

# POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Apartmajski objekt v starem mestnem jedru Poreča  
Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška

Datum cenitve: 27.12.2022

Tržna vrednost:

**733.000,00 EUR**



Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

mag. Andraž Brilli

Slovenska cesta 54, 1000 Ljubljana, Slovenia

m: +386 51 633 732

[andraz.brilli@capitalgenetics.com](mailto:andraz.brilli@capitalgenetics.com)

[www.capitalgenetics.com](http://www.capitalgenetics.com)



**CAPITAL GENETICS**

# POVZETEK VSEBINE

## POVZETEK VSEBINE CENITVENEGA POROČILA

Naslov nepremičnine: Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška

Katastrska občina(e): Poreč 323748

### Kratek opis nepremičnine

#### ZK definicija predmeta ocenjevanja (ID znaki z deleži):

323748 Poreč - 141, št vložka 2519 (1/1) in 323748 Poreč - 143, št vložka 1544 (1/1)

Predmet cenitve so nepremičnine z ID: 323748 Poreč - 141 - št vložka 2519 in 323748 Poreč - 143, št vložka 1544, ki v naravi predstavljajo pozidno zemljišče skupne velikosti 121,00 m<sup>2</sup> (vir: hrvaški kataster) na katerem stoji apartmajski objekt skupne velikosti 540,00 m<sup>2</sup>, na naslovu Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška.

V naravi sta to dva objekta vrstna mestna hiša, objekt s hišno številko 33 je zasnovan v 5-ih etažah in objekt s hišno št 35 v štirih etažah. Objekta se uporabljata kot apartmajsko-nastaniveni objekt v starem mestnem jedru Poreča.

Okolico predstavlja strnjena mestna poselitev. V Poreču se nahajajo vse potrebne javne ustanove, šole, vrtci, gostinski lokali, trgovine, poslovni objekti itd. Upravna enota se nahaja v Pulju. Zemljišče je pravokotne tlorisne oblike, ravne konfiguracije, kot celota zaključeno in komunalno neopremljeno. Zemljišče predstavlja stavbišče pod objektom.

Skupna površina zemljišč v m<sup>2</sup>: 121,00 m<sup>2</sup>

Skupna površina izboljšav na zemljišču v m<sup>2</sup>: 540,00 m<sup>2</sup>

Vrsta nepremičnine po CRR: **Poslovna** **Stanovanjska**

Gradbeno dovoljenje: Za namen cenitve nam naročnik ni predložil gradbenega in uporabnega dovoljenja. Cenitev je narejena pod predpostavko, da ima objekt vso veljavno dokumentacijo.

Številka poročila: 994/2022

#### Dostop:

Nepremičnina ima neposreden dostop do javne ceste na parceli 146 in 645 v k.o. Poreč, ki je v zemljiški knjigi opredeljena kot ulica oz. javno dobro. Po pregledu stanja ugotavljamo, da ne obstajajo fizične niti pravne ovire za nemoten dostop do nepremičnine.

#### Pravno stanje:

V zemljiški knjigi je vpisana teretovnica; Prejeto 26. 7. 1991. Z - 1024/91. Na podlagi Uredbe o prepovedi razpolaganja z nepremičninami na ozemlju Republike Hrvaške ("N.N.", 36/91.), čl. 1. odst. 3. se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnine. Občinska skupnost »Suha Krajina« Žužemberk, vpisana v A-2. (glej ZK izpiske v prilogi).

Datum ogleda: 22.12.2022

Datum izdelave poročila: 27.12.2022

Datum ocene vrednosti: 27.12.2022

Izvajalec ocenjevanja vrednosti: mag. Andraž Brilli

Strokovni status: Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Št. dovoljenja in datum veljavnosti: DON- P-1/20 - 493, do 12.03.2023

Lastnik nepremičnine: OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)

Naročnik cenitve: Občina Žužemberk, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk

Podlaga vrednosti: Podlaga vrednosti je tržna vrednost v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Namen vrednotenja: Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic za namen prodaje. Poročilo je namenjeno uporabi naročniku.

Tržna vrednost: **733.000,00 EUR**

# KAZALO VSEBINE

1	Spremno pismo	3
2	Uvodni del	6
3	Metodologija ocenjevanja vrednosti	10
4	Predmet cenitve	13
5	Makroekonomsko okolje	24
6	Ocena vrednosti	37
	6.1. Metoda tržnih primerjav	38
7	Zaključni komentar	49
8	Izjave	52
9	Viri in literatura	55
10	Priloge	57

# 1 SPREMNO PISMO

# SPREMNO PISMO

Občina Žužemberk

Grajski trg 33

8360 Žužemberk

Spoštovani,

V skladu z vašo zahtevo smo ocenili tržno vrednost nepremičninskih pravic nepremičnin, za namen prodaje. V teku pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetne nepremičnine in okolico. Analizirali smo razpoložljive tržne podatke, ki so potrebni za oceno vrednosti.

Poročilo je izdelano v skladu z okvirom MSOV, ki opredeljujejo obseg dela, izvajanje in poročanje. V skladu s standardi, se ocenjevale nepremičnine obravnavajo kot lastniško zasedene nepremičnine, ki se vrednotijo za namen prodaje, premoženje pa se prenaša neobremenjeno, kar pomeni, da je kupec upravičen do popolnega zakonitega posedovanja nepremičnine in razpolaganja z njo, vendar ne brez upoštevanja obstoječega lastnika kot udeleženca na trgu, izključene pa so kakršne koli posebne prednosti, značilne za tega lastnika, ki bi lahko vplivale na ocenjevanje vrednosti (MSOV).

Na osnovi analize identifikacije nepremičnin, ter ugotavljanja drugih pravic, ki bi lahko vplivale na vrednost, je ob ocenjevalcu sodeloval tudi naročnik, ugotovljeno je bilo, da je naročnik izvajalca ocenjevanja vrednosti v celoti seznanili z vsemi pravicami do nepremičnine, tudi tako, da so bili pozorno pregledani vsi zemljiškoknjižni izpiski, ki so priloga tega poročila. (MSOV), v povezavi s tem pa je naročnik podpisal tudi posebno izjavo.

Poročilo je izdelano tudi v skladu s Standardom za ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS 2), ki ga je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo, ter ob upoštevanju Hierarhije standardov ocenjevanje vrednosti (Ur. l. RS 106/2010, 9/2012).

V skladu s MSOV opozarjamo naročnika, da smo oceno vrednosti premoženja zgradili na predpostavki, kot da se namembnost nepremičnine dolgoročno ne bo spremenila kljub temu, da morda pride do spremembe lastništva. Vrednost, ki bi upoštevala morebitno spremembo namembnosti, bi bila predvidoma nižja od podane ocene vrednosti.

Pri izvajanju cenitve smo uporabili standard tržne vrednosti, za potrebe prodaje. Omenjena vrednost izhaja iz izhodišča tržne vrednosti, kjer voljni prodajalec in voljni kupec zamenjata sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v premišljenem poslu, po ustreznem trženju premoženja, pri katerem sta stranki ravnali obveščeno, previdno in brez prisile.

Pri metodi tržnih primerjav smo sicer razpolagali z dovolj natančnimi prodajnimi cenami za tovrstne nepremičnine na obravnavani lokaciji. Ob pregledu nepremičninskega trga smo ugotovili, da je na voljo dovolj kvalitetnih in aktualnih tržnih podatkov za uporabo načina tržnih primerjav, ki je sicer tudi najbolj direkten pokazatelj in najbolj odraža dejansko tržno vrednost nepremičnine.

Na podlagi analize in upoštevanja agregatnih podatkov in analiz, na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v širši okolici ocenjevale nepremičnine in na podlagi izbora najbolj primerljivih nepremičnin ter na njih opravljenih prilagoditvah, smo dobili indikativne cene primerljivih nepremičnin. Indikativne cene primerljivih nepremičnin pravimo tistim, na podlagi katerih lahko verodostojno sklepamo o vrednosti ocenjevale nepremičnine oziroma pripadajočih nepremičninskih pravic

# SPREMNO PISMO

Ocenjevane vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana. Izračunana tržna vrednost ocenjevane nepremičnine predstavlja vrednost etažne lastnine E-277 . Na osnovi skrbno pretehtanih ustreznih in razpoložljivih informacij ter ob upoštevanju v cenitvenem poročilu vsebovanih domnev in omejitvenih pogojev je tržna vrednost pravic na nepremičnini izračunana po metodi tržnih primerjav:

Opis	ID nepremičnine	Površina zemljišča (stavbišče pod objektom) m2	*NTP (m2)	**BTP (m2)	Na parc. št.	K.O.	Lastnik in delež	EUR/m2	Tržna vrednost (EUR)
Apartmajski objekt s 15 apartmaji (povprečna površina 24 m2) in skupni prostori	323748 Poreč - 141, (št vložka 2519)	56,00	359,91	<b>540,00</b>	141 in 143	Poreč 323748	OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)	1.357,40	<b>732.994,24</b>
	323748 Poreč - 143, (št vložka 1544)	65,00					OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)		

\* skupna površina apartmajev v objektu, \*\*skupna površina apartmajev in skupnih prostorov

**Tržna vrednost pravic na nepremičnini celotnega svežnja ocenjevane nepremičnine, za opredeljen namen, ob upoštevanju predpostavk in na datum vrednotenja 27.12.2022, zaokroženo znaša: 733.000,00 EUR.**

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
MAG. ANDRAŽ BRILLI

# SPREMNO PISMO

## PRIMERNA TRŽNA NAJEMNINA IN RAZDELITEV NA LASTNIKA IN UPRAVLJALCA

Primerno tržno najemnino zračunamo na podlagi tržne vrednosti objekta s pomočjo mere kapitalizacije:

**MERA KAPITALIZACIJE JE IZRAČUNANA PO METODI DOGRAJEVANJA -**

V širši strokovni javnosti ni enotnega stališča o tem, kako v razmerah negativnih obrestnih mer oceniti netvegano mero donosa. Stopnjo kapitalizacije po metodi dograjevanja smo sestavili iz naslednjih premij (vir: Šturm, Kebrič, SIRIUS 3/18). Izračun mere kapitalizacije po metodi dograjevanja temelji na donosnosti državnih obveznic. Kot referenčno obveznico vzamemo 10 letno obveznico RH. Donosnost te obveznice na dan 27.12.2022 znaša 3,54% in dobro sovпада s tržnim povprečjem. Ker je inflacija upoštevana že v netvegani donosnosti predpostavimo inflacijo 0,00.

### Določitev mere kapitalizacije

datum ocenjevanja vrednosti		27.12.2022
premija za ohranitev glavnice	d =	0,11%
premija za tveganje	p =	2,40%
donos do dospelja obveznice R. Hrvaške	f =	3,54%
<b>mera kapitalizacije</b>	<b>r =</b>	<b>6,05%</b>

Tržna vrednost nasatnitvenega objekta EUR	Mera kapitalizacije	Letna najemnina	* Odbitek za utility stroške EUR	Letna najemnina zmanjšana za utility stroške EUR	Mesečna najemnina EUR
732.994,24	6,05%	44.365,70	8.500,00	<b>35.865,70</b>	<b>2.988,81</b>

\* S kapitalizacijsko stopnjo določena tržna najemnina ne upošteva operativnih stroškov, ker bo v danem primeru podnajemnik plačeval vse stroške, je zato tržna najemnina zmanjšana za ocenjene operativne stroške na podlagi preteklih let, ki zajemajo stroške elektrike, telefona, vode, interneta ipd.

Primerna tržna najemnina za nastanitveni objekt na naslovu Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška, za opredeljen namen, ob upoštevanju predpostavk in na datum poročila 27.12.2022, znaša:  
**5,53 EUR/m<sup>2</sup> oziroma 2.988,81 EUR/mesec.**

### Croatia 10-Year Bond Yield Historical Data

Time Frame:  [Download Data](#) 12/24/2022 - 01/24/2023

Date	Price	Open	High	Low	Change %
Jan 24, 2023	3.579	3.579	3.579	3.579	0.00%
Jan 23, 2023	3.579	3.579	3.579	3.579	-1.81%
Jan 20, 2023	3.645	3.645	3.645	3.645	-0.60%
Jan 19, 2023	3.667	3.667	3.667	3.667	0.03%
Jan 18, 2023	3.666	3.666	3.666	3.666	-1.21%
Jan 17, 2023	3.711	3.711	3.711	3.711	0.03%
Jan 16, 2023	3.710	3.710	3.710	3.710	0.00%
Jan 13, 2023	3.710	3.733	3.733	3.710	-0.59%
Jan 12, 2023	3.732	3.732	3.755	3.732	0.03%
Jan 11, 2023	3.731	3.731	3.777	3.731	-1.79%
Jan 10, 2023	3.799	3.730	3.799	3.730	-5.40%
Jan 09, 2023	4.016	4.016	4.016	4.016	9.13%
Jan 06, 2023	3.680	3.680	3.680	3.680	-8.34%
Jan 05, 2023	4.015	4.015	4.015	4.015	0.00%
Jan 04, 2023	4.015	4.015	4.015	4.015	0.07%
Jan 03, 2023	4.012	4.012	4.012	3.841	0.00%
Jan 02, 2023	4.012	4.012	4.021	3.886	6.39%
Dec 30, 2022	3.771	3.771	3.771	3.771	3.71%
Dec 29, 2022	3.636	3.636	3.955	3.636	1.62%
Dec 28, 2022	3.578	3.678	3.678	3.578	1.02%
Dec 27, 2022	3.542	3.542	3.542	3.461	1.66%
Dec 25, 2022	3.484	3.484	3.484	3.484	0.00%
Dec 24, 2022	3.484	3.484	3.484	3.484	-1.41%
Highest: 4.021	Lowest: 3.461	Difference: 0.560	Average: 3.729	Change %: 1.287	

## 2 UVODNI DEL



# POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

## IZVAJALEC OCENJEVANJA VREDNOSTI:

- Izvajalec ocenjevanja je družba Kapitalaska Genetika d.o.o., Slovenska cesta 54, 1000 Ljubljana in zanjo kot projektni vodja mag. Andraž Brilli, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR). Številka licence DON- P-1/20 – 493.

## NAROČNIK OCENJEVANJA VREDNOSTI:

- Naročnik ocenjevanja vrednosti **Občina Žužemberk, Grajski trg 33, 8360 Žužemberk** (v nadaljevanju Naročnik).

## LASTNIK OCENJEVANIH NEPREMIČNIN:

- Zemljiškoknjižni lastnik ocenjevane nepremičnine **OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)**.

Podlaga za ugotavljanje lastništva je bil elektronski vpogled v zemljiško knjigo (eZK), ki je omogočen prek spletnega Portala e-Sodstvo.

## NAMEN OCENJEVANJA

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic za namen prodaje skladno z MSOV. Ocena vrednosti velja le za zgoraj opredeljen namen uporabe.

Poročilo ni namenjeno uporabi za računovodsko poročanje ali druge namene. Poročilo je namenjeno izključno uporabi za opredeljen namen.

Podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST v skladu s točko 30 Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Ocenjevanje vrednosti premoženja na tržnih podlagah predvideva delovanje trga, na katerem potekajo transakcije brez omejevanja netržnih sil. Tržna vrednost temelji na trgu zato morajo vsi podatki izhajati iz trga.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest, in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

**Nepremičninska pravica** je pravica do nepremičnine. Ta pravica je zapisana v uradni listini. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. Nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

## DATUMI POVEZANI Z OCENJEVANJEM VREDNOSTI

Datum ocenjevanja vrednosti: 27.12.2022

Datum ogleda nepremičnin: 22.12.2022

Datum poročila: 27.12.2022

## ŠTEVILKA POROČILA

- 994/2022

# PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

## OBSEGA DELA, KI JE BIL UPORABLJEN ZA RAZVOJ OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocenjevanja smo izvedli naslednje:

- Pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavanim zemljiščem (tako javne informacije, kot informacije naročnika)
- Preučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine.

Zbrali, preverili analizirali in uskladili smo:

- Ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetnih nepremičnin.
- Primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave.
- Pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahajajo predmetne nepremičnine.
- Upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti – Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010 in 9/2012.

## DOKUMENTACIJSKA PODLAGA:

- Pri ocenitvi vrednosti smo izhajali iz analize slovenskega nepremičninskega trga. Pridobila smo redne izpise iz zemljiške knjige za predmetne parcelne številke, izpis podatkov o predmetnih parcelnih številkah iz zemljiškega katastra. Osnovne podatke predmetu cenitve je zagotovil naročnik oz. predstavnik lastnika nepremičnine.
- S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Ocenjevalec je pri podaji mnenja o oceni vrednosti nepremičnine izhajal iz analiz nepremičninskega trga, podatkov strokovne literature, lastnih izkušenj in drugih relevantnih virov, ki so navedeni v poglavju Viri informacij. V nekaterih primerih so lahko bili podatki pridobljeni iz nejavnih oz. privatnih virov, kot so na primer kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na predmet cenitve ali kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na primerljive nepremičnine. Vir podatkov so lahko bili tudi drugi ocenjevalci nepremičnin.

## PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

### SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI:

- V postopku ocenjevanja so uporabljeni podatki, ki so pridobljeni s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva.
- Lastnik jamči, da so informacije in podatki, ki so bili posredovani točni in popolni. Podatki so preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.
- Informacije, ocene in mnenja iz poročila se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Poročilo predstavlja tajnost in je izdelano za podan namen. Ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja brez avtorjevega pisnega soglasja. Avtor ne prevzema odgovornosti za nanašanje tretje stranke na poročilo.

### SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- Poročilo v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral lastnik nepremičnine oz. naročnik obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi posla za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od njene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.

# PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Niti cenilec niti kdorkoli, ki je podpisnik ali povezan s tem poročilom, ne bo na temelju tega poročila primoran pričati ali se pojaviti na sodišču ali v drugih pravnih postopkih, v kolikor ne bo v ta namen dosežen poseben dogovor.
- Gre za popolno spoštovanje vseh merodajnih državnih in lokalnih zakonov in predpisov. Vse zahtevane licence, potrdila, soglasja in druga zakonska ali upravna pooblastila lokalnih, regionalnih ali državnih organov ali zasebnih pravnih oseb oz. organizacij, 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 izdelana v skladu z zahtevami Standardov in načel za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.
- Ocenjevane vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Razpolaganje s poročilom ali kopijo le tega, ne daje pravice njegove javne objave.
- Poročilo je veljavno, ko je podpisana izjava naročnika.
- Navedena vrednost v cenitvenem poročilu velja samo na datum ocenjevanja vrednosti in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.
- Predpostavljam, da je nepremičnina na datum ceniitve v enakem stanju, kot na datum ogleda.
- Opomba: nekatera mnenja temeljijo na izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.
- Poročilo predstavlja osebno avtorjevo mnenje in ni podlaga za poslovno odločanje naročnika. Avtor tega poročila ne odgovarja za nobeno škodo, ki bi nastala v zvezi s sklicevanjem na omenjeno poročilo.
- Ogled nepremičnine je bil opravljen v prisotnosti predstavnika naročnika ceniitve.

## 3 METODOLOGIJE OCENJEVANJA VREDNOSTI

# METODOLOGIJE OCENJEVANJA VREDNOSTI

## METODOLOGIJE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Za oceno tržne vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in namen vrednotenja preverili možnost in primernost vseh treh načinov za izračun vrednosti nepremičninskih pravic. Metode ocenjevanja nepremičninskih pravic temeljijo na tržnih zakonitostih, najpogosteje opredelimo kot tradicionalne, sodobne, tržne metode ocenjevanja nepremičninskih pravic.

### NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav temelji na tržnih podatkih in služi za določanje vrednosti nepremičninskih pravic:

- na osnovi primerjave konkretne nepremičnine s primerljivimi nepremičninami, ki so bile kupljene ali prodane pred relativno kratkim obdobjem (metoda primerjave prodaj),
- na osnovi uporabljenih količnikov (metode množiteljev),

V primeru obeh metod se najprej izbere vzorec primerljivih nepremičnin. Idealno primerljive nepremičnine so tiste, ki po naslednjih kriterijih čim manj odstopajo od ocenjevane nepremičnine:

- Obseg nepremičninskih pravic,
- Čas in pogoji prodaje ter financiranja,
- Lokacija,
- Fizične, funkcionalne in ekonomske značilnosti,
- Opremljenost.

Iz izbranega vzorca nepremičnin je potrebno izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med povezanimi osebami, zaradi stečaja ali hipotekarne zplembe in podobnega. V naslednji fazi se opravijo prilagoditve prodajne cene primerljivih nepremičnin po kriterijih navedenih v prejšnji točki. Po izvedbi prilagoditev sledi pregled indikacijskih vrednosti ter oblikovanje sklepa. Prednosti uporabe načina primerljivih prodaj sta predvsem, da je trg najboljši arbiter ter možnost pridobitve podatkov za skoraj katerikoli datum ocenjevanja vrednosti. Možne omejitve tega načina pa so, da je težko najti resnično primerljive prodaje, da je pri določenih tipih nepremičnin likvidnost manjša, ter, da vrednosti navedene v pogodbah zaradi davčnih namenov lahko odstopajo od dejanske vrednosti transakcije.

Ta način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu.

Ocenjevanje vrednosti po načelu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, kar pomeni da racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

### Postopek ocenjevanja:

Ocena vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav opravimo s pomočjo tržnih primerjav podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavane lokacije.

Za oblikovanje ocene tržne vrednosti je poleg globalne potrebno upoštevati tudi detajlno primerjavo obravnavanih posesti, predvsem po elementih primerjave (obseg nepremičninskih pravic, pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatki, ki nastanejo ob prodaji, tržne pogoje, lokacijo, fizične značilnosti funkcionalne značilnosti, gospodarske značilnosti, vrednejše premoženje).

Metodo izvedemo po naslednjih korakih:

- proučiti je potrebno trg in prodaje primerljivih nepremičnin;
- selekcionirati je potrebno podatke in se prepričati o njihovi verodostojnosti;
- izvesti je potrebno prilagoditve;
- izvesti in predstaviti je potrebno sklep o vrednosti nepremičninskih pravic

# METODOLOGIJE OCENJEVANJA VREDNOSTI

## NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Je eden od splošnih načinov ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, ki uporablja eno ali več metod, s katerimi pretvorimo pričakovani prihodnji donos v sedanjo vrednost. Uporabljata se naslednji dve metodi:

- Metoda diskontiranega denarnega toka, in
- Metoda neposredne kapitalizacije.

Pri metodi diskontiranega denarnega toka predpostavljamo, da bo nepremičnina sposobna ustvarjati pozitiven donos še relativno dolgo časovno obdobje. Metoda poskuša na podlagi analize trenutnega stanja na nepremičninskem trgu in ocene trendov v prihodnosti, načrtovati prihodnje donose lastnikom v obliki denarja, ki jim nato z ustrežno diskontno stopnjo poiščemo sedanjo vrednost. Pričakovani donosi morajo biti zasnovani na predpostavkah, ki upoštevajo:

- potencialni stabilizirani prihodek za predmetno nepremičnino,
- tržne ocene višine odbitka za neizkoriščenost in neizterljivost,
- stalne in spremenljive stroške poslovanja, nadomestitvena rezerva.

Stopnja, po kateri so diskontirani prihodnji denarni tokovi ("diskontna stopnja mora poleg časovne vrednosti denarja odražati tudi tveganja, povezana z bodočimi aktivnostmi).

Pri metodi neposredne kapitalizacije, normaliziran donos delimo z ustrežno mero kapitalizacije, s katero pretvorimo donos v vrednost.

V kolikor se pričakuje rast pričakovanega denarnega toka, je le ta pri metodi diskontiranja denarnega toka vključena v napovedi denarnega toka, pri metodi uglavničenja pa je vključena v meri kapitalizacije.

Ker je ocenjevane nepremičnine možno oddajati in tako ustvarjati določen denarni tok, je z vidika investitorja smiselni preračun vrednosti v primeru donosa na naložbo. Glede na tržna načela in glede na pričakovani razvoj najemnin primerljivih nepremičnin v prihodnosti, so pripravljene ocene možnih prihodkov iz naslova oddajanja ocenjevanih nepremičnin.

Metode nismo upoštevali, ker so najemni posli maloštevilčni.

## NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Je eden od splošnih načinov ocenjevanja vrednosti, ki temelji na načelu nadomestitve (substitucije). To z drugimi besedami pomeni, da v kolikor ni zapletenega dejavnika časa, tveganja ali drugih neprijetnosti, preudaren kupec za ocenjevano nepremičnino ne bo pripravljen plačati več kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. V knjigi "Vrednost nepremičninskih pravic", avtorja Igor Pšunder in Milan Torkar navajata štiri primere za uporabo nabavnovrednostnega načina vrednotenja:

- pomanjkanje tržnih podatkov,
- ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic pri institucionalnih
- zgradbah,
- za zavarovalne namene,
- pri oceni najgospodarnejše rabe zemljišča.

Vrednost je enaka vrednosti zemljišča kot če bi bilo prazno ter stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski stroški) oziroma stroškom nabave nepremičnine podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi (Rajko Srednik: SIR – Nabavnovrednostni način, 2008):

fizičnega poslabšanja (obraba zaradi rabe, zastarelost, neprimerno vzdrževanje, itd.); pri tem gre lahko za ozdravljivo zastaranje kratkotrajnih komponent (stroški za odpravo pomanjkljivosti so manjši od dodane vrednosti) ter za neozdravljivo zastaranje kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

funkcionalnega zastaranja (manjša uporabnost, slabša kvaliteta materialov, presežni prostori, itd); to je lahko ozdravljivo ali pa ne.

ekonomsko zastaranje (vpliv makroekonomskega okolja ter razmer na trgu namenske nepremičnine); v vsakem primeru neozdravljivo.

Metode nismo upoštevali, saj v oceni vrednosti ne bi zajel tržnega potenciala nepremičnine, ampak njeno nadomestitveno vrednost.

## 4 PREDMET CENITVE

# OPIS NEPREMIČNINE

## PREDMET VREDNOTENJA

### Tip nepremičnine:

- Apartmajski objekt v starem mestnem jedru Poreča

### Naslov nepremičnine:

- Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška

### Lastnik ocenjevane nepremičnine:

- Zemljiškoknjžni lastnik ocenjevane nepremične je **OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)**.
- Podlaga za ugotavljanje lastništva je bil elektronski vpogled v zemljiško knjigo (eZK), ki je omogočen prek spletnega Portala.

### Opis nepremičnine:

- Predmet cenitve so nepremičnine z ID: 323748 Poreč - 141 - št vložka 2519 in 323748 Poreč - 143, št vložka 1544, ki v naravi predstavljajo pozidno zemljišče skupne velikosti 121,00 m<sup>2</sup> (vir: hrvaški kataster) na katerem stoji apartmajski objekt skupne velikosti 540,00 m<sup>2</sup>, na naslovu Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška.
- V naravi sta to dva objekta vrtdna mestna hiša, objekt s hišno številko 33 je zasnovan v 5-ih etažah in objekt s hišno št 35 v štirih etažah. Objekta se uporabljata kot apartmajsko-nastaniveni objekt v starem mestnem jedru Poreča.
- Okolico predstavlja strnjena mestna poselitev. V Poreču se nahajajo vse potrebne javne ustanove, šole, vrtci, gostinski lokali, trgovine, poslovni objekti itd. Upravna enota se nahaja v Pulju. Zemljišče je pravokotne tlorisne oblike, ravne konfiguracije, kot celota zaključeno in komunalno neopremljeno. Zemljišče predstavlja stavbišče pod objektom.

### Gradbeno in uporabno dovoljenje:

- Za namen cenitve nam naročnik ni predložil gradbenega in uporabnega dovoljenja. Cenitev je narejena pod predpostavko, da ima objekt vso veljavno dokumentacijo.

### Pravno stanje

- V zemljiški knjigi je vpisana teretovnica; Prejeto 26. 7. 1991. Z - 1024/91. Na podlagi Uredbe o prepovedi razpolaganja z nepremičninami na ozemlju Republike Hrvaške ("N.N.", 36/91.), čl. 1. odst. 3. se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnine. Občinska skupnost »Suha Krajina« Žuženberk, vpisana v A-2. (glej ZK izpiske v prilogi).





# OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

## Lokacija:

- Nepremičnina se nahaja v Poreču. Okolico predstavlja strnjena mestna poselitev. V Poreču in v Pulju nahajajo vse potrebne javne ustanove, šole, vrtci, gostinski lokali, trgovine, poslovni objekti itd. Upravna enota se nahaja v Pulju.

## Opis zemljišča:

- Zemljišče je pravokotne tlorisne oblike, ravne konfiguracije, kot celota zaključeno in komunalno neopremljeno. Zemljišče predstavlja stavbišče pod objektom.

## Dostopnost:

- Nepremičnina ima neposreden dostop do javne ceste na parceli 146 in 645 v k.o. Poreč, ki je v zemljiški knjigi opredeljena kot ulica oz. javno dobro.
- Po pregledu stanja ugotovljamo, da ne obstajajo fizične niti pravne ovire za nemoten dostop do nepremičnine.

## Onesnaženje:

- Ni znakov, ki bi kazali na onesnaženje zemljišča. Pri pregledu in iz dokumentacije nismo ugotovili, da je zemljišče kakorkoli onesnaženo. Raziskava ni bila predmet pogodbe in kot taka tudi ni bila izvedena.

## Nevarnost poplav:

- Za predmetno zemljišče ni nevarnosti poplav.

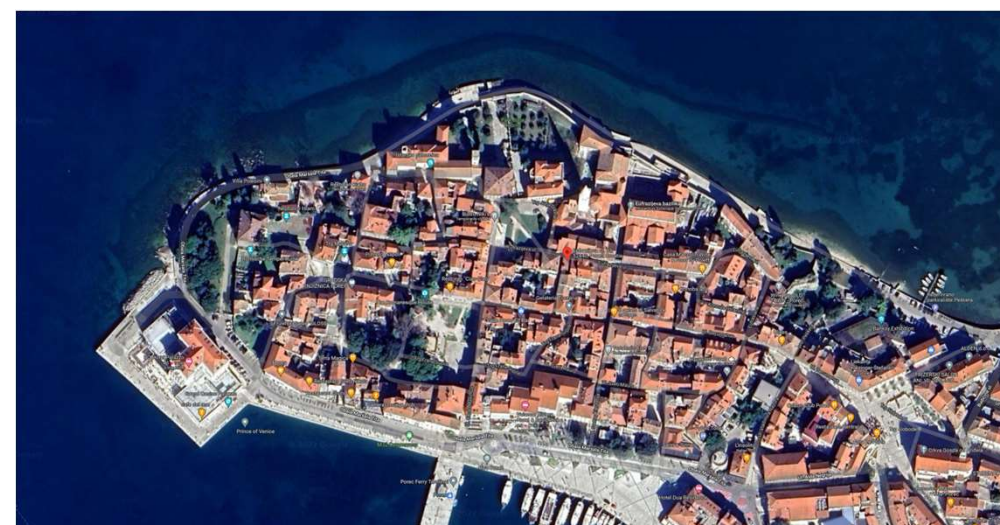
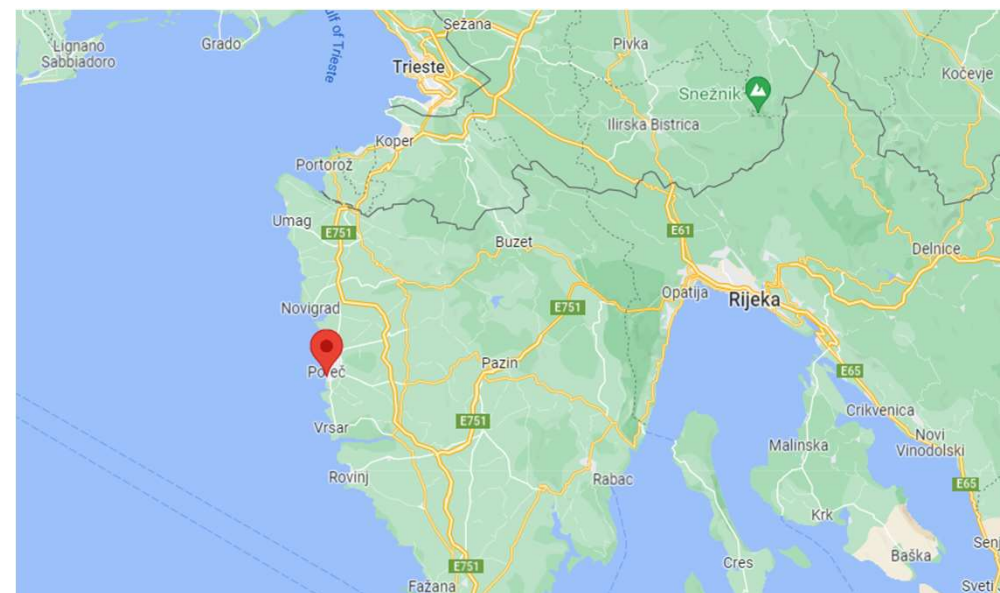
## Hrup:

- Na podlagi ogleda in poznavanja lokacije lahko zaključimo, da ni zaznati povečanega hrupa.

## Potresna nevarnost:

- Evropska karta seizmične nevarnosti uvršča Slovenijo med države s srednjo potresno nevarnostjo.

Slika : Lokacija ocenjevane nepremičnine



# DOSTOP

Nepremičnina ima neposreden dostop do javne ceste na parceli 146 in 645 v k.o. Poreč, ki je v zemljiški knjigi opredeljena kot ulica oz. javno dobro.

Katastrska občina  
323748, POREČ

Broj katastrske čestice  
146

Adresa katastrske čestice  
POREČ

Površina katastrske čestice/m<sup>2</sup>  
98

Posjedovni list  
1847 [Pregledaj](#)

[Street view](#)

[Identifikacija čestice](#)

Glavna knjiga POREČ

Broj k.č. 146

Broj ZK uloška 2444 [Pregledaj](#)



Katastrska občina  
323748, POREČ

Broj katastrske čestice  
645

Adresa katastrske čestice  
LJUBLJANSKA

Površina katastrske čestice/m<sup>2</sup>  
1465

Posjedovni list  
1847 [Pregledaj](#)

[Street view](#)

[Identifikacija čestice](#)

Glavna knjiga POREČ

Broj k.č. 645

Broj ZK uloška 2445 [Pregledaj](#)

Podaci o identifikaciji su samo informativni.



Posjedovni list	1847
Udio	1/1
Ime i prezime/Naziv:	JAVNO DOBRO PUTEVI I VODA *
Adresa:	000, POREČ

# OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

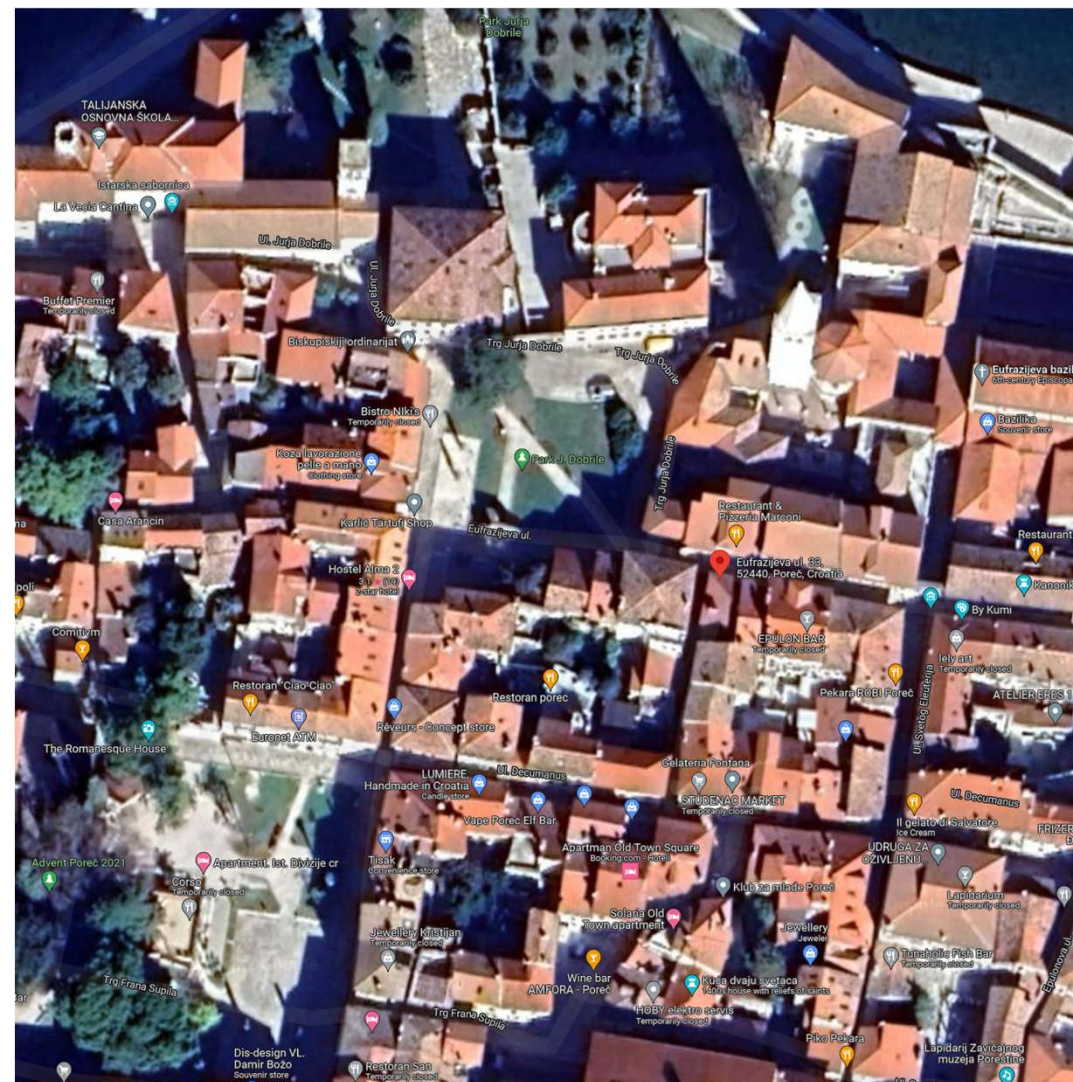
## Individualna komunalna oprema:

Vodovod	Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.
Kanalizacija	Objekt je priključen na javno kanalizacijsko omrežje.
Telefon	Objekt je oskrbovan z javnim telefonskim omrežjem.
Elektrika	Objekt je oskrbovan z javnim električnim omrežjem.
Omrežje plinovoda	Ne
Širokopasovni internet	Da

## Kolektivna komunalna oprema:

Parkirišča	Parkirne površine za uporabnike objekta se nahajajo na javnih parkirnih površinah v okolici objekta. Ugotavljamo, da je pomanjksnje parkirnih površin na lokaciji.
Avtobusni promet	Lokacija je oskrbovana z medmestnim potniškim prometom.
Urejenost cest	Ceste so primerno urejene.
Javna razsvetljava	Lokacija ima oskrbo z javno razsvetljavo.
Odvajanje meteornih voda	Lokacija ima urejeno odvajanje meteornih in ostalih voda v javno komunalno omrežje.
Hidrantno omrežje	Lokacija je oskrbljena z zunanjim hidrantnim omrežjem.
Zelene površine	Zelene površine so v bližini.
Uslužnostne in upravne dejavnosti	Uslužnostne in upravne dejavnosti se nahajajo v Poreču in v Pulju.

Slika : Lokacija ocenjevane nepremičnine



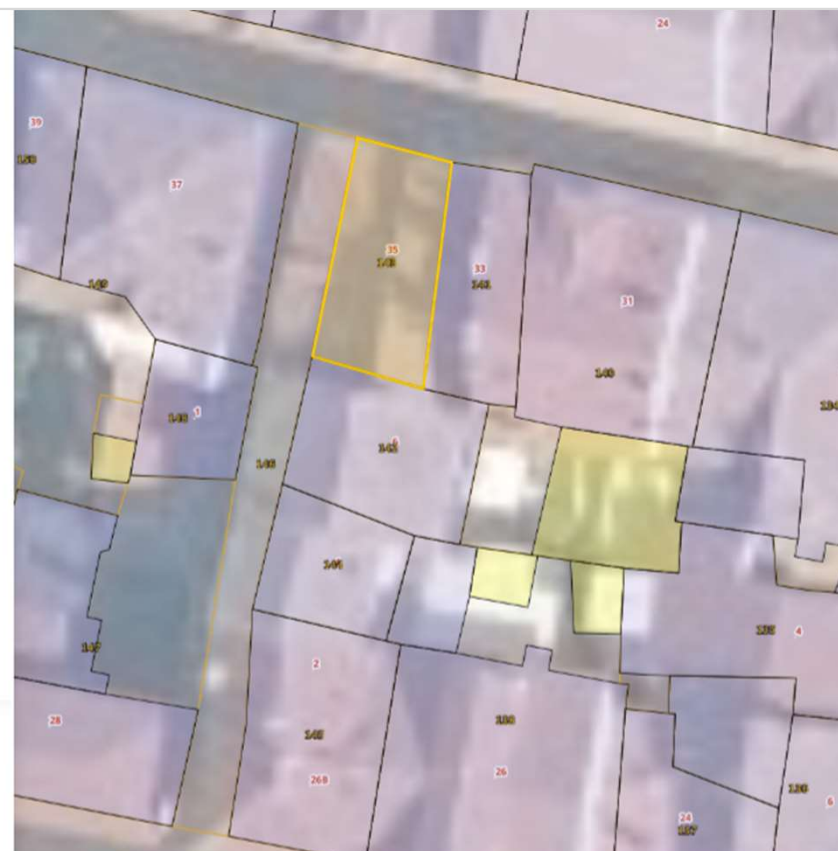
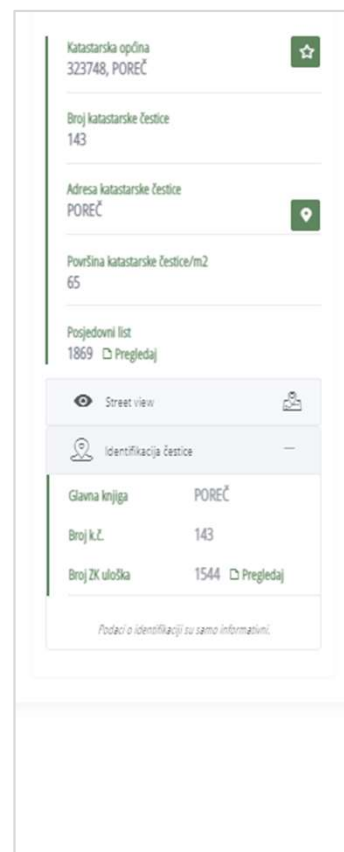
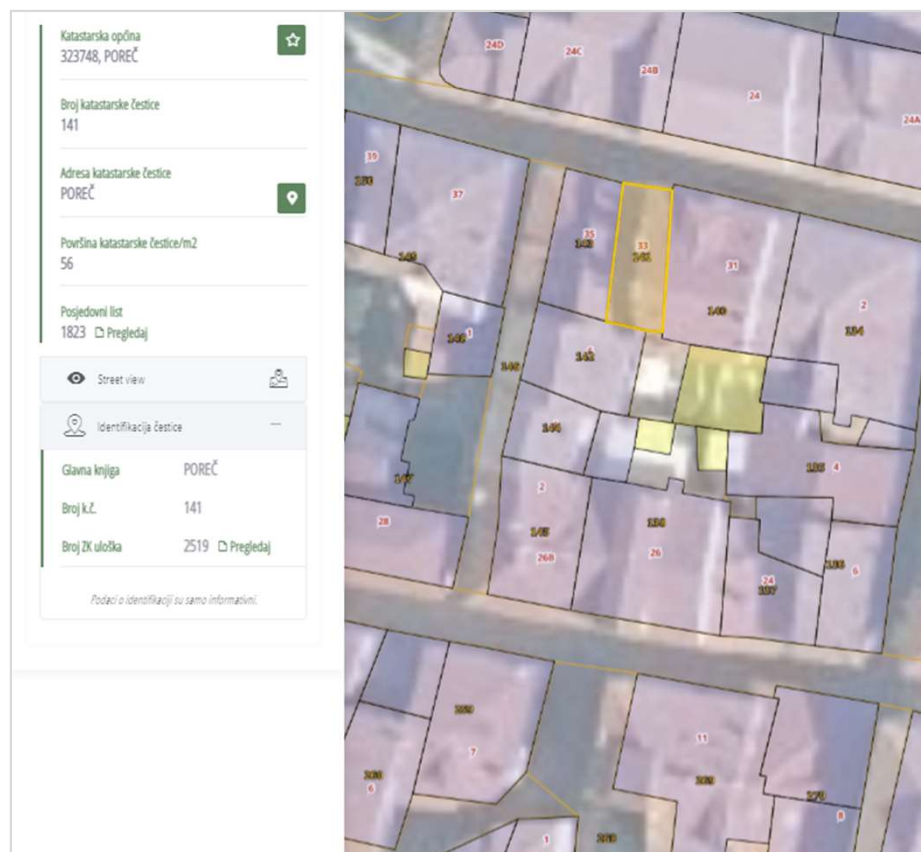
# PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je nepremičnina, na lokaciji Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška:

Tabela: Predmet cenitve – apartmajski objekt

Opis	ID nepremičnine	*NTP (m2)	**BTP (m2)	Na parc. št.	K.O.	Lastnik in delež
Apartmajski objekt s 15 apartmaji povprečna površina 24 m2 in skupnimi prostori in komunikacijskimi površinami	323748 Poreč - 141, (št vložka 2519)	359,91	540,00	141 in 143	Poreč 323748	OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)
	323748 Poreč - 143, (št vložka 1544)					OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)

\* skupna površina apartmajev v objektu, \*\*skupna površina apartmajev in skupnih prostorov



# SLIKE Z OGLEDA



# SLIKE Z OGLEDA



# SLIKE Z OGLEDA



# SLIKE Z OGLEDA





# ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba sodi v tisto načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki je najtesneje vezano na kategorijo zemljišča in je opredeljena kot tista, ki je: fizično možna, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, najbolj upravičena in izkazuje najvišjo vrednost nepremičnine.



Torej lahko najgospodarnejšo uporabo zemljišča opredelimo kot tisto, ki predstavlja najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, najbolj upravičena, urbanistično sprejemljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Torej raba, ki prinaša najvišji čisti donos zemljišču oziroma najvišjo vrednost zemljišča.

Osnovne zahteve, ki sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

- **Fizično možna in urbanistično sprejemljiva** je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem.
- **Zakonsko dopustna uporaba** je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseke. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti, v območjih, kjer so sprejeti.
- **Finančno izvedljiva** je uporaba, ki temelji na principu ponudbe in povpraševanja.
- **Najbolj upravičena** je tista uporaba, katere vrednost je najvišja, torej je povpraševanje po njej največje oz. ponudba najmanjša.

Glede na namembnost in dejansko rabo ocenjevanih zemljišč oz. izboljšane nepremičnine, ni verjetna globalna sprememba urbanističnih predpostavko, da je nepremičnina bremen prosta.isov o uporabi zemljišča na obravnavanih lokacijah. Optimalna uporaba predmetnih nepremičnin, za potrebe tega poročila je tako sedanja raba. S tem ustreza najboljšemu načinu uporabe, ki je opredeljena v urbanistični dokumentaciji.

## 5 MAKROEKONOMSKO OKOLJE

# HRVAŠKA: MAKROEKONOMSKA SLIKA

## Kratek pregled Hrvatske Republike

- Glavni makro kazalniki (2021):
  - Nominalni BDP: 55 mrd €
  - BDP/prebivalca: 12.310 €
  - Glavno mesto: Zagreb
  - Prebivalstvo: 4,0 mio
- Slovenija je članica:
  - IMF
  - IBRD
  - WTO
  - NATO
  - EU
- Valuta: Hrvatska kuna (HRK)
- Davek od dohodkov pravnih oseb: 18%
- DDV: 25%.

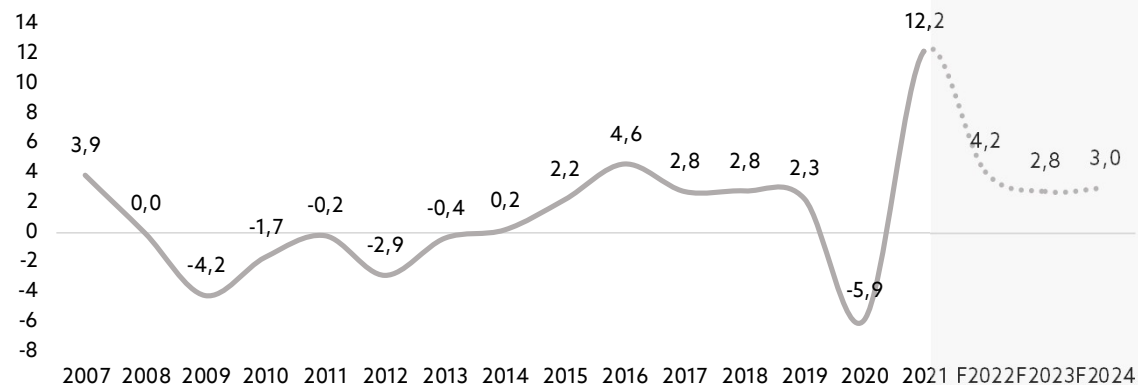
## Največja podjetja v večjih mestih



## NAPOVED GLAVNIH MAKROEKONOMSKIH AGREGATOV HRVAŠKE

	2019	2021	F2022	F2023
BDP, realna rast (%)	-5,9	12,2	4,2	2,8
Inflacija (%)	0,1	2,6	9,4	4,7
Stopnja brezposelnosti (%)	8,6	6,7	6,8	6,2
Bilanca tekočega računa (% BDP)	/	6,1	-0,8	0,7
Proračunski presežek/primanjkljaj (% BDP)	/	-8,6	-3,0	-2,7

## Realna sprememba BDP (%)

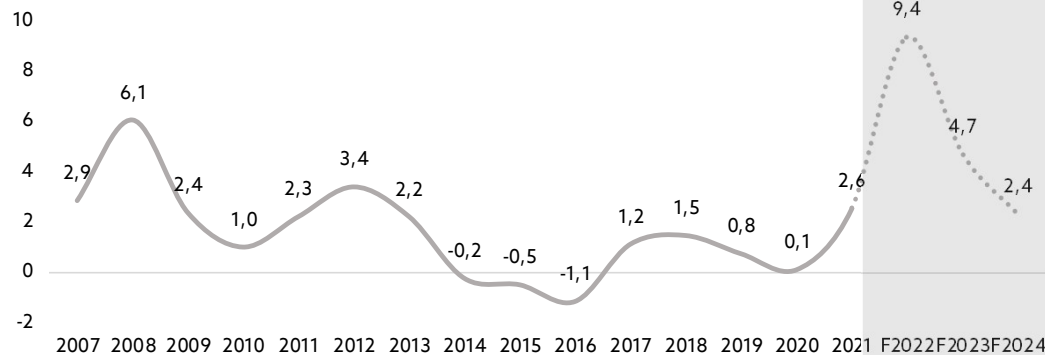


**Realni BDP** je nominalni BDP prilagojen za inflacijo. Gre za skupno vrednost vseh proizvodov in storitev v državi v enem letu.

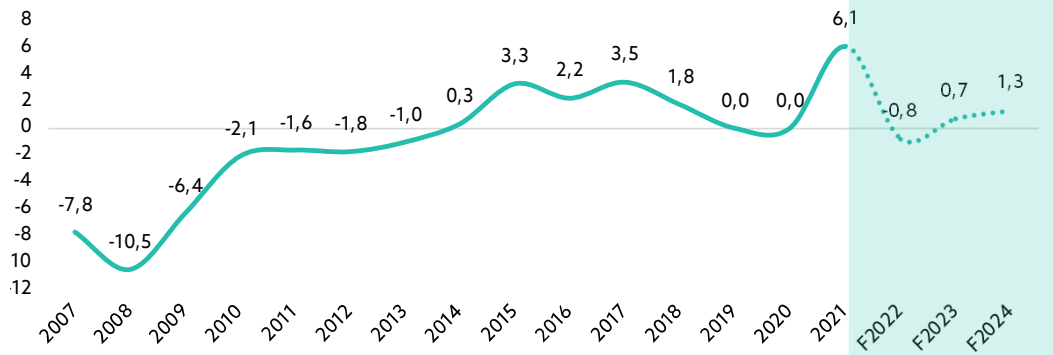
Realna rast BDP je v opazovanem obdobju dokaj volatilna. Od leta 2012 je kljub vmesnim ohlajanjem prisoten trend pozitivne rasti, ki v letu 2016 doseže vrhunec, kjer je stopnja rasti rahlo preseгла tisto pred krizo (leto 2007). Največji padec BDP je bil v letu 2020, ko se je glede na prehodno leto zmanjšal za 5,9 odstotnih točk.

# HRVAŠKA: MAKROEKONOMSKA SLIKA

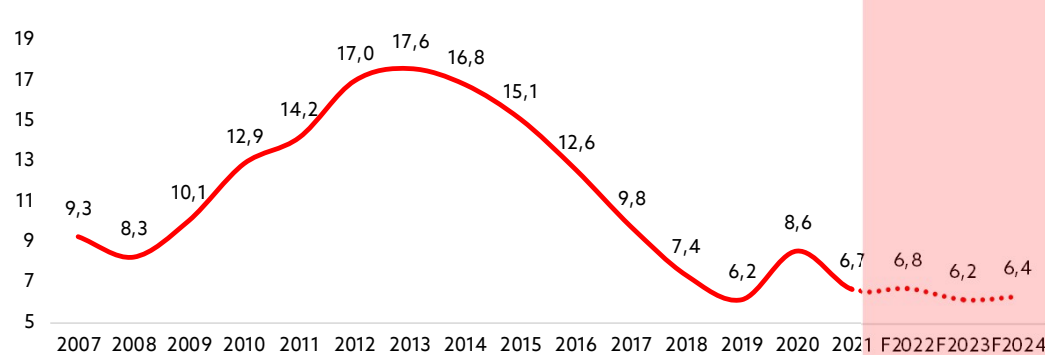
## Inflacija (%)



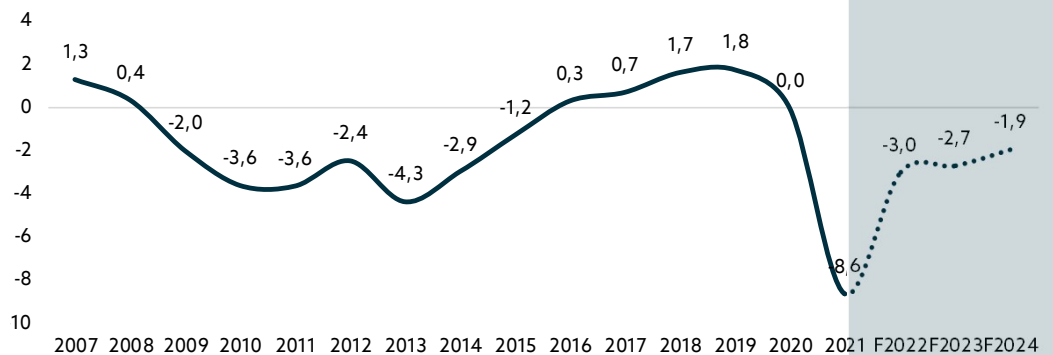
## Bilanca tekočega računa (% BDP)



## Stopnja brezposelnosti (%)



## Državni proračun (% BDP)



**Inflacija** je splošna rast cen izdelkov in storitev končnih uporabnikov. S tem, ko se stopnja inflacije povečuje, realna kupna moč denarja upada. Zaželeno letno stopnjo inflacije je nekje 2,0%, kjer je glavni razlog stimuliranje gospodarstva. V zadnjih 15. letih je bila najvišja stopnja inflacije leta 2008 in je znašala 5,7%. V naslednjem letu, zaradi krize, se je drastično znižala. Po koncu krize je bilo gibanje inflacije relativno zmerno, brez velikih sprememb, majhno deflacijo pa smo zabeležili v letu 2015 in 2016. Napovedi pa kažejo, da se bo inflacija v roku dveh let vrnila na raven iz leta 2019.

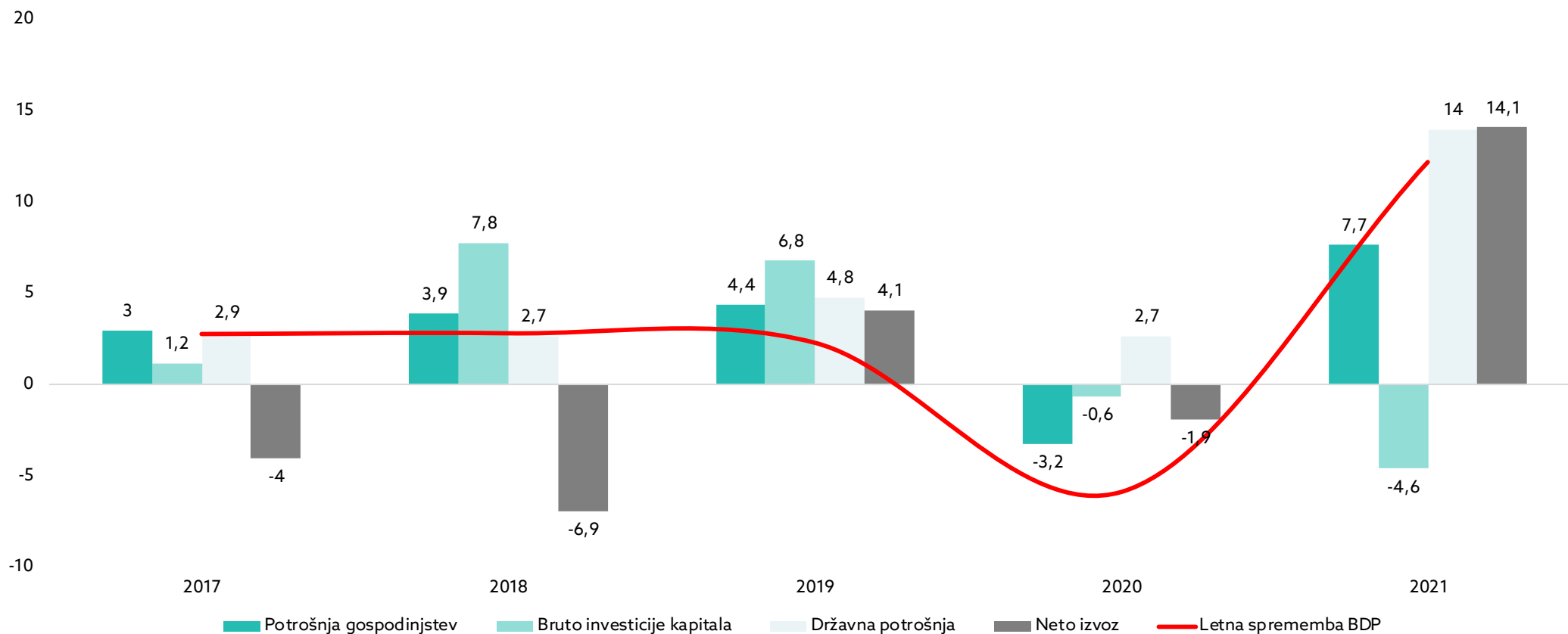
**Stopnja brezposelnosti** prikazuje kolikšen je % brezposelnih v primerjavi z delovno aktivnim prebivalstvom. V letu 2018 je bila stopnja brezposelnosti najnižja, enaka tisti pred krizo. Od leta 2008 se je 5 let postopoma zviševala in je bila v letu 2013 dva krat večja, kot pred krizo leta 2009. Napovedi za 2-letno obdobje so dobre, stopnja brezposelnosti bi naj v letu 2021 znašala dobrih 5%, v naslednjem letu pa bi se naj zmanjšala za 0,4 odstotne točke.

**Bilanca tekočega računa** je zapis ekonomskih transakcij oziroma zapis vseh prilivov in odlivov države z tujino. Pozitivna bilanca tekočega računa je indikator, da je država neto posojilodajalec drugim državam po svetu in s tem povečuje svoja neto tuja sredstva. Po koncu krize 2009 je bilanca tekočega računa začela prehajati na pozitivno vrednost in zmerno rasla (razen zmanjšanja v letu 2015) vse do leta 2017, kjer je dosegla najvišjo stopnjo; 6,2% BDP. Napovedi so pesimistične, napovedujejo upad bilance tekočega računa.

**Državni proračun** so vsa sredstva države, ki so na voljo, da jih le-ta uporabi za svoje izdatke. Običajno se ti delijo na obvezne in diskrecijske izdatke. Od dejanskih prihodkov pa je odvisno ali ima proračun v določenem obdobju primanjkljaj ali ne. Tik pred krizo je bil državni proračun rahlo negativen, nato pa se je postopoma zniževal in dosegel največji primanjkljaj v letu 2013. Sledila je zmerna rast, presežek pa je Slovenija prvič zabeležila v letu 2018. V letu 2020 je sledil občuten padec državnega proračuna v primerjavi z BDP ampak napovedi kažejo, da se bo ta v roku dveh let več kot prepolovil.

# BRUTO DOMAČI PROIZVOD (1/3)

## Realna sprememba BDP in njegovih komponent (%)

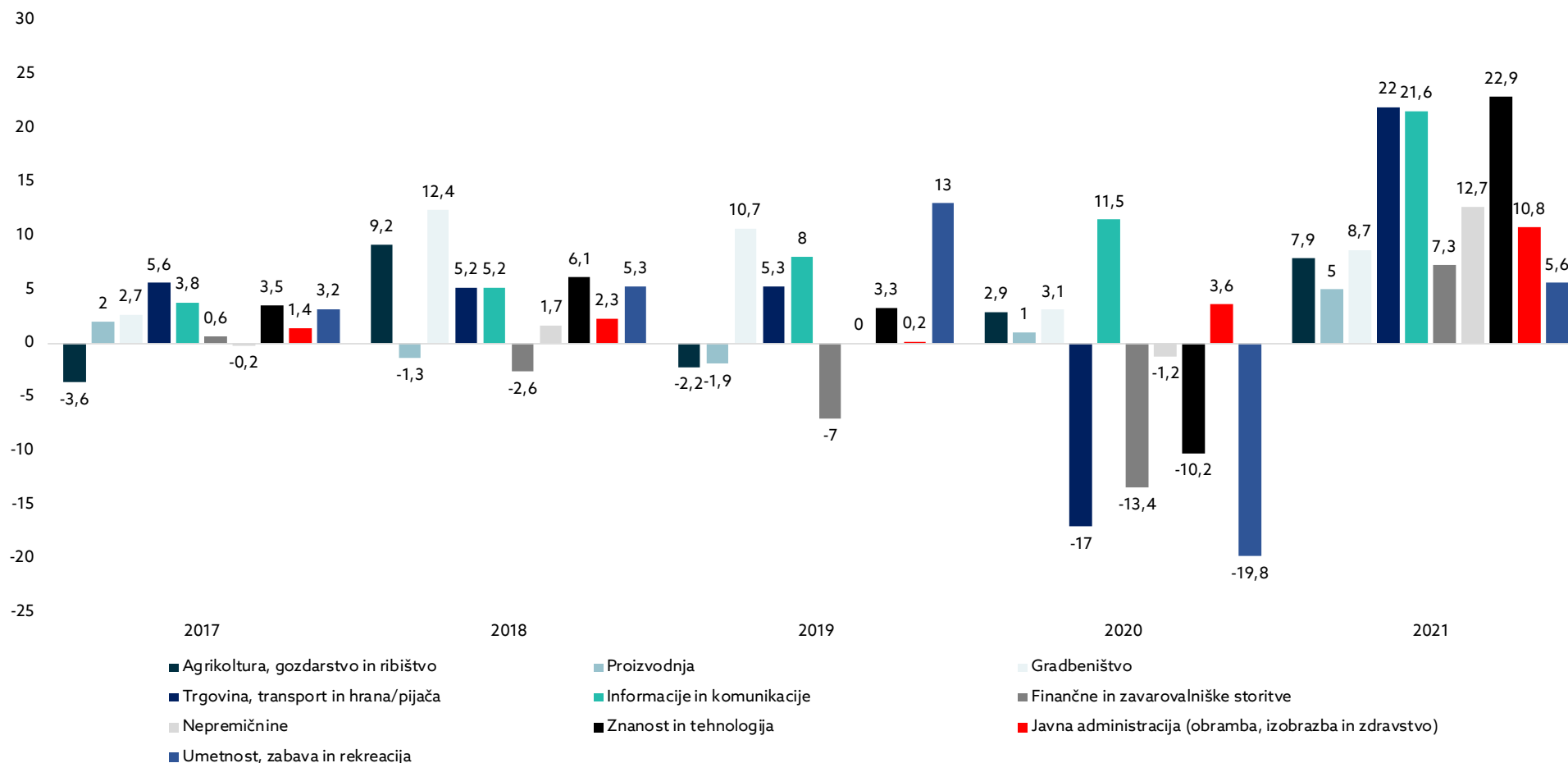


Največje letne spremembe so se v preteklih letih zgodile pri bruto investicijah kapitala, ki so se od leta 2015 samo še zviševale in dosegle največjo rast (11,9%) v letu 2017, ko je bila zabeležena tudi najvišja rast BDP v opazovanem obdobju. Najmanjše spremembe so se pojavile pri potrošnji gospodinjstev, ki jim sledi neto izvoz. Medtem, ko je potrošnja gospodinjstev vsa leta po letu 2013 pozitivna, je neto izvoz v istem obdobju bil kar 3-krat negativen. Državna potrošnja pa je od leta 2014 zmerno rasla pod 2%, skoraj podvojila pa se je v letu 2018.

Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# BRUTO DOMAČI PROIZVOD (2/3)

Realna sprememba BDP po panogah (%)

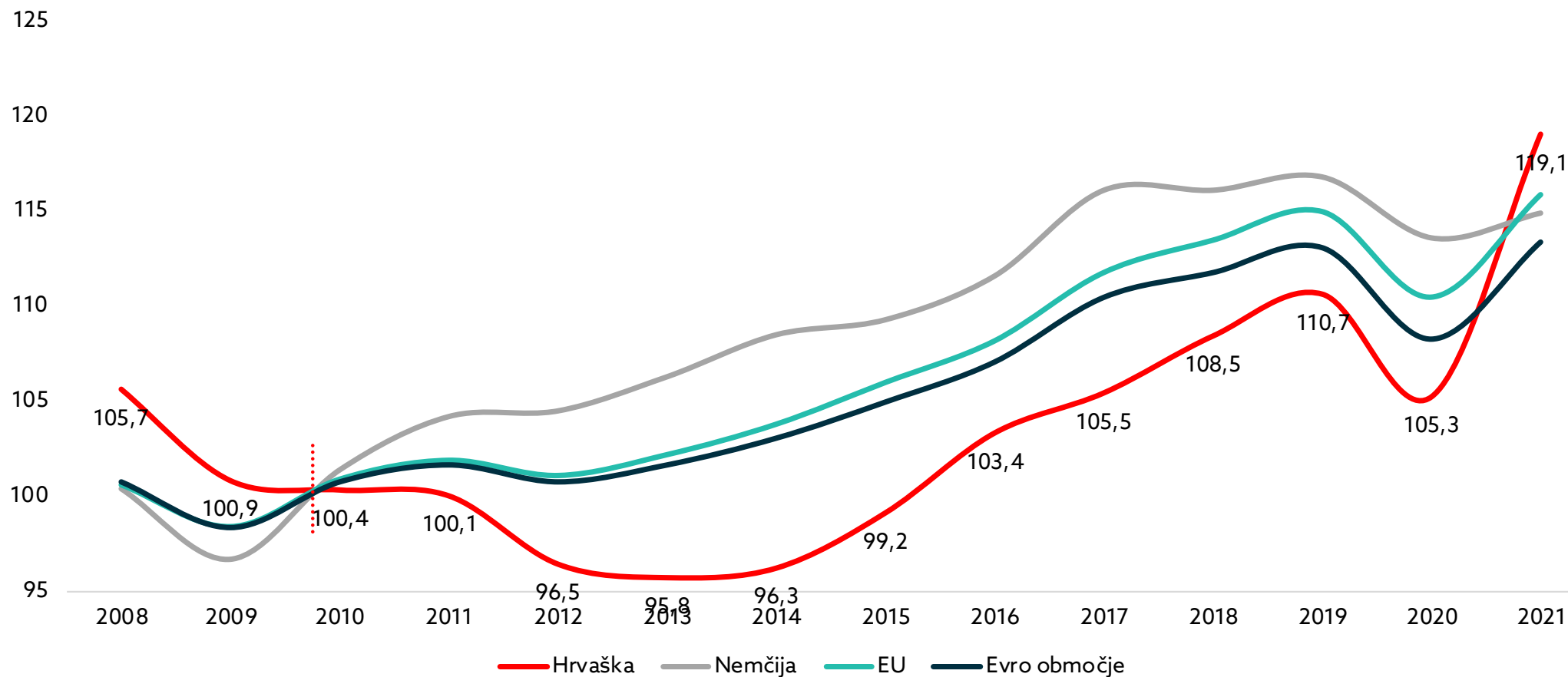


V letu 2014 so za rast BDP najbolj zaslužne informacijske storitve, manufaktura in napredki v znanosti ter tehnologiji, vsaka izmed teh industrij je povečala svoj output za približno 7%. V letu 2015 je prišlo do določenih sprememb; industrija trgovine, transporta hrane/pijače je povečala svoj output za 200% več kot prejšnje leto, proizvodnja se je malo ohladila, občutno (slabih 20%) pa je svoj output povečala industrija agrikulture, gozdarstva in ribištva, ki gre tudi za največjo spremembo v izbranem obdobju. Leto 2017 je bilo gospodarsko najboljše, saj so v relativno veliki meri vse industrije povečale svoj output z izjemo industrije umetnosti, zabave in rekreacije. Najmanj volatilne spremembe v obdobju da so se zaodile pri nepremičninah in javni administraciji.

Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# BRUTO DOMAČI PROIZVOD (3/3)

## Indeks realne rasti BDP (letni podatki, 01.01.2010=100)

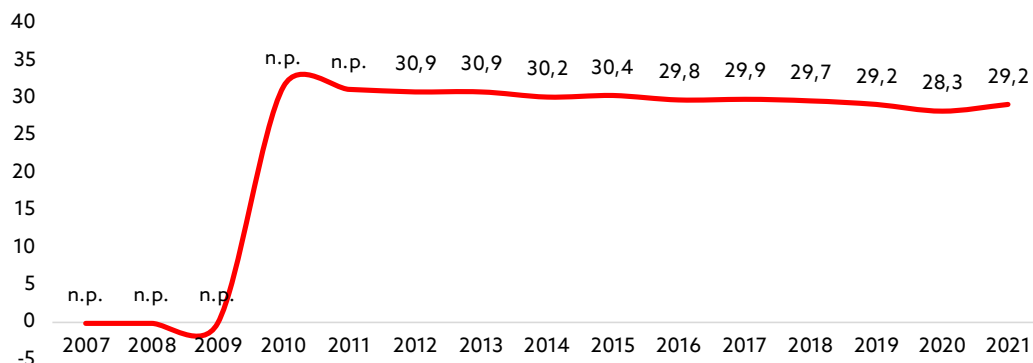


Slovenski BDP je od leta 2010 naraščal vse do konca opazovanega obdobja, razen v letih 2012 in 2013 ko je bil malenkost manjši od baznega leta 2010, predvsem zaradi majhne recesije in slabih državnih razmer. Od leta 2012 smo tako imeli v Sloveniji konstantno rast BDP, kjer je bila rast vsako leto za malo višja glede na predhodno leto, najvišjo vrednost pa je Slovenija dosegla v letu 2018, kjer je bil BDP skoraj za 20% višji kot v letu 2010. Realna rast slovenskega BDP-ja se je gibala podobno kot rast BDP-ja v EU, Euro območju in Nemčiji. z izjemo leta 2017, ko je Slovenija pokazala precej višjo rast.

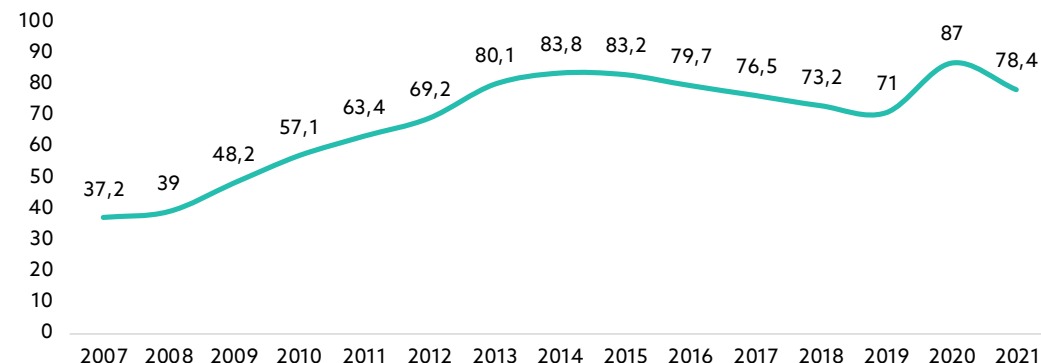
Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# MAKROEKONOMSKI KAZALNIKI (1/3)

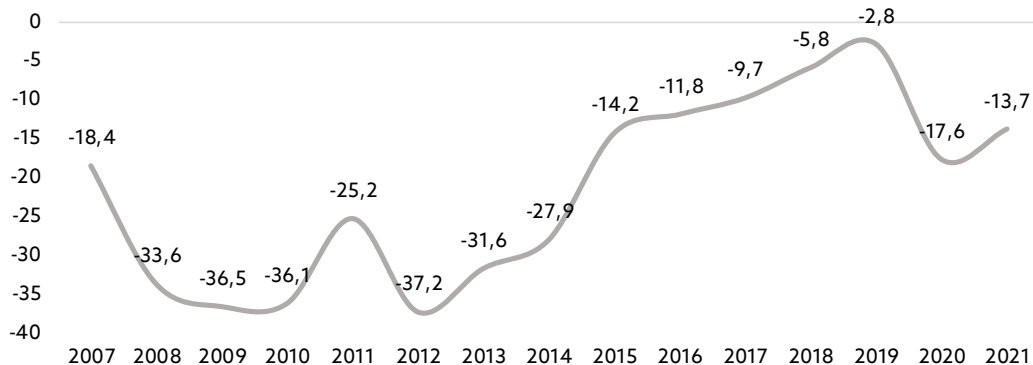
## Ginijev koeficient



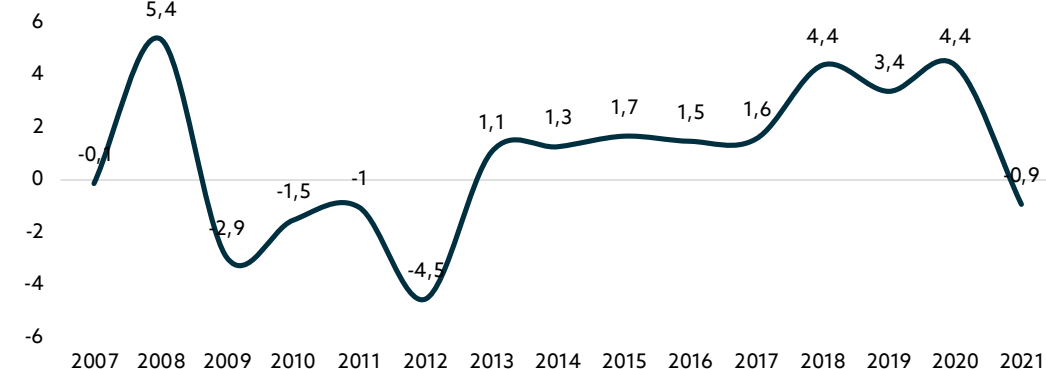
## Zadolženost države (% BDP)



## Zaupanje potrošnikov



## Sprememba realnih plač (%)



**Ginijev koeficient** prikazuje razdeljenost prihodka v družbi, kjer vrednost 0 predstavlja popolno enakost, vrednost 100 pa popolno neenakost. Skozi celotno opazovano obdobje se koeficient giblje okoli vrednosti 25, kar predstavlja dokaj enakovredno razdeljevanje dohodka. Od leta 2014 se raven enakomerne razdeljevanja samo še povečuje.

**Zaupanje potrošnikov** je indeks, ki meri stopnjo optimizma, ki ga čutijo potrošniki glede splošnega stanja ekonomije in osebnih financ. Tovrstna analiza je narejena s pomočjo vprašalnikov, ki ga izpolni naključni vzorec gospodinjstev. Bolj, kot je številka pozitivna, bolj so potrošniki optimistični glede stanja ekonomije v državi in obratno. V Sloveniji se srečujemo s trendom negativnega zaupanja potrošnikom, z najmanjšim zaupanjem v letu 2008. Po letu 2015 se je zaupanje pri potrošnikih začelo poviševati in v letu 2017 doseglo pozitivno vrednost.

**Javni dolg** nastane, kadar država potroši več, kot pa zasluži. Torej večji kot bo državni deficit, večji bo javni dolg. Majhen javni dolg v kratkem obdobju je dober za ekonomijo države, saj ta dobi dodatna sredstva, ki jih lahko investira. Vse do krize je Slovenija imela majhen javni dolg, vsa leta okoli 25%. Ob nastopu krize je vlada želela stimulirati gospodarstvo in povečala svoje izdatke. To je izvedla z zadolževanjem in javni dolg se je začel povečevati ter dosegel najvišjo vrednost v letu 2015, ko je znašal 82,6 % BDP. Od takrat je vlada začela zniževati javni dolg, kar pa ji v mali meri uspeva.

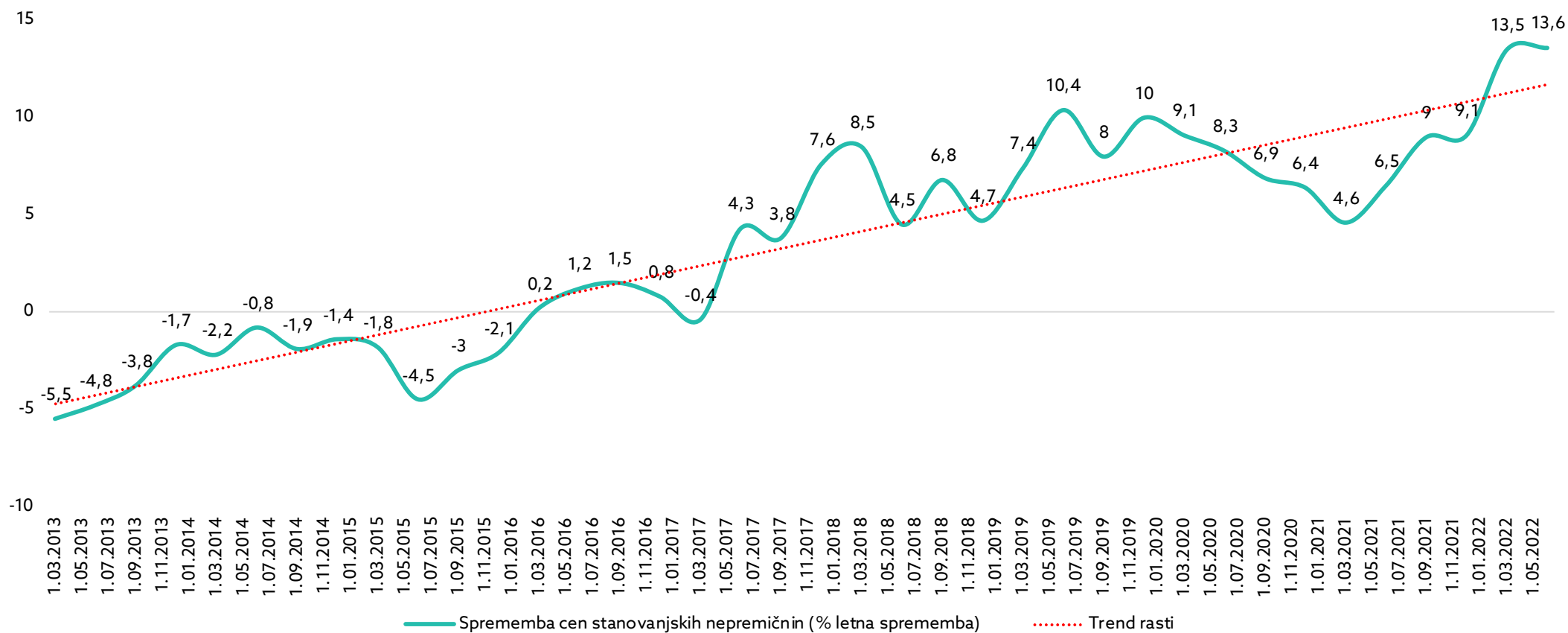
**Realne plače** so nominalne plače, prilagojene za inflacijo. Drastičnih letnih sprememb pri realnih plačah ni bilo, najvišje povečanje je bilo v letu 2008, najvišji padec pa v letu 2012. Dobro obdobje za vse zaposlene je bilo med leti 2013 in 2016, ko so se realne plače vedno bolj povečevale in dosegle najvišjo rast v letu 2016; 3,2%. Po tem letu se je rast realnih plač začela ohlajati.

Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022



# MAKROEKONOMSKI KAZALNIKI (2/3)

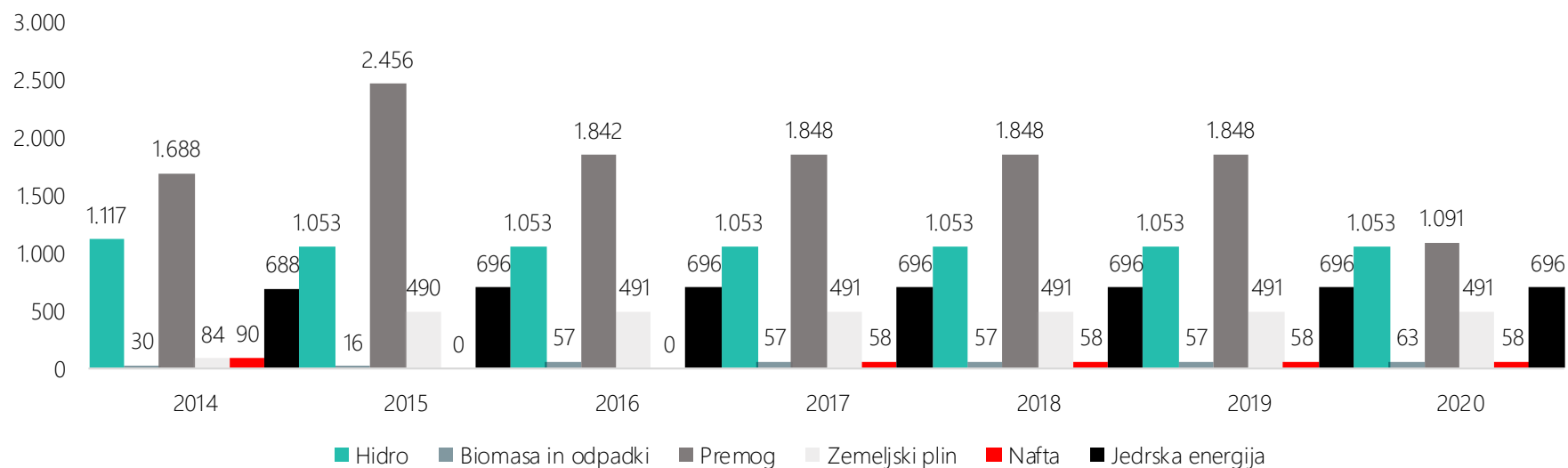
## Sprememba cen stanovanjskih nepremičnin (% letna sprememba)



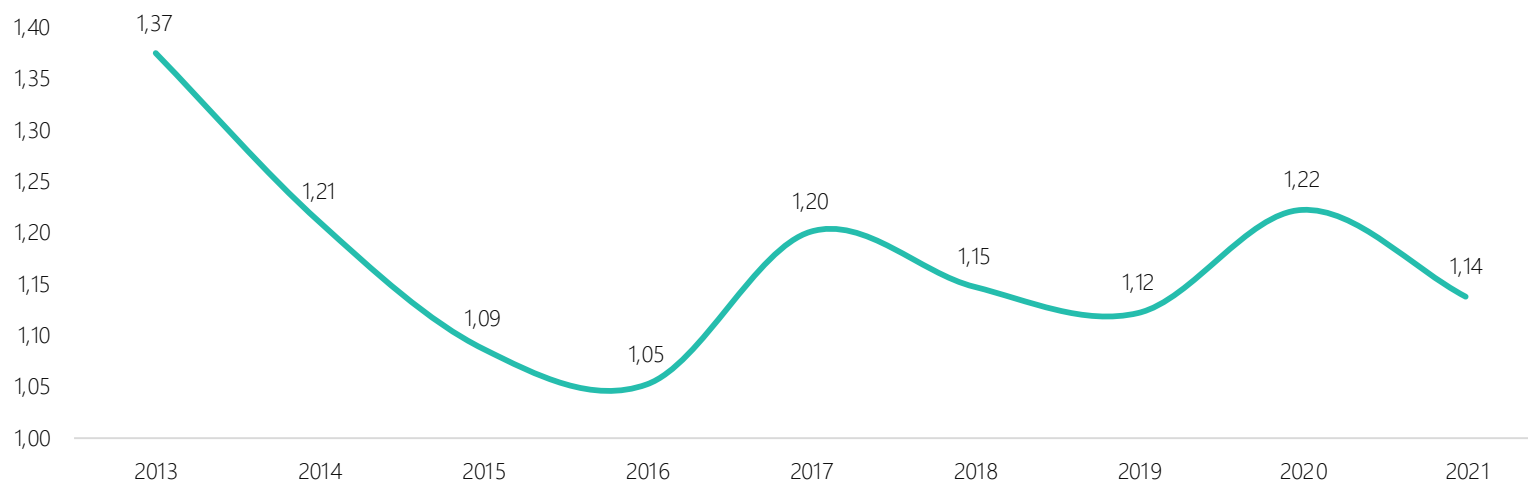
Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# MAKROEKONOMSKI KAZALNIKI (3/3)

## Proizvodnja električne energije (MWh)



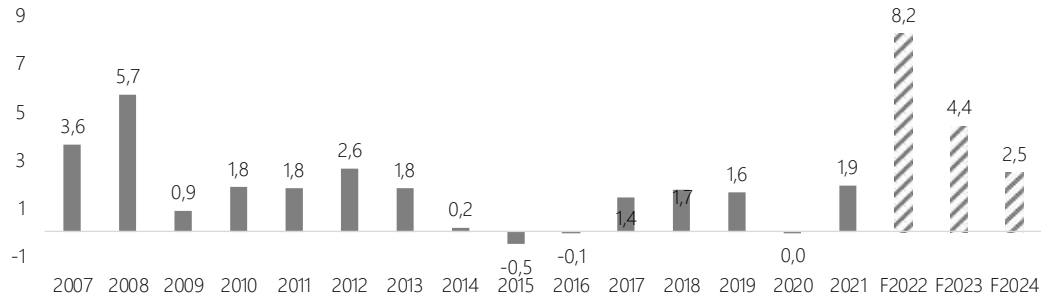
## Menjalni tečaj EUR/USD



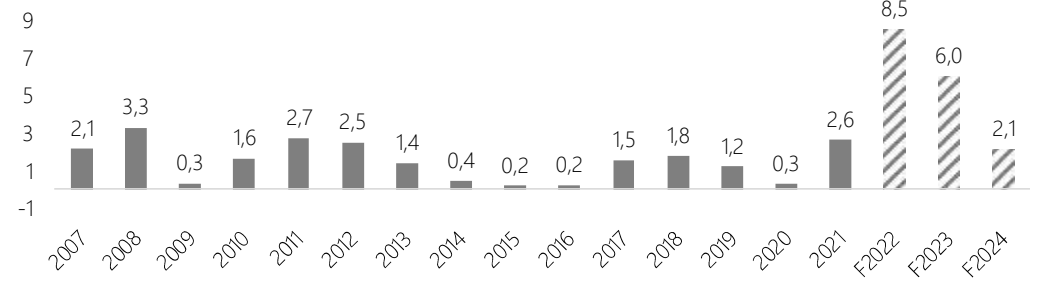
Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# INFLACIJA (%)

