7	
Površina [m ²]:	478,00	478,00	
Centroid X:		42.318,65	
Centroid Y:		389.665,64	
Boniteta:			
Posebna nepremičnina:		Ne	
Dejanska raba:		3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	
Namenska raba:		10200 - območja centralnih dejavnosti, delež: 100%	
Vplivno območje:			
Spravilo lesa:			
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno		
Prodani delež parcele:	1/112		
Opombe o nepremičnini:			
Cenitve, v katerih je vsebovana nepremičnina:			

[Id cenitve] [Datum zadnje spremembe]

Podatki o pravnem poslu 327.693

45006/m

Kopiraj vse iz ETN	Kopiraj vse iz REN
--------------------	--------------------

Podatki o pravnem poslu

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	20.06.2017		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve posla:	12.04.2017		
Pogodbena vrednost:	150.000,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:			
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodan delež nepremičnine:	1/2, 1/2, 1/2, 1/2		

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:		
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:		
Občina:		
Šifra katastrske občine:		
Katastrska občina:		
Naselje:		
Številka stavbe:		
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:		
Centroid X:		
Centroid Y:		
Dejanska raba stavbe:		
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:		
Parcela, na katerih stoji stavba:		

Številka parcele | Površina zemljišča pod stavbo [m2]

Število etaž:		
Številka pritlične etaže:		
Leto izgradnje stavbe:		
Leto obnove strehe:		
Leto obnove fasade:		
Material nosilne konstrukcije:		
Vrsta ogrevanja:		
Priključek na vodovodno omrežje:		
Priključek na električno omrežje:		
Priključek na telefonsko omrežje:		
Priključek na kanalizacijsko omrežje:		
Priključek na omrežje plinovoda:		
Priključek na omrežje za kabelsko TV:		
Računalniška mreža:		
Vrsta (tip) stavbe:		
*Način temeljenja:		
*Priključek na tehnološki plin:		
*Priključek na industrijski tok:		
*Priključek na komprimiran zrak:		
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:		
Vplivno območje:		
Vrsta stavbe:		
Novogradnja:		
Datum izročitve kupcu:		
Gradbena faza:		
Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]:		
Cena stavbe z zemljiščem:		
Uporabna površina [m2]:		
Neto tlorisna površina [m2]:		

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.
Pri pridobivanju podatkov je prišlo do napake: REN podatki za stavbo (2631 - 1360) ne obstajajo.

E = 60 m²

Podatki o delu stavbe

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	20.06.2017		
Vrednost ocenjevane nepremičnine:			
Vrednost nepremičnine:			
Model vrednotenja:			

Delež modela [%] | Model | Vrednostna raven | Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti | Vrednost po modelu [€]

Število zapisov REN:			
Šifra katastrske občine:	2631		
Katastrska občina:	PORTOROŽ		
Številka stavbe:	1360		
Številka dela stavbe:	1		
Občina:	PIRAN		
Naselje:	PORTOROŽ		
Naslov dela stavbe:	LEPA CESTA		
Hišna številka dela stavbe:	6		
Številka stanovanja / poslovnega prostora:			
Katastrski vpis:			
Centroid X:			
Centroid Y:			
Dejanska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem		
Primarni-sekundarni trg:			
Upravnik stavbe:			
Številka etaže:			
Dve ali več etaž:			
Legla v stavbi:	pritličje		
Številka nadstropja:			
Atrij:			
Površina atrija:			
Leto obnove oken:			
Leto obnove inštalacij:			
Obstoj klime naprav:			
Uporabna površina dela stavbe [m2]:	28,10		
Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:	35,60		
Prodana uporabna površina [m2]:	36,00		
Posebna nepremičnina:			
Parkirišče:	2		
Stanovanje je v skupni lasti:			
Nestanovanjski del je v skupni lasti:			
Kuhinja:			
Kopalnica:			
Stranišče:			

Podatki o pravnem poslu 392.441

2700 € / m²

	Kopiraj vse iz ETN	Kopiraj vse iz REN
Podatki o pravnem poslu		
Datum zadnje posodobitve:	19.09.2018	
Vrsta pravnega posla:	Kúpoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu	
Datum sklenitve posla:	13.06.2018	
Pogodbena vrednost:	209.000,00 €	
Ocenjena vrednost GURS:		
Število zapisov REN:		
Zaračunan ODD:		
Prodan delež nepremičnine:	1/1, 2428/40000, 2428/40000, 1/1	

