

M E S T N A O B Č I N A NOVA GORICA			
prejeto 17-01-2012 k rad			
org.en.	štev.	pril.	vred.
2	713-24/2011		3

**SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO**
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.
Cankarjeva ulica 42

5000 NOVA GORICA

**CENITVENO POROČILO
GRADBENE NEPREMIČNINE**
Št. 05 - 2012

PREDMET CENITVE: Del zemljišča parc. št. 401/18,
401/19 in 401/20 vse k.o. Kromberk

LASTNICA NEPREMIČNIN: Mestna občina Nova Gorica
Trg E. Kardelja št. 1
5000 NOVA GORICA

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina Nova Gorica
Trg E. Kardelja št. 1
5000 NOVA GORICA

Nova Gorica, 16. 01. 2012

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



1.0 PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je del zemljišča parc. št. 401/18 dvorišče v izmeri 12 m², parc. št. 401/19 zemljišče pod stavbo v izmeri 22 m² ter dvorišče v izmeri 240 m² in parc. št. 401/20 zemljišče pod stavbo v izmeri 151 m² ter dvorišče v izmeri 313 m² vse k.o. Kromberk. Navedena zemljišča so vknjižena v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici in sicer parc. št. 401/18 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-401/18-0, parc. št. 401/19 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-401/19-0 in parc. št. 401/20 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-401/20-0. Zemljiško knjižna lastnica navedenih zemljišč je Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

Cenitev je potrebno izdelati za potrebe sklenitve Pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškknjižnim stanjem. Ocenjuje se le del navedenih zemljišč v izmeri 43 m².

2.0 KRITERIJ ZA IZDELAVO CENITVE

Cenitev je izdelana na podlagi veljavne zakonodaje in strokovnih merilih za določanje tržne vrednosti gradbenih nepremičnin.

Osnova za izdelavo cenitve so:

1. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
2. Slovensko poslovno finančni standardi;
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
4. Poročila o povprečni ceni nepremičnin na slovenskem trgu, ki jih objavlja GZS;
5. Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi, izdani na njihovi podlagi .

3.0 IZJAVA CENILCA

Pri ocenjevanju teh nepremičnin izjavljam po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju, da:

- nimam sedanjih in prihodnjih interesov in pristranosti glede nepremičnin, ki so predmet tega poročila,
- so pri vrednotenju in ocenjevanju uporabljeni podatki in informacije, preverjene v skladu z možnostmi, zato zaupam in verjamem v njihovo verodostojnost in točnost,
- so uporabljene osebne analize, mnenja in sklepi uporabljeni z omejevalnimi ukrepi, ki so navedeni v poročilu,
- sem osebno pregledal in preveril stanje nepremičnine,
- plačilo mojega dela in ocenjevanje ni vezano na določeno vrednost ali kakršen koli drugi poslovni dogodek ali soodvisnost,
- so stališča, analize, mnenja in sklepi, ki tvorijo to poročilo, sestavljeni skladno z zahtevami, usmeritvami in priporočili pri ocenjevanju nepremičnin, ki smo jih pridobili z pridobitvijo licence in dodatnim izobraževanjem,
- predmetna zemljišča sem v aprilu 2009 že ocenil - cenitev šte. 26-2009, ki pa je zaradi časovne oddaljenosti in novih podatkov o primerljivih prodajah neveljavna.

4.0 OMEJITVENI POGOJI

1. Ocene, informacije in zaključki, ki vsebuje to poročilo, ne smejo biti uporabljeni izven konteksta v tč. 1,
2. Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je posredoval popolni in točni,
3. Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo novi tržni pogoji, razen če se z naročnikom ponovno dogovori,
4. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila,
5. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem v zvezi s tem poročilom razen, če o tem ni posebej dogovorjeno,
6. Avtorske pravice so zavarovane in veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

5.0 LOKACIJA

Zemljišča parc. št. 401/18, 401/19 in 401/20 vse k.o. Kromberk se nahajajo na skrajnem severovzhodnem predelu stanovanjskega naselja Damber v Kromberku. Stanovanjsko naselje Damber se nahaja v neposredni bližini centra mesta Nova Gorica.



Parc. št. 401/18, 401/19 in 401/20 vse k.o. Kromberk

6.0 KOMUNALNA OPREMA

a) Komunalni objekti in naprave individualne rabe

Zemljišča se nahajajo na območju, ki je opremljeno z sledečo komunalno opremo individualne rabe: električnim omrežjem, telefonskim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem in vodovodnim omrežjem.

b) Komunalni objekti in naprave kolektivne rabe

Območje, na katerem se nahajajo predmetna zemljišča je opremljeno s sledečimi objekti in napravami kolektivne rabe: cesta v asfaltni izvedbi in s prometno signalizacijo, odvodnjavanje površinske vode v kanalizacijo.

7.0 TEHNIČNI OPIS

Za predmetna zemljišča je Oddelek za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica dne 11. 01. 2012 izdal potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 35014-17/2012 in velja sledeče:

- predmetna zemljišča ležijo na območju, za katerega veljajo Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Nova Gorica za obdobje 1986 – 1990 z spremembami in dopolnitvami ter Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice,
- predmetna zemljišča ležijo na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stanovanj in ležijo znotraj meje poselitvenega območja,
- za predmetna zemljišča velja zakonita predkupna pravica občine po Odloku o območju predkupne pravice občine na nepremičninah.

Zemljišča parc. št. 401/18, 401/19 in 401/20 vse k.o. Kromberk predstavljajo gradbeno parcelo, na kateri se nahaja stanovanjska stavba na naslovu Pod Škabrijelom 10, 5000 Nova Gorica. Parc. št. 401/18 k.o. Kromberk predstavlja manjšo parcelo nepravilne pravokotne oblike, parc. št. 401/19 in 401/20 iste k.o. pa predstavljata večji parceli nepravilne pravokotne oblike. Parc. št. 401/18 k.o. Kromberk se nahaja na severozahodni strani parc. št. 401/19 in 401/20 iste k.o..

8.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Katastrski podatki zemljišč parc. št. 401/18, 401/19 in 401/20 vse k.o. Kromberk so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m ²)
401/18	Kromberk	dvorišče	12
401/19	Kromberk	zemljišče pod stavbo	22
		dvorišče	240
401/20	Kromberk	zemljišče pod stavbo	151
		dvorišče	313

Ocenjuje se le del zgoraj navedenih zemljišč v izmeri 43 m².

9.0 OCENA VREDNOSTI

Za določitev tržne vrednosti nepremičnin poznamo v glavnem tri pristope:

- pristop donosov,
- pristop primerljivih prodaj,
- stroškovni pristop.

Pristop donosov je na donosu zasnovan pristop. To je splošen način ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki uporablja eno ali več metod, s katerimi pretvorimo pričakovane ekonomske koristi v sedanjo vrednost.

Pristop primerljivih prodaj je na tržnih primerjavah zasnovan pristop. Po tem pristopu na podlagi primerljive pretekle prodaje primerljive nepremičnine z ocenjevano po izvedenih

potrebnih prilagoditvah zaradi razlik med njima izračunamo vrednost ocenjevane nepremičnine.

Stroškovni pristop je vrsta pristopa k vrednotenju, ki temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje druge posesti z enako uporabnostjo. Ta pristop zahteva oceno tekočih nadomestitvenih (ali reprodukcijskih) stroškov za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizična dotrajanost, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje) ter doda vrednost stavbnega zemljišča.

Za izračun vrednosti del zemljišč parc. št. 401/18, 401/19 in 401/20 vse k.o. Kromberk bom uporabil pristop primerljivih prodaj. V ta namen sem pridobil podatke o primerljivi prodajah zemljišča na območju naselja Kromberk in sicer:

- zemljišče v južnem predelu Zazidalnega načrta Pavšičevo naselje II – naselje Varda, skupna površina zemljišča 276 m², zemljišče se rahlo vzpenja v smeri proti vzhodu in se je pripojilo bližnjemu stanovanjskemu objektu, prodano v marcu 2009 za ceno 16.560,00 € oziroma 60,00 €/m².
- zemljišče na območju naselja Varda, zemljišče trikotne oblike na lepi lokaciji, območje je opredeljeno kot območje stanovanj, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski hiši, velikost zemljišča 34 m², prodano v mesecu februarju 2009 za ceno 60,00 €/m²,
- zemljišče na območju naselja Varda, zemljišče trikotne oblike na lepi lokaciji, območje je opredeljeno kot območje stanovanj, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski hiši, velikost zemljišča 36 m², prodano v mesecu konec leta 2011 za ceno 58,60 €/m².

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNAV. ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina stanovanja	43 m ²	276 m ²	34 m ²	36 m ²
Prodajna cena	/	60,00 €/m ²	60,00 €/m ²	58,60 €/m ²
- vpliv površine	/	+ 5,0 %	0	0
- vpliv namembnosti	/	0	0	0
- vpliv komun. opremlj.	/	0	0	0
- vpliv datuma prodaje*	/	- 4,0 %	- 4,0 %	0
- vpliv makro lokacije	/	0	0	0
- vpliv mikro lokacije	/	0	0	0
VPLIVI SKUPAJ	/	+ 1,0 %	- 4,0 %	0
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	60,60 €/m ²	57,60 €/m ²	58,60 €/m ²
POVPREČNA VREDNOST		58,93 €/m² zaokroženo 58,90 €/m²		

* Upoštevali so se podatki iz Poročil o povprečnih cenah nepremičnin na Slovenskem trgu (leta 2009 porast cene za 0,6 %, v letu 2010 padec cene za 1,6 %, v tretjem četrtletju 2011 padec cene za 3,1 %)

Izračun vrednosti del zemljišč parc. št. 401/18, 401/19 in 401/20 vse k.o. Kromberk:

$$V_z = 43 \text{ m}^2 \times 58,90 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_z = 2.532,70 \text{ €}}$$

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