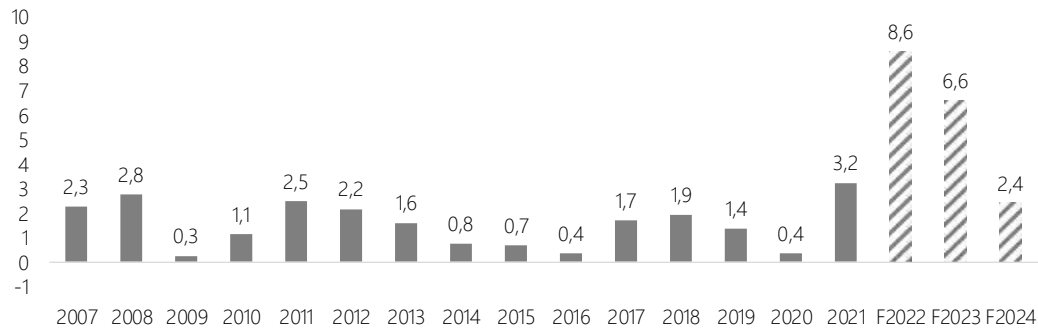
## Slovenija



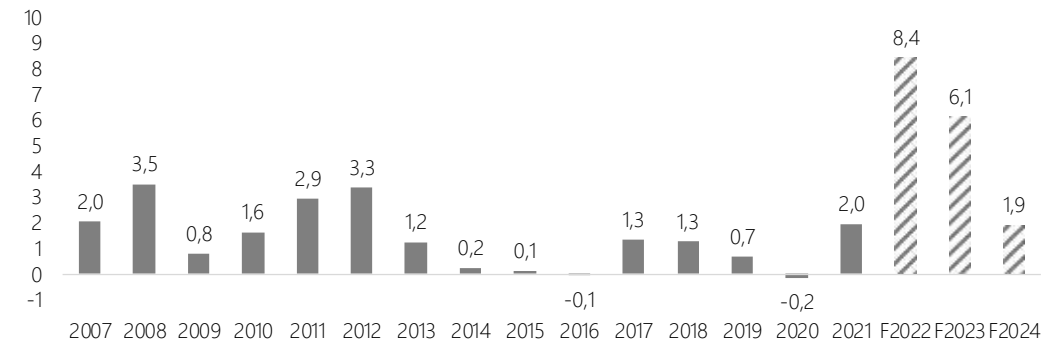
## EURO-območje



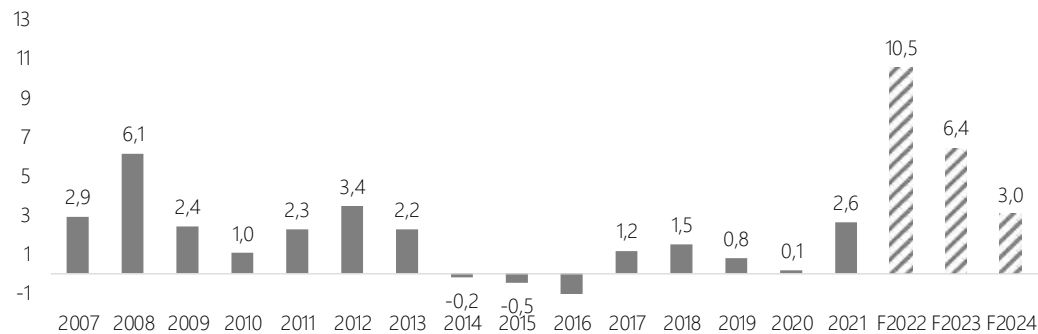
## Nemčija



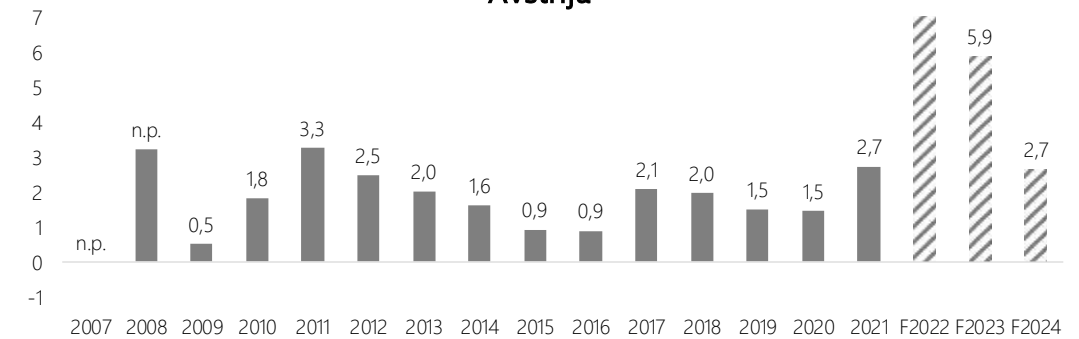
## Italija



## Hrvaška



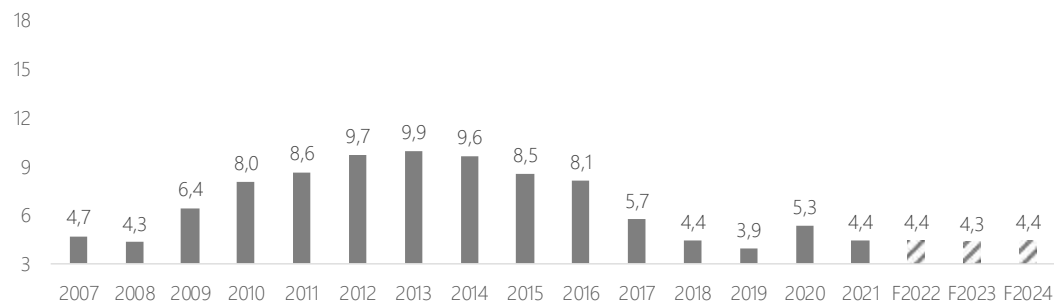
## Avstrija



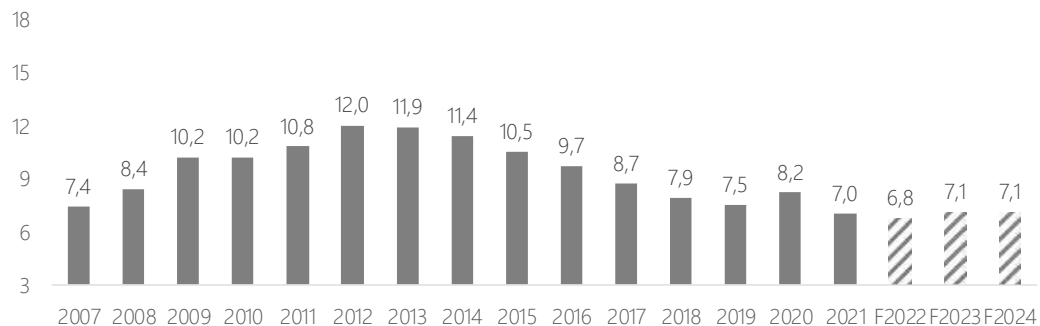
Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# STOPNJA BREZPOSELNOSTI (%)

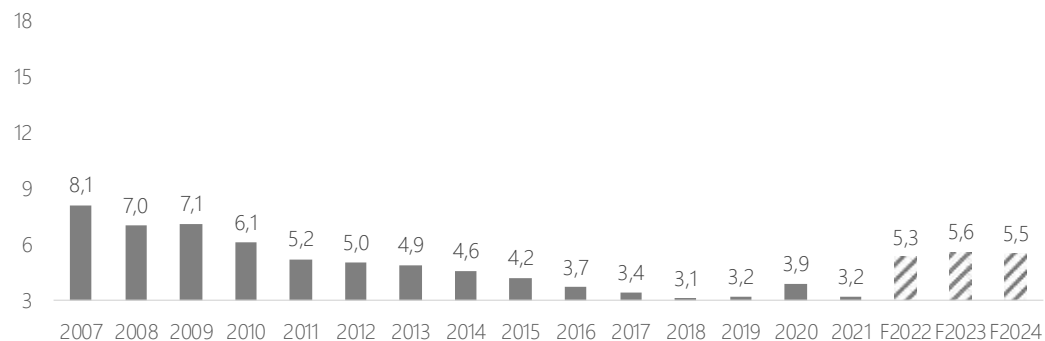
## Slovenija



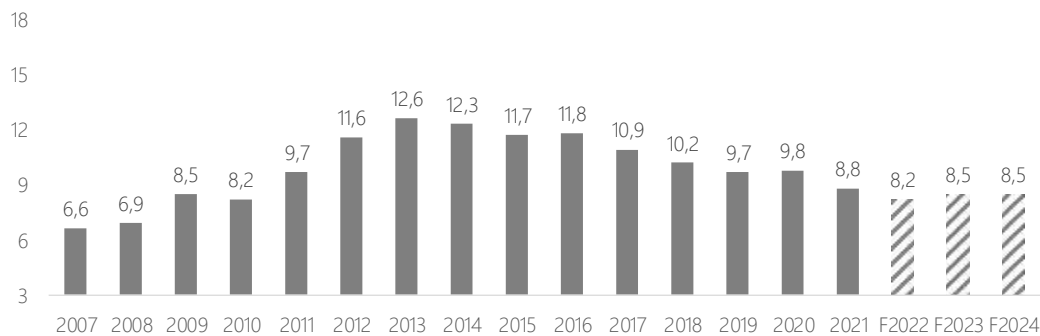
## EURO-območje



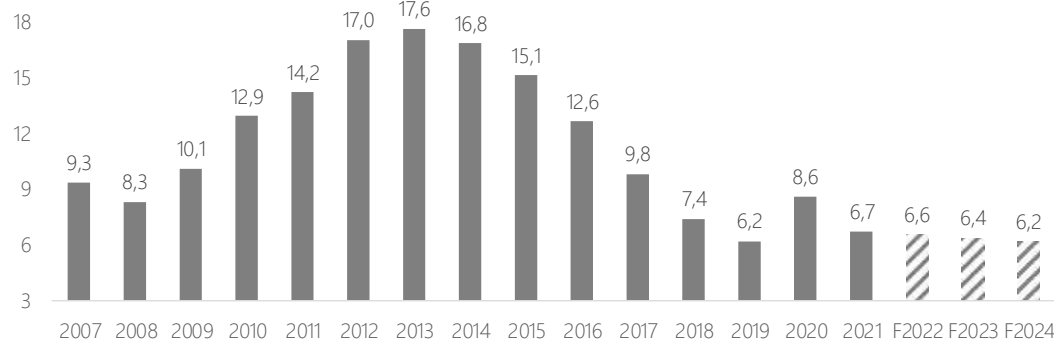
## Nemčija



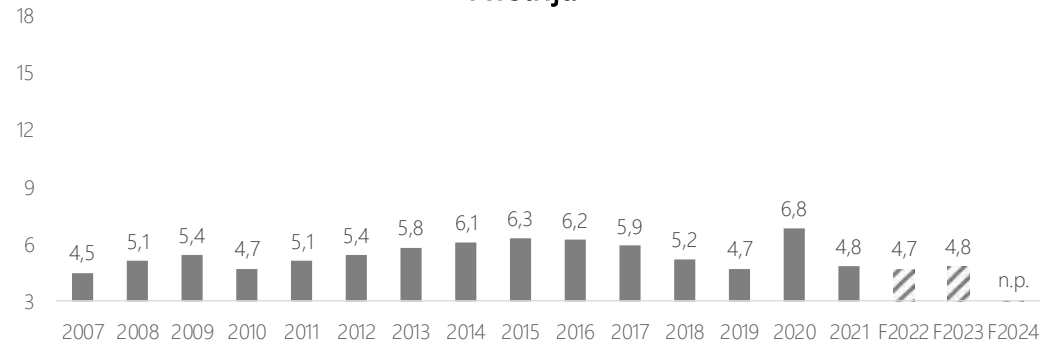
## Italija



## Hrvaška



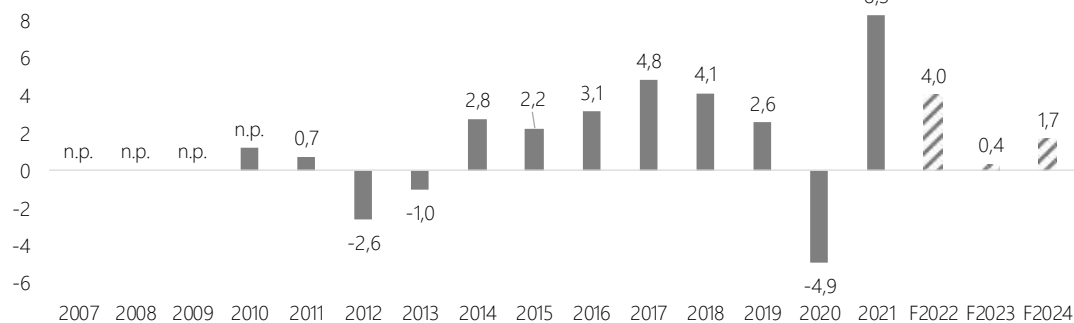
## Avstrija



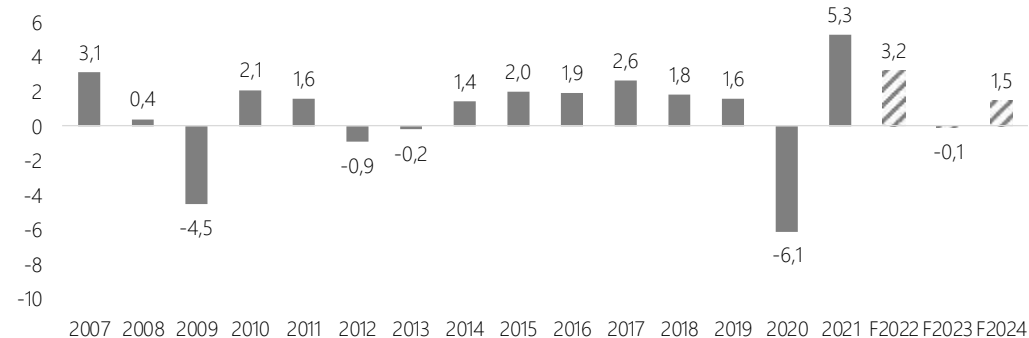
Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# REALNA SPREMEMBA BDP (%)

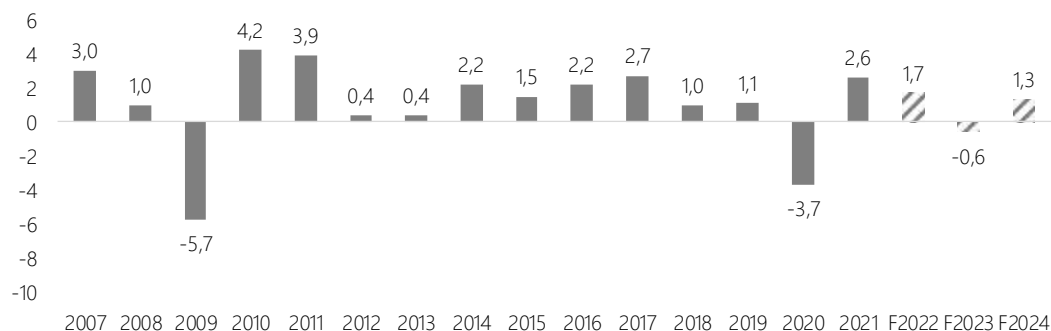
## Slovenija



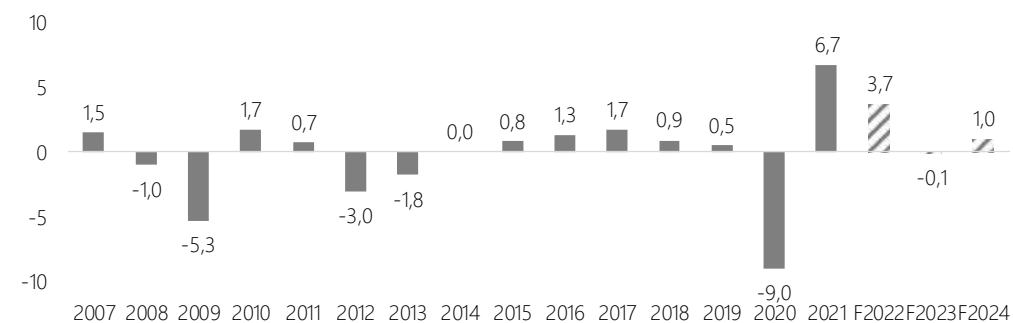
## EURO-območje



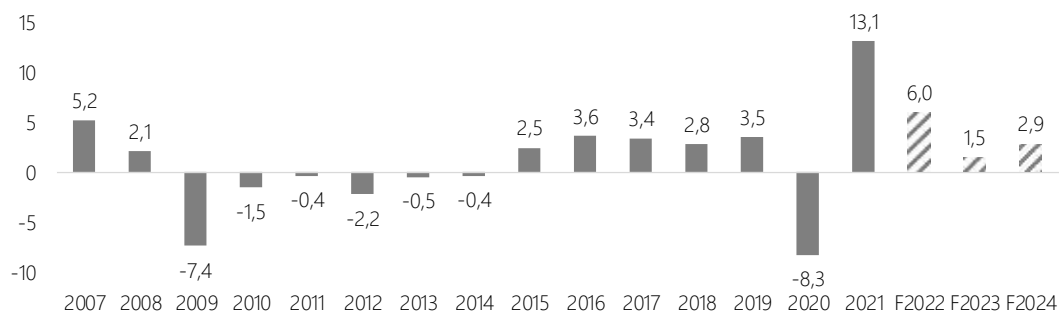
## Nemčija



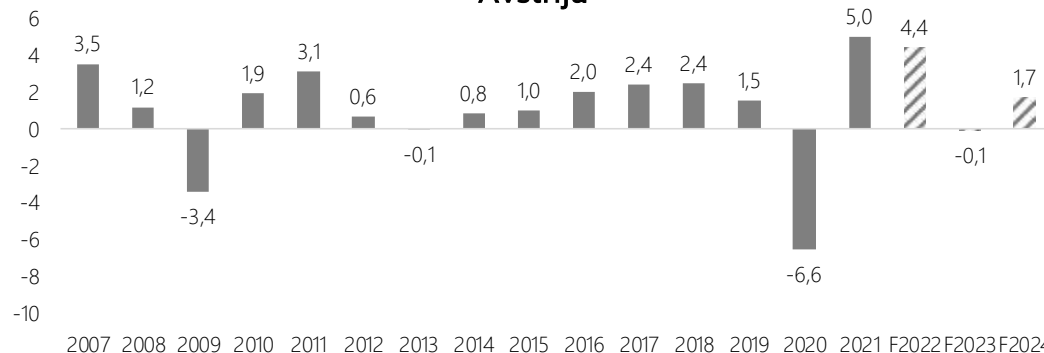
## Italija



## Hrvaška



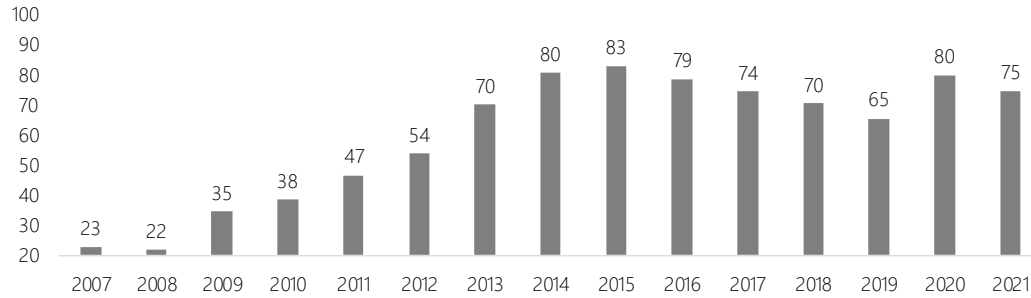
## Avstrija



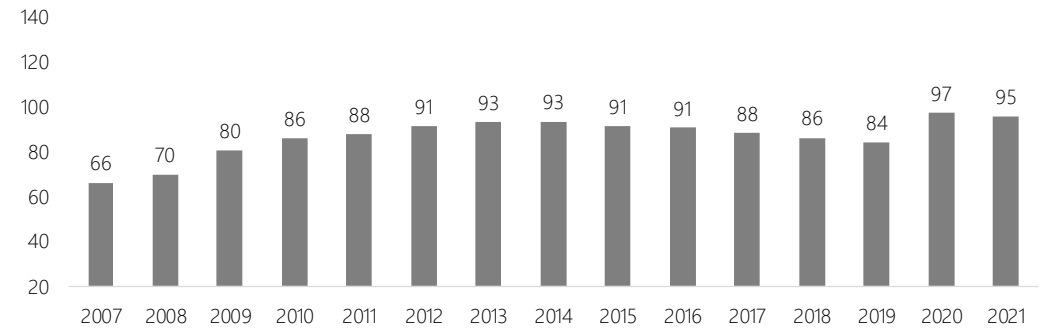
Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

# ZADOLŽENOST DRŽAVE (% BDP)

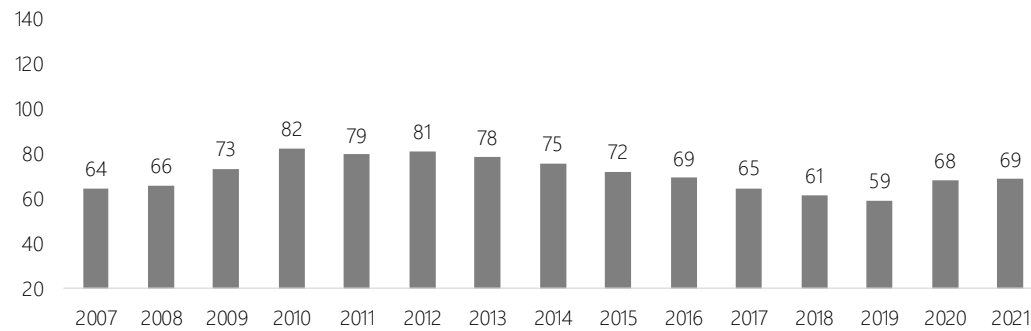
## Slovenija



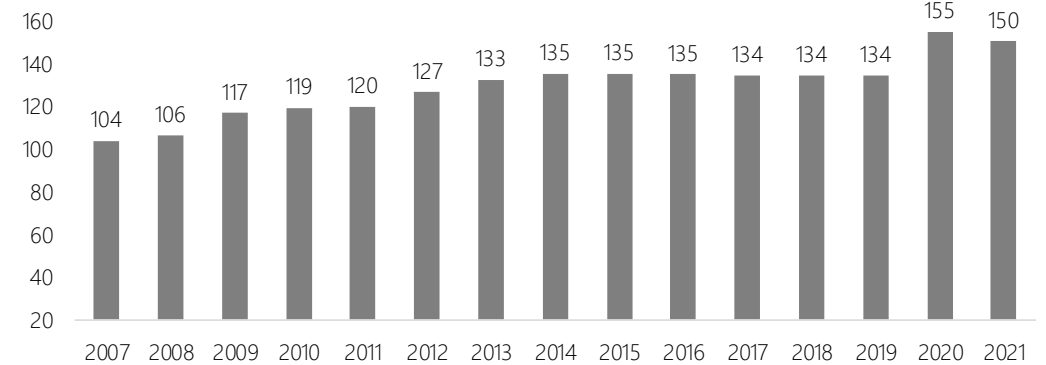
## EURO-območje



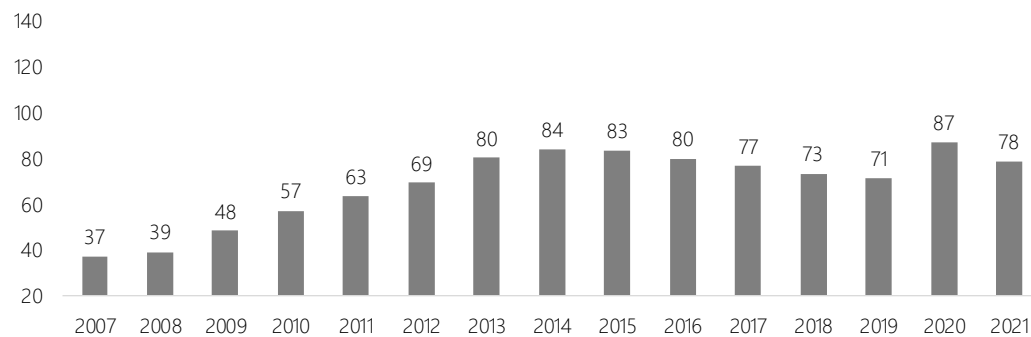
## Nemčija



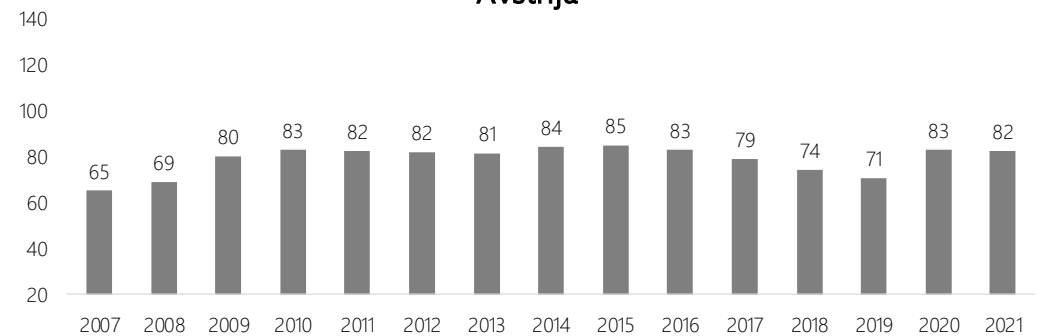
## Italija



## Hrvaška



## Avstrija



Vir: Bloomberg, osveženo na datum 30.09.2022

## 6 OCENA VREDNOSTI

## 6.1 METODA TRŽNIH PRIMERJAV



# METODA TRŽNIH PRIMERJAV

## NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav temelji na tržnih podatkih in služi za določanje vrednosti nepremičninskih pravic:

- na osnovi primerjave konkretne nepremičnine s primerljivimi nepremičninami, ki so bile kupljene ali prodane pred relativno kratkim obdobjem (metoda primerjave prodaj),
- na osnovi uporabljenih količnikov (metode množiteljev),

V primeru obeh metod se najprej izbere vzorec primerljivih nepremičnin. Idealno primerljive nepremičnine so tiste, ki po naslednjih kriterijih čim manj odstopajo od ocenjevane nepremičnine:

- Obseg nepremičninskih pravic,
- Čas in pogoji prodaje ter financiranja,
- Lokacija,
- Fizične, funkcionalne in ekonomske značilnosti,
- Opremljenost.

Iz izbranega vzorca nepremičnin je potrebno izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med povezanimi osebami, zaradi stečaja ali hipotekarne zapolembe in podobnega. V naslednji fazi se opravijo prilagoditve prodajne cene primerljivih nepremičnin po kriterijih navedenih v prejšnji točki. Po izvedbi prilagoditev sledi pregled indikacijskih vrednosti ter oblikovanje sklepa. Prednosti uporabe načina primerljivih prodaj sta predvsem, da je trg najboljši arbiter ter možnost pridobitve podatkov za skoraj katerikoli datum ocenjevanja vrednosti. Možne omejitve tega načina pa so, da je težko najti resnično primerljive prodaje, da je pri določenih tipih nepremičnin likvidnost manjša, ter, da vrednosti navedene v pogodbah zaradi davčnih namenov lahko odstopajo od dejanske vrednosti transakcije.

Ta način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu.

Ocenjevanje vrednosti po načelu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, kar pomeni da racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

## **Postopek ocenjevanja:**

Ocena vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav opravimo s pomočjo tržnih primerjav podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavane lokacije.

Za oblikovanje ocene tržne vrednosti je poleg globalne potrebno upoštevati tudi detajlno primerjavo obravnavanih posesti, predvsem po elementih primerjave (obseg nepremičninskih pravic, pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatki, ki nastanejo ob prodaji, tržne pogoje, lokacijo, fizične značilnosti funkcionalne značilnosti, gospodarske značilnosti, vrednejše premičnine).

Metodo izvedemo po naslednjih korakih:

- proučiti je potrebno trg in prodaje primerljivih nepremičnin;
- selekcionirati je potrebno podatke in se prepričati o njihovi verodostojnosti;
- izvesti je potrebno prilagoditve;
- izvesti in predstaviti je potrebno sklep o vrednosti nepremičninskih pravic

Glede na izvedeno analizo nepremičninskega trga ocenjujemo, da je bilo dovolj kvalitetnih primerljivih podatkov za izvedbo metode tržnih primerjav. V nadaljevanju predstavljamo transakcije na ocenjevanem območju za podobne tipe nepremičnin.

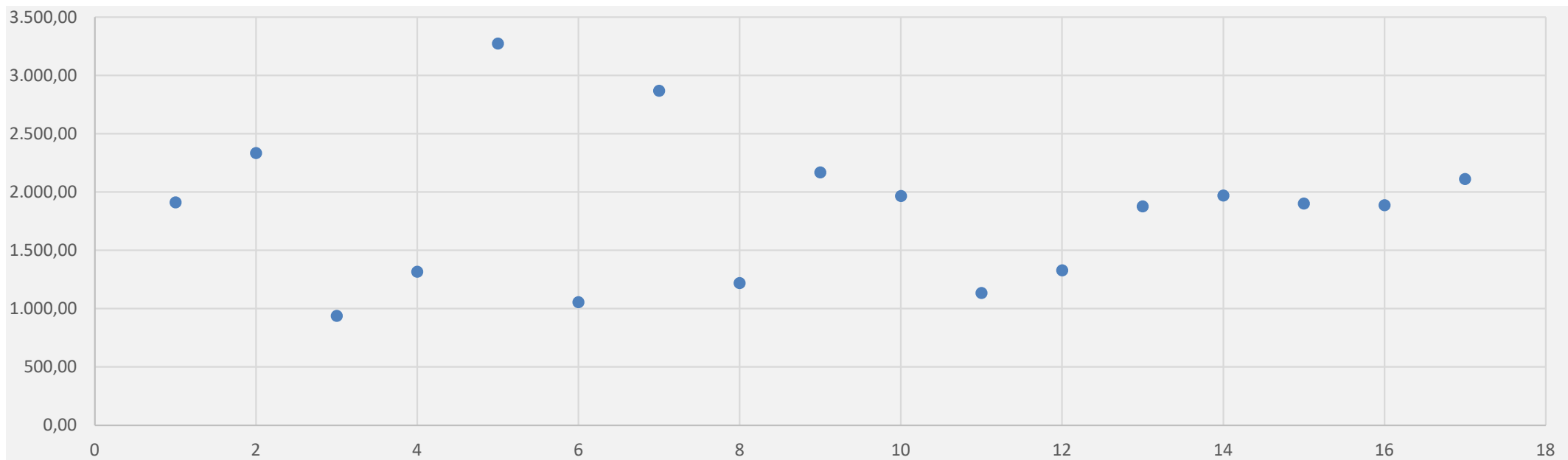
# METODA TRŽNIH PRIMERJAV

## ANALIZA MIKRO LOKACIJE: VEČPARTMAJSKI OBJEKT

Na območju ocenjevane nepremičnine, pregledamo in analiziramo oglase primerljivih nepremičnin v okolici. Ugotavljamo, da je kvaliteta večine podatkov dobra, podatki so točni in popolni. Znani so vsi pomembni podatki v smislu mikro lokacije, dovoljenega obsega izboljšav. Pregledamo in analiziramo podatke ter iz dobljenih podatkov izločimo tiste, ki so verodostojni. Statistična analiza izbranih podatkov mi pove sledeče:

- da se prodajna cena giblje med 900,00 EUR/m<sup>2</sup> in 3.300,00 EUR/m<sup>2</sup>;
- da je aritmetična sredina analiziranih prodajnih oglasov 1.838,04 EUR/m<sup>2</sup>, mediana pa 1.900,00 EUR/m<sup>2</sup>;
- velikost vzorca: N = 17.

Graf: Razpršenost poslov - primerljive oglaševane prodaje



# METODA TRŽNIH PRIMERJAV

Tabela: Primerljive prodaje

# oglasa	ID oglasa	Nepremičninska agencija	Predmet prodaje	Leto prodaje	Prodajna cena EUR	Lokacija	NTP m2	EUR/m2	Leto gradnje /renovacije	Zemljišče m2
1	np	IMMO BUTIK	vrstna hiša	2022	535.000,00	Poreč - staro mestno jedro	280,00	<b>1.910,71</b>	np	np
2	np	ISTRIA HOUSE	istraka hiša	2022	700.000,00	Poreč	300,00	<b>2.333,33</b>	np	300,00
3	np	ISTRIA HOUSE	istraka hiša za adaptacijo	2022	300.000,00	Poreč	320,00	<b>937,50</b>	np	1.376,00
4	np	UNIKAT Immobilien Istrien	istraka hiša za adaptacijo	2022	525.000,00	Poreč	399,00	<b>1.315,79</b>	np	np
5	503161	NEL BLU	vrstna hiša	2022	530.000,00	Vrsar - staro mestno jedro	162,00	<b>3.271,60</b>	np	np
6	11028	TRACTATIO RE	vrstna hiša	2022	390.000,00	Buje	370,00	<b>1.054,05</b>	1960	680,00
7	10826	TRACTATIO RE	vrstna hiša	2022	430.000,00	Novigrad - staro mestno jedro	150,00	<b>2.866,67</b>	1956	0,00
8	10981	TRACTATIO RE	vrstna hiša	2022	390.000,00	Buje	320,00	<b>1.218,75</b>	1960	160,00
9	10886	TRACTATIO RE	samostojna apartmajska hiša	2022	650.000,00	Poreč	300,00	<b>2.166,67</b>	na	552,00
10	01151	MIN RE	samostojna apartmajska hiša	2022	865.000,00	Poreč	440,00	<b>1.965,91</b>	na	783,00
11	00996	MIN RE	samostojna apartmajska hiša	2022	340.000,00	Umag	300,00	<b>1.133,33</b>	na	100,00
12	13052119	Parentum RE	samostojna apartmajska hiša	2022	465.000,00	Poreč	350,00	<b>1.328,57</b>	1982	np
13	1022-287	DIAMOND RE	samostojna apartmajska hiša	2022	760.000,00	Poreč	405,00	<b>1.876,54</b>	2005	1.173,00
14	1031-36	DIAMOND RE	samostojna apartmajska hiša	2022	650.000,00	Poreč	330,00	<b>1.969,70</b>	2000	np
15	17677	DUX Nekretnine	samostojna apartmajska hiša	2022	950.000,00	Poreč	500,00	<b>1.900,00</b>	1998	np
16	1005-175	DIAMOND RE	samostojna apartmajska hiša	2022	700.000,00	Poreč	371,00	<b>1.886,79</b>	1980	np
17	10636825	REMAX	vrstna hiša	2022	800.000,00	Poreč - staro mestno jedro	379,00	<b>2.110,82</b>	1900	np
<b>Povprečje</b>					<b>587.058,82</b>		<b>333,88</b>	<b>1.838,04</b>		
<b>Mediana</b>					<b>535.000,00</b>		<b>330,00</b>	<b>1.900,00</b>		
<b>Suma</b>					<b>9.980.000,00</b>		<b>5.676,00</b>			


# METODA TRŽNIH PRIMERJAV


Glede na izvedeno analizo smo med izbranimi konkretnimi primerljivimi prodajami izbrali naslednje primerljive oglase, ki so po svojih značilnostih najbolj primerljive z ocenjevano nepremičnino. Primerljive oglase primerjamo v skladu z dejavniki MSOV:

## Izbrana primerljiva oglaševana prodaja 1

# oglasa	ID oglasa	Nepremičninska agencija	Predmet prodaje	Leto prodaje	Prodajna cena EUR	Lokacija	NTP m2	EUR/m2	Leto gradnje /renovacije	Zemljišče m2
1	np	IMMO BUTIK	vrstna hiša	2022	535.000,00	Poreč - staro mestno jedro	280,00	1.910,71	np	np

**ISTRA-POREČ-CENTAR-MORE-PRILIKA**





**IMMO BUTIK**  
Svi oglasi

Agencija za nekretnine  
 Mob: +385 95 579 3275, +385 97 759 8883  
 info@immobutik.com

Ime:\*

Prezime:\*

Email:\*

Telefon:\*

Vaša poruka:\*

Pročtao sam i prihvaćam Pravila privatnosti.

Pročtao sam i prihvaćam Uvjeti korištenja.

Pošalji

Lokacija:	Poreč	Transakcija:	Za prodaju
Vrsta nekretnine:	Kuća	Ukupan broj soba:	7
Spavaće sobe:	7	Kupaonica:	1
WC:	1	Ukupno katova:	3
Cijena:	535.000€ (1.022.499 kn) Fikсни теčaj конверзије 1 € = 7,53450 kn	Površina:	280 m <sup>2</sup>

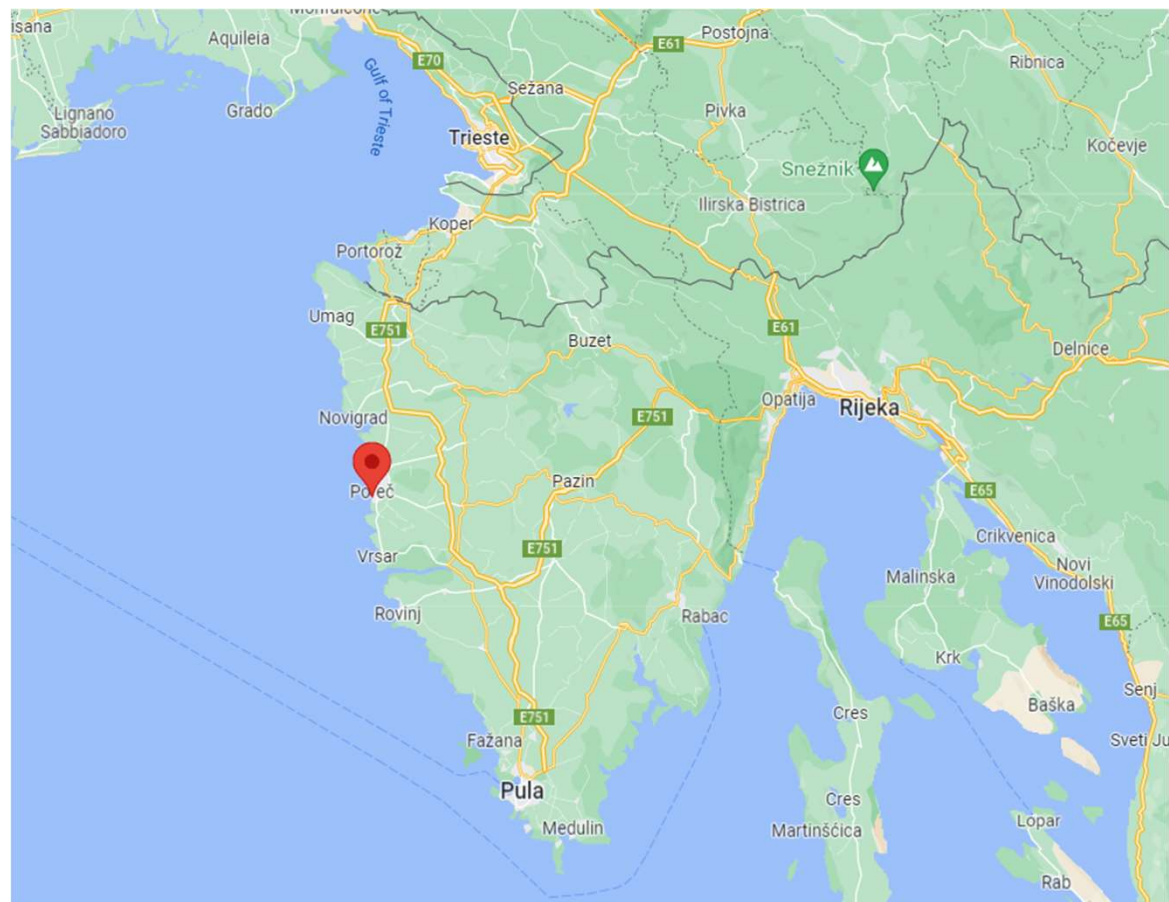
**Opis**

POREČ-CENTAR-PRILIKA

Centar grada, na najfrekventnijoj lokaciji, blizina Trga Slobode i Bazilike, pogled more.

RASPOREĐ

Prizemlje: dvije velike sobe i kuhinja  
 Prvi kat: wc, dvije velike sobe, jedna mala soba, balkon.  
 Visoko potkrovlje: dvije velike sobe.



# METODA TRŽNIH PRIMERJAV

Glede na izvedeno analizo smo med izbranimi konkretnimi primerljivimi prodajami izbrali naslednje primerljive oglase, ki so po svojih značilnostih najbolj primerljive z ocenjevano nepremičnino. Primerljive oglase primerjamo v skladu z dejavniki MSOV:

## Izbrana primerljiva oglaševana prodaja 2

# oglasa	ID oglasa	Nepremičninska agencija	Predmet prodaje	Leto prodaje	Prodajna cena EUR	Lokacija	NTP m2	EUR/m2	Leto gradnje /renovacije	Zemljišče m2
17	10636825	REMAX	vrstna hiša	2022	800.000,00	Poreč - staro mestno jedro	379,00	2.110,82	1900	np

800.000 € POVRŠINA 379m<sup>2</sup> BROJ SOB 8



**Kuća 379 m2 Na prodaju**  
Poreč, Poreč

[Prikaži broj telefona](#)

U najstrožem centru Poreča, udaljena tek 200 metara od mora, nalazi se ova prekrasna povijesna zgrada. Zgrada se sastoji od prizemne etaže u kojoj su poslovni prostori i dvorište, te dva kata i potkrovlja. U prizemlju je poslovni dio iznimno interesantan za razvoj svih vrsta djelatnosti, od trgovačkih do uslužnih ili ugostiteljskih. Prvi i drugi kat zgrade idealni su za projekt adaptacije u više manjih stambenih jedinica. Potkrovlje je dovoljno visoko da se može adaptirati u mansardni prostor. Osim postojećeg izgrađenog dijela, zgrada se prodaje sa vezanim dvorištem i prekrasnom, prostranom terasom, s koje se pruža pogled na grad i more. Najveći potencijal ovog projekta može se postići ukopavanjem podzemne etaže s namjenom garažnog prostora.

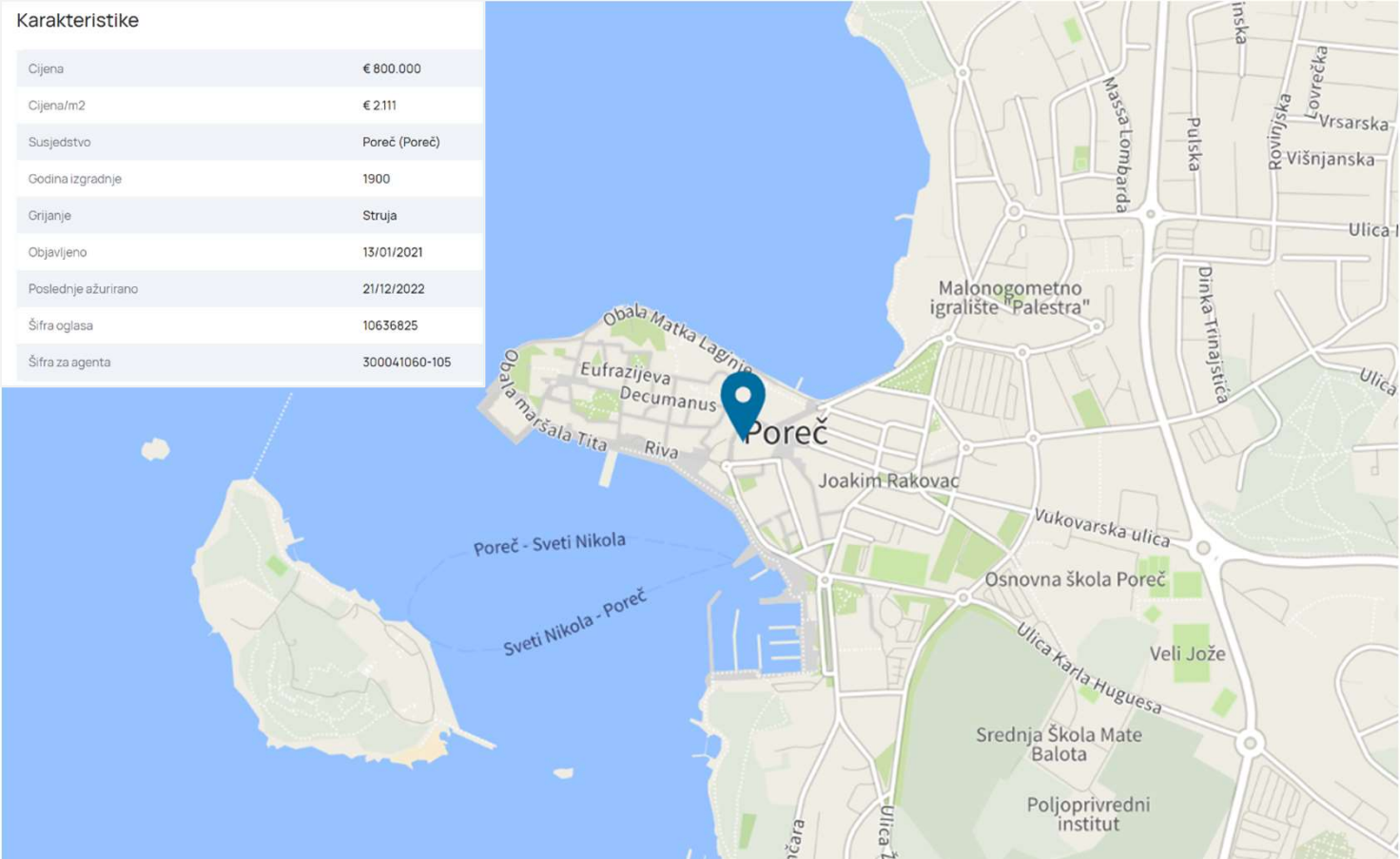
Ova je nekretnina izuzetna investicijska prilika za svakoga tko želi razviti novi stambeno poslovni objekt u najstrožem centru Poreča, te svojim budućim kupcima omogućiti zgradu visoke kvalitete, na top lokaciji.

ID KOD AGENCIJE: 300041060-105

Habitator nekretnine d.o.o.  
Tel: 00385 52 435 428  
Fax: 00385 52 638 220  
E-mail: porec@remax-istra.hr  
www.remax-centarnekretnina.com

**Karakteristike**

Cijena	€ 800.000
Cijena/m2	€ 2111
Susjedstvo	Poreč (Poreč)
Godina izgradnje	1900
Grijanje	Struja
Objavljeno	13/01/2021
Poslednje ažurirano	21/12/2022
Šifra oglasa	10636825
Šifra za agenta	300041060-105



# METODA TRŽNIH PRIMERJAV

Glede na izvedeno analizo smo med izbranimi konkretnimi primerljivimi prodajami izbrali naslednje primerljive oglase, ki so po svojih značilnostih najbolj primerljive z ocenjevano nepremičnino. Primerljive oglase primerjamo v skladu z dejavniki MSOV:

## Izbrana primerljiva oglaševana prodaja 3

# oglasa	ID oglasa	Nepremičninska agencija	Predmet prodaje	Leto prodaje	Prodajna cena EUR	Lokacija	NTP m2	EUR/m2	Leto gradnje /renovacije	Zemljišče m2
10	01151	MIN RE	samostojna apartmajska hiša	2022	865.000,00	Poreč	440,00	1.965,91	na	783,00

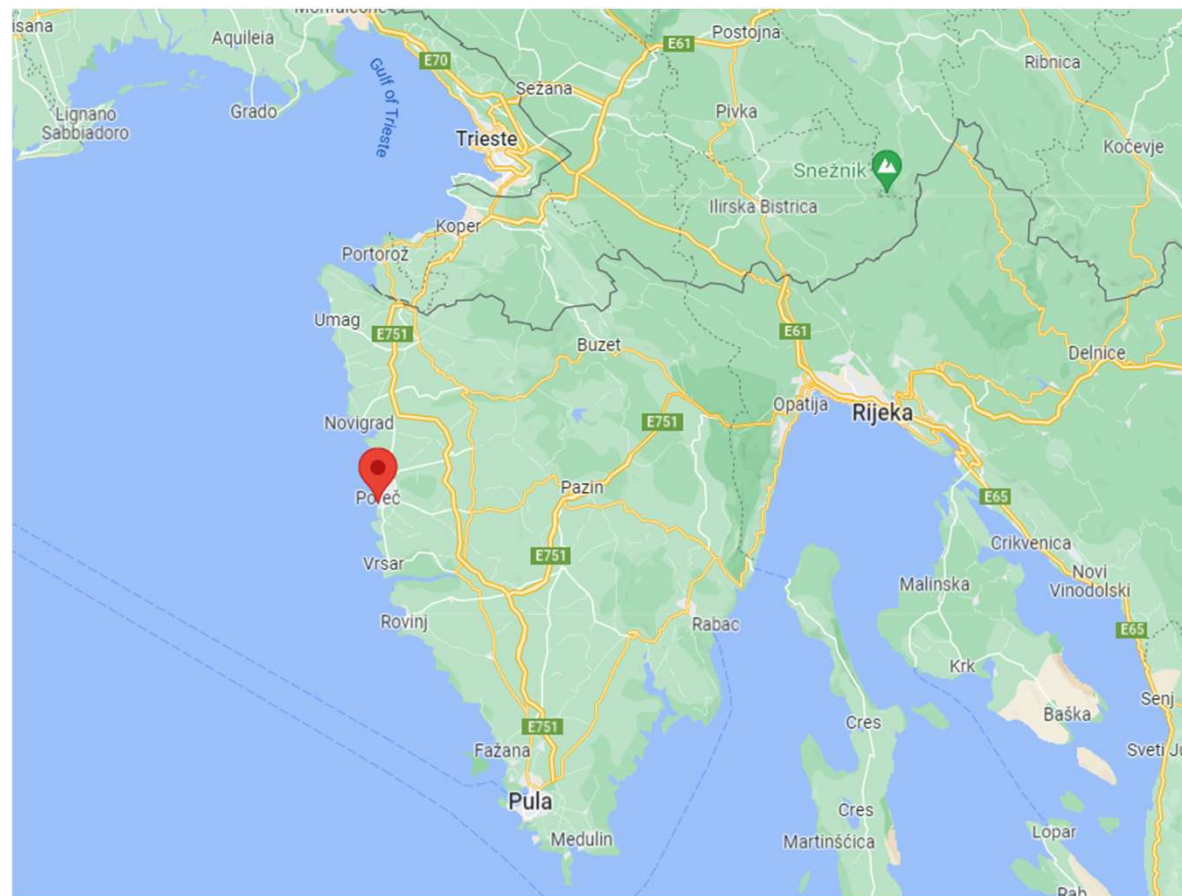


M.I.N. Aquila d.o.o.  
 Porporela 9, 52466 Novigrad  
 Mail: info@min-aquila.hr Web: www.min-aquila.hr  
 Mob: +385 91 727 6122 Tel/Fax: +385 52 726 670



Kraj :	Poreč
Koda :	01151
Površina objekta :	440 m2
Površina zemljišča :	783 m2
Oddaljenost od centra :	4000 m
Oddaljenost od morja :	3500 m
Udalčenost od plaže :	3500 m
Pogled na morje :	Da
Parkirni prostor :	Da
Garaža :	Ne
Klet :	Ne
Shramba :	Ne
Nadstropje :	n/a
Število nadstropij :	2
Število etaž :	3
Število sob :	13
Število spalnic :	9
Število kopalnic :	7
Leto gradnje :	n/a
Energetska učinkovitost :	obdelava

Cena :	6.487.500 Kn
Cena :	865.000 €



# METODA TRŽNIH PRIMERJAV


Glede na izvedeno analizo smo med izbranimi konkretnimi primerljivimi prodajami izbrali naslednje primerljive oglase, ki so po svojih značilnostih najbolj primerljive z ocenjevano nepremičnino. Primerljive oglase primerjamo v skladu z dejavniki MSOV:

## Izbrana primerljiva oglaševana prodaja 4

# oglasa	ID oglasa	Nepremičninska agencija	Predmet prodaje	Leto prodaje	Prodajna cena EUR	Lokacija	NTP m2	EUR/m2	Leto gradnje /renovacije	Zemljišče m2
14	1031-36	DIAMOND RE	samostojna apartmajska hiša	2022	650.000,00	Poreč	330,00	1.969,70	2000	np

POVRŠINA
330m<sup>2</sup>
BRJ SOBA
9
LOKACIJA

650.000 €

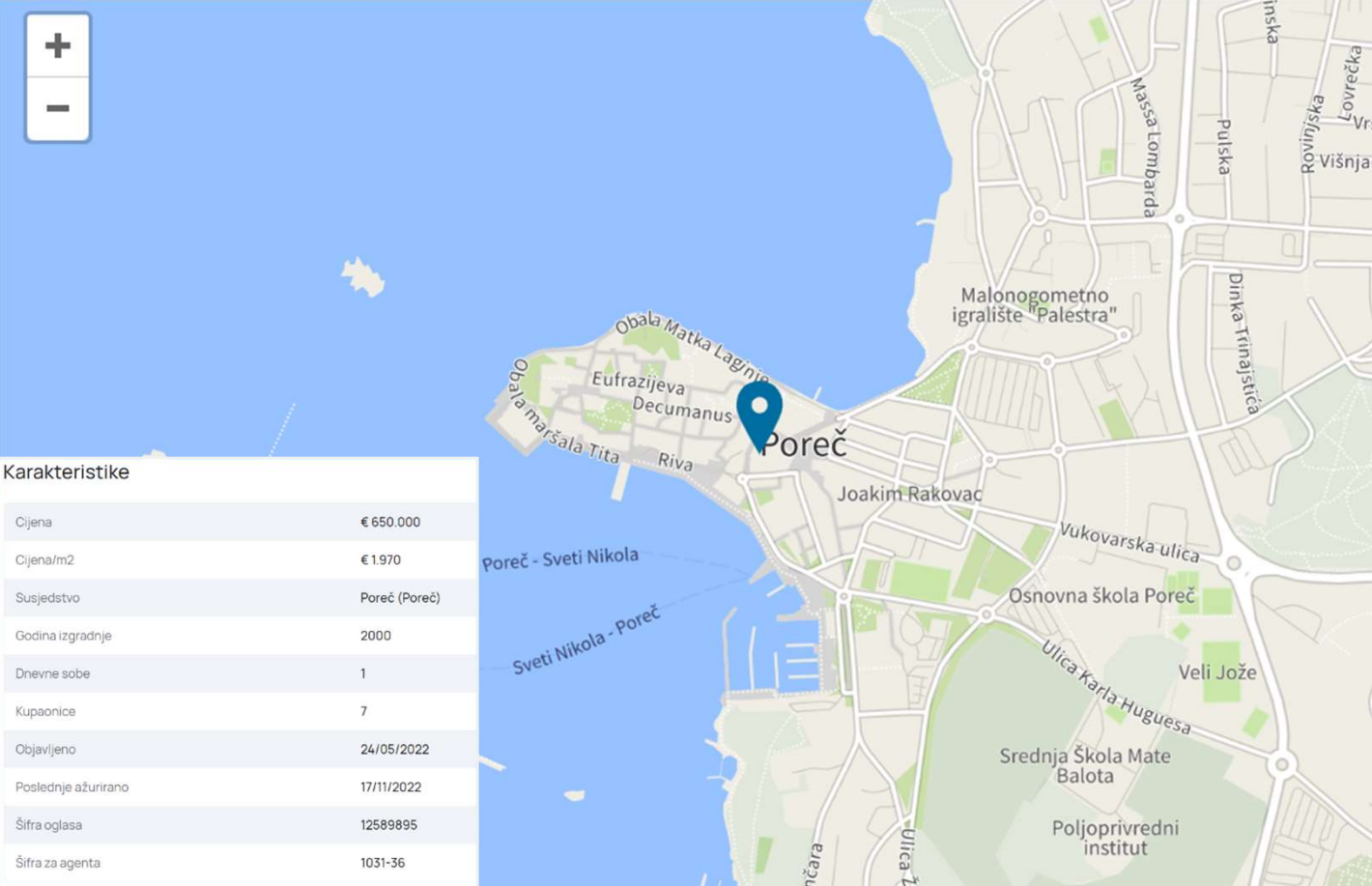


### Kuća 330 m2 Na prodaju

Poreč, Poreč

[Prikaži broj telefona](#)

Poreč, prostrana kuća na lokaciji iz snova U naselju unutar grada Poreča, prodaje se ova prostrana kuća sa apartmanima. Kuća prostire na tri etaže i veličine je 330 m2. Godinama se iznajmljivala u ljetno vrijeme tako da se može i nastaviti tom primjenom. Svaka etaža ima po tri apartmana koji su u potpunosti opremljeni sa kuhinjom, blagovaonom, dnevnim boravkom, kupaonom i svaki apartman ima svoju terasu. U potkrovlju je jedan veći apartman sa kuhinjom dnevnim boravkom i blagovaonom, dvije spavaće sobe, kupaonom, wc-om, i terasom. Kuća je orijentirana prema istoku tako da u jutarnjim satima se uživa u izlasku sunca. Grijanje je centralno na lož ulje i radijatori prostiru kroz cijelu kuću, a ujedno ima i klima uređaje za prijelazna razdoblja i za hlađenje tokom ljetnih dana. Zbog veličine okućnice moguće je naknadno napraviti bazen. Okućnica je prostrana i ograđena te svaki apartman ima i svoje parkirno mjesto. Prva plaža se nalazi samo nekoliko minuta šetnje ili vožnjom bicikle od same kuće. Naselje je mirno i ugodno. Mjesto ima sav potreban sadržaj za život od škole, vrtića, jaslca, pošte, banke, doktora, stomatologa, restorana, pizzerije, frizera, parkova za djecu, šetnja prirodom i pokraj mora te okolnih kampova i raznih plaža gdje mogu tokom ljetnih dana uživati sa svojom obitelji. Ova nekretnina na idličnoj lokaciji je idealna investicija za obiteljni život i za nastavak turističkog najma. ID KOD AGENCIJE: 1031-36 Ured Poreč Mob: 052210824 E-mail: office@diamond-realestate.hr www.diamond-realestate.hr



#### Karakteristike

Cijena	€ 650.000
Cijena/m2	€ 1.970
Susjedstvo	Poreč (Poreč)
Godina izgradnje	2000
Dnevne sobe	1
Kupaonice	7
Objavljeno	24/05/2022
Posljednje ažurirano	17/11/2022
Šifra oglasa	12589895
Šifra za agenta	1031-36

# METODA TRŽNIH PRIMERJAV

Glede na izvedeno analizo smo med izbranimi konkretnimi primerljivimi prodajami izbrali naslednje primerljive oglase, ki so po svojih značilnostih najbolj primerljive z ocenjevano nepremičnino. Primerljive oglase primerjamo v skladu z dejavniki MSOV:

## Izbrana primerljiva oglaševana prodaja 5

# oglasa	ID oglasa	Nepremičninska agencija	Predmet prodaje	Leto prodaje	Prodajna cena EUR	Lokacija	NTP m2	EUR/m2	Leto gradnje /renovacije	Zemljišče m2
15	17677	DUX Nekretnine	samostojna apartmajska hiša	2022	950.000,00	Poreč	500,00	1.900,00	1998	np

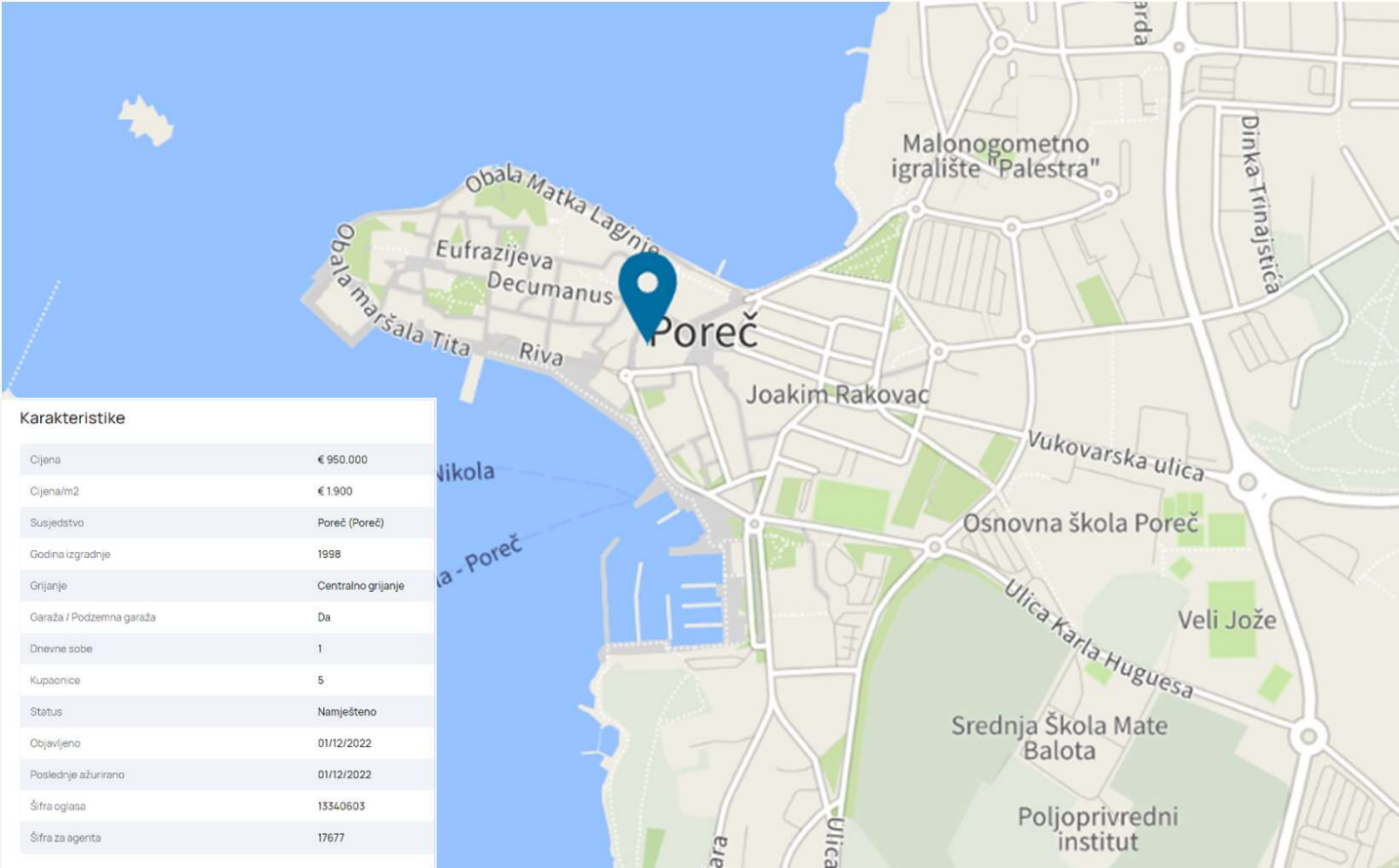
950.000 € POVRŠINA 500m<sup>2</sup> BROJ SOBA 7 LOKACIJA



**Kuća 500 m2 Na prodaju**  
Poreč, Poreč

[Prikaži broj telefona](#)

ISTRA, POREČ - Apartmanska vila s bazenom Grad Poreč. jedan od najljepših bisera Jadranskog mora, smjestio se na zapadnoj obali Istre. Na relativno malom poluotočnom prostoru na kojemu je grad iznikao i danas su jasno vidljivi tragovi susreta slavenskog, romanskog i germanskog svijeta, koji ujedno svjedoče o mnogobrojnosti promjena - političkih, društvenih i etničkih - što ih je ovaj istarski gradić doživio u povijesti. Povijest Poreča povijest je stalnih promjena, kretanja i previranja, nestalnosti naroda, uzleta i padova, u kojoj se kao konstanta javlja povijest novih početaka. Ovaj grad neprestano otkriva tragove života mnogih civilizacija i kultura koje su izgradile njegov urbani i povijesni identitet. Nedaleko grada Poreča prodaje se apartmanska vila s 4 apartmana i komforim stanom za vlasnika. Svi apartmani su namješteni, a kuhinje imaju svu potrebnu dodatnu opremu. Svaki stan ima vlastiti ulaz i veliku terasu te centralno grijanje. Ispred vile je veliki solarno grijani bazen veličine 10 m x 5 m, dubine 0,7 -1,7 m te ima solarne i zimske pokrivače. Pokraj bazena nalazi se svlačionica te roštilj i vanjska blagovaonica. Nekretnina vrijedna razgleda! Poštovani klijenti, agencijska provizija naplaćuje se u skladu s Općim uvjetima poslovanja. [www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja](http://www.dux-nekretnine.hr/opci-uvjeti-poslovanja) ID KOD AGENCIJE: 17677 DUX Pula Mob: +385 91 306 3916 Tel: +385 99 640 8438 E-mail: [info@dux-istra.com](mailto:info@dux-istra.com) [www.dux-istra.com](http://www.dux-istra.com)



**Karakteristike**

Cijena	€ 950.000
Cijena/m <sup>2</sup>	€ 1.900
Susjedstvo	Poreč (Poreč)
Godina izgradnje	1998
Grijanje	Centralno grijanje
Garaža / Podzemna garaža	Da
Dnevne sobe	1
Kupaonica	5
Status	Namješteno
Oglašeno	01/12/2022
Posljednje ažurirano	01/12/2022
Šifra oglasa	13340603
Šifra za agenta	17677



# MREŽA PRILAGODITEV

Ocenjevana	1 (%)	2 (%)	3 (%)	4 (%)	5 (%)
<b>Naslov</b> Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška	Poreč - staro mestno jedro	Poreč - staro mestno jedro	Poreč	Poreč	Poreč
<b>Vir podatka</b>	spletni portal	spletni portal	spletni portal	spletni portal	spletni portal
<b>Cena (EUR/m2)</b>	1.910,71	2.110,82	1.965,91	1.969,70	1.900,00
<b>Obseg nep. pravic</b>	Abs. 0%	Abs. 0%	Abs. 0%	Abs. 0%	Abs. 0%
<b>Prodajni pogoji</b>	Običajni 0%	Običajni 0%	Običajni 0%	Običajni 0%	Običajni 0%
<b>Vrsta transakcije</b>	Prodaja na prostem trgu	Prodajni oglas -20%	Prodajni oglas -20%	Prodajni oglas -20%	Prodajni oglas -20%
<b>Vmesna razlika (EUR/m2)</b>	-382,14 -20%	-422,16 -20%	-393,18 -20%	-393,94 -20%	-380,00 -20%
<b>Vmesna prilagoditev (EUR/m2)</b>	1.528,57	1.688,65	1.572,73	1.575,76	1.520,00
<b>Lokacija</b>	Hrvaška Istra	podobna 0%	podobna 0%	podobna 0%	podobna 0%
<b>Mikro lokacija</b>	Poreč- staro mestno jedro	Poreč - staro mestno jedro 0%	Poreč 0%	Poreč 0%	Poreč 0%
<b>Leto transakcije</b>	2022 0%	2022 0%	2022 0%	2022 0%	2022 0%
<b>Namembnost</b>	apartmajski objekt / vrstna hiša	vrstna hiša 0%	vrstna hiša 0%	samostojna apartmajska hiša 0%	samostojna apartmajska hiša 0%
<b>Leto gradnje/obnova</b>	stara gradnja - obnovljeno	np 0%	1900 0%	na 0%	2000 -15%
<b>Dostopnost</b>	neposredni dostop do javne ceste	podobna 0%	podobna 0%	podobna 0%	podobna 0%
<b>Velikost - NTP (m2)</b>	540,00	280,00 -15%	379,00 -10%	440,00 -5%	330,00 -10%
<b>Zemljišče (m2)</b>	121,00	np 0%	np 0%	783,00 0%	np 0%
<b>Vmesna razlika (EUR/m2)</b>	-229,29 -15%	-168,87 -10%	-78,64 -5%	-393,94 -25%	-228,00 -15%
<b>Vrednost (EUR/m2)</b>	1.299,29	1.519,79	1.494,09	1.181,82	1.292,00
<b>Ponder</b>	259,86 20%	303,96 20%	298,82 20%	236,36 20%	258,40 20%

**Ponderirana vrednost (EUR/m2)** 1.357,40

**Prilagoditev zaradi vrste transakcije:** Za oceno vrednosti smo uporabili prodajne oglase. Oglaševana prodajna cena je običajno višja od sklenjene cene. Prilagoditev za vzpostavitev primerljivega stanja je izvedena v odstotku po posvetu z lokalnimi nepremičninskimi agenti.

**Prilagoditev zaradi leta gradnje:** Prilagoditev cene zaradi leta gradnje se izvede na podlagi indeksa leta izgradnje HYBI (House Year Built Index), ki temelji na analizi pogodbenih cen sklenjenih prodaj glede na leto gradnje stavbe. Vir podatkov je evidenca trga nepremičnin (ETN, GURS).

**Prilagoditev zaradi velikosti objekta - hiša:** Prilagoditev cene zaradi površine hiše se izvede na podlagi HSI (House Size index) indeksa. Prilagoditev je izračunana kot razmerje med vrednostjo HSI indeksa ocenjevana in primerljive nepremičnine. HSI temelji na analizi časovne serije pogodbenih cen sklenjenih prodaj glede na velikost hiše (ETN, GURS).

