

PREMRL Silvester, inž. grad.

Sodni cenilec za
gradbeništvo – nepremičnine
Vilharjeva 55
5270 AJDOVŠČINA

POVZETEK CENITVE

stavbnih zemljišč v Novi Gorici
z mnenjem o možni tržni vrednosti

Naročnica cenitve:	Mestna občina Nova Gorica		
Vrsta nepremičnine in kraj:	Stavbno zemljišče v Novi Gorici		
Identifikacija nepremičnine:	Stavbno zemljišče parcele št. 447, 449, 445, 665/1 in 442, k.o. Nova Gorica		
Lastniki nepremičnine:	Razni, glej izpise iz ZK		
Namen cenitve:	Za sklenitev kupoprodajne pogodbe		
Površina zemljišč:	- parcela št. 447	1.510,00 m ²	
	- parcela št. 449	31,00	
	- parcela št. 445	178,00	
	- parcela št. 665/1	1.629,00	
	- parcela št. 442	<u>1.271,00</u>	4.619,00 m ²
Datum ogleda:	16.05.2012.		
Ocenjene vrednosti:	s k u p a j	1.293.320,00 €	deleži 434.700,00 €
	Od tega:		
	parcela št. 447	422.800,00 €	delež 1/1 422.800,00 €
	parcela št. 449	8.897,00	delež 1/2 4.340,00
	parcela št. 445	51.086,00	delež 1/178 280,00
	parcela št. 665/1	467.523,00	delež 19/1629 5.320,00
	parcela št. 442	364.777,00	delež 7/1271 1.960,00
	cena na enoto:	280,00 €/m ²	
Ugodnosti in omejitve:	<ul style="list-style-type: none"> - izjemna centralna lokacija, v osrednjem delu mesta Nova Gorica je to še zadnja prosta pomembnejša lokacija; - možnost izvedbe vseh priključkov na vse komunalne naprave v neposredni bližini (vodovod, elektrika, telefon, plin); - asfaltirana cesta je do parcel; - obravnavane parcele skupaj z drugimi parcelami omogočajo neomejeno zasnovano gradnje in izkoristek zemljišča; - izvedbena urbanistična dokumentacija še ni izdelana; - drugih ugodnosti ali omejitev, ki bi pomembneje vplivale na vrednost nepremičnin nisem zaznal. 		

ZAKLJUČEK:

Glede na opravljene izračune in primerjave menim, da je izračunana vrednost obravnavanih zemljišč možna tržna vrednost in primerna osnova za dogovor o kupoprodaji.

V Ajdovščini, 30. maja 2012.



Silvester PREMRL, inž. grad.
cenilec nepremičnin

Vsebina:

1. Cenitveno poročilo
2. Aerofoto posnetek območja, izpis PISO
3. Podatki o parcelah
4. Izpisi iz zemljiške knjige
5. Fotografije območja
6. Potrdilo o imenovanju za sodnega cenilca nepremičnin
7. Izjava cenilca

PREMRL Silvester, inž. grad.
Sodni cenilec za
gradbeništvo – nepremičnine
Vilharjeva 55
5270 AJDOVŠČINA

CENITVENO POROČILO

stavnih zemljišč v Novi Gorici

z mnenjem o možni tržni vrednosti

SPLOŠNO

Predmet cenitve je stavbno zemljišče v centru mesta Nova Gorica ob Kidričevi ulici in obsega parcele št. 447, 449, 445, 665/1 in 442, vse k.o. Nova Gorica. Cenitev je opraviti tudi po solastnih deležih na posameznih parcelah, ki mi jih je posredoval odvetnik mag. Sebastjan Kerčmar.

Zemljiškoknjižno lastništvo je: glej izpise iz zemljiške knjige

Naročnica cenitve je Mestna občina Nova Gorica.

Podatke o statusu zemljišč oziroma njih namembnost po prostorskem planu Mestne občine Nova Gorica sem pridobil na spletni strani PISO za Mestno občino Nova Gorica.

Stanje komunalne infrastrukture sem ugotovil z vpogledom na spletni strani PISO za Mestno občino Nova Gorica.

Nekatere podatke o parcelah iz zemljiškokatasterske in zemljiškoknjižne evidence sem pridobil na spletnih straneh GU in e-ZK.

