



POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI

Poročilo izdelal:

Sebastjan Rozman
Srebrničeva ulica 5, 6280 Ankaran

GSM: 00386 51 326 321

e-MAIL: rozman.sebastjan@gmail.com

OSNOVNI PODATKI

Naročnik	OBČINA ANKARAN Jadranska cesta 66, p. p. 24 6280 ANKARAN – ANCARANO	<table><tr><td>Priporočeno:</td><td>Navadno: ☒</td><td>Elektronsko:</td></tr><tr><td colspan="3">Prejeto: 04 -01- 2021</td></tr><tr><td>Šifra zadeve:</td><td>Org. enota:</td><td>Priloge:</td></tr><tr><td colspan="3">3505-1/2019-33</td></tr></table>	Priporočeno:	Navadno: ☒	Elektronsko:	Prejeto: 04 -01- 2021			Šifra zadeve:	Org. enota:	Priloge:	3505-1/2019-33		
Priporočeno:	Navadno: ☒	Elektronsko:												
Prejeto: 04 -01- 2021														
Šifra zadeve:	Org. enota:	Priloge:												
3505-1/2019-33														
Številka naročila	20 - 00984													
Zadeva	Poročilo o ocenjevanju vrednosti													
Datum veljavnosti ocene (upoštevanja stanja nepremičnine)	31.5.2020 (datum ogleda) 16.12.2020 (datum ponovnega ogleda)													
Datum ocenjevanja vrednosti (izdelave cenitvenega mnenja)	- Osnovna cenitev z dne 04.06.2020 1. Dopolnitev z dne 10.8.2020; z dodano metodologijo ocenjevanja 2. Dopolnitev z dne 18.12.2020; ocena vrednosti odškodnine in dopolnitev cenitvenega poročila z novimi podatki Naročnika													
Valuta ocenjevanja vrednosti	euro (€) brez DDV													
Predmet ocenjevanja	<u>Zemljišče:</u> Zemljiška parcele (2) na lokaciji k.o. Oltra, skupne velikosti kakor določeno v cenitvenem poročilu													

Kratek opis: Naročnik želi ugotoviti tržno vrednost nepremičnin v postopku razlastitve in sicer za skupno območje zemljišč na lokaciji kakor prikazano v nadaljevanju.

Namen ocenjevanja vrednosti***:

*** Namen ocenjevanja vrednosti: namen, za katerega se pripravlja ocenjevanje vrednosti, mora biti jasno opredeljen, ker je pomembno, da se ocena vrednosti ne uporablja izven konteksta in za namene, za katere ni določena. Namen ocenjevanja vrednosti bo običajno določal ali vplival na podlago oz. podlage vrednosti, ki jih je treba uporabiti.

- ✓ Izdelati oceno tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo zemljiške parcele.
- ✓ V cenitvi upoštevati vsa poznana nova dejstva in spoznanja, ki bi lahko vplivala na vrednost.
- ✓ V cenitvi upoštevati namensko rabo zemljišča kakor določeno v dokumentu potrdilo o namenski rabi z dne 4.6.2020, št. 3505-0001/2019 (12)
- ✓ V cenitvi oceniti tudi stroške razlastitve v skladu z določili Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)
- ✓ V cenitvi upoštevati vsa nova dejstva kakor jih je podal Naročnik v decembru 2020.

Rekapitulacija ocenjene vrednosti

Ocenjena tržna vrednost znaša (zaokroženo)	€ 471.013 ali 102 €/m ²
Ocena vrednosti odškodnine v primeru razlastitve, skupaj z ocenjenimi stroški razlastitve (zaokroženo)	€ 477.760 ali 103,5 €/m ²



IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem prepričanju izjavljam:

- I. da so v poročilu uporabljeni podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri v njihovo točnost;
- II. da so v analizah, sklepih in mnenju upoštevane omejevalne okoliščine ter osebno nepristranski in strokovni pristopi;
- III. izjavljam tudi, da nimam nikakršnih trenutnih ali bodočih interesov glede na podano stanje v mnenju in da do udeležencev v postopku nisem bil pristranski;
- IV. da stroškov za opravljeno delo nisem v nobenem primeru povezoval z mnenjem v poročilu.

Poročilo oziroma mnenje je bilo izdelano za podani namen.

Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, brez pisnega soglasja avtorja ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja. Avtor ne prevzema odgovornosti na zanašanje tretje osebe na poročilo.

S spoštovanjem:

V Ankaranu, dne 18.12.2020



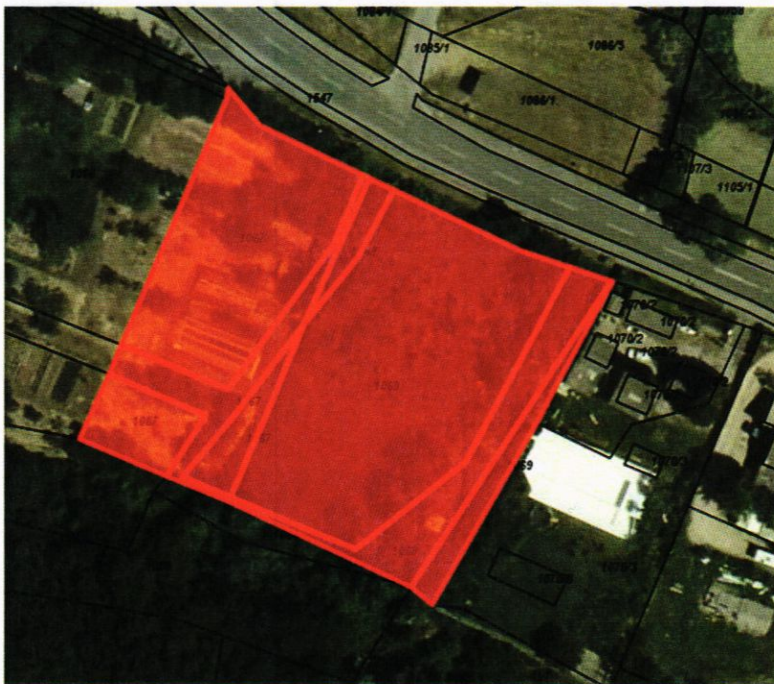
KAZALO IN VSEBINA

UVODNI DEL	4
SPLOŠNI PODATKI O OCENJEVANI NEPREMIČNINI	4
PODATKI O LASTNIŠTVU	5
OGLED NEPREMIČNINE	5
OPIS IZ OGLEDA IN UGOTOVITVE NA OSNOVI PREDANE DOKUMENTACIJE	9
OGLED OBMOČJA CENITVE (SLIKE)	9
PODROBNI PODATKI O OCENJEVANI NEPREMIČNINI IN OBMOČJU	10
OSNOVNI OPIS NALOGE IN NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	13
UVODNE OBRAZLOŽITVE, POMEMBNEJŠE OPOMBE IN DEFINICIJE POJMOV	13
OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI	14
ODGOVORNOST ZA PODATKE O PREDMETNI POSESTI IN OMEJITVENI POGOJI	14
POSTOPEK OCENJEVANJA VREDNOSTI	15
OPIS OKOLJA TER KAZALCI GIBANJ - SPLOŠNO	15
TRG Z NEPREMIČNINAMI – TRENUTNO IN SPLOŠNO STANJE	16
OPIS OKOLJA TER KAZALCI GIBANJ - PODROBNO (INTERNA ANALIZA)	17
OCENJEVANJE VREDNOSTI	19
IZBIRA IN OBRAZLOŽITEV UPORABLJENE METODE OZIROMA PODLAGE OCENJEVANJA VREDNOSTI	19
PODROBEN OPIS POSTOPKA IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI	20
1 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI TRŽNIH PRIMERJAV	20
2 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI ZEMLJIŠKEGA OSTANKA	24
ZAKLJUČNO MNENJE O TRŽNI VREDNOSTI	27
DODATNA OBRAZLOŽITEV CENILCA	27
OCENA VREDNOSTI ODŠKODNINE V PRIMERU RAZLASTITVE	29
IZRAČUN (POVZETEK):	30
ZAKLJUČEK	32
PRILOGE	33
P.1) VIRI IN POMEMBNEJŠA LITERATURA:	33
P.2) ZAPISNIK OGLEDA IN PRIDOBLEJENI DOKUMENTI	33

UVODNI DEL

SPLOŠNI PODATKI O OCENJEVANI NEPREMIČNINI

Predmetno nepremičnino v naravi predstavljajo **nepremičnine** z naslednjimi lastnostmi (sledi opis):

PREDMET CENITVE IN OPIS	LASTNOSTI (VIR GURS, LOK.INF, REN IN OGLED)
Regija	Primorska
Katastrska občina	2593 - k.o. Oltra Občina Ankaran
Zemljiške parcele (območje)	1067, 1069
Opis nepremičnine: 2x zemljiška parcele Stara namenska raba: OPPN Turistično apartmajsko naselje Oltra (pred nastopom OPN) podrobnejša namenska raba: območje za poselitev, centralne dejavnosti dejanska raba: NE pozidano zemljišče, oziroma DELNO pozidano z objekti ki nimajo posebne vrednosti	
Makro-lokacija in kratek opis: Nepremičnina se nahaja pod Jadransko cesto, tik pod uvozom na območje parka Ankaran. Zemljišče je locirano od ca. 400 od središča Ankarana. Območje je prikazano desno – obrobjeno z rdečo barvo.	

PODATKI O LASTNIŠTVU

PREDMET	LASTNOSTI (VIR ZEMLJIŠKA KNJIGA)
Lastnik **Opomba:	parcela 1067 (ID 3209926): SHP - ISTRRA društvo s ograničenom odgovornostjo za trgovinu i putnička agencija; naslov: VELIKI TRG 4, 52466 NOVIGRAD HRVAŠKA, Hrvatska parcela 1069 (ID 2033273): SHP - ISTRRA društvo s ograničenom odgovornostjo za trgovinu i putnička agencija; naslov: VELIKI TRG 4, 52466 NOVIGRAD HRVAŠKA, Hrvatska
Obremenitve (omejitve), druge zaznambe	obremenitve in ostale omejitve lastninske pravice, ki so vpisane v ZK in so obravnavane v cenitvenem poročilu se upoštevajo skladno navedbami v cenitvenim poročilu
Kopija iz ZK izpiska (vir: Zemljiška knjiga) - primer	evidenca javno dostopna in ZK izpisek ni priložen k cenitvi
Pomembne ugotovitve za cenitev vezane na lastništvo:	/ ni zabeleženih bremen

št	parcela	Površina kat. parcele	ZK. Stanje (lastništvo)	OPOMBE/SLIKA
1	1067	1800 m ²	SHP - ISTRRA	Ureditve meje = +55 m ²
2	1069	2718 m ²	SHP - ISTRRA	Ureditve meje = +45 m ²

OGLED NEPREMIČNINE

Ogled predmetne nepremičnine se je izvedel:

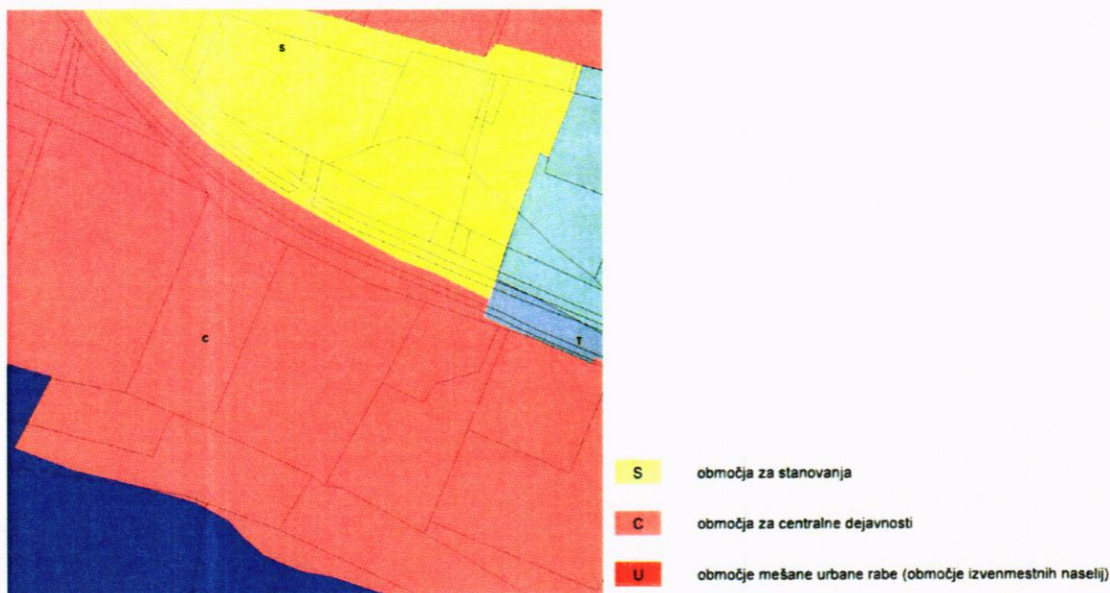
dne	31.5.2020 in 16.12.2020
pričetek ogleda	11:00
konec ogleda	12:30
čas trajanja	1h 30 m

Na ogledu o bili prisotni:

Izvedenec/cenilec:	Sebastjan Rozman
za Naročnika:	/
Ostali:	/
Zapisnik o ogledu	zapisnik se ni vodil ločeno

Cenilcu so bili predani naslednji dokumenti*** iz strani naročnika in lastnika nepremičnine:

- 1) Dokument: Potrdilo o namenski rabi zemljišča z dne 4.6.2020, št. 3505-0001/2019(12)



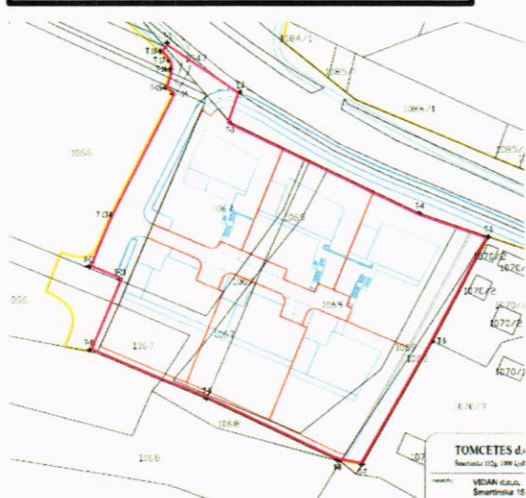
Grafični prikaz iz dokumenta

- 2) Zazidalna situacija št. Projekta 04/09, datum junij 2012, merilo 1:500 za OPPN Turistično apartmajsko naselje Oltra. Zazidavo tvori šest prostostojećih objektov, organiziranih v dve vrsti, vsaka s po tremi objekti v katerih je urejena po ena bivalna enota. «



- c) V osnovi je bil dokument narejen za večjo pozidavo in ga je bilo potrebno prilagoditi dopolnjenemu OPPN.
- 5) Dokument: ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra«, skupaj s prilogi ter grafičnim prikazom.

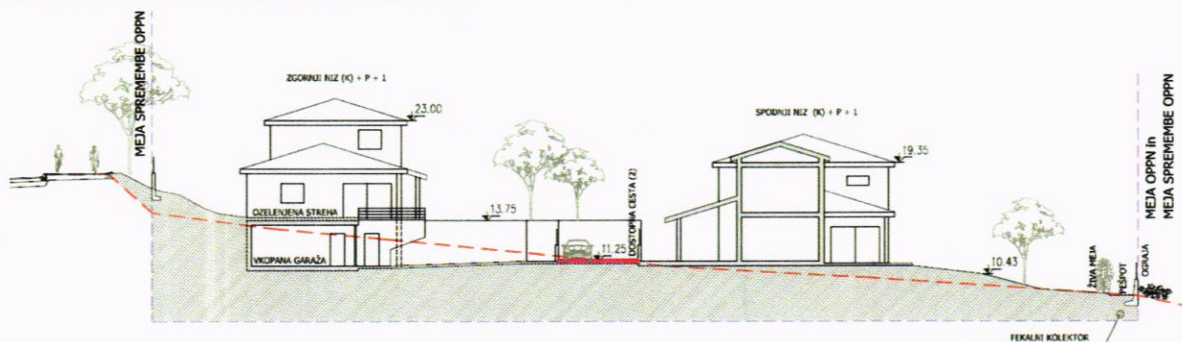
Načrt parcelacije



Načrt poteka predvidene GJI

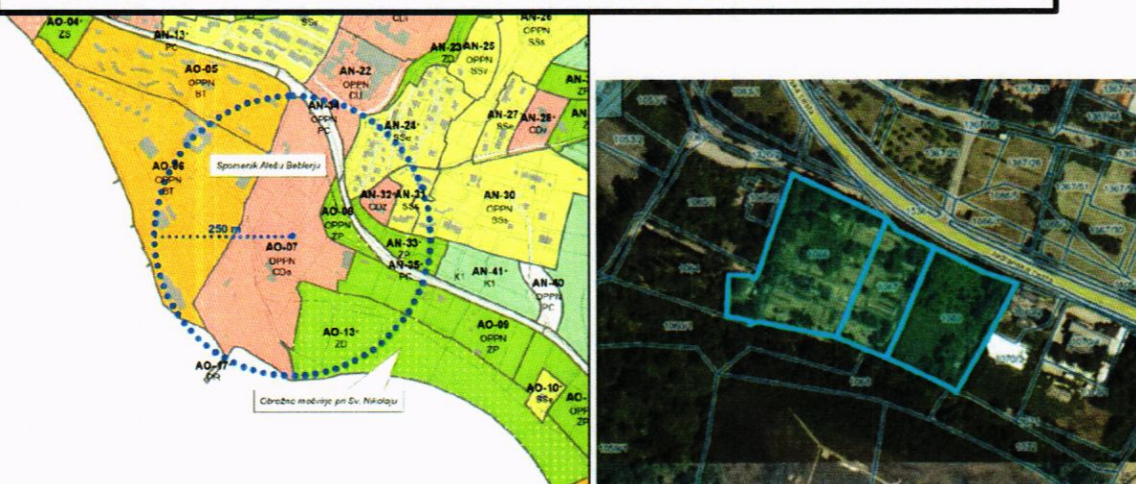


Prerez A-A



- 6) Dokument: *Izhodišča za načrtovanje ureditve javnih parkovnih površin za potrebe družbenih dejavnosti, načrtovanih v centru Ankarana (enota urejanja prostora AO-07)*. Povzetek »Ker je zelene površine, če želimo prebivalcem nuditi ustrezno kvaliteto bivanja, skladno s pravili stroke in Urbanističnim načrtom Ankaran zagotoviti znotraj 3 – 5 minutne peš dostopnosti (250 - 300 m), se kot ustrezne za takšne ureditve kažejo le parcele 1066, 1067 in 1069, k.o. Oltra.

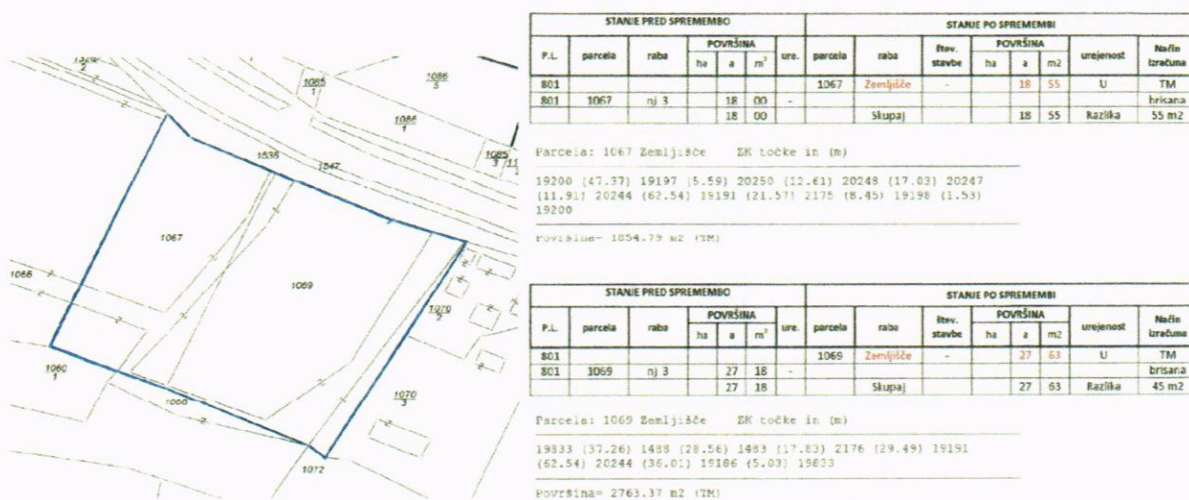
Prikaz iz urbanističnega načrta in enot urejanja prostora s prikazom območja urejanja



- 7) Dokument: elaborat geodetske storitve št.273-2/2020, elaborat ureditve meje za parcelne številke 1067, 1069 z dne 16.6.2020.

Prikaz iz elaborata ureditve meje št.273-2/2020/urejene meje

IZRAČUN POVRŠIN



***OPOMBE: Cenilec je v obsegu svojih zmožnosti preveril in uporabil predane dokumente za njihovo točnost ne jamči.

OPIS IZ OGLEDA IN UGOTOVITVE NA OSNOVI PREDANE DOKUMENTACIJE

Ocenjevana nepremičnina je v naravi delno pozidano stavbo zemljišče, razmeroma pravilne pravokotne oblike, dimenzije ca. 50 m x 66 m. Ocenjuje se da je zemljišče delno opremljeno komunalno zemljišče. V bližini je glavna magistralna cesta – Jadranska cesta. Med ocenjevanimi zemljišči in Jadransko cesto pa vzdolž magistralne ceste poteka zemljišče št. 1547 k.o. Oltra.

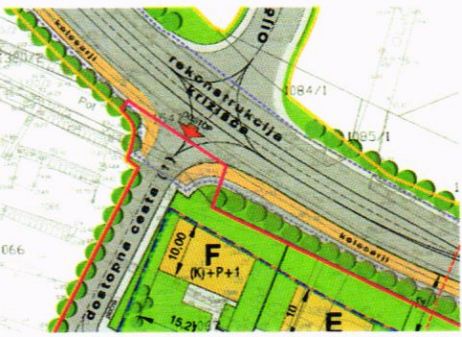
Več o ocenjevanih zemljiščih je razvidno iz spodnjih slik in opisa v nadaljevanju.

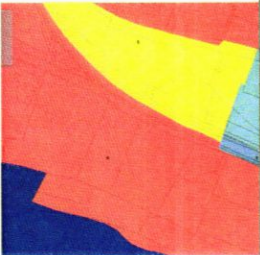
Lokacija zemljišča je atraktivna saj leži območje ocenjevanja v neposredni bližini centra Ankarana, orientacija zemljišča in lega je ugodna J – JZ, nagib zemljišča je prav tako ugoden.

OGLED OBMOČJA CENITVE (SLIKE)



PODROBNI PODATKI O OCENJEVANI NEPREMIČNINI IN OBMOČJU

ELEMENTI	LASTNOSTI NA DAN OGLEDA IN PODATKI GURS.A	
Mikrolokacija slika Območje cenitve = označeno  prikaz dostopa do nepremičnine kakor je bilo predvideno v OPPN	 Dostop je predviden kakor je bilo prikazano v zazaidalni situaciji OPPN /direktno na Jadransko cesto peko izgradnje novega cestnega priključka.	
Prikaz predvidene zazidavalne situacije po predhodno veljavnem prostorskem aktu.	 Na osnovi predhodno veljavnega prostorskega akta OPPN-ja se predvideva pozidava stanovanjskih objektov skupaj z zunanjo ureditvijo in celotno komunalno infrastrukturo. Zazidavo tvori šest prostostoječih objektov, organiziranih v dve vrsti, vsaka s po tremi objekti v katerih je urejena po ena bivalna enota.«	
Opis lokacije splošno	Občino Ankaran opredeljuje obmorska lega ob Jadranskem morju. Leži vzdolž morja, na južnem pobočju Ankaranskega polotoka, imenovanega tudi Miljski polotok, kjer začenja slovenski del istrske obale. Na severu meji na Italijo in Mestno občino Koper. Južni del v celoti obdaja morje. Občina je bila z odcepom od koprške občine ustanovljena leta 2011 in je najmlajša v Sloveniji.	
Bližnja infrastruktura in objekti	bližnja infrastruktura in objekti kot so je pošta, trgovina, šola, vrtec, javna parkirišča, lekarna, pekarna, frizerski salon so v neposredni bližini, se nahajajo v centru Ankaran.	

ELEMENTI	LASTNOSTI NA DAN OGLEDA IN PODATKI GURS.A
	Avtobusna postaja za mestni in primestni promet je v neposredni bližini na jadranski cesti, priključek na cesto je prav tako na razdalji 50 m. Do središča Ankarana se pride po jadranski cesti, oddaljenost je ca. 500m.
<u>SPLOŠEN OPIS:</u> Namenska raba in dejanska raba Podatki o površini	 zemljiška parcele - osnovna namenska raba: ureditveno območje za poselitev KC-10 - podrobna namenska raba: območje za centralne dejavnosti - dejanska raba: delno pozidano zemljišče namenjeno za kmetijsko rabo  stavbe - ni predmet ocenjevanja - pomožni kmetijski objekt: številka stavbe 211 številka dela stavbe 1 (ni predmet cenitve)
Načrtovana prostorska raba in sprejeti prostorski ukrepi 	- zakonita predkupna pravica Občine - sprejet OPN Občine Ankaran (11.11.2020 Uradni list RS št. 161/20) - na obravnavam območju ni veljavnih sprejetih prostorskih ukrepov, ki bi omejevali gradnjo iz naslova sprejetih prostorskih aktov
Drugi podatki o površini	TLORISNA POVRŠINA (ocenjevana površina zemljišča) = *** 4.618 m² - zemljišče št. 1067 v izmeri 1.855,00 m², - zemljišče št. 1069 v izmeri 2.763,00 m², vse k.o. Oltra *** Nova površina je določena po izvedeni izravnavi meje/ elaborat ureditve meje št.273-2/2020
Priključki na GJL: Dostop: Opis iz OPPN / star prostorski akt	 zemljiška parcele - Priključke na GJL mora investitor šele izvesti in območje komunalno opremiti. - Dovoz na območje urejanja je predviden iz predvidenega (rekonstruiranega) priključka na državno cesto R2-406/1407. Rekonstruirano križišče bo imelo pasove za leve zavijalce. Do izgradnje rekonstrukcije državne ceste R2-406/1407 se predvidi začasni priklop na državno cesto R2-406/1407, kot je v obstoječem stanju z začasnim prometnim režimom. Trenutno do predvidenih zemljišč ni vzpostavljenega cestnega priključka. Uvoz iz Jadranske ceste poteka vzdolžno ob zemljišču 1066, kjer je lastnik Občina Ankaran, to je trenutno edina možnost zagotavljanja dostopa na zemljišče, preko te parcele. Dostop mora biti širine 5,50 m z enostranskim pločnikom in se na južni strani zaključiti z obračališčem. - Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Omrežje fekalne kanalizacije se priključuje predviden rekonstruiran fekalni kolektor Debeli rtič–Ankaran–CCN. - Padavinske odpadne vode z območja zazidave se vodi preko meteorne kanalizacije objektov v linijski ponikalni sistem z varnostnim prelivom v hudournik in z zaščito fekalnega kolektorja na južnem območju zazidave. - Priključevanje ne elektroenergetsko omrežje se uredi preko novo izgrajene transformatorske postaje, ki mora biti zgrajena za nazivno napetost 20/0,4kV. - Vodna oskrba območja se zagotovi iz obstoječega napajalnega voda AC DN 100, ki poteka po južni strani Jadranske ceste. V delu, kjer poteka preko severnega dela ureditvenega območja, se izvede rekonstrukcija voda z deviacijo izven območja gradnje objektov in rekonstrukcije Jadranske ceste.

ELEMENTI	LASTNOSTI NA DAN OGLEDA IN PODATKI GURS.A
Pomembne opombe in opažanja cenilca	• Na ocenjevanem območju je veljal prostorski akt OPPN Turistično apartmajsko naselje Oltra. Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št. 1066, 1067 in 1069. Od tega zemljišče št.1066 ni predmet cenitve in je v lasti Občine Ankaran, torej območje ni zaključeno. • Zazidava ima dovoz organiziran iz predvidenega (rekonstruiranega) priključka na državno cesto R2-406/1407, ki še ni izveden, torej zemljišča danes nimajo dostopa. Poleg tega se zaradi rekonstrukcije križišča predvidi deviacija Oljčne poti, ker je dodatna pomembna okoliščina. • Preureditev obočja glede na izhodiščni plan zazidave je sicer možna na način odstopanja znotraj gabaritov določne gradbene linije do +10%, navzdol ni omejeno. Vendar je še vedno potrebno zgraditi komunalno infrastrukturo v naprej in v ta namen angažirati znatna sredstva.
Legalnost gradnje Pomembni elementi v cenitvi	• Pomembno: Občinski podrobni prostorski načrt na območju parcel št. 1067 in 1069, k.o. Oltra, ter na delih parcel št. 1320/2, 1536, 1547, 1549 in 1066, k.o. Oltra, predvideva poseg v registrirano nepremično kulturno dediščino Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina, EŠD: 29698. —> (2) Na delu parcele št. 1066 in na parcelah št. 1067 in 1069, k.o. Oltra, se <u>pred gradbenim posegom v tla</u> zahteva izvedba predhodne arheološke raziskave za ugotovitev vsebine in sestave arheološkega najdišča, ki se izvede v obliki ročnega izkopa testnih jarkov. Testni jarki v skupni površini 160 m² se izkopljejo do globine geološke osnove. Dalje predstavlja tveganje, da Zavod za varstvo kulturne dediščine predpiše zaščitna arheološka izkopavanja območja posega ali druge ukrepe varovanja kulturne dediščine. Finančna sredstva za izvedbo raziskave je dolžan zagotoviti investitor. Datum začetka raziskave mora biti vsaj 14 dni vnaprej javljen pristojni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine. • Za gradnjo na območju registrirane kulturne dediščine mora investitor pridobiti kulturno varstveno soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.« • Iz vidika varstva narave je potrebno opozoriti na naslednja določila: Hrupna gradbena dela naj se izvedejo izven gnezditvene sezone, ki traja od marca do konca junija. Slednje predstavlja vpliv na terminski plan izgradnje. • <u>Območje je potrebno najprej komunalno urediti skupaj z priključki na GJI in zato investirati znatna finančna sredstva in čas, šele nato je omogočena pozidava območja.</u>

OSNOVNI OPIS NALOGE IN NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Osnovni namen ocenjevanja vrednosti je:

OCENA TRŽNE VREDNOSTI

UVODNE OBRAZLOŽITVE, POMEMBNEJŠE OPOMBE IN DEFINICIJE POJMOV

Ocena vrednosti je podana na osnovi standarda MSOV in drugih pravil ocenjevalne stroke (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti - MSOV 2017, navodila združenja SICGRAS, druga strokovna združenja). Standardi in postopki po katerih se je izvedla cenitev predvidevajo naslednje osnovne načine ocenjevanja:

- (1) Način tržnih primerjav
- (2) Na donosu zasnovan način
- (3) Nabavno - vrednostni način
- (4) Analiza najgospodarnejše uporabe

Pred vsakim ocenjevanjem vrednosti mora ocenjevalec definirati vrsto vrednosti, imenovano tudi **podlago vrednosti**, ki jo ocenjuje. Od tega so odvisni vsi nadaljnji postopki ocenjevanja. Podlaga oziroma standard vrednosti in način vrednotenja je določen v nadaljevanju.

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Za različne podlage vrednosti je morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa je dovoljeno upoštevati več premis vrednosti (kombinacija). Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

Pomembna določila po standardu MSOV:

- **“Tržna vrednost”** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- **“Datum ocenjevanja vrednosti”** zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.
- **“Ocenjeni znesek ali ocenjena vrednost”** se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prвина, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu. To je znesek brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.
- **“Poštena vrednost”** je opredeljena kot cena, ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja. Običajno se uporablja pri računovodskem poročanju.
- **“Vrednost za naložbenika”** je vrednost sredstva za določenega lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.
- **“Cena”** je znesek, po katerem se povprašuje, se ga ponuja ali plača za proizvod ali storitev.
- **“Strošek”** je nabavna vrednost ali znesek, ki ga zahteva izdelava proizvoda ali izvedba storitve.

OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI

Za oceno vrednosti nepremičninskih pravic do predmetne nepremičnine oziroma posesti sem:

- ✓ opravil sem vizualni ogled obravnavane nepremičnine ter ogledal okolje predmetne posesti,
- ✓ zbral potrebne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin, ki vplivajo na trg nepremičnin,
- ✓ pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju za primerljive nepremičnine
- ✓ poiskal in analiziral podatke o primerljivih prodanih nepremičninah, ki so dosegljivi preko internetnega registrirnega dostopa - ETN
- ✓ poiskal in analiziral podatke Statističnega urada Republike Slovenije
- ✓ poiskal in analiziral podatke UMAR-ja: <http://www.umar.gov.si>
- ✓ poiskal in analiziral podatke iz katastra stavb in zemljišč
- ✓ poiskal in analiziral podatke GURS-a

ODGOVORNOST ZA PODATKE O PREDMETNI POSESTI IN OMEJITVENI POGOJI

- ▶ Preveritev nepremičninske pravice: lastniška pravica **JE** bila preverjena z vpogledom v zemljiško knjigo.
- ▶ Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: splošni vizualni pregled in pregled dimenzij in javni podatki (REN).
- ▶ Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatki so privzeti po zemljiškem katastru in katastru stavb, oziroma iz drugih virov, če so ti navedeni v poročilu. Odgovornost za okvirno pravilnost teh podatkov ocenjevalec prevzema, za popolno natančnost pa ne.
- ▶ Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okolijskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okolijskih tveganj niso bili preverjeni in obdelani v poročilu. Ravno tako ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitno kontaminiranost zemljišča ali objekta.
- ▶ Ocenjevalec domneva, da so vsi podatki, ki so jih posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali deli poročila, zanesljivi.
- ▶ Nepremičninske pravice, ki so predmet ocenjevanja: popolna lastninska pravica. Pri določanju vrednosti niso bile upoštevane hipotekarne obremenitve, plombe ali morebitne drugačne bremenitve posesti razen bremenitev ki so izrecno navedene v ceni. Lastništvo temelji na podlagi izkazanega ZK izpiska.
- ▶ Izmere, ki niso bile izmerjene iz strani ocenjevalca, temeljijo na podlagi javnega vpogleda v podatke nepremičnin GURS-a (Geodetska uprava Republike Slovenije). Izmere so bile preverjene v osnovnih gabaritih, zato ocenjevalec verjame v točnost javnih podatkov.
- ▶ Poročilo temelji na predpostavki, da je bila predmetna posest gospodarno vodena in strokovno zgrajena brez skritih napak, na katere ocenjevalec ni bil opozorjen oziroma jih pri običajnem ogledu ni možno zaznati (brez sondiranja objekta in preverjanja statične ustreznosti, oziroma stabilnosti).
- ▶ Mnenje/ocena oz. poročilo velja za navedeni datum in namen. Poročilo temelji na podlagi ogleda z določenega dne (datum ocenjevanja vrednosti). Za spremembe stanja po dnevu ogleda do izdelave poročila ocenjevalec ne odgovarja. Stanje ob ogledu je razvidno iz priloženih fotografij, posnetih na dan ogleda.

POSTOPEK OCENJEVANJA VREDNOSTI

OPIS OKOLJA TER KAZALCI GIBANJ - SPLOŠNO

Na trg nepremičnin vpliva družbeno-gospodarsko in makroekonomsko okolje. Ugodne oziroma neugodne družbeno-ekonomske razmere prinašajo večjo, oziroma manjšo kupno moč prebivalstva in posredno tudi večje ali manjše povpraševanje na trgu nepremičnin in posledično vpliv na cene. V nadaljevanju so prikazana poročila in analize za obravnavano območje in obdobje, ki pomembno vplivajo na ocenjeno vrednost.