# METODA TRŽNIH PRIMERJAV

## OCENA VREDNOSTI

Na podlagi analize in upoštevanja agregatnih podatkov in analiz, na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v ožji okolici ocenjevane nepremičnine in na podlagi izbora najbolj primerljivih nepremičnin ter na njih opravljenih prilagoditvah, smo dobili indikativne cene primerljivih nepremičnin. Indikativne cene primerljivih nepremičnin pravimo tistim, na podlagi katerih lahko verodostojno sklepamo o vrednosti ocenjevane nepremičnine oziroma pripadajočih nepremičninskih pravic.

Pri določitvi indikacije vrednosti za ocenjevano nepremičnino smo izbrali aritmetično sredino korigiranih vrednosti izbranih primerljivih nepremičnin. Izbiro utemeljujem z dejstvom, da je bilo pri vseh nepremičninah potrebno opraviti podobne prilagoditve, prav tako pa imajo vse nepremičnine podobne pozitivne in negativne primerjalne značilnosti. Poudariti je treba, 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, struktura transakcije ali zaradi drugih dejavnikov specifičnih za konkretno transakcijo. Ocenjevane vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.

Na podlagi analize in izvedenih prilagoditev ugotavljamo, da je najbolj primerna indikativna vrednost za ocenjevano nepremičnino po izvedenih prilagoditvah, skladno z MSOV znaša:

Opis	ID nepremičnine	Površuina zemljišča (stavbišče pod objektom) m2	*NTP (m2)	**BTP (m2)	Na parc. št.	K.O.	EUR/m2	Tržna vrednost (EUR)
Apartmajski objekt s 15 apartmaji (povprečna površina 24 m2) in skupni prostori	323748 Poreč - 141, (št vložka 2519)	56,00	359,91	<u>540,00</u>	141 in 143	Poreč 323748	1.357,40	732.994,24
	323748 Poreč - 143, (št vložka 1544)	65,00						
<b>Skupaj</b>		<b>121,00</b>						

\* skupna površina apartmajev v objektu, \*\*skupna površina apartmajev in skupnih prostorov (pri izračunu je upoštevana BTP objekta).

*Glede na izvedeno analizo nepremičninskega trga ocenjujemo, da je bilo dovolj kvalitetnih primerljivih podatkov za izvedbo metode tržnih primerjav.*

**Indikativna vrednost nepremičninskih pravic, po metodi tržnih primerjav, na datum cenitve 27.12.2022, zaokroženo znaša: 733.000,00 EUR.**

## 7 ZAKLJUČNI KOMENTAR

# ZAKLJUČNI KOMENTAR

Občina Žužemberk

Grajski trg 33

8360 Žužemberk

Spoštovani,

V skladu z vašo zahtevo smo ocenili tržno vrednost nepremičninskih pravic nepremičnin, za namen prodaje. V teku pripravljanja tega poročila smo pregledali predmetne nepremičnine in okolico. Analizirali smo razpoložljive tržne podatke, ki so potrebni za oceno vrednosti.

Poročilo je izdelano v skladu z okvirom MSOV, ki opredeljujejo obseg dela, izvajanje in poročanje. V skladu s standardi, se ocenjevale nepremičnine obravnavajo kot lastniško zasedene nepremičnine, ki se vrednotijo za namen prodaje, premoženje pa se prenaša neobremenjeno, kar pomeni, da je kupec upravičen do popolnega zakonitega posedovanja nepremičnine in razpolaganja z njo, vendar ne brez upoštevanja obstoječega lastnika kot udeleženca na trgu, izključene pa so kakršne koli posebne prednosti, značilne za tega lastnika, ki bi lahko vplivale na ocenjevanje vrednosti (MSOV).

Na osnovi analize identifikacije nepremičnin, ter ugotavljanja drugih pravic, ki bi lahko vplivale na vrednost, je ob ocenjevalcu sodeloval tudi naročnik, ugotovljeno je bilo, da je naročnik izvajalca ocenjevanja vrednosti v celoti seznanili z vsemi pravicami do nepremičnine, tudi tako, da so bili pozorno pregledani vsi zemljiškoknjižni izpiski, ki so priloga tega poročila. (MSOV), v povezavi s tem pa je naročnik podpisal tudi posebno izjavo.

Poročilo je izdelano tudi v skladu s Standardom za ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS 2), ki ga je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo, ter ob upoštevanju Hierarhije standardov ocenjevanje vrednosti (Ur. l. RS 106/2010, 9/2012).

V skladu s MSOV opozarjamo naročnika, da smo oceno vrednosti premoženja zgradili na predpostavki, kot da se namembnost nepremičnine dolgoročno ne bo spremenila kljub temu, da morda pride do spremembe lastništva. Vrednost, ki bi upoštevala morebitno spremembo namembnosti, bi bila predvidoma nižja od podane ocene vrednosti.

Pri izvajanju cenitve smo uporabili standard tržne vrednosti, za potrebe prodaje. Omenjena vrednost izhaja iz izhodišča tržne vrednosti, kjer voljni prodajalec in voljni kupec zamenjata sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v premišljenem poslu, po ustreznem trženju premoženja, pri katerem sta stranki ravnali obveščeno, previdno in brez prisile.

Pri metodi tržnih primerjav smo sicer razpolagali z dovolj natančnimi prodajnimi cenami za tovrstne nepremičnine na obravnavani lokaciji. Ob pregledu nepremičninskega trga smo ugotovili, da je na voljo dovolj kvalitetnih in aktualnih tržnih podatkov za uporabo načina tržnih primerjav, ki je sicer tudi najbolj direkten pokazatelj in najbolj odraža dejansko tržno vrednost nepremičnine.

Na podlagi analize in upoštevanja agregatnih podatkov in analiz, na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v širši okolici ocenjevale nepremičnine in na podlagi izbora najbolj primerljivih nepremičnin ter na njih opravljenih prilagoditvah, smo dobili indikativne cene primerljivih nepremičnin. Indikativne cene primerljivih nepremičnin pravimo tistim, na podlagi katerih lahko verodostojno sklepamo o vrednosti ocenjevale nepremičnine oziroma pripadajočih nepremičninskih pravic

# ZAKLJUČNI KOMENTAR

Ocenjevane vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana. Izračunana tržna vrednost ocenjevane nepremičnine predstavlja vrednost etažne lastnine E-277 . Na osnovi skrbno pretehtanih ustreznih in razpoložljivih informacij ter ob upoštevanju v cenitvenem poročilu vsebovanih domnev in omejitvenih pogojev je tržna vrednost pravic na nepremičnini izračunana po metodi tržnih primerjav:

Opis	ID nepremičnine	Površina zemljišča (stavbišče pod objektom) m2	*NTP (m2)	**BTP (m2)	Na parc. št.	K.O.	Lastnik in delež	EUR/m2	Tržna vrednost (EUR)
Apartmajski objekt s 15 apartmaji (povprečna površina 24 m2) in skupni prostori	323748 Poreč - 141, (št vložka 2519) 323748 Poreč - 143, (št vložka 1544)	56,00 65,00	359,91	<b>540,00</b>	141 in 143	Poreč 323748	OBCINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1) OBCINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33 (1/1)	1.357,40	<b>732.994,24</b>

\* skupna površina apartmajev v objektu, \*\*skupna površina apartmajev in skupnih prostorov

**Tržna vrednost pravic na nepremičnini celotnega svežnja ocenjevane nepremičnine, za opredeljen namen, ob upoštevanju predpostavk in na datum vrednotenja 27.12.2022, zaokroženo znaša: 733.000,00 EUR.**

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
MAG. ANDRAŽ BRILLI

# ZAKLJUČNI KOMENTAR

## PRIMERNA TRŽNA NAJEMNINA IN RAZDELITEV NA LASTNIKA IN UPRAVLJALCA

Primerno tržno najemnino zračunamo na podlagi tržne vrednosti objekta s pomočjo mere kapitalizacije:

**MERA KAPITALIZACIJE JE IZRAČUNANA PO METODI DOGRAJEVANJA -**

V širši strokovni javnosti ni enotnega stališča o tem, kako v razmerah negativnih obrestnih mer oceniti netvegano mero donosa. Stopnjo kapitalizacije po metodi dograjevanja smo sestavili iz naslednjih premij (vir: Šturm, Kebrič, SIRIUS 3/18). Izračun mere kapitalizacije po metodi dograjevanja temelji na donosnosti državnih obveznic. Kot referenčno obveznico vzamemo 10 letno obveznico RH. Donosnost te obveznice na dan 27.12.2022 znaša 3,54% in dobro sovпада s tržnim povprečjem. Ker je inflacija upoštevana že v netvegani donosnosti predpostavimo inflacijo 0,00.

### Določitev mere kapitalizacije

datum ocenjevanja vrednosti		27.12.2022
premija za ohranitev glavnice	d =	0,11%
premija za tveganje	p =	2,40%
donos do dospelja obveznice R. Hrvaške	f =	3,54%
<b>mera kapitalizacije</b>	<b>r =</b>	<b>6,05%</b>

Tržna vrednost nasatnitvenega objekta EUR	Mera kapitalizacije	Letna najemnina	* Odbitek za utility stroške EUR	Letna najemnina zmanjšana za utility stroške EUR	Mesečna najemnina EUR
732.994,24	6,05%	44.365,70	8.500,00	<b>35.865,70</b>	<b>2.988,81</b>

\* S kapitalizacijsko stopnjo določena tržna najemnina ne upošteva operativnih stroškov, ker bo v danem primeru podnajemnik plačeval vse stroške, je zato tržna najemnina zmanjšana za ocenjene operativne stroške na podlagi preteklih let, ki zajemajo stroške elektrike, telefona, vode, interneta ipd.

Primerna tržna najemnina za nastanitveni objekt na naslovu Eufrazijeva ul. 33 in 35, 52440 Poreč, Hrvaška, za opredeljen namen, ob upoštevanju predpostavk in na datum poročila 27.12.2022, znaša:  
**5,53 EUR/m<sup>2</sup> oziroma 2.988,81 EUR/mesec.**

### Croatia 10-Year Bond Yield Historical Data

Time Frame:  [Download Data](#) 12/24/2022 - 01/24/2023

Date	Price	Open	High	Low	Change %
Jan 24, 2023	3.579	3.579	3.579	3.579	0.00%
Jan 23, 2023	3.579	3.579	3.579	3.579	-1.81%
Jan 20, 2023	3.645	3.645	3.645	3.645	-0.60%
Jan 19, 2023	3.667	3.667	3.667	3.667	0.03%
Jan 18, 2023	3.666	3.666	3.666	3.666	-1.21%
Jan 17, 2023	3.711	3.711	3.711	3.711	0.03%
Jan 16, 2023	3.710	3.710	3.710	3.710	0.00%
Jan 13, 2023	3.710	3.733	3.733	3.710	-0.59%
Jan 12, 2023	3.732	3.732	3.755	3.732	0.03%
Jan 11, 2023	3.731	3.731	3.777	3.731	-1.79%
Jan 10, 2023	3.799	3.730	3.799	3.730	-5.40%
Jan 09, 2023	4.016	4.016	4.016	4.016	9.13%
Jan 06, 2023	3.680	3.680	3.680	3.680	-8.34%
Jan 05, 2023	4.015	4.015	4.015	4.015	0.00%
Jan 04, 2023	4.015	4.015	4.015	4.015	0.07%
Jan 03, 2023	4.012	4.012	4.012	3.841	0.00%
Jan 02, 2023	4.012	4.012	4.021	3.886	6.39%
Dec 30, 2022	3.771	3.771	3.771	3.771	3.71%
Dec 29, 2022	3.636	3.636	3.955	3.636	1.62%
Dec 28, 2022	3.578	3.678	3.678	3.578	1.02%
Dec 27, 2022	3.542	3.542	3.542	3.461	1.66%
Dec 25, 2022	3.484	3.484	3.484	3.484	0.00%
Dec 24, 2022	3.484	3.484	3.484	3.484	-1.41%
Highest: 4.021	Lowest: 3.461	Difference: 0.560	Average: 3.729	Change %: 1.287	

## 8 IZJAVE

# IZJAVA OCENJEVALCA:

## IZJAVA OCENJEVALCA SPS 2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- 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, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

MAG. ANDRAŽ BRILLI

## IZJAVA O SKLADNOSTI PO MSOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

**Izjavljam, da niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu,**

- nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita,
- na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditojemalčeva sposobnost odplačevanja posojila.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

MAG. ANDRAŽ BRILLI





# IZJAVA NAROČNIKA

Občina Žužemberk  
Grajski trg 33  
8360 Žužemberk

Za potrebe ocenitve nepremičnin v imenu naročnika

i z j a v l j a m,

- da so dokumenti o nepremičnini in drugi podatki ter informacije, ki so bili pismeno ali ustno posredovani v postopku ocenjevanja nepremičnine s strani naročnika ocenjevalcu nepremičnin Andražu Brilliju, popolni in točni.
- Izjavljamo, da smo posredovali vse podatke in informacije, za katere menimo, da imajo odločilen vpliv na ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičnini.

Odgovorna oseba:

Ljubljana, december 2022

## 9 VIRI, LITERATURA

# VIRI IN LITERATURA:

- Banka Slovenije, Evrosistem bilten, Ljubljana
- Friedman in Ordway: Income Property Appraisal and Analysis, Prentice Hall, New Jersey, 1989
- Gračanić S., Ocenjevanje vrednosti nepremičnin: Ocenjevanje vrednosti zemljišč, Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, 2010.
- Jožef Murko, Ocenjevanje vrednosti nepremičnin: priprava poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, 2010.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (slovenski prevod), International Valuation Standards Comitee.
- Pšunder I., Torkar M., Vrednost nepremičninskih pravic, knjiga: strokovna zbirka Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, 2007.
- Srednik Rajko, Obračun najemnin za različne vrste površin in njihova uporaba, Ljubljana, 2007
- Srednik Rajko, Ocenjevanje vrednosti nepremičnin: Nabavno vrednostni način, Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, 2010.
- Stvarnopravni zakonik, UL 87/2002, 17.10.2002
- Šubic Kovač Maruška, Vrednotenje stavbnih zemljišč, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo, Ljubljana, 1997
- Zupančič D., Ocenjevanje vrednosti nepremičnin: Analiza najgospodarnejše rabe, Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, 2010.
- [https://eprostor.gov.si/EV\\_EMV/emv/EMV.html](https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html)
- <http://www.finance.si>
- <http://www.Nepremicnine.net>
- <http://www.nlb.si/depozit>
- <http://www.slonep.net>
- <http://www.surs.si>
- <http://www.umar.gov.si>
- <https://gis.iobcina.si/gisapp>
- <https://www.geoprostor.net/PisoPortal>
- <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo>
- <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>
- <http://www.pis.gov.si/>
- <https://www.google.com/maps>
- <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
- <https://eprostor.gov.si/ETN-JV/>

## 10 PRILOGE



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-  
PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.12.2022. 11:19

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POREČ (Mbr. 323748)

Posjedovni list: 1823

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DV OPĆINE POREČ, POREČ, 000	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		32	POREČ	70	02		
			KUĆA, POREČ	70			
		113	POREČ	119	2, 5		
			KUĆA, POREČ	86			
			DVORIŠTE	33			
		132	POREČ	171	02		
			KUĆA, POREČ	171			
		141	POREČ	56	02		
			KUĆA, POREČ	56			
		160	POREČ	99	02		
			KUĆA, POREČ	99			
		285	POREČ	56	05		
			KUĆA, POREČ	56			
		377	POREČ	98	04		
			KUĆA, POREČ	98			
		437	POREČ	268	04		
			KUĆA, POREČ	186			
			DVORIŠTE	82			
		493	POREČ	131	04		
			KUĆA, POREČ	98			
			DVORIŠTE	33			
		687	ČERVAR PORAT	97	14		
			KUĆA, ČERVAR PORAT	59			
			DVORIŠTE	38			
		1329	VRŠINE	398	29		
			PAŠNJAK	398			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1422	STANCIJA	1145	29		
			PAŠNJAK	1145			
		1630/2	VALA	944	33		
			ORANICA	944			
		1684	VRANIĆI	142	42		
			ŠUMA	142			
		1898	VALA	1015	41		
			PAŠNJAK	1015			
		1925/3	GORNJI ŠPADEIĆ	963	41		
			ORANICA	963			
		2002/1	MALI MAJ	234	41		
			ORANICA	234			
		2059/2	VELI MAJ	4675	40		
			ORANICA	4675			
		2059/3	VELI MAJ	265	40		
			ORANICA	265			
		2059/6	VELI MAJ	194	40		
			ORANICA	194			
		2059/7	VELI MAJ	73	40		
			ORANICA	73			
		2328	MATERADA	20746	39		
			PAŠNJAK	20746			
		2333	MATERADA	1362	39		
			PAŠNJAK	1362			
		2392/2	MATERADA	135	45		
			PROLAZ	135			
		2955/1	DRAGA	2515	48		
			GRADILIŠTE	2515			
		2955/2	ŠPADIĆI	1084	48		
			GRADILIŠTE	1084			
		3059/5	GULIĆI	30	43		
			ULICA	30			
		3184/4	GULIĆI	1107	50		
			PUT	1107			
		3379/3	LAZ	183	53		
			ORANICA	183			
		3391/4	FINIDA	112	56		
			DVORIŠTE	112			
		3395/2	BELETIĆEV VRH	264	53		
			PAŠNJAK	264			
		3395/3	BELETIĆEV VRH	588	53		
			PAŠNJAK	588			
		3395/4	BELETIĆEV VRH	170	53		
			PAŠNJAK	170			
		3396/6	BELETIĆEV VRH	46	52		
			PAŠNJAK	46			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3434/2	MONTE FILIPINI	22	57		
			ŠUMA	22			
		3549	NOVO SELO GORNJE	224	56		
			PAŠNJAK	224			
		3560	NOVO SELO GORNJE	895	56		
			ORANICA	895			
		3608/2	NOVO SELO GORNJE	220	56		
			PUT	220			
		3644/1	PICAL	20	53		
			PUT	20			
		3667/1	NOVO SELO GORNJE	520	53		
			PAŠNJAK	520			
		3716	PICAL	1114	53		
			CESTA LOKALNA	1114			
		3847	POREČ	329	55		
			KUĆA, POREČ	132			
			DVORIŠTE	197			
		3936	NASELJE BONICA	499	61		
			KUĆA, NASELJE BALOTA	27			
			PAŠNJAK	472			
		4116/1	VRH BOLNICE	136	60		
			KUĆA, VRH BOLNICE	34			
			DVORIŠTE	102			
		4133/6	POD VOVODOM	702	68		
			PUT	702			
		4460	NAFTAPLIN	165	66		
			KUĆA, NAFTAPLIN	165			
		4500	POREČ	651	73		
			KUĆA, POREČ	30			
			PARK	621			
		4568	NASELJE BONICA	176	73		
			KUĆA, NASELJE BONICA	176			
		4579	NASELJE BONICA	161	73		
			KUĆA, NASELJE BONICA	161			
		4581	NASELJE BONICA	162	73		
			KUĆA, NASELJE BONICA	162			
		4583	NOVO NASELJE	172	73		
			KUĆA, NOVO NASELJE	172			
		4587	NOVO NASELJE	187	73		
			KUĆA, NOVO NASELJE	187			
		4600	NOVO NASELJE	171	73		
			KUĆA, NOVO NASELJE	171			
		4601	NOVO NASELJE	92	73		
			KUĆA, NOVO NASELJE	92			
		4602	NOVO NASELJE	103	73		
			KUĆA, NOVO NASELJE	103			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4603	NOVO NASELJE	178	73		
			KUĆA, NOVO NASELJE	178			
		4733/35	POREČ JUG	44	76		
			GARAŽA, POREČ JUG	1			
			PARK	43			
		4788/1	GROBLJE	18741	72		
			ZGRADA	185			
			GROBLJE	12332			
			GRADILIŠTE	6224			
		5250	MOLINDRIO	529	80		
			PAŠNJAK	529			
		5621	OBALA	4871	94		
			OBALA	4871			
		5622	OTOK ALIJEŽ	5233	91		
			PAŠNJAK	5233			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>75872</b>			

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO  
Stanje na dan: 22.12.2022. 11:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323748, POREČ

Broj ZK uložka: 1544

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1903/2014

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	143	KUĆA			65	
		UKUPNO:			65	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33	
2.1	Zaprimljeno 27.09.2013. broj Z-4345/13 Na temelju ovosudnog rješenja od 29. listopada 2013. godine, posl. br. Z-4345/13, zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u pogledu k.č.br. 143, upisanoj u A.	
3.1	Zaprimljeno 05.05.2014. broj Z-1903/14 Zabilježuje se odbačena molba Hotko Le-e Leopoldine za zabilježbu zabrane otođena i opterećenja nekretnine upisane u A.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno, 26. srpnja 1991. Z-1024/91 Na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju RH ("N.N." 36/91), čl. 1 st. 3, zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja na nekretnine Počitniške skupnosti "Suha Krajina" Žunženberk, upisane u A.-		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO  
Stanje na dan: 22.12.2022. 11:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323748, POREČ

Broj ZK uložka: 2519

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2267/2014

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	141	KUĆA			56	
		UKUPNO:			56	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OBČINA ŽUŽEMBERK, OIB: 07283175572, R. SLOVENIJA, ŽUŽEMBERK, GRAJSKI TRG 33		
2.1	Zaprimljeno 27.09.2013. broj Z-4345/13 Na temelju ovosudnog rješenja od 29. listopada 2013. godine, posl. br. Z-4345/13, zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u pogledu k.č.br. 141, upisanoj u A.	
3.1	Zaprimljeno 05.05.2014. broj Z-1903/14 Zabilježuje se odbačena molba Hotko Le-e Leopoldine za zabilježbu zabrane otođena i opterećenja nekretnine upisane u A.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Primljeno, 26. srpnja 1991. Z - 1024/91. Na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju RH ("N.N." 36/91.), čl. 1. st. 3., zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja na nekretnine Općinske skupnosti "Suha Krajina" Žuženberk, upisane u A-2.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2022.

## SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/20-493

Datum: 17. 3. 2020

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 17. 3. 2020 izdal

### ODLOČBO.

ANDRAŽU BRILLIJU, rojenemu 5. decembra 1981 v Ljubljani, stanujočemu v Ljubljani, Pregljeva ulica 14,

se do vključno 12. 3. 2023 podaljša

### VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

### Obrazložitev

Andraž Brilli je 9. 3. 2020 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Andraž Brilli izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 12. 3. 2023, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Andraž Brilli opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik,  
Predsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

**SLOVENSKI INŠTITUT  
ZA REVIZIJO**  
Ljubljana, Dunajska cesta 106