OPIS

A. Mikrolokacija zemljišč in lastnosti

Zemljišča se nahajajo zahodno od Kidričeve ulice v Novi Gorici in mejijo na vzhodu z večjim urejenim parkiriščem, na jugu je območje Okrajnega in Okrožnega sodišča, na zahodu pa na preostala zemljišča območja proti Ulici Gradnikove brigade.

Zemljišče je v naravi v pretežno travnik v manjšem delu zasajeno, teren je povsem raven. Celotni kompleks vseh stavnih zemljišč je omejen s Kidričevo ulico, Vojkovo ulico in Ulico Gradnikove brigade.

Zemljišče je po prostorskih sestavinah družbenega plana Mestne občine Nova Gorica namenjeno pozidavi za poslovne dejavnosti.

B. Komunalna opremljenost in projektna dokumentacija

Zemljišče ni komunalno opremljeno oziroma priključkov na komunalne naprave na parcelah ni. Preko parcele št. 447 in sosednje parcele št. 444 potekajo vodi: kanalizacija mešani vod, vodovod in plin. Dostop do parcel je iz Kidričeve ulice preko javnega parkirišča.

Po prostorskem planu Mestne Občine Nova Gorica je območje namenjeno pozidavi „mešano območje“, po dopoljenem osnutku prostorskega plana pa C – območja centralnih dejavnosti (CU, CD).

Izvedbene urbanistične dokumentacije še ni, po planu je predpisan zazidalni načrt.

Ugodnosti:

- izjemna centralna lokacija, v osrednjem delu mesta Nova Gorica je to še zadnja pomembnejša prosta lokacija;
- možnost izvedbe vseh priključkov na vse komunalne naprave v neposredni bližini (vodovod, elektrika, telefon, plin);

- asfaltirana cesta je do parcel;
- obravnavane parcele skupaj z drugimi parcelami omogočajo neomejeno zasnovno gradnje in izkoristek zemljišča;

Omejitve:

- izvedbena urbanistična dokumentacija še ni izdelana;
- drugih omejitev, ki bi pomembneje vplivale na vrednost nepremičnin nisem zaznal.

POVRŠINE

Po zemljiškokatasterski evidenci znaša površina zemljišča:

- parcela št. 447	1.510,00 m ²	
- parcela št. 449	31,00	
- parcela št. 445	178,00	
- parcela št. 665/1	1.629,00	
- parcela št. 442	<u>1.271,00</u>	4.619,00 m ²

OSNOVE ZA IZRAČUN VREDNOSTI

V cenilski stroki so se v praksi uveljavile štiri metode vrednotenja stavbnih zemljišč:

- metoda primerljivih prodaj,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča in
- metoda reziduala zemljišča.

V danem primeru uporabim metodo primerljivih prodaj, ki jo smatram za najprimernejšo. Metoda primerljivih prodaj je najbolj zanesljiva metoda vrednotenja zemljišč zlasti, ko se vrednoti prosto zemljišče. Za primerjavo uporabim podatke iz uradne evidence o opravljenih transakcijah Geodetska uprava RS – vpogled v evidenco trga nepremičnin ETN (Preg, za registrirane uporabnike) in zaznane ponudbe zemljišč na trgu, ki jih povzamem na spletni strani NEPREMIČNINE.NET. Neposredno primerljivih prodaj ali ponudb v ožjem okolišju obravnavane lokacije ni, zato se pri primerjavah naslonim na podatke o opravljenih transakcijah ali ponudb v širšem območju mesta Nova Gorica. V nadaljevanju podajam primerjalne izračune:

I. Po podatkih ETN – opravljene transakcije

V evidenci sem zasledil tri opravljene transakcije. Prodaja je bila izvršena v letu 2011. Lokacija zemljišč je v obrtni coni na jugovzhodnem obrobju mesta Nova Gorica. Vse parcele so na isti lokaciji. Zemljišče je zazidljivo z gradbenim dovoljenjem in spada v območje proizvodnih dejavnosti, komunalno neopremljeno. Možnost priključitve na komunalne naprave v neposredni bližini.

Za p. št.	LOKACIJA – VIR PODATKA	DOSEŽENA SKUPNA CENA, €	POVRŠINA ZEMLJIŠČA m ²	CENA €/m ²	uteži	strukturni delež v ceni €/m ²
I.	ETN vpogled, leto 2011					
1.	Nova Gorica. obrobje, več parcel	550000	3195	172,14	0,3	51,64
2.	Nova Gorica. obrobje, več parcel	550000	1997	275,41	0,5	137,71
3.	Nova Gorica. obrobje, ena parcela	40000	215	186,05	0,2	37,21
4.	S K U P A J I – 3	1140000	5407	210,84		
5.	Izhodiščna dosežena cena,					226,56

Korekcijski faktorji za prilagoditve v nadaljevanju so izkustveni in pomenijo primerjavo lastnosti parcel obravnavanega območja do poprečne pogojno primerljive transakcije.

- izhodiščna cena 226,56 €/m²
- centralna izjemna lokacija f = 1,15
- dostop 1,05
- namenska raba 1,10
- izvedbena urb. dokumentacija 0,95
- skupni korekcijski faktor f = 1,2618
- prilagojena cena
- $V_{z1} = 226,95 \times 1,2618 = 286,37 \text{ €/m}^2$

2. Po podatkih ponudbe nepremičnin

V ponudbah agencij sem zasledil tri ponudbe pogojno primerljivih zemljišč. Lokacija je na obrobju mesta. Zemljišča zazidljiva za obrtne in proizvodne dejavnosti, komunalno neopremljena.

Za p. št.	LOKACIJA – VIR PODATKA	PONUĐENA SKUPNA CENA, €	POVRŠINA ZEMLJIŠČA m ²	CENA €/m ²	uteži	strukturni delež v ceni €/m ²
I.	NEPREMIČNINE.NET maj 2012.					
1.	Nova Gorica. obrobje, več parcel	767480	2741	280	0,4	112
2.	Nova Gorica. obrobje, ena parcela	200000	1000	200	0,3	60
3.	Nova Gorica. obrobje, ena parcela	300000	2000	150	0,3	45
4.	S K U P A J I – 3	1267480	5741	220,78		
5.	Izhodiščna ponudbena cena,					217

Korekcijski faktorji za prilagoditve v nadaljevanju so izkustveni in pomenijo primerjavo parcel obravnavanega območja do poprečne pogojno primerljive parcele v ponudbi.

- izhodiščna cena 217,00 €/m²
- običajno nedoseganje cen f = 0,9
- centralna izjemna lokacija f = 1,15
- dostop 1,05
- namenska raba 1,10
- skupni korekcijski faktor f = 1,1955
- prilagojena cena
- $V_{z2} = 217,00 \times 1,1955 = 259,42 \text{ €/m}^2$

3. Določitev možne tržne cene na enoto površine

Tržno ceno določim tako, da zgoraj izračunane prilagojene cene ponderiram z ocenjenimi ponderji, pri čemer dajem večjo težo prilagojeni ceni izračunani po podatkih ETN (metoda primerljivih prodaj).

- Po ETN
prilagojena cena 286,37 €/m²
ponder 0,75

- Po ponudbah agencij
prilagojena cena 259,42 €/m²
ponder 0,25

- Možna tržna cena
 $V_{zt} = 286,37 \times 0,75 + 259,42 \times 0,25 = 279,63 \text{ €/m}^2$ **zaokroženo 280,00 €/m²**

IZRAČUN VREDNOSTI

Vrednost izračunam po posameznih parcelah v celoti in po deležih:

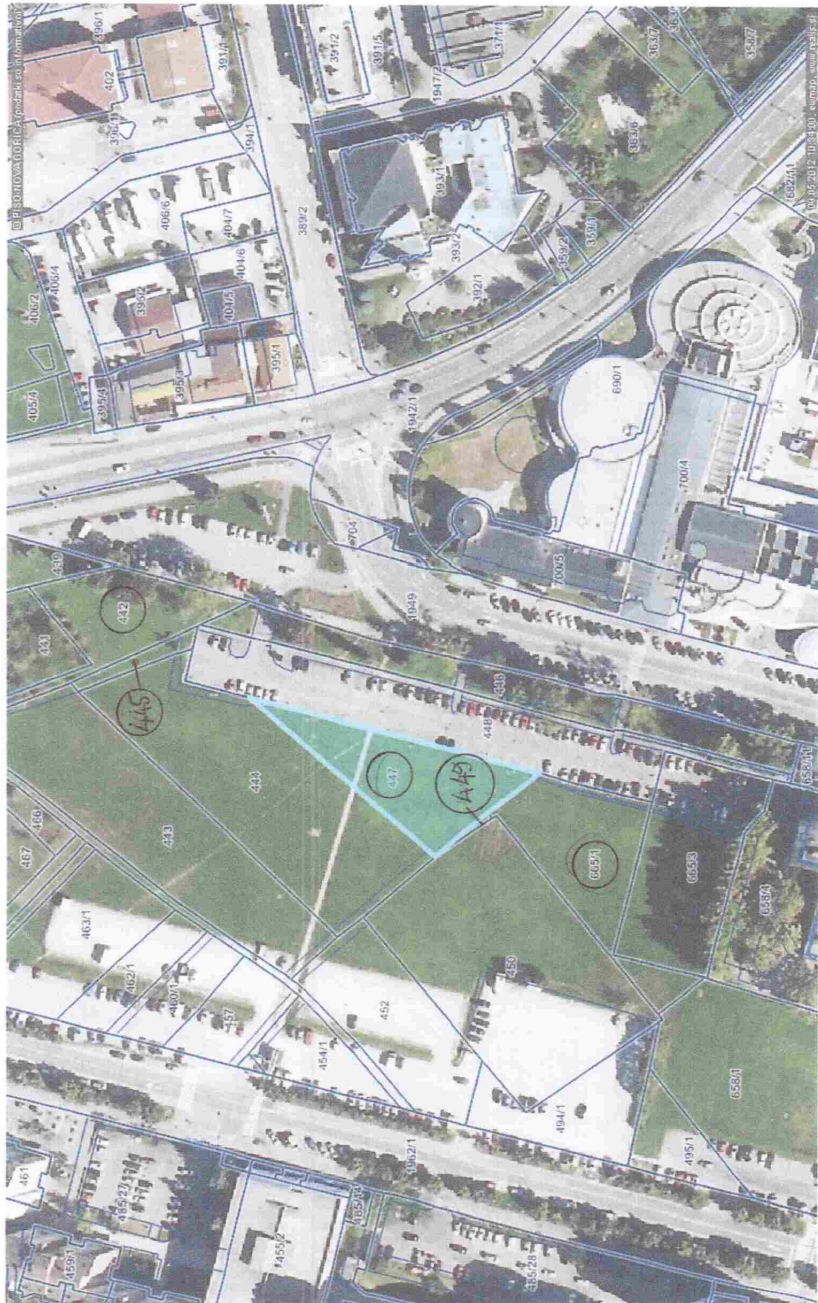
parcels št. 447 V = 1.510,00 x 280,00	=	422.800,00 €	delež 1/1	422.800,00 €
parcels št. 449 V = 31,00 x 280,00	=	8.680,00	delež ½	4.340,00
parcels št. 445 V = 178,00 x 280,00	=	49.840,00	delež 1/178	280,00
parcels št. 665/1 V = 1.629,00 x 280,00	=	456.120,00	delež 19/1629	5.320,00
parcels št. 442 V = 1.271,00 x 280,00	=	355.880,00	delež 7/1271	1.960,00
SKUPAJ		1.293.320,00 €	deleži	434.700,00 €

VALUTA CENITVE: 30.05.2012.

V Ajdovščini. 30. maja 2012.

Silvester PREMRL
cenilec nepremičnin

Začetni prikaz



0 100 m
merilo 1: 1890
0 10 cm
referenčna linija

OZNAČENO OBMOČJE: katastrska občina:2304-NOVA GORICA, parcela:447

<http://www.geoprosor.net/piso>; čas izpisa: 9. maj 2012 10:33:38; uporabnik: silvester.premrl@siol.net
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.
© PISO-NOVA GORICA (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)



Uporabnik:SPREMRL

Ponedeljek, 28 Maj, 2012

15:19:11

Transakcijska številka: 1200052220943

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m ²]	Številka ZKVL	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
2304	NOVA GORICA	447	1510	02267	DA	03.01.2012

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / kulture	Vrsta rabe / kulture	Katastrski razred	Površina [m ²]	Bonitetne točke	Številka stavbe	Y centroid	X centroid
301	ZELENICA	-	1510	0	0	395621.03	91548.67

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina [m ²]
1000	Kmetijsko zemljišče	1510

Podatki o lastništvu na parceli

Priimek in ime / Naziv	Občina / Naselje / Ulica	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
BONE MILOŠ	NOVA GORICA, KROMBERK, POD ŠKABRIJELOM 27	1952	1/4	Lastnik
BONE MARIJAN	TRŽIČ, TRŽIČ, BLEJSKA CESTA 6	1951	1/4	Lastnik
SIRK ZORANKA	NOVA GORICA, NOVA GORICA, CANKARJEVA ULICA 16	1948	1/4	Lastnik
BIZJAK GIOCONDA	NOVA GORICA, NOVA GORICA, ULICA TOLMINSKIH PUNTARJEV 28	1930	1/4	Lastnik

|



Uporabnik:SPREMRL

Ponedeljek, 28 Maj, 2012

15:20:36

Transakcijska številka: 1200052221014

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m ²]	Številka ZKVL	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
2304	NOVA GORICA	449	31	00253	NE	18.09.2000

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / kulture	Vrsta rabe / kulture	Katastrski razred	Površina [m ²]	Bonitetne točke	Številka stavbe	Y centroid	X centroid
107	TRAVNIK	2	31	78	-	395603.24	91527.23

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina [m ²]
1000	Kmetijsko zemljišče	31

Podatki o lastništvu na parceli

Priimek in ime / Naziv	Občina / Naselje / Ulica	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	NOVA GORICA, NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1	5881773	1/1	Lastnik

Podatki o upravljavcih parcele

Naziv	Sedež	Matična številka	Status
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA, 1	5881773	Začasni upravljavec

|



Uporabnik:SPREMRL

Ponedeljek, 28 Maj, 2012

15:21:37

Transakcijska številka: 1200052221051

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m ²]	Številka ZKVL	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
2304	NOVA GORICA	445	178	00436	NE	05.05.1999

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / kulture	Vrsta rabe / kulture	Katastrski razred	Površina [m ²]	Bonitetne točke	Številka stavbe	Y centroid	X centroid
301	ZELENICA	-	178	0	-	395663.05	91611.88

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina [m ²]
1000	Kmetijsko zemljišče	178

Podatki o lastništvu na parceli

Priimek in ime / Naziv	Občina / Naselje / Ulica	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	NOVA GORICA, NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1	5881773	1/1	Lastnik

Podatki o upravljavcih parcele

Naziv	Sedež	Matična številka	Status
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA, 1	5881773	Začasni upravljavec

|



Uporabnik:SPREMRL

Ponedeljek, 28 Maj, 2012

15:22:12

Transakcijska številka: 1200052221079

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m ²]	Številka ZKVL	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
2304	NOVA GORICA	665/1	1629	00326	NE	18.09.2000

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / kulture	Vrsta rabe / kulture	Katastrski razred	Površina [m ²]	Bonitetne točke	Številka stavbe	Y centroid	X centroid
301	ZELENICA	-	1629	0	-	395616.75	91487.12

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina [m ²]
1000	Kmetijsko zemljišče	1629

Podatki o lastništvu na parceli

Preimek in ime / Naziv	Občina / Naselje / Ulica	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	NOVA GORICA, NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1	5881773	1/1	Lastnik



Uporabnik:SPREMRL

Ponedeljek, 28 Maj, 2012

15:22:54

Transakcijska številka: 1200052221092

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina [m ²]	Številka ZKVL	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
2304	NOVA GORICA	442	1271	00326	NE	05.05.1999

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / kulture	Vrsta rabe / kulture	Katastrski razred	Površina [m ²]	Bonitetne točke	Številka stavbe	Y centroid	X centroid
107	TRAVNIK	2	1271	78	-	395660.34	91642.65

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina [m ²]
1000	Kmetijsko zemljišče	1271

Podatki o lastništvu na parceli

Priimek in ime / Naziv	Občina / Naselje / Ulica	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	NOVA GORICA, NOVA GORICA, TRG EDVARDA KARDELJA 1	5881773	1/1	Lastnik

|