Podatki o stavbi		REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:		19.09.2018	
Vrednost nepremičnine:			
Število zapisov REN:			
Občina:			
Šifra katastrske občine:		2631	
Katastrska občina:			
Naselje:			
Številka stavbe:		7249	
Naslov stavbe:			
Hišna številka:			
Katastrski vpis:		Ne	
Centroid X:		42.735,29	
Centroid Y:		389.025,68	
Dejanska raba stavbe:		11 - STANOVANJSKA	
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:			
Številke parcel:		1001/6	
Parcela, na katerih stoji stavba:			

	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
	1001/6	42,00

Število etaž:		
Številka pritlične etaže:		
Leto izgradnje stavbe:	2001	
Leto obnove strehe:		
Leto obnove fasade:		
Material nosilne konstrukcije:		
Vrsta ogrevanja:		
Priključek na vodovodno omrežje:		
Priključek na električno omrežje:		
Priključek na telefonsko omrežje:		
Priključek na kanalizacijsko omrežje:		
Priključek na omrežje plinovoda:		
Priključek na omrežje za kabelsko TV:		
Računalniška mreža:		
Vrsta (tip) stavbe:		
*Način temeljenja:		
*Priključek na tehnološki plin:		
*Priključek na industrijski tok:		
*Priključek na komprimiran zrak:		
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:		
Vplivno območje:		
Vrsta stavbe:		
Novogradnja:		
Datum izročitve kupcu:		
Gradbena faza:		
Prodana neto tlorisna površina stavbe [m2]:		
Cena stavbe z zemljiščem:		
Uporabna površina [m2]:		
Neto tlorisna površina [m2]:		

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

Podatki o delu stavbe		ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:		19.09.2018	19.09.2018	
Vrednost ocenjevanje nepremičnine:				
Vrednost nepremičnine:			209.859,29 €	
Model vrednotenja:				

Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
100	HIS	20	-	209.859,29

Število zapisov REN:		
Šifra katastrske občine:	2631	2631
Katastrska občina:	PORTOROŽ	
Številka stavbe:	7249	7249
Številka dela stavbe:	1	1
Občina:	PIRAN	
Naselje:		
Naslov dela stavbe:		
Hišna številka dela stavbe:		
Številka stanovanja / poslovnega prostora:		
Katastrski vpis:		Ne
Centroid X:		42.735,29
Centroid Y:		389.025,68
Dejanska raba dela stavbe:	1110003 - Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1110003 - Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši
Primarni-sekundarni trg:		
Upravnik stavbe:		
Številka etaže:		
Dve ali več etaž:		
Legla v stavbi:		
Številka nadstropja:		
Atrij:		
Površina atrija:		
Leto obnove oken:		
Leto obnove inštalacij:		
Obstoječa klima naprav:		
Uporabna površina dela stavbe [m2]:	80,00	80,00
Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]:	80,00	80,00
Prodana uporabna površina [m2]:	80,00	
Posebna nepremičnina:		Ne
Parkirišče:		
Stanovanje je v skupni lasti:		
Nestanovanjski del je v skupni lasti:		
Kuhinja:		
Kopalnica:		



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.11.2018 - 10:29:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 2631 1033/2
 katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1033/2 (ID 49470)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6361366
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. EMŠO: 1902967*****
 osebno ime: Tomas Kunstelj
 naslov: Lepa cesta 010, 6320 Portorož - Portorose
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.08.2016 19:39:14

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15221329	06.12.2012 13:33:13	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
15366454	13.12.2012 11:47:12	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
18395661	14.10.2016 11:28:02	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 6361367
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/2
 imetnik:
 1. matična številka: 3531325000
 firma / naziv: ARVIKA trgovina in storitve d.o.o.
 naslov: Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 05.08.2015 08:30:47

omejitve: Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 15221329
 čas začetka učinkovanja 06.12.2012 13:33:13
 vrsta pravice / zaznambe 301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice