

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

5000 NOVA GORICA

**CENITVENO POROČILO
GRADBENE NