

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:

I 59/2016

UPNIK:

ZORAN VARDIČ CEROVAC, Vukmanički 43,
Karlovac, Hrvatska

DOLŽNIK:

1. GAŠPER SLEMC, Malija 55 ,6310 Izola
2. GREGOR SLEMC, Malija 55, 6310 Izola
3. LIDIJA SLEMC, Malija 55, 6310 Izola

CENITVENO POROČILO v zadevi I 59/2016

NEPREMIČNINA:

Stanovanjska hiša na naslovu Malija 55, 6310 Izola,
na parceli 5746/1, k.o. Malija, last dolžnice Lidije
Slemc do 1/1

NALOGA:

ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine

PRISOTNOST NA
OGLEDU:

dolžniki

OPOZORILO:

Izdelana ocena vrednosti morebitnemu kupcu ne
zagotavlja, da ima predmet cenitve pridobljene vse
upravno-pravne odločbe, kot npr. gradbeno
dovoljenje, uporabno dovoljenje in ne preverja
skladnosti predmeta cenitve s prostorskimi akti!
Vse navedeno je namreč stvar natančnega pregleda
historične dokumentacije predmeta cenitve, ki pa ga
priložena cenitev ne more vsebovati.

DATUM:

Lucija, 15.11.2016

Šifra:

I_59_2016_zap



POVZETEK PODATKOV O CENITVI:

Naročnik naloge:	Okrajno sodišče v Piranu, Tartinijev trg 1, 6330 Piran
Objekt:	Stanovanjska hiša na naslovu Malija 55, 6310 Izola, na parceli 5746/1, k.o. Malija
Izvajalec naloge:	Salko Pivač, u.d.i.a., Parecag 16b, 6333 Sečovlje Sodni cenilec
Datum izdelave poročila:	15.11.2016
Datum vrednotenja:	15.11.2016
Datum ogleda:	14.11.2016
Prisotnost na ogledu:	dolžniki
Namen ocenjevanja	ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah za potrebe sodnega postopka

**Predlagana tržna cena
nepremičnine za celoto: 164.093,00 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:	Stanovanjska hiša na naslovu Malija 55, 6310 Izola, na parceli 5746/1, k.o. Malija
Datum izdelave poročila:	15.11.2016
Datum vrednotenja:	Vrednost je ocenjena na dan 15.11.2016
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 in objekta v cenitvenem poročilu. Ocenjena vrednost velja na dan 15.11.2016. 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 **15.11.2016**.

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.ing.arh.



2.0. METODOLOGIJA

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

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

2.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

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

2.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

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

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

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

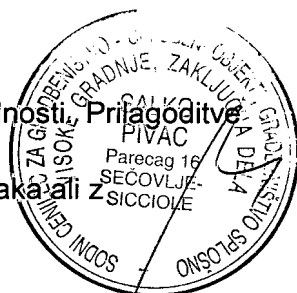
1. Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti.
 2. Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zapestbe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

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

Izbor kriterijev za primerjavo

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

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



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

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

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

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

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

2.4. PROBLEMATIKA OCENJEVANJA

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

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

3.0. OPIS IN ANALIZA PREDMETA VREDNOTENJA

3.1.1. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

3.1.1.1. 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 krepi 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 letos nižje kot v letu 2015 zaradi znatnega znižanja načrtovanih državnih investicij ob prehodu na črpanje

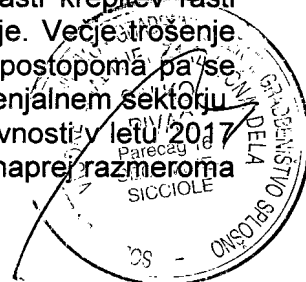
EU sredstev iz finančne perspektive 2014-2020. V letu 2016 se bo nadaljevala krepitev prispevka zasebne potrošnje h gospodarski rasti. Rast trošenja gospodinjstev, ki se je po dveletnem upadanju začela leta 2014, bo spodbujena predvsem z nadaljevanjem pozitivnih gibanj na trgu dela ob ohranjanju razporeditve 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 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 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 nemonetarnem sektorju. Ob predpostavljene 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 ko 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.

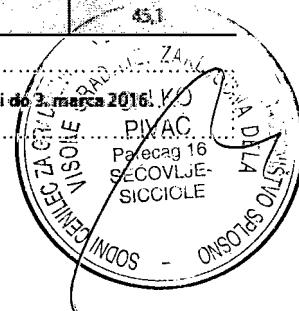


Pomladanska napoved 2016 glavnih makroekonomskih agregatov

	2015	Pomladanska napoved (marec 2016)		
		2016	2017	2018
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	2,9	1,7	2,4	2,3
BDP, v mio EUR, tekoče cene	38.543	39.598	40.613	41.680
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	3.846
- 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, 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

Viri: Leto 2015 SURS, BS, ECB, EIA, 2016-2018 napoved UMAR.

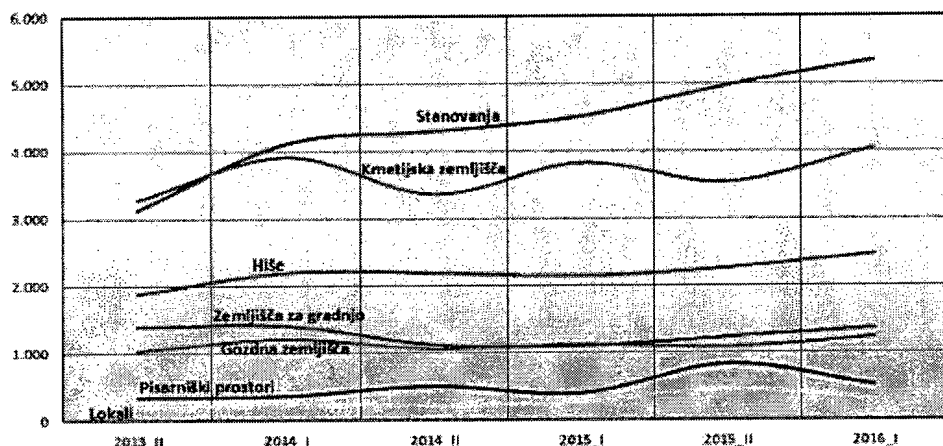
Pri pripravi Pomladanske napovedi so bili upoštevani statistični podatki, informacije in sprejeti ukrepi, znani do 3. marca 2016.



3.1.1.2. TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKI OBALI (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1.polletje 2016, GURS, oktober 2016):

Za letošnje prvo polletje smo na slovenskem nepremičninskem trgu po še začasnih podatkih evidentirali približno 16.500 kupoprodajnih poslov v skupni vrednosti okoli 950 milijonov evrov. Število in vrednostni obseg sklenjenih poslov kažeta močan trend rasti. Število poslov se je v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 9 odstotkov, njihova nominalna vrednost pa se je zvišala za 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 se je število poslov povečalo za 16 odstotkov, vrednost pa se je zvišala kar za 26 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2007 (pred nastopom krize nepremičninskega trga) je bila vrednost evidentiranega prometa v letošnjem prvem polletju še vedno za 17 odstotkov nižja, medtem ko je bilo število sklenjenih poslov celo za 19 odstotkov večje. Vrednostni obseg evidentiranega prometa nepremičnin je bil v letošnjem prvem polletju največji od drugega polletja 2007 dalje. V primerjavi s sedaj že davnim prvim polletjem 2009, ko je bil slovenski nepremičninski trg na najnižji točki krize, je bila vrednost sklenjenih poslov višja za 68 odstotkov.

Rast nepremičninskega trga potrjuje tudi število evidentiranih prodaj po posameznih vrstah nepremičnin.



Slika: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2.polletje 2013-1.polletje 2016

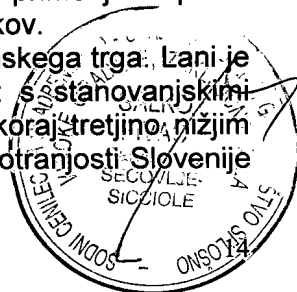
Trend rasti prodaj stanovanjskih nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutni oživitvi trga v prvi polovici leta 2014, se nadaljuje. Kljub še začasnim podatkom za 1. polletje 2016 se je evidentirano število prodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 8 odstotkov (stanovanja 7 odstotkov, hiše 9 odstotkov), v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa celo za 17 odstotkov (stanovanja 18 odstotkov, hiše 15 odstotkov).

Za poslovne nepremičnine se je število prodaj v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2015, ko smo evidentirali rekordno število prodaj, sicer zmanjšalo za 35 odstotkov, a je bilo za 24 odstotkov večje kot v prvem polletju 2015.

Po obratu v drugi polovici preteklega leta so razmeroma močan trend rasti števila prodaj začela kazati tudi zemljišča za gradnjo. Tako se je njihovo število evidentiranih prodaj v prvi polovici leta v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa že za 23 odstotkov.

Trend rasti kažeta tudi promet kmetijskih in gozdnih zemljišč. Število prodaj kmetijskih zemljišč se je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 povečalo za 6 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 10 odstotkov.

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.

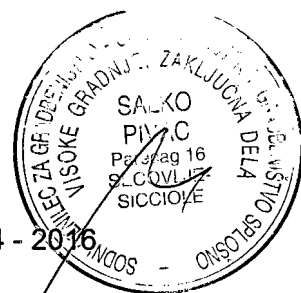
Po pričakovanjih so se zaradi pomanjkanja novih stanovanj, predvsem v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje, začeli obujati v času krize zaustavljeni projekti. Njihova gradnja se bo v glavnem še začela in bodo dokončani v naslednjih letih. Kljub prvim znakom oživljanja gradbene aktivnosti, o začetku novega stanovanjskega gradbenega ciklusa še ne moremo govoriti, saj tudi začetka gradnje večjih novih stanovanjskih projektov v prvi polovici letošnjega leta še ni bilo zaznati. Na bistveno povečanje ponudbe novih stanovanj bo tako treba počakati še kar nekaj časa, medtem pa se bodo verjetno dodobra počistile zaloge stanovanj iz v kriznih letih nasedlih projektov.

Gospodarske in socialne okoliščine, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, so bile v prvi polovici letošnjega leta še naprej ugodne. Najbolj na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, ki se je že pokazala tudi v povečanem prometu z njimi, vpliva nadaljnja rast obsega stanovanjskih kreditov gospodinjstvom in zgodovinsko nizke obrestne mere.

V Ljubljani in na območju Obale brez Kopra je bila rast povprečne cene rabljenih stanovanj v primerjavi z drugim polletjem 2015 le malenkost višja od povprečja, najvišja pa je bila rast v Kopru (9-odstotna) in Celju (8-odstotna). V Kopru je bilo razmeroma močan trend rasti cen zaznati že v drugem polletju preteklega leta.

Analično obdobje	Indikator	2014.I	2014.II	2015.I	2015.II	2016.I *
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2973	2994	2731	3004	3454
	Povprečna cena (€/m²)	1.470	1.460	1.440	1.450	1.490
	Srednje leto izgradnje	1976	1976	1975	1974	1974
	Uporabna površina (m²)	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	911	886	746	773	912
	Povprečna cena (€/m²)	2.020	2.020	2.010	2.050	2.130
	Srednje leto izgradnje	1.972	1.973	1.974	1.972	1.971
	Uporabna površina (m²)	55	51	54	55	53
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	225	214	202	205	289
	Povprečna cena (€/m²)	1.700	1.600	1.590	1.650	1.670
	Srednje leto izgradnje	1.991	1.984	1.988	1.982	1.991
	Uporabna površina (m²)	54	53	53	54	55
MARIBOR	Velikost vzorca	357	342	362	424	445
	Povprečna cena (€/m²)	1.060	1.040	1.030	1.070	1.050
	Srednje leto izgradnje	1.971	1.972	1.972	1.970	1.969
	Uporabna površina (m²)	54	51	52	50	51
CELJE	Velikost vzorca	113	114	112	130	153
	Povprečna cena (€/m²)	1.030	1.060	1.050	1.050	1.130
	Srednje leto izgradnje	1.977	1.975	1.972	1.970	1.972
	Uporabna površina (m²)	52	52	52	52	54
KRANJ	Velikost vzorca	146	100	91	86	114
	Povprečna cena (€/m²)	1.510	1.570	1.560	1.550	1.610
	Srednje leto izgradnje	1.981	1.982	1.974	1.974	1.974
	Uporabna površina (m²)	56	55	49	49	49
KOPER	Velikost vzorca	64	85	81	90	111
	Povprečna cena (€/m²)	1.830	1.730	1.720	1.870	2.040
	Srednje leto izgradnje	1.973	1.973	1.976	1.974	1.978
	Uporabna površina (m²)	53	51	52	54	50
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	137	114	131	130	128
	Povprečna cena (€/m²)	2.230	2.260	2.050	2.190	2.280
	Srednje leto izgradnje	1.984	1.981	1.972	1.980	1.974
	Uporabna površina (m²)	51	50	46	49	53

Slika: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj, polletno 2014 - 2016



Letos se nadaljuje presenetljivo visoka rast prometa z nepremičninami. Hitro rast prometa najbolj vzpodbuja večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč tistih, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutne, razmeroma sprejemljive tržne cene, pa za bogatejše ponovno postajajo tudi zanimivejša finančna naložba.

Cene stanovanjskih nepremičnin, ki so dno dosegle v prvi polovici leta 2015, kljub temu da večinoma že kažejo trend rasti, na splošno še ne sledijo visoki rasti prometa, medtem ko cene poslovnih nepremičnin še sploh ne kažejo znakov okrevanja. V nekaterih regionalnih središčih, kot na primer v Mariboru, Novem mestu in Murski Soboti, cene stanovanjskih nepremičnin še naprej stagnirajo. Enako velja za okolice večjih mest, za manjša mesta in ruralna območja.

Močnejši trend rasti cen kažejo zemljišča za gradnjo stavb, kar je deloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, nekoliko večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb.

Slovenski nepremičninski trg se sicer še nahaja v fazi oživljanja oziroma v začetni fazi novega nepremičninskega cikla. Ponudbe pravih novogradenj praktično ni. Še vedno se čistijo zaloge pred leti zgrajenih nepremičnin na stanovanjskem in poslovnem primarnem nepremičninskem trgu. Tudi rabljene nepremičnine, ki se prodajo, so praviloma že dolgo na trgu. To še posebej velja za stanovanjske hiše in poslovne nepremičnine, manj za stanovanja.

Povprečni čas prodaje nepremičnin se počasi vendarle skrajšuje. Pričakovati je, da bo nepremičninski trg najprej prešel v fazo rasti na tistih območjih, kjer bodo prej pošle stare zaloge stanovanj na primarnem trgu in kjer bo prej ponudba novogradenj, oziroma tam, kjer bo kupna moč oziroma plačilno sposobno povpraševanje največje.

Na stanovanjskem trgu, ki narekuje utrip slovenskega nepremičninskega trga, je glede na zadnje preliminarne podatke povsem možno, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pred nastopom krize pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Ni izključeno, da se bodo v bodoče razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih, zaenkrat to velja zlasti za Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen.

3.2.2. ANALIZA MESTA

Stanovanjska hiša se nahaja v občini Izola, v starem delu mesta.

Občina Izola predstavlja teritorij 28,6 km², s približno 14.549 prebivalci. Je obmorska občina. Naselja v občini so Baredi, Cetore, Dobrava, Mališa, 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 Mališa. Značilni objekti v tej soseski so predvsem stanovanjski objekti.



Značilnosti prometnih povezav

Dostop do obravnavanega področja je omogočen po vaških 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, gleda na raven v občini. Stabilnost zaposlitve je relativna. Soseska ima vse večje ustanove.

Fizični faktorji:

Soseska je na ravnini, lep razgled na okolico in morje. Stabilnost zemljine je normalna. Temperature razlike so značilne ta mediteransko podnebje. Padavine so neizrazite. Poplav, potresov in večjih meteornih 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:

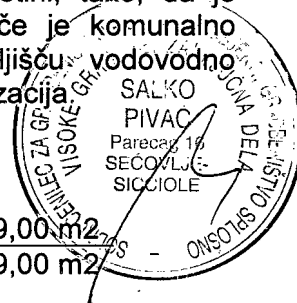
- | | |
|----------------------|---|
| - lokacija: | Mališa |
| - katastrska občina: | Mališa |
| - opis zemljišča | Parcela, na kateri je nepremičnina je razgibanih oblik. Okolica je urejena z asfaltiranimi površinami. Zemljišče je dobre nosilnosti. Obravnavno področje je na vzpetini, tako, da je vidnost dobra. Pogled na okolico. Zemljišče je komunalno opremljeno, kar pomeni, da je na zemljišču vodovodno omrežje, električno omrežje, telefonija, kanalizacija |

Velikost zemljišča:

- k.o. Mališa
- parcela št. 5746/1

- pozidano zemljišče
Skupaj

259,00 m²
259,00 m²



Dostopnost:

Pristop do objekta je po vaški ulici.

Obseg objekta:

Cenitev upošteva nepremičnino z ID znakom GURSa: 2628-5746/1-0, kar v naravi predstavlja parcelo, na kateri stoji stanovanjska hiša in delavnica. Ceni se vse.

3.2.5. TEHNIČNI OPIS IN ANALIZA OBJEKTA

Tehnični opis: enostanovanjska hiša etažnosti P+1. Objekt grajen leta 1900, večkrat obnovljen. Ob hiši je delavnica, etažnosti P, i je na GURSU zavedena s svojim Id, in sicer 2628-1787

- konstrukcija: kamen
- nosilne stene: kamen
- predelne stene: opeka
- fasada: klasična
- strešna konstrukcija: lesena
- kritina: korci
- medetaža: beton
- zasteklitev: termopan
- stavbno pohištvo: les, notranja vrata furnir

1.1. Infrastruktura

- Električna: da
- Voda: da
- Kanalizacija: da.

3.2.6. Netto koristna površina hiše- povzamem po podatkih, GURSa, in sicer:

- stavba 2628-757, stanovanjska hiša.....81,60 m²
- stavba 2628- 1787, nestanovanjska stavba....80,00 m² x 0,5 = 40,00 m²

Za obračun.....121,60 m²



4. 0. CENITEV

4.1. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

A. VREDNOST 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 (m ²)	EUR/m ²
1.	Prodaja na prostem trgu	28.6.2016	135.000,00	Stavbno zemljišče	2715	Cetore	1.286,00	104,98
2.	Prodaja na prostem trgu	15.7.2016	84.000,00	Stavbno zemljišče	2628	Malija	375,00	224,00
3.	Prodaja na prostem trgu	3.12.2015	170.000,00	Stavbno zemljišče	2628	Malija	2.011,00	84,54

Mreža prilagoditev za zemljišče:

	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
k.o.	Cetore	Malija	Malija
Vir podatka	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče
Prodajna cena	104,98	224,00	84,54
Velikost	- 10 %	0 %	- 10 %
Leto transakcije	0 %	0 %	- 5 %
lokacija	+ 5 %	0 %	0 %
Prilagoditve	- 5 %	0 %	- 15 %
Prilagojena cena	99,73	224,00	71,86

Cena zemljišča je srednja vrednost med primerjavami, in znaša 131,86 EUR/m².

Površina zemljišča	259,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	131,86	EUR/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	34.152,52	EUR

B. VREDNOST OBJEKTA

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Neto koristna površina	121,60	m ²
Strošek/m ²	1.100,00*	EUR/m ²
Strošek X površina (NS) (b)	133.760,00	EUR

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



OCENA POPRAVKA VREDNOSTI

1. Fizično poslabšanje

A. Kratkotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-1) (40% b)	53.504,00	EUR
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	40	let
Dejanska starost (DS)	30	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	10	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	30	%
Znesek zmanjšanja vrednosti (c)	16.051,20	EUR

B. Dolgotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-2) (60% b)	80.256,00	EUR
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	60	let
Dejanska starost (DS)	50	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	10	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	40	%
Znesek zmanjšanja vrednosti (d)	32.102,40	EUR

POVZETEK STROŠKOVNEGA POSTOPA

Ocenjeni nadomestitveni stroški (b)	133.760,00	EUR
Minus: popravek vrednosti		
- kratkotrajne komponente (c)	16.051,20	EUR
- dolgotrajne komponente (d)	32.102,40	EUR
Skupaj zmanjšanje vrednosti	48.153,60	EUR
Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav	85.606,40	EUR
Ocenjena sedanja vrednost zemljišča (a)	34.152,52	EUR
Ekonomsko zastaranje 0	0,00	EUR
Funkcionalno zastaranje	0,00	EUR
Vrednost, določena s stroškovnim pristopom	119.758,92	EUR

4.2. DOHODKOVNA METODA

Se ne izvede.

4.3. OCENA VREDNOSTI S PRIMERJAVO PRODAJ

Lokacija: Malija

Velikost: 121,60 m² (259,00 m²)

Lega: v strnjenem naselju, manjša parcela, vzdrževano



IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah povzamem na portalu CGS, gre za dejansko izvedene prodaje od 1.1.2015-16.11.2016:

	Lokacija	Velikost	Prodajna cena EUR	EUR/m2
hiša 1	Malija	108,00	100.000,00	925,93
hiša 2	Malija	161,10	230.000,00	1.427,68

OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

hiša 1: hiša, velikosti 108,00 m2, leto izgradnje 1880, nestanovanjska stavba všteta in parcela 147,00 m2, prodana 23.6.2016

hiša 2: hiša, velikosti 161,10 m2 prodane neto tlorisne površine, leto izgradnje 2003, parcela 355,00 m2, prodana 29.1.2016

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

ODSTOTNE PRILAGODITVE:

Lastnost	hiša 1	hiša 2
- prodajna cena/m2	925,93	1.427,68
- velikost	0 %	+ 10 %*
- ugodnosti**	+ 5 %	+ 5 %
- leto transakcije	0 %	0 %
- stanje objekta	+ 40 %	- 20 %
	+ 45 %	- 5 %
EUR/m2	1.342,60	1.356,30

* manjša kvadratura je, višja je cena

** primerljivi stavbi sta dvojčka, medtem, ko je stavba, ki jo obravnavamo samostojna

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 1.349,45 EUR/m2

* koristne površine 121,60 m2

* sedanja vrednost 164.092,87 EUR

=====



5.0. ZAKLJUČEK

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

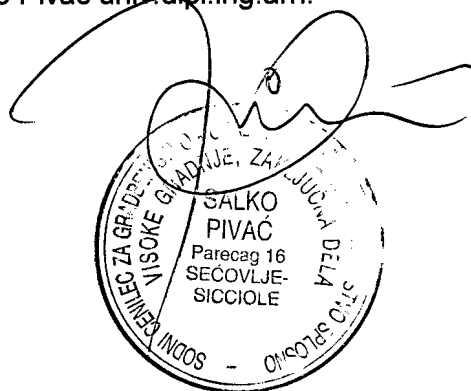
164.093,00 EUR

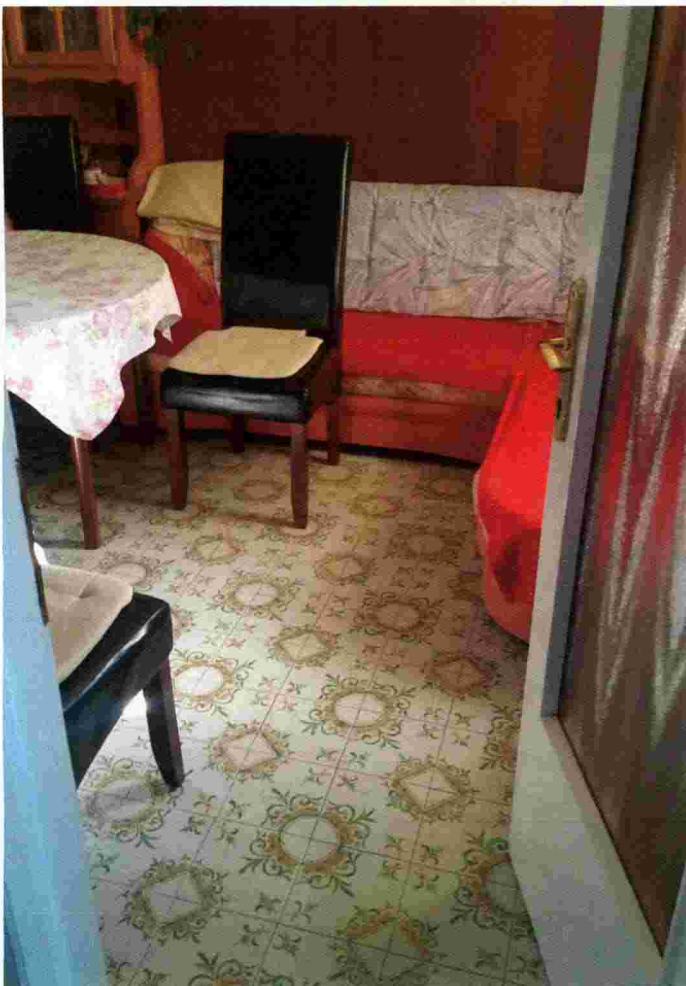
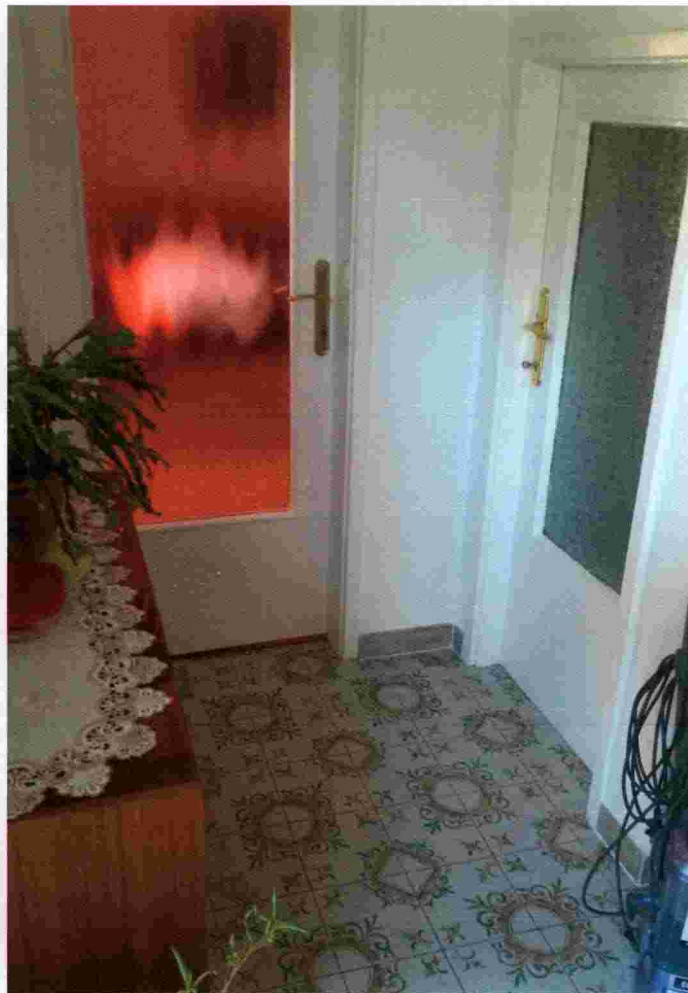
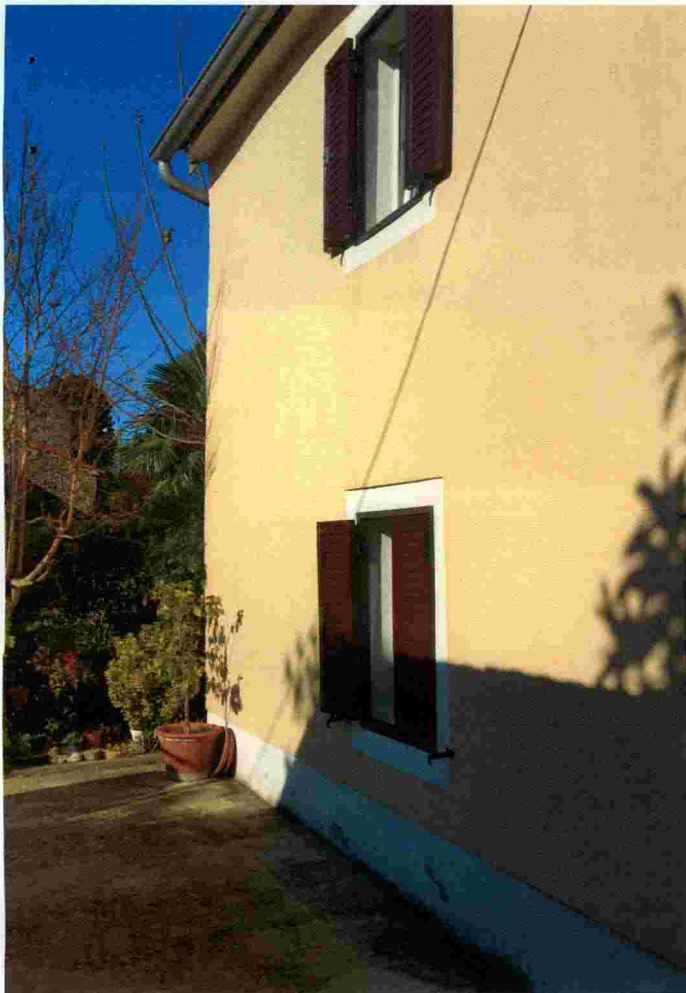
=====

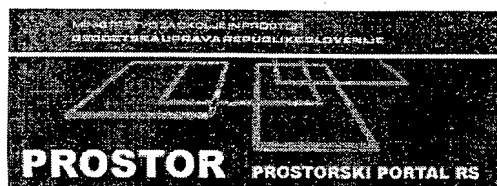
6.0. VIRI

1. Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:
2. Z.K. izpisek
3. Kopija katastra iz Geodetske uprave
4. Urbanistična dokumentacija
5. Standard MSOV 310, 2013
6. 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)
7. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
8. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
- SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. Trgoskop
11. GIS- CGS

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






[Odjava](#) | [Portal prostor](#)
[Javni dostop](#)

splošno iskanje

2628 5746/1

[Išči](#) [Počisti polje](#)
>> [Napredno iskanje](#)>> [Pomoč](#)

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2628 MALIJA	5746/1	259	NE	0,00		

 Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2628 Številka parcele 5746/1

POVRŠINA PARCELE (M ²)	259
DEJANSKA RABA Poizidano zemljišče	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M ²) 259
NAMENSKA RABA območja stanovanj	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M ²) 259
PROIZVODNO OBMOČJE	Obalno-kraška regija

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2628 MALIJA	757	NE	1		

 Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Katastra stavb ☐ Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 2628 Številka stavbe 757

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Malijska 55	
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2628 MALIJA	5746/1	*60
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	6,1	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1780	
LETO OBNOVE STREHE	1987	
LETO OBNOVE FASADE	1993	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	3 - kamen	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
DVIGALO	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST 30 Mb/s

Katastrska občina 2628 številka stavbe 757 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Malija 55
Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem
Uporabna površina dela stavbe (m2)	81,6
Površina dela stavbe (m2)	81,6
Številka etaže	1
Uprawnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	1988
Leto obnove instalacij	-
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Ne
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	4
Počitniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Ne
Število sob za opravljanje dejavnosti	-
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti	-

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↴

REPUBLIKA SLOVENIJA
AGENCIJA ZA VARNOST
POSREDOVANJE V PROMETU
POSREDOVANJE V PROMETU

PROSTOR
PROSTORSKI PORTAL RS

Odjava | Portal prostor

Javni dostop

splošno iskanje

2628 1787

Išči Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2628 MALIJA	1787	NE	1		

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Katastra stavb ☐ Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 2628 številka stavbe 1787

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	-
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2628 MALIJA	5746/1	*74
2628 MALIJA	5746/2	*74

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	2,8
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1996
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST -

Seznam delov stavbe ↴

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2628 MALIJA	5746/2	41	NE	0,00		
2628 MALIJA	5746/1	259	NE	0,00		

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	Malijska
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	6310 Izola - Isola
Krajevna skupnost	Korte

Katastrska občina 2628 številka stavbe 1787 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	-
Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Drug kmetijski del stavbe
Uporabna površina dela stavbe (m2)	80,0
Površina dela stavbe (m2)	80,0
Številka etaže	1
Uprawnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↴

Podatki o pravnem poslu 277.293

Kopiraj vse iz ETN

Kopiraj vse iz REN

925,936/k²

Podatki o pravnem poslu

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	19.08.2016		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve posla:	23.06.2016		
Pogodbena vrednost:	100.000,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:		80.229,86 €	
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodan delež nepremičnine:	1/1, 1/1, 1/1, 1/1, 1/1, 1/1		

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.11.2016	
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:		
Občina:		
Šifra katastrske občine:	2628	
Katastrska občina:		
Naselje:		
Številka stavbe:	679	
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:	Ne	
Centroid X:	40.925,37	
Centroid Y:	393.856,05	
Dejanska raba stavbe:	11 - STANOVANJSKA	
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:	5574	
Parcele, na katerih stoji stavba:		

Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
5574	50,00

Število etaž:	1
Številka pritlične etaže:	1
Leto izgradnje stavbe:	1880
Leto obnove strehe:	-
Leto obnove fasade:	-
Material nosilne konstrukcije:	3 - kamen
Dvigalo:	Ne
Vrsta ogrevanja:	2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na telefonsko omrežje:	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	
Priključek na omrežje za kabelsko TV:	Ne
Računalniška mreža:	
Vrsta (tip) stavbe:	1 - samostoječa stavba
*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 o pravnem poslu 254.032

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

1.427,68 €/m²

Podatki o pravnem poslu

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	18.03.2016		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve posla:	29.01.2016		
Pogodbena vrednost:	230.000,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:		213.505,00 €	
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodan delež nepremičnine:	1/1, 1/1, 1/2, 1/2		

Podatki o stavbi

	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.11.2016	
Vrednost nepremičnine:		
Število zapisov REN:		
Občina:		
Šifra katastrske občine:	2628	
Katastrska občina:		
Naselje:		
Številka stavbe:	2049	
Naslov stavbe:		
Hišna številka:		
Katastrski vpis:	Da	
Centroid X:	41.029,27	
Centroid Y:	393.839,39	
Dejanska raba stavbe:	11 - STANOVANJSKA	
Skupna prodana površina zemljišč [m2]:		
Številke parcel:	4642/6	
Parcele, na katerih stoji stavba:		

Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
4642/6	106,00

Število etaž:	2
Številka pritlične etaže:	1
Leto izgradnje stavbe:	2003
Leto obnove strehe:	-
Leto obnove fasade:	-
Material nosilne konstrukcije:	5 - kombinacija različnih materialov
Dvigalo:	Ne
Vrsta ogrevanja:	2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na telefonsko omrežje:	
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	
Priključek na omrežje za kabelsko TV:	Ne
Računalniška mreža:	
Vrsta (tip) stavbe:	2 - stavba dvojček
*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]:	

Podatki o pravnem poslu 277.427

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

104,92 €/m²

Podatki o pravnem poslu

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	19.08.2016		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve posla:	28.06.2016		
Pogodbena vrednost:	135.000,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:		186.273,89 €	
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodani delež nepremičnine:	1/1		

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	19.08.2016	15.11.2016	
Vrednost nepremičnine:		186.273,89 €	
Število zapisov REN:			
Občina:	IZOLA		
Šifra katastrske občine:	2715	2715	
Katastrska občina:	CETORE		
Številka parcele:	2994/3	2994/3	
Površina [m2]:	1.286,00	1.286,00	
Centroid X:		41.992,65	
Centroid Y:		395.281,5	
Boniteta:			
Posebna nepremičnina:		Ne	
Dejanska raba:		3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	
Namenska raba:		10101 - območja stanovanj - zemljišče za gradnjo stavb, delež: 100%	
Vplivno območje:			
Spravilo lesa:			
Vrsta zemljišča:	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje		
Prodani delež parcele:	1/1		
Opombe o nepremičnini:			

Podatki o pravnem poslu 283.649

224 8/10

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

Podatki o pravnem poslu

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	18.09.2016		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve posla:	15.07.2016		
Pogodbena vrednost:	84.000,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:		6.075,00 €	
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodani delež nepremičnine:	1/1, 1/1		

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	18.09.2016	15.11.2016	
Vrednost nepremičnine:		3.223,80 €	
Število zapisov REN:			
Občina:	IZOLA		
Šifra katastrske občine:	2628	2628	
Katastrska občina:	MALIJA		
Številka parcele:	5577	5577	
Površina [m2]:	199,00	199,00	
Centroid X:		40.906,4	
Centroid Y:		393.851,24	
Boniteta:			
Posebna nepremičnina:		Ne	
Dejanska raba:		3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	
Namenska raba:		10100 - območja stanovanj, 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:			

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	18.09.2016	15.11.2016	
Vrednost nepremičnine:		2.851,20 €	
Število zapisov REN:			
Občina:	IZOLA		
Šifra katastrske občine:	2628	2628	
Katastrska občina:	MALIJA		
Številka parcele:	5582	5582	
Površina [m2]:	176,00	176,00	
Centroid X:		40.899,92	
Centroid Y:		393.843,29	
Boniteta:			
Posebna nepremičnina:		Ne	
Dejanska raba:		3000 - Pozidano zemljišče, delež: 100%	
Namenska raba:		10100 - območja stanovanj, 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		E = 375 m ²
Prodani delež parcele:	1/1		
Opombe o nepremičnini:			

Podatki o pravnem poslu 250.822

84,54 €/m²

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

Podatki o pravnem poslu

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.02.2016		
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel - Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve posla:	03.12.2015		
Pogodbena vrednost:	170.000,00 €		
Ocenjena vrednost GURS:		11.651,00 €	
Število zapisov REN:			
Zaračunan DDV:			
Prodan delež nepremičnine:	1/1, 1/1		

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.02.2016	18.08.2014	
Vrednost nepremičnine:		5.290,00 €	
Število zapisov REN:		REN vrednost velja za 1 nepremičnine	
Občina:	IZOLA		
Šifra katastrske občine:	2628	2628	
Katastrska občina:	MALIJA	MALIJA	
Številka parcele:	4180/1	4180/1	
Površina [m2]:	768,00	768,00	
Centroid X:		41.475,41	
Centroid Y:		395.125,01	
Boniteta:		bonitetne točke: 59, površina 768m ²	
Posebna nepremičnina:		NE	
Dejanska raba:		1000 - Kmetijsko zemljišče, delež 100%	
Namenska raba:		10110 - stanovanjske površine, delež 100%	
Vplivno območje:		-	
Spravilo lesa:		1 - S traktorjem, pravilna razdalja 300m	
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:			

Podatki o zemljišču

	ETN	REN	Sicgras
Datum zadnje posodobitve:	15.02.2016	18.08.2014	
Vrednost nepremičnine:		6.361,00 €	
Število zapisov REN:		REN vrednost velja za 1 nepremičnine	
Občina:	IZOLA		
Šifra katastrske občine:	2628	2628	
Katastrska občina:	MALIJA	MALIJA	
Številka parcele:	4181/1	4181/1	
Površina [m2]:	1.243,00	1.243,00	
Centroid X:		41.494,09	
Centroid Y:		395.108,01	
Boniteta:		bonitetne točke: 58, površina 1243m ²	
Posebna nepremičnina:		NE	
Dejanska raba:		1000 - Kmetijsko zemljišče, delež 65,5% 2000 - Gozdno zemljišče, delež 34,5%	
Namenska raba:		10110 - stanovanjske površine, delež 100%	
Vplivno območje:		-	
Spravilo lesa:		1 - S traktorjem, pravilna razdalja 300m	$\varepsilon = 20 \text{ m}^2$