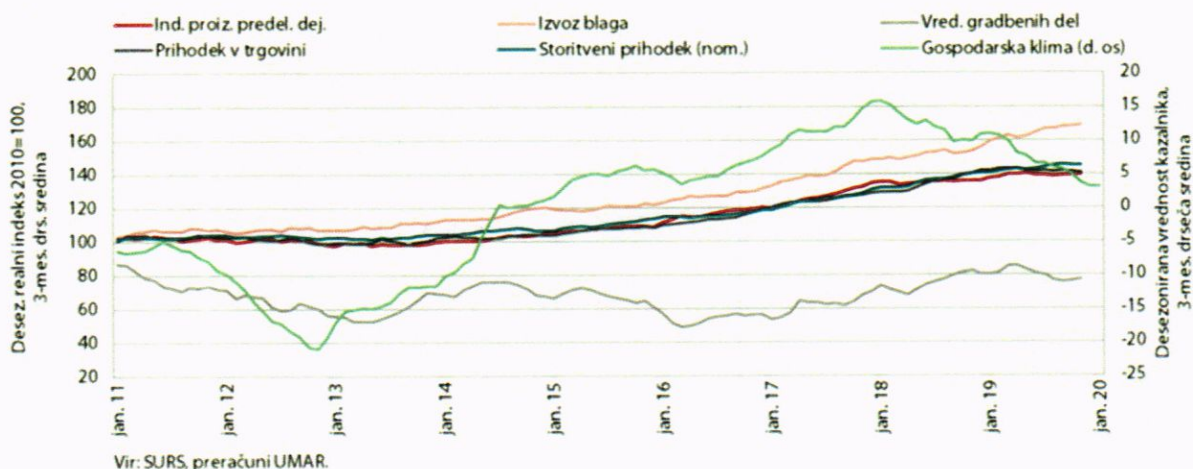
Iz izvedenih analiz ugotovimo, da so med najpomembnejši dejavniki, ki lahko vplivajo na vrednost nepremičnin bližina upravnih, izobraževalnih in zdravstvenih ustanov, prometne povezave, površina zelenih površin, lokacija znotraj naselja in podobno. Na podlagi analize trga nepremičnin je potrebno ugotoviti, kateri dejavniki v konkretnem primeru vplivajo na ocenjevano nepremičnino.

Zato je smiselno izoblikovati priporočila o vplivu dejavnikov na vrednost nepremičnin in jih kot informacijske podlage vključiti v cenitev. V nadaljevanju je zato podana analiza posameznih dejavnikov, ki vplivajo na vrednost.

Analiza gospodarskega gibanja:

Konec lanskega leta so se v slovenskem gospodarstvu nadaljevala umirjena gibanja, razpoloženje pa se je začelo izboljševati. Zaupanje se je izboljšalo skoraj v vseh dejavnostih, najbolj v predelovalnih. V tem segmentu so se zvišala pričakovanja podjetij glede obsega proizvodnje.

V zadnjem lanskem četrtletju se je nadalje krepila zasebna potrošnja. Okrepljena rast plač skupaj z rastjo zaposlenosti in socialnih transferjev, povečuje razpoložljivi dohodek in še naprej spodbuja rast zasebne potrošnje. Rast zaposlenosti, je kljub umirjanju, ostala razmeroma visoka in je ob precejšnjem pomanjkanju ustrezno usposobljenih delavcev temeljila predvsem na zaposlovanju tujcev. Rast plač se je lani zlasti zaradi zvišanja v sektorju država okrepila, višja je bila tudi rast socialnih transferjev in sprejeta davčna razbremenitev regresa. Ob povečanih sredstvih so gospodinjstva okrepila predvsem nakupe nekaterih trajnih dobrin, kot so osebni avtomobili in gospodinske naprave. Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je januarja okrepila (na 2,1 %), zlasti zaradi višjih cen hrane in energentov. Cene hrane naraščajo zaradi rasti cen mesa, ki se draži zaradi posledic izbruha afriške prašičje kuge, ob slabši lanski letini pa se krepiti tudi rast cen sadja.



Vrednost prometa zemljišč za gradnjo stavb je znašala 264 milijonov evrov, kar je pomenilo skoraj 12-odstotni delež skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil 72 milijonov evrov (nekaj več kot 3-odstotni delež vsega prometa), vseh ostalih vrst nepremičnin skupaj pa 136 milijonov evrov (6-odstotni delež). V obdobju zadnjih štirih let se deleži vrednosti prometa nepremičnin po glavnih skupinah nepremičnin niso bistveno spreminjali (vir. GURS).

Po skoku cen v prvi polovici leta 2018 je nato v drugi polovici leta število transakcij z vsemi vrstami stanovanjskih in poslovnih nepremičnin opazno upadlo. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj se je v drugem polletju 2018 v primerjavi s prvim polletjem 2018 zmanjšalo za 10 odstotkov, hiš za 4 odstotke, garaž za 14 odstotkov in poslovnih nepremičnin za 18 odstotkov.

TRG Z NEPREMIČNINAMI – TRENUTNO IN SPLOŠNO STANJE

Letno poročilo GURS I.2019 (1 polletje): Za trge zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč so značilna sezonska nihanja. V prvi polovici leta se praviloma sklone več kupoprodajnih poslov kot v drugi. Ob upoštevanju sezonskih nihanj je bil za vse obravnavane vrste zemljišč v obdobju od leta 2014 do 2019 na splošno značilen trend rasti trga.

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin je v drugi polovici leta 2015 povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb začelo hitro naraščati. Od prve polovice leta 2015 do prve polovice leta 2017, z vmesno stagnacijo v drugi polovici leta 2016, je bila značilna visoka rast števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Nato je število transakcij, z običajnimi sezonskimi nihanji, stagniralo. To gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč. V prvem polletju 2019 je bilo kljub temu število evidentiranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 večje za skoraj polovico. To pa pomeni, da je v zadnjih štirih letih na ravni države med vsemi nepremičninskimi trgi najbolj zrasel prav trg zemljišč za gradnjo stavb.

Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Zemljišča za gradnjo stavb	1.786	2.426	2.707	2.712	2.640	2.669
Kmetijska zemljišča	3.859	4.318	4.352	4.336	4.053	4.240
Gozdna zemljišča	1.154	1.325	1.415	1.474	1.492	1.578

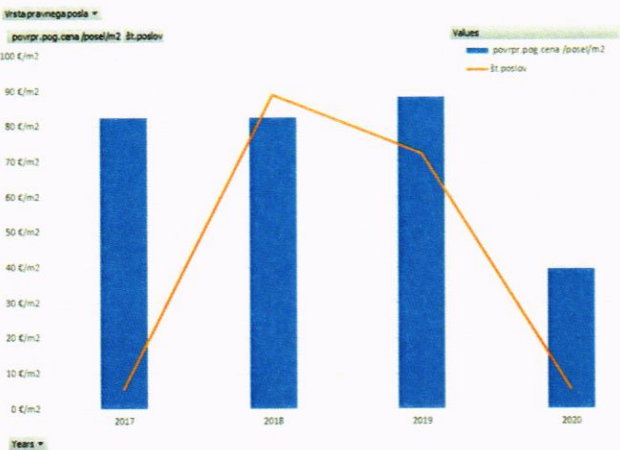
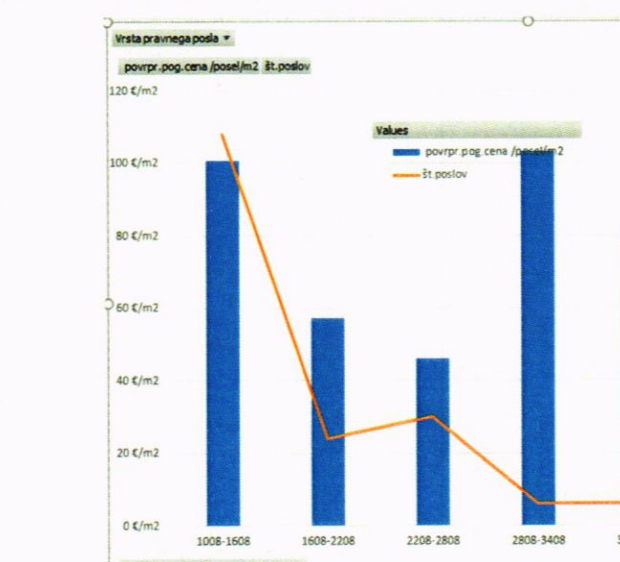
Opombe:

- za eno transakcijo z določeno vrsto zemljišča šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla,
- kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana nepozidana zazidljiva zemljišča, ne glede na upravno-pravni status,
- kot kmetijska zemljišča so upoštevana kmetijska zemljišča, vključno s trajnimi nasadi.

Območje/leto	ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb	OBALA BREZ KOPRA						
	Velikost vzorca	12	17	25	15	13	7
	Cena €/m ²	167	56	113	125	136	94
	Povprečna površina m ²	740	2.270	1.140	1.250	810	1.090
Stanje trga	IZDANA GRADBENA DOVOLJENJA Za stanovanjske stavbe v 2020 - Q3 ↓ 133 -6%	OGLAŠEVANE NEPREMIČNINE Število novih oglasov v 2020 - Q4 ↓ 2460 -28%					
Stanje trga	PRODAJA NEPREMIČNIN Število sklenjenih poslov 2020 - Q1 ↓ 5290 -42%	VREDNOST POGODB Skupna vrednost poslov 2020 - Q1 ↓ 384,8 mio € -42%					

OPIS OKOLJA TER KAZALCI GIBANJ - PODROBNO (INTERNA ANALIZA)

Vpliv epidemije Korona Virus	• Prve ugotovitve o posledicah epidemije koronavirusne bolezni 19 kažejo na to, da se bodo trenutni trendi na trgu nepremičnin po njenem koncu pospešeno nadaljevali –zaradi vse več nakupov prek spleta in dela od doma bodo na slabšem trgi trgovskih in pisarniških prostorov, na boljšem pa bodo predvsem logistični objekti. • Stanovanjske nepremičnine <u>ostajajo odporne proti vsem oblikam šokov</u>, zelo prizadeti pa bodo hoteli, gostinska dejavnost in objekti za rekreacijo, ki bodo morali svoje poslovanje prilagoditi novim razmeram. • Ekonomska aktivnost med epidemijo močno upade (za pet do deset odstotkov) in se po epidemiji hitro okrepi. Vzorec krize se močno razlikuje od finančne krize, ki po navadi traja dlje – upad traja od šest do 18 mesecev, okrevanje pa poteka zelo počasi. • Zadnja napoved Umarja je: slovenski BDP bo letos upadel za 8,1 odstotka. Če se stvari zapletejo, je padec lahko še precej globlji, 15-odstoten ali več. Izvoz se zmanjšuje, število brezposelnih raste. V Veliki Britaniji govorijo o več kot 15- odstotnem znižanju cen nepremičnin. • Kar se tiče zemljišč, ta ostajajo zaželena takoj za stanovanji in hišami ter so zanimiva predvsem za institucionalne vlagatelje, manjša zemljišča pa tudi za fizične osebe.																				
Specifika za obravnavano področje (vir nepremičninski posredniki, revije, oglasi, ostalo):	• Za potrebe določitve vrednosti zemljišča so bile preverjene tržne vrednosti večjih zazidljivih zemljišč v bližnji okolici, oziroma na Obali. • Cene na enoto površine (€/m²) z velikostjo zemljišča običajno padajo, izjema so nekatere enkratne, posebne transakcije. • Običajno število transakcij z velikostjo zemljišča pada, največ transakcij se izvede z zemljišči velikosti nekje 450 - 850 m² pa tja do 1000 m², nato pa število strmo pada, saj ljudje običajno ne potrebujejo večjega zemljišča, oziroma je to le dodatno breme in strošek. • Najvišje vrednosti praviloma dosegajo manjša zemljišča med 450 - 800 m², nato povprečne prodajne cene zemljišč na m² padajo. • Zemljišča z izdanim gradbenim dovoljenjem bi morala biti praviloma dražja, vendar iz javnih evidenc, razen za območje Kopra to ni razvidno kar kaže na neurejene javne evidence in majhnost trga in števila podobnih transakcij. Podobno velja za zemljišča z urejenim »urbanističnim« delom dokumentacije, vendar tudi tukaj ni neke evidence. • Na ceno najbolj vpliva namenska raba, lokacija, velikost, odprt pogled na morje, dostop in komunalna opremljenost te pripravljenost območja za pozidavo. Predvsem slednja je zelo pomembna za kupce.																				
Groba analiza TRGA obdobje od 1.2017- danes ➡ stavbna zemljišča delno ali popolnoma komunalno opremljena ➡ zemljišč lokacija: Izola, Koper, Ankaran	• Analiza izvedena za: Parcela Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priklučki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti), Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno Velikost: 1000 m² - 10.000 m² → VEČJA ZEMLJIŠČA <table> <tr> <td colspan="2">Vsi rezultati</td> </tr> <tr> <td>Št. poslov:</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>Povp. pogodb. cena posla:</td> <td>193.337,90</td> </tr> <tr> <td>Povprečna površina:</td> <td>2.386,73</td> </tr> <tr> <td>Povprečna cena m²:</td> <td>81,01</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Izbrani rezultati</td> </tr> <tr> <td>Števil izbranih poslov:</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Povp. pogodb. cena posla:</td> <td>162.970,84</td> </tr> <tr> <td>Povprečna površina:</td> <td>2.844,76</td> </tr> <tr> <td>Povprečna cena m²:</td> <td>57,29</td> </tr> </table>	Vsi rezultati		Št. poslov:	64	Povp. pogodb. cena posla:	193.337,90	Povprečna površina:	2.386,73	Povprečna cena m ² :	81,01	Izbrani rezultati		Števil izbranih poslov:	46	Povp. pogodb. cena posla:	162.970,84	Povprečna površina:	2.844,76	Povprečna cena m ² :	57,29
Vsi rezultati																					
Št. poslov:	64																				
Povp. pogodb. cena posla:	193.337,90																				
Povprečna površina:	2.386,73																				
Povprečna cena m ² :	81,01																				
Izbrani rezultati																					
Števil izbranih poslov:	46																				
Povp. pogodb. cena posla:	162.970,84																				
Povprečna površina:	2.844,76																				
Povprečna cena m ² :	57,29																				

Povprečna prodajna vrednost €/m², glede na čas prodaje obdobje od I.2017 - danes ➔ stavbna zemljišča delno ali popolnoma komunalno opremljena ➔ zemljišč lokacija: Izola, Koper, Ankaran ➔ (vir. lastna analiza)	 <table><tr><th>Leto</th><th>Povpr. pog. cena /posej/m² (€/m²)</th><th>Št. poslov</th></tr><tr><td>2017</td><td>80</td><td>2</td></tr><tr><td>2018</td><td>82</td><td>15</td></tr><tr><td>2019</td><td>85</td><td>12</td></tr><tr><td>2020</td><td>40</td><td>2</td></tr></table> - Časovna komponenta ni izrazita in nakazuje, da se zemljišča niso po vrednosti bistveno spremenila od leta 2017 do danes. - Zaznana je sicer rahla rast v letu 2019 napram 2018 v višini ca. 7%.	Leto	Povpr. pog. cena /posej/m ² (€/m ²)	Št. poslov	2017	80	2	2018	82	15	2019	85	12	2020	40	2									
Leto	Povpr. pog. cena /posej/m ² (€/m ²)	Št. poslov																							
2017	80	2																							
2018	82	15																							
2019	85	12																							
2020	40	2																							
Povprečna prodajna vrednost €/m², glede na velikost obdobje od I.2017 - danes ➔ stavbna zemljišča delno ali popolnoma komunalno opremljena in tista z gradbenim dovoljenjem ➔ zemljišč lokacija: Izola, Koper, Ankaran (vir. lastna analiza)	 <table><tr><th>Prodana Površina parcele/posej</th><th>Povpr. pog. cena /posej/m² (€/m²)</th><th>Št. poslov</th></tr><tr><td>1008-1608</td><td>100</td><td>18</td></tr><tr><td>1608-2208</td><td>55</td><td>4</td></tr><tr><td>2208-2808</td><td>45</td><td>5</td></tr><tr><td>2808-3408</td><td>10</td><td>2</td></tr><tr><td>3408-4008</td><td>80</td><td>2</td></tr><tr><td>5208-5808</td><td>90</td><td>2</td></tr><tr><td>6408-7008</td><td>40</td><td>2</td></tr></table> - Manjša zemljišča se prodajajo dražje in so bolj likvidna. - Je pa zanimiv trend da se tudi večja zemljišča prodajajo nad določeno površino za primerljivo večje vrednosti, so pa veliko manj likvidna kakor manjša.	Prodana Površina parcele/posej	Povpr. pog. cena /posej/m ² (€/m ²)	Št. poslov	1008-1608	100	18	1608-2208	55	4	2208-2808	45	5	2808-3408	10	2	3408-4008	80	2	5208-5808	90	2	6408-7008	40	2
Prodana Površina parcele/posej	Povpr. pog. cena /posej/m ² (€/m ²)	Št. poslov																							
1008-1608	100	18																							
1608-2208	55	4																							
2208-2808	45	5																							
2808-3408	10	2																							
3408-4008	80	2																							
5208-5808	90	2																							
6408-7008	40	2																							
ZAKLJUČKI Povprečna prodajna vrednost zemljišč €/m², obdobje od I.2017 – 2020 (danes)	- Generalno se najdražje se v povprečju prodajajo manjša zemljišča do 1000 m², medtem ko se zemljišča velikosti nad 2800 m² prodajajo v povprečju od 100 €/m² navzdol. Odvisno seveda o stopnje razvoja zemljišča in možnosti pozidave. - Končna cena je zelo odvisno od stopnje razvoja zemljišča. - Z velikostjo zemljišča, oziroma območja v prodaji se število transakcij zelo zmanjša kar nakazuje na zelo nizko likvidnostjo take prodaje. Slednje je razumljivo saj je potrebno večje območje zemljišč po navadi opremiti, razviti do stopnje ki dovoljuje pozidavo, kar pa je povezano z stroški in tveganji. - Časovna analiza kaže na rahlo rast v ocenjevanem obdobju. - Vpliv epidemije v cenitvi ni upoštevan zaradi preveliko neznank in dejstva da se obravnava stavbno zemljišče namenjeno gradnji manjše stanovanjske hiše, kjer trg ni bil, oziroma se ne pričakuje da bo bistveno prizadet.																								

OCENJEVANJE VREDNOSTI

Na osnovi razpoložljivih podatkov in namena cenitve so bile izbrane naslednje metode ocenjevanja vrednosti (podlage vrednosti). Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti (MSOV).

Odločitev katera metoda, oziroma metode so najprimernejše za izvedbo cenitve zavisi od nepremičnine same, razpoložljivih podatkov in okoliščin na trgu.

Kako podrobno je treba izdelati poročilo o ocenjevanju vrednosti, je odvisno od namena ocenjevanja vrednosti, obsežnosti in zahtevnosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje in zahtev uporabnikov. Oblika poročila je bi bila dogovorjena z vsemi strankami kot del določitve obsega dela.

IZBIRA IN OBRAZLOŽITEV UPORABLJENE METODE OZIROMA PODLAGE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti v tem poročilu sledi naslednjemu standardu ocenjevanja vrednosti MSOV 104:

Izbrane in uporabljene metode, oziroma izbrani načini vrednotenja, ki najbolj ustrezajo obravnavnim pogojem ocenjevanja in ocenjevani nepremičnini:

- ✓ **Metoda tržnih primerjav (primerljivih prodaj):** Metoda temelji na načelu substitucije, po kateri racionalni investitor oziroma kupec, oziroma najemnik ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo.
 - V danem primeru **JE bila uporabljena** ta metoda iz razloga ker: cene primerljivih nepremičnin se običajno oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, te pa najbolj neposredno odražajo način tržnih primerjav. Metoda je bila uporabljena za določitev vrednosti nepremičnine: zemljišče.
- ➡ **Metoda nabavne - vrednostni:** 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 oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.
 - V danem primeru metoda **NI bila uporabljena** iz razloga ker za cenitev zemljišča metoda običajno ni primerna.
- ✓ **Analiza oziroma metoda najgospodarnejše uporabe in metoda donosa:** Najbolj gospodarna uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Lahko se nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe.
 - Analiza najgospodarnejše rabe zahteva veliko predpostavk (kar vpliva na točnost ocene) in dodatnih analiz, ki v danem trenutku niso mogoča oziroma niso na voljo (npr. geološka analiza terena, pogoji zmožnost priključitev na GJL, itd..)
 - V danem primeru **JE bila uporabljena** navedena metoda iz razloga in sicer na način, da se je določila vrednost zemljišča po principu zemljiškega izostanka (vrednosti rezidualnega zemljišča). Metoda zemljiškega ostanka (preostanka ali reziduala) je utemeljena z vrednotenjem čistega donosa, ki ga nudi nepremičnina, na podlagi finančne analize.
 - V konkretnem primeru je predviden razvoj zemljišča že določen na način predhodno veljavnega akta OPPN-ja in drugačna pozidava ni bila možna. Stroški opremljanja stavbnega zemljišča pa so bili povzeti po dokumentu: program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN »Turistično apartmajsko naselje Oltra«, april 2008.

PODROBEN OPIS POSTOPKA IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI

Cenitev je sestavljena iz cenitve zemljišča/zemljišč in sicer glede na njihovo rabo in lastnosti.

V nadaljevanju je opisan postopek ocenjevanja:

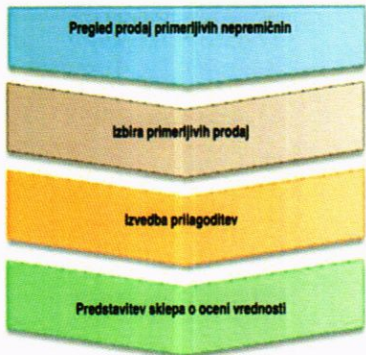
1. Cenitev zemljišča na način:
 - (a) Cenitev zemljišč po metodi tržnih primerjav (primerljivih prodaj).
 - (b) Cenitev zemljišč po metodi zemljiškega ostanka
2. Izdelava se tržna analiza podobnih zemljišč in gibanj vrednosti na trgu.
3. Ocenjena vrednost nepremičnine po izbrani metodi ali metodah.
4. Po izdelani oceni vrednosti se dobljeno vrednost preveri s kazalniki in analizami nepremičninskega trga, ki so navedeni v poglavjih tega poročila in opisujejo ekonomsko stanje v državi ter razna poročila o nepremičninskem trgu.
5. V zadnjem koraku se določi končno oceno vrednosti***.

***Če ocena temelji na ustrezno analiziranih tržnih podatkih mora vsak uporabljen način zagotoviti tržno vrednost. Pri tem je treba poudariti, da bi dejanska cena dosežena v transakcijah, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopala od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih faktorjev, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, strukture transakcije ali drugih specifičnih dejavnikov.

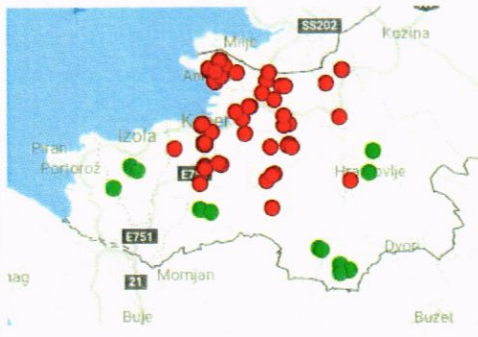
1 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI TRŽNIH PRIMERJAV

Metoda temelji na načelu substitucije, po kateri racionalni investitor oziroma kupec, oziroma najemnik ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. V nadaljevanju podajam ključne elemente postopka in obrazložitve.

Primerljive nepremičnine so bile identificirane in korigirane (prilagojene) upoštevajoč spodaj navedene kriterije:

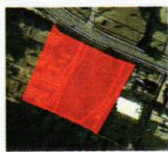
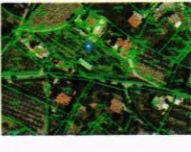
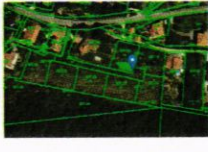
OPIS	LASTNOSTI
 Argumenti – MSOV: Ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje; ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.	Opis postopka: 1. Cenitev po metodi tržnih primerjav (primerljivih nepremičnin). 2. Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so podobna ocenjevanemu sredstvu, da lahko pridemo do določitve vrednosti. 3. Med tržnimi prodajami se išče najbolj podobne nepremičnine po svoji - specifični namenski in dejanski rabi (pod kriterij). ***pri izračunu je bila upoštevana stopnja (ne)dokončanosti, oziroma druge značilnosti objekta (rušitev), konkretno se je pri cenitvi uporabilo podatke: • Podatek o izvedenih transakcijah podobnih zemljišč. • Med zemljišči se je dalo prednost tistim s podobnimi lastnostmi in podobno razvojno stopnjo. Parcela Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti), Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno Velikost: 1000 m² - 10.000 m² → VEČJA ZEMLJIŠČA
Vrsta posla analiziranega posla	➡ Izvedena transakcija (vir GURS; ETN) ali oglas
LOKACIJA:	➡ pregledanih je bilo več transakcij
Obala:	➡ ožja okolica je bila upoštevana kot najbolj merodajna

Primerljive nepremičnine so bile identificirane in korigirane (prilagojene) upoštevajoč spodaj navedene kriterije:

OPIS	LASTNOSTI
- Izola - Koper - Ankaran 	Ožja lokacija – poudarek 
OBLIKA in druge pomembne značilnosti nepremičnine	➔ izbrane so bile le najbolj merodajne nepremičnine, ki so po svojih lastnostih najbolj podobne ocenjevani nepremičnini. ➔ število primerljivih nepremičnin zajema tudi oglaševane, kjer je bilo potrebno.
Tip nepremičnine Fizične, funkcionalne in gospodarske lastnosti in leto izgradnje	➔ stavbno zemljišče: popolnoma ali delno komunalno opremljeno zemljišče ali zemljišče s pridobljenim gradbenim dovoljenjem
Datum sklenitve posla, oziroma oglasa	➔ leto 2017 - 2020 ➔ poudarek na novjših transakcijah
Podatki o površini	➔ velikost: 1000 m² - 10.000 m²
Izvedene korekcije in prilagoditve	➔ znotraj razpoložljivih podatkov je bila izdelana primerjalna analiza podobnosti in razlik po kakovosti in količini med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom ➔ izvedene so bile ustrezne prilagoditve kakor prikazano v nadaljevanju

IZRAČUN (POVZETEK):

V nadaljevanju je podan izračun izhodiščne tržne vrednosti:

Kategorija	ocenjevana nepremičnina	Primerljive nepremičnine			
		1	2	3	4
A SESTAVINE / ZNAČILNOSTI					
ID: podatka	Zemljišče: 1067, 1069	324.284	486.219	417.226	439.163, 441.529, 441.536, 450.72 1.453.520, 483.092, 489.893
Ocenjevana površina objekta/prodana površina	4.518,0 m ²	3.894 m ²	1.186 m ²	2.992 m ²	5.523,00 m ²
Lokacija	Oltra, Ankaran	Kolomban, Koper (nad Ankaranom)	Oltra, Ankaran	Kolomban, Koper (nad Ankaranom)	Hribi, Koper
Vrsta zemljišča	delno kom. Opremljeno zemljišče: z izdelano OPPN podlogo	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovodne poti)
Kratek opis	stavbno zemljišče za gradnjo, namenjeno turistično - stanovanjski pozidavi	stavbno zemljišče (več zemljišč) za gradnjo stanovanjskega objekta, na lepi lokaciji na vrhu hriba s pogledom na morje, v urejeni soseski in dostopom	stavbno zemljišče za gradnjo stanovanjskega objekta, na lepi lokaciji s pogledom na morje na hribu, v urejeni soseski	stavbno zemljišče za gradnjo stanovanjskega objekta, na lepi lokaciji na vrhu hriba s pogledom na morje, v urejeni soseski	razvito stavbno zemljišče (več zemljišč) za gradnjo stanovanjskega objekta, na lepi lokaciji na vrhu hriba s pogledom na morje, v urejeni soseski in dostopom
Čas ocenjevanja/datum sklenitve posla, oz. transakcije	Junij 2020	7. april 2017	30. december 2019	15. september 2019	10. april 2020
Vir podatka		dražba	tržna prodaja	dražba	tržna prodaja
Podobnost z obravnavano nepremičnino		visoka	srednja	visoka	visoka
CENA		320.762,40 €	€ 195.000,00	308.936,94 €	816.581,00 €
preračun €/m ²		82,37 €/m ²	164,42 €/m ²	103,25 €/m ²	147,85 €/m ²
prilagoditev zaradi tipa podatka	+ - %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
posebne prilagoditve	€/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
opis prilagoditve		brez	brez	brez	brez
CENA - prilagojena		€ 320.762,40	€ 195.000,00	€ 308.936,94	€ 816.581,00
CENA/m ² (na enoto)		82 €/m ²	164 €/m ²	103 €/m ²	148 €/m ²
B PRILAGODITVE					
makrolokacija	Oltra, Ankaran	podobna	podobna	podobna	podobna
prilagoditev	+ - %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
B.1 Delno prilagojena cena	€/m ²	82 €/m ²	164 €/m ²	103 €/m ²	148 €/m ²
lokacija/mikrolokacija	bljžina centra, lep pogled, ravinska lega	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Koeficient prilagoditve		različna 1,03	različna 1,03	različna 1,03	različna 1,03
B.2 Delno prilagojena cena	€/m ²	€ 84,84	€ 169,35	€ 106,35	€ 152,29
Velikost izboljšav (površina)	+ - %	0,00%	-20,00%	-6,67%	0,00%
opombe		primerljivo	manjše	manjše	primerljivo
B.3 Delno prilagojena cena	€/m ²	€ 84,84	€ 135,48	€ 99,26	€ 152,29
tržni pogoji (čas prodaje/oglasa)	+ - %	7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
dostop	+ - %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
naklon	+ - %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficient prilagoditve		1,07	1,00	1,00	1,00
B.4 Delno prilagojena cena	€/m ²	€ 90,78	€ 135,48	€ 99,26	€ 152,29

B.5 komunalna opremljenost in priključki GJL (voda, elektrika...) opombe	+ - €/m ²	0,0 €/m ² podobno	0,0 €/m ² podobno	0,0 €/m ² podobno	-70,0 €/m ² različno: zemljišče je bilo popolnoma komunalno opremljeno s priključki na parceli
B.6 zaključenost zemljišča in pravilnost na pozidavo opombe:	+ - €/m ²	5,1 €/m ² prilagoditev (izdelana dokumentacija OPPN)	16,9 €/m ² prilagoditev (izdelana dokumentacija OPPN)	6,7 €/m ² prilagoditev (izdelana dokumentacija OPPN)	3,6 €/m ² prilagoditev (izdelana dokumentacija OPPN)
B.7 likvidnost Koeficient prilagoditve opombe	+ - %	0,00% 1,00 podobno	0,00% 1,00 podobno	0,00% 1,00 podobno	-15,00% 0,85 bolj likvidno
B.8 vpliv oddaljenosti od linijskih objektov (+/- %) in dostop opombe	objekt se nahaja ob cesti, dostop je omogočen ob ureditvi služnosti dokler se ne uredi celotno območje (dopolnitev OPPN-1)	-1,8 €/m ² ob cesti, dostop urejen	-5,8 €/m ² ob cesti, dostop urejen	-2,3 €/m ² ob cesti, dostop urejen	-1,2 €/m ² ob cesti, dostop urejen
C Končna prilagojena	€/m ²	94,2 €/m ²	146,6 €/m ²	103,7 €/m ²	72,0 €/m ²
D Povzetek Prilagoditve skupaj Prilagoditve skupaj	€/m ² + - %	12 €/m ² 14%	-18 €/m ² -11%	€/m ² 0%	-76 €/m ² -51,3%

Povzetek cenitve:

Končna ocena vrednosti				
mediana	98,91 €/m2			
povprečje	104,09 €/m2			
Standardna deviacija	31,28 €/m2			
KV (koeficient variacije)	30%			
Prilagoditev s ponderji	cena/enoto	pond.	pond. - opis	Prilagojena ocena
Nepremičnina 1	94 €/m2	30%	visoka	28,25 €/m2
Nepremičnina 2	147 €/m2	10%	srednja	14,66 €/m2
Nepremičnina 3	104 €/m2	30%	visoka	31,10 €/m2
Nepremičnina 4	72 €/m2	30%	visoka	21,59 €/m2
Skupaj		100%		95,59 €/m2
Končna vrednost	96 €/m2		4.518,0 m2	€ 431.888,1

Ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk ocenjujem, da znaša vrednost nepremičnine po izbrani metodi, zaokroženo:

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI TRŽNIH PRIMERJAV

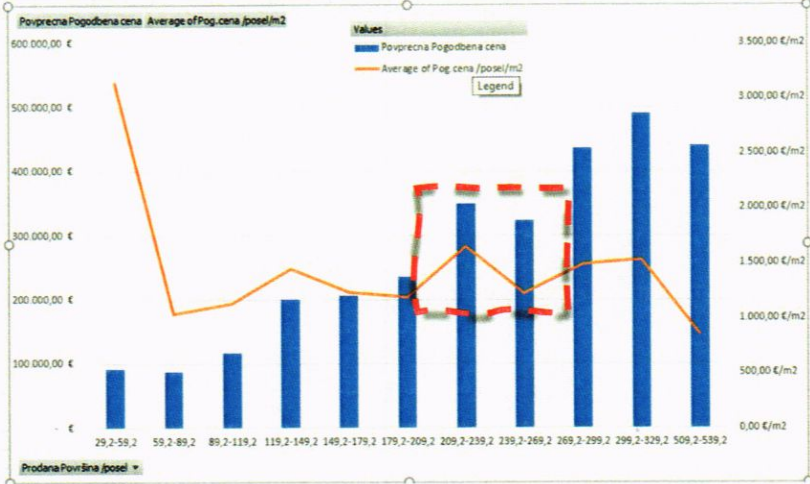
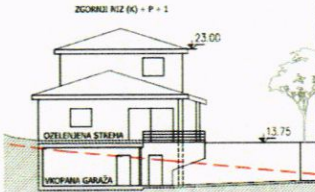
preračun na enoto (zaokroženo) = 95,59 €/m²

Opomba na metodo: /

2 OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI ZEMLJIŠKEGA OSTANKA

Izhodišče metodam donosa predstavlja načelo, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor je sedanja vrednost donosov, ki jih bo lastniku nepremičnina prinašala v prihodnosti. Konkretno v danem primeru uporabljena metoda temelji na načelu zemljiškega ostanka (preostanka ali reziduala) in je utemeljena z vrednotenjem čistega donosa, ki ga nudi nepremičnina, na podlagi finančne analize.

OPIS	LASTNOSTI												
Opis postopka***: Kot dejavnike pri analizi uporabimo podatke o prihodkih in odhodkih. Donos, ki smo ga dobili z izračunom, zmanjšamo za stroške dela, kapitala in znanja (podjetništvo, menedžment). Dobimo preostali donos, ki ga MSOV definira kot donos, ki pripada zemljišču tedaj, ko smo »poplačali« stroške dela, kapitala in znanja.	<table> <tr> <th>Donos oziroma dobiček za celotno nepremičnino (angl. <i>net operating income</i>)</th><th>NOLzi</th></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Del dobička, ki spada k izboljšavam</td><td>NOli</td></tr> <tr> <td>=</td><td>=</td></tr> <tr> <td>Preostali dobiček, ki spada k zemljišču</td><td>NOLz</td></tr> <tr> <td>Tržna vrednost zemljišča Vz =</td><td>NOLz/kz</td></tr> </table> ➡ zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek je le ena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca. ➡ Na ta način je z ustreznim ponderjem vrednost tudi upoštevana.	Donos oziroma dobiček za celotno nepremičnino (angl. <i>net operating income</i>)	NOLzi	-	-	Del dobička, ki spada k izboljšavam	NOli	=	=	Preostali dobiček, ki spada k zemljišču	NOLz	Tržna vrednost zemljišča Vz =	NOLz/kz
Donos oziroma dobiček za celotno nepremičnino (angl. <i>net operating income</i>)	NOLzi												
-	-												
Del dobička, ki spada k izboljšavam	NOli												
=	=												
Preostali dobiček, ki spada k zemljišču	NOLz												
Tržna vrednost zemljišča Vz =	NOLz/kz												
Odhodki podatki in uporabljene predpostavke Generalno	- strošek plačila NUSZ ni bil na voljo (za obdobje izgradnje do prodaje), za nezazidana stavbna zemljišča se nadomestilo na zaračunava. V izračunu se strošek zanemari. - strošek pravice graditi za nakup deleža zemljišča 1066 k.o. Oltra, ki je v lasti Občine Ankaran je bil ocenjen na podlagi predhodno izdelane tržne raziskave za podobna zemljišča in je ocenjen na 160 €/m² za površino = ocenjeno na osnovi načrta parcelacije = 465 m². ➡ upoštevan je strošek investicije v komunalno infrastrukturo in čas trajanja investicije (od izdelave projektne dokumentacije do pridobitve gradbenega dovoljenja) ➡ upoštevan je strošek investicije v izgradnjo objektov (od izdelave projektne dokumentacije do pridobitve gradbenega dovoljenja) ➡ pri izračunu je upoštevan ocenjen čas gradnje in trženja ter prodaje objektov, pri čemer pa se je upoštevano določilo iz OPPN, da se morajo hrupna gradbena dela izvajati izven gnezditvene sezone na način, da se tehnologija gradnje prilagodi zahtevam in omejitvam hrupa (zvočne bariere, ustrezna mehanizacija in metodologija izvedbe).												
Terminski plan Izračuna je skupen čas razvoja projekta od pričetka izdelave projektne dokumentacije do prodaje = 5 let													

OPIS	LASTNOSTI																																				
Odhodki /prihodki podatki in uporabljene predpostavke Vrsta pozidave – velikost Število analiziranih transakcij = 43 Obdobje I. 2015-2020 Tržne prodaje HIŠE Novogradnje I.2010 – 2020 Lokacija: Obala	➔ Izbrana najgospodarnejša uporaba na osnovi analize prodaj Obala v preteklih 5 letih za novo gradnje. ➔ Analiza pokaže, da je optimalna velikost prodane površine stavbe nekje 250 m² ali v maksimalnem skupnem znesku do 550.000 €, odvisno od lokacije  <table><caption>Data from Chart: Average Transaction Price and Price per m²</caption><thead><tr><th>Prodana Površina (posej)</th><th>Povprečna Pogodbena cena (€)</th><th>Average of Pog.cena /posej/m² (€/m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>29,2-59,2</td><td>~80,000</td><td>~2,700</td></tr><tr><td>59,2-89,2</td><td>~80,000</td><td>~1,000</td></tr><tr><td>89,2-119,2</td><td>~110,000</td><td>~1,200</td></tr><tr><td>119,2-149,2</td><td>~200,000</td><td>~1,400</td></tr><tr><td>149,2-179,2</td><td>~200,000</td><td>~1,300</td></tr><tr><td>179,2-209,2</td><td>~230,000</td><td>~1,200</td></tr><tr><td>209,2-239,2</td><td>~350,000</td><td>~1,400</td></tr><tr><td>239,2-269,2</td><td>~320,000</td><td>~1,200</td></tr><tr><td>269,2-299,2</td><td>~450,000</td><td>~1,400</td></tr><tr><td>299,2-329,2</td><td>~480,000</td><td>~1,400</td></tr><tr><td>309,2-539,2</td><td>~450,000</td><td>~1,000</td></tr></tbody></table>	Prodana Površina (posej)	Povprečna Pogodbena cena (€)	Average of Pog.cena /posej/m² (€/m²)	29,2-59,2	~80,000	~2,700	59,2-89,2	~80,000	~1,000	89,2-119,2	~110,000	~1,200	119,2-149,2	~200,000	~1,400	149,2-179,2	~200,000	~1,300	179,2-209,2	~230,000	~1,200	209,2-239,2	~350,000	~1,400	239,2-269,2	~320,000	~1,200	269,2-299,2	~450,000	~1,400	299,2-329,2	~480,000	~1,400	309,2-539,2	~450,000	~1,000
Prodana Površina (posej)	Povprečna Pogodbena cena (€)	Average of Pog.cena /posej/m² (€/m²)																																			
29,2-59,2	~80,000	~2,700																																			
59,2-89,2	~80,000	~1,000																																			
89,2-119,2	~110,000	~1,200																																			
119,2-149,2	~200,000	~1,400																																			
149,2-179,2	~200,000	~1,300																																			
179,2-209,2	~230,000	~1,200																																			
209,2-239,2	~350,000	~1,400																																			
239,2-269,2	~320,000	~1,200																																			
269,2-299,2	~450,000	~1,400																																			
299,2-329,2	~480,000	~1,400																																			
309,2-539,2	~450,000	~1,000																																			
Prihodki podatki in uporabljene predpostavke 	➔ predpostavljeni prihodki iz naslova prodaje ➔ vrednost prodane površine je določena na osnovi analize prodaj v preteklem obdobju in na osnovi tega določena najgospodarnejša uporaba ➔ pozidava kakor določeno v delu OPPN z odstopanji (manjši gabariti) kakor določa »37. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev). ➔ Zazidavo tvori šest prostostoječih objektov, organiziranih v dve vrsti, vsaka s po tremi objekti v katerih je urejena po ena bivalna enota.« Objekti so členjeni in se prilagajajo konfiguraciji terena. Maksimalni višinski gabarit objektov je (K)+P+1.« Parkiranje za obiskovalce se predvidi ob dovozni cesti 2. Za objekte se zagotovi najmanj 2 parkirna prostora na bivalno enoto neodvisno od njene velikosti ter dodatno 1 parkirni prostor na bivalno enoto za obiskovalce.«																																				
Ciljna stopnja donosa:	➔ določena kot minimalna stopnja zahtevana donosa = 8 %																																				

IZRAČUN (POVZETEK):

Izračun vrednosti zemljišča na osnovi dohodkovne metode po metodi zemljiškega ostanka (osnovne predpostavke in podatki)		
Doba trajanja izračuna	5 let	Kakor določeno v terminskem planu. Podatek uporabljen za določitev stroška financiranja.
Ocena stroška gradnje	1.123 €/m ²	Ocena gradnje GOI in zunanje ureditve
Ocena stroška gradnje komunalne infrastrukture	188,19 €/m ²	"Skupni obračunski stroški za novo infr. (program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN »Turistično apartmajsko naselje Oltra«, april 2008); revalorizirani na leto 2020. Skupaj z stroški izgradnje el.omrežja" Stroški izgradnje inf.kolektivne rabe, ki jo izgradi občina in/ali obračuna komunalni prispevek
Prodaja Neto površina prodaje	1500,00 m ²	Predvidi se prodaja 6 objektov po 250 m² prodajne površine. Zaradi veliko predpostavk v izračunu je bila zanemarljena časovna vrednost denarja, torej višina bodočih sredstev diskontiranih na današnji dan.
Bruto površina gradnje	1875,00 m ²	Izračunano na osnovi količnika kakor določa grafični del OPPN = 1,25
Skupaj izračunani stroški investicije	2.495.797,61 €	Celotni stroški investicije brez vrednosti nakupa zemljišč, ki se cenijo z upoštevanjem nakupa dela zemljišča v lasti OA, zemljišče 1066 v površini 465 m² (ocenjeno)
Skupaj izračunani prihodki od investicije	3.000.000,00 €	Ocenjuje se možnost prodaje 6 enot po ceni 2000 €/m ² ali skupaj 500.000,00 €/enoto
Izračunan dobiček/izguba	+ 504.202,39 €	
Preračun dobička na vrednost zemljišča na enoto	111,6 €/m ² , pri čemer se zanemari strošek nakupa zemljišča	

Ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk ocenjujem, da znaša vrednost nepremičnine po izbrani metodi, zaokroženo:

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO METODI - NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

preračun na enoto (zaokroženo) = 112 €/m²

ZAKLJUČNO MNENJE O TRŽNI VREDNOSTI

Na osnovi razpoložljivih podatkov, namena cenitve in izbranih metod ocenjevanja vrednosti (podlage vrednosti) je v nadaljevanju podana končna ocena vrednosti.

Ocena vrednosti je podana na podlagi standarda MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) in ostalih strokovnih meril ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju je podan pregled po vseh uporabljenih metodah. Uporabljeni ponderji/uteži odražajo ocenjeno zanesljivost posamezne metode.

Izbrana metoda	KONČNA OCENA VREDNOSTI (zaokroženo)	vrednost na enoto	velikost	skupna vrednost	ponderji	Končna ponderirana vrednost
DA	Način tržnih primerjav (primerljivih prodaj)	96 €/m ²	4.518,00 m ²	€ 431.888,13	60,00%	€ 259.133
NE	Nabavno - vrednostni način	metoda ni uporabljena	4.518,00 m ²		0,00%	€ 0
NE	Na donosu zasnovan način	metoda ni uporabljena	4.518,00 m ²		0,00%	€ 0
DA	Analiza najgospodarnejše uporabe	112 €/m ²	4.518,00 m ²	€ 504.202,39	40,00%	€ 201.681
Povprečna vrednost		104 €/m²			100,00%	€ 460.814

Ob upoštevanju predpostavk, ki so vsebovane v tem poročilu ocenjujem, da znaša tržna vrednost ocenjevane nepremičnine na dan ocenjevanja vrednosti (zaokroženo):

OCENA TRŽNE VREDNOSTI CELOTE***	
Ocena vrednosti na enoto površine = 102,00 €/m ²	
Ocena vrednosti skupaj, glede na skupno ocenjevano površino (urejene meje) = 102,00 €/m ² x površina (4.618,00 m ²) = 471.013,34 €	

*** vse cene so brez davka

*** razmere zaradi prisotnosti COVID 19 in učinka, ki ga bo imel virus na gospodarstvo in ocenjeno vrednost ni upoštevano v cenitvi.

*** ureditev meje nima bistvenega vpliva na ocenjeno vrednost na enoto površine zato se leta obdrži in preračuna na večjo površino

DODATNA OBRAZLOŽITEV CENILCA

Na ocenjevanem območju je bil veljaven OPPN načrt »Turistično apartmajsko naselje Oltra«, ter njegove spremembe in dopolnitve. Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št. 1066, 1067 in 1069. Od tega zemljišče št.1066 ni predmet cenitve in je v lasti Občine Ankarán, torej območje ni zaključeno. Zazidava ima dovoz organiziran iz predvidenega (rekonstruiranega) priključka na državno cesto R2-406/1407, ki še ni izveden, torej zemljišča danes nimajo dostopa. Poleg tega se zaradi rekonstrukcije križišča predvidi deviacija Oljčne poti, ker je dodatna pomembna okoliščina pri razvoju zemljišča.

Preureditev območja glede na izhodiščni plan zazidave je sicer možna na način odstopanja znotraj gabaritov določene gradbene linije do +10%, navzdol ni omejeno. In slednje je bilo uporabljeno pri določanju najgospodarnejše rabe oziroma pozidave.

Dodatno tveganje in nedorečenost v ocenjeni vrednosti predstavljajo elementi kakor navedeno v nadaljevanju. Ti elementi so bili upoštevani v cenitvi kjer je bilo to mogoče in na način kakor opisano.

- Nakup zemljišča, ki je v lasti občine in za katerega ni mogoče natančno določiti čas in vrednost. V cenitvi je ocenjena vrednost na osnovi preteklih transakcij za podobna manjša zemljišča na tem območju, predpostavi se, da je Občina pripravljena zemljišče hitro prodati, zato časovni vpliv na transakcijo ni predviden v cenitvi.
- Geomehansko tveganje, zemljišča so v bližini barja in za objekte A, B,C se lahko zgodi da bodo morali biti globoko temeljeni, kar bo lahko povečalo stroške izgradnje in tako vplivalo na donosnost projekta oziroma na rezidualno vrednost zemljišča.

- Občinski podrobni prostorski načrt na območju parcel št. 1067 in 1069, k.o. Oltra, ter na delih parcel št. 1320/2, 1536, 1547, 1549 in 1066, k.o. Oltra, predvideva poseg v registrirano nepremično kulturno dediščino Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina, EŠD: 29698. Za gradnjo na območju registrirane kulturne dediščine mora investitor pridobiti kulturno varstveno soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.« Slednje predstavlja dodatno tveganje, ki pa sedaj ni bilo kvantificirano v ceni.
- Iz vidika varstva narave je potrebno opozoriti na naslednja določila: Hrupna gradbena dela naj se izvedejo izven gnezditvene sezone, ki traja od marca do konca junija. Slednje pa lahko predstavlja vpliv na termiski plan izgradnje.
- Komunalno opremljanje zemljišč in morebitna prestavitve/povečanje obstoječih komunalnih vodov ter vpliv tega na skupno vrednost investicije. Slednje zahteva finančni in časovni vložek, odvisno od predvidenega posega in dodatnih pogojev upravljalcev komunale infrastrukture in pogojev Občine Ankaran, ki na dan izdelave poročila niso podrobno poznani.

OCENA VREDNOSTI ODŠKODNINE V PRIMERU RAZLASTITVE

Odškodnina za razlastitev predstavlja pravično izravnavo izgube, ki jo utrpí lastnik in hkrati nadomešča ustavno jamstvo obstoja lastninske pravice z jamstvom obstoja njene premoženjske vrednosti. Razlaščenca ni potrebno dejansko priskrbeti enakovredne stvari, temveč je dovolj, da se mu zagotovi denarni ekvivalent, s pomočjo katerega je postavljen v položaj, da si nadomesti izgubljeno. Odškodninski zahtevek je torej usmerjen v plačilo denarnega zneska, ne pa v zagotovitev nadomestila v naravi " (Virant, 1997).

V zvezi s postopki odkupa ali razlastitve stvarnih pravic na nepremičninah je zelo pomembno vprašanje pri zemljiščih pravilna ugotovitev namenske in dejanske rabe glede na veljavne prostorske akte pred datumom razlastitve, pri čemer mora biti kot podlaga za odkup ali razlastitev odločilna s prostorskimi akti ugotovljena namenska raba.

Ugotovljena namenska raba uporabljena v cenitvi in je določena na osnovi veljavnega prostorskega akta na dan ocenjevanja vrednosti pred nastopom sedaj veljavnega prostorskega akta (OPN OA - Uradni list RS št. 161/20).

ELEMENTI	LASTNOSTI NA DAN OGLEDA IN PODATKI GURS.A
Prikaz predvidene zazi- dalne situacije 	 → Grafični izsek iz prostorskega akta veljavnega pred nastopom novega prostorskega akta OPN OA - UL RS št. 161/20 Na osnovi OPPN-ja se je predvidevala pozidava stanovanjskih objektov skupaj z zunanjo ureditvijo in celotno komunalno infrastrukturo. Zazidavo tvorí šest prostostoječih objektov, organiziranih v dve vrsti, vsaka s po tremi objekti v katerih je urejena po ena bivalna enota.«
<u>SPLOŠEN OPIS:</u> Namenska raba in de- janska raba Podatki o površini	 zemljiška parcele - osnovna namenska raba: ureditveno območje za poselitev KC-10 - podrobna namenska raba: območje za centralne dejavnosti - dejanska raba: delno pozidano zemljišče namenjeno za kmetijsko rabo  stavbe - ni predmet ocenjevanja - pomožni kmetijski objekt: številka stavbe 211 številka dela stavbe 1 (ni predmet cenitve)

V primeru razlastitve velja načelo: »da se lastnikom nepremičnin, ki so prisiljeni prodati svojo nepremičnino zaradi javnega interesa, **zagotovi povrnitev tržne vrednosti njegove nepremičnine in obenem tudi zagotovi, da se ekonomski položaj ob prisilnem odkupu ne spremeni**«.

Zakonska podlaga najdemo v določilih »Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)«, kjer vezano na vrednost v razlastitvenem postopku velja sledeče (navajam le bistvene elemente iz zakona):

197. člen (ponudba za odkup nepremičnine):

- Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev.
- Za namen priprave ponudbe za odkup nepremičnine ima razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.
- Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec iz drugega odstavka 47. člena tega zakona, razlastitveni upravičenec in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve za ta namen pravico pridobiti podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej.

202. člen (odkup preostalih nepremičnin):

- Če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu njegovih nepremičnin, lahko med razlastitvenim postopkom zahteva, da razlastitveni upravičenec odkupi tudi te nepremičnine.

206. člen (odškodnina):

- Lastniku pripada za razlašeno nepremičnino ustrezná odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.
- Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.
- Nadomestila za škodo so:
 - nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini;
 - nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih;
 - nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini in
 - nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so ustrezno priglašene pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa potrebna dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta.
- Odškodnina se določi z uporabo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena.

Ostalo:

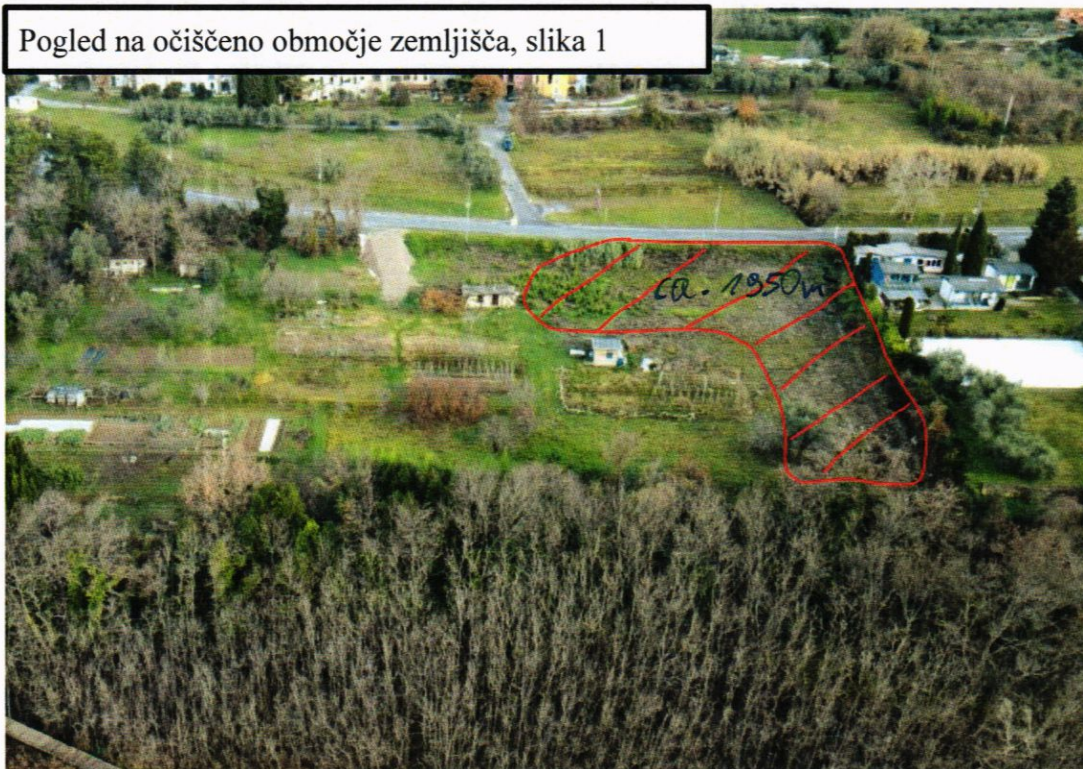
- Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stranskih stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

IZRAČUN (POVZETEK):

V nadaljevanju je podan izračun vrednosti odškodnine v primeru razlastitve z upoštevanjem podanih kriterijev.

Za namen izračuna vrednosti lastnika zemljišča v ureditev zemljišča – postavka »vloček v ureditev zemljišča« se je ponovno izvedel areo posnetek območja z namenom določitve površine pred in po posegu. V nadaljevanju prikaz:

Pogled na očiščeno območje zemljišča, slika 1



Pogled na očiščeno območje zemljišča, slika 2 in izračunane površine očiščenega terena



Podatki o točkah									
Zap št	Stacionaža	Višina	D48/GK Y	D48/GK X	Lat	Lon	D96/TM (E)	D96/TM (E)	Višinski moc
0	0	13.24	401921.71	48751.75	45.5761	13.7385	401548.91	49239.03	DMR 25
1	22.48	10.73	401911.41	48731.77	45.5759	13.7384	401538.61	49219.05	DMR 25
2	44.44	9.55	401929.99	48720.06	45.5750	13.7386	401557.19	49207.34	DMR 25
3	91.06	5.49	401916.09	48686.18	45.5755	13.7385	401543.29	49173.46	DMR 25
4	100.29	5.6	401932.8	48676.66	45.5754	13.7387	401559.99	49163.93	DMR 25
5	165.37	14.46	401964.8	48733.33	45.5759	13.7391	401592	49220.61	DMR 25
6	173.47	14.24	401957.15	48735.98	45.576	13.739	401594.35	49223.26	DMR 25
7	185.97	12.97	401945.44	48740.35	45.576	13.7388	401572.64	49227.63	DMR 25
8	212.29	13.24	401921.71	48751.75	45.5761	13.7385	401548.91	49239.03	DMR 25
9	212.29	13.24	401921.71	48751.75	45.5761	13.7385	401548.91	49239.03	DMR 25

Ocena območja, ki je bilo očiščeno znaša ca. 1.950 m² in je bilo določeno na osnovi podatkov iz uradnih evidenc in izmer cenilca.

Izbran kriterij	Kriteriji - kontrola	Opis	vrednost na enoto	velikost površine	skupna vrednost
DA	Nadomestilo: Ocenjena tržna vrednost nepremičnine	Substančna odškodnina brez upoštevanja bremen	102 €/m ²	4.618,00 m ²	€ 471.013,00
NE	Nadomestilo: Odškodnina za stranke stroške (stroški posredovanja, notarski stroški, sodna taksa za vpis v zemljiško knjigo, davki na prenos nepremičnine)	Predvideno je, da stroške krije razlastitveni upravičenec in se zato ne upoštevajo, podana je le ocena brez DDV	2,5%		€ 11.775,33
NE	Nadomestilo: selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve	ni zabeležena dejavnosti oz. poslovanje na ocenjevani nepremičnini			
NE	Nadomestilo: zaradi zmanjšane vrednost preostale nepremičnine.	ocenjuje se celota, zato ni zmanjšanja vrednosti			
NE	Nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini	ni objektov večje vrednosti na zemljišču			

DA	Nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih;	zemljišče nima pridelka ali podobno; smiselno se upošteva ureditev zemljišča: košnja in posek: Odstranitev grmovja na gosto porasli površini (nad 50 % pokritega tlorisa) - ročno in strojno, upoštevana izmerjena površina	3,46 €/m ²	1.950,00 m ²	€ 6.747,00
NE	Nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini	ni zabeležena dejavnosti oz. poslovanja na ocenjevani nepremičnini			
NE	Nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so ustrezno priglašene pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa potrebna dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta.	ni zabeležena dejavnosti oz. poslovanja na ocenjevani nepremičnini			

Skupaj

103,5 €/m²

477.760,34 €

ZAKLJUČEK

V primeru razlastitve velja načelo: »da se lastnikom nepremičnin, ki so prisiljeni prodati svojo nepremičnino zaradi javnega interesa, zagotovi povrnitev tržne vrednosti njegove nepremičnine in obenem tudi zagotovi, da se ekonomski položaj ob prisilnem odkupu ne spremeni«.

Ocenjena je bila zato povrnitev tržne vrednosti nepremičnine skupaj z odškodnino po navedenih zakonskih kriterijih, vse z namenom, da se zagotovi enak ekonomski položaj pred in po prisilnem odkupu.

PRILOGE

P.1) VIRI IN POMEMBNEJŠA LITERATURA:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), International Valuation Standards Council, Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (oMSOV)
- poročilo MOP glede OPN in rokov priprave: http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/prostorski_razvoj/proocilo_o_prostorskem_razvoju.pdf
- Poslovno-finančni standard
- Podatki statističnega urada Republike Slovenije (SURS-a)
- Podatki urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR)
- Podatki pridobljeni iz interneta (spletni nepremičninski portal <http://prostor.gov.si>, portal CGSCenilec, zemljiška knjiga, portal PeG online, ...)
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti
- International Valuation Standards Committee.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 8th edition. London: IVSC;
- Zemljiško knjižni izpiski - elektronski vpogled
- Nepremičninska podjetja, agencije in posredniki;
- Spletni portali za oglaševanje nepremičnin
- Nepremičninske revije
- Vestnik, ki ga izdaja ZDRUŽENJE SODNIH IZVEDENCEV IN SODNIH CENILCEV SLOVENIJE ZA GRADBENO STROKO, ULICA GRADNIKOVE BRIGADE 011, 1000 LJUBLJANA
- Standard SIST ISO 9836:2011
- Tehnična navodila in primeri za izračun površin prostorov in delov stavb. Navodilo je izdala Geodetska uprava republike Slovenije, Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, dne 7.11.2011
- <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

P.2) ZAPISNIK OGLEDA IN PRIDOBLENI DOKUMENTI

- Zapisnik ogleda se ni vodil ločeno in je vgrajen v cenitev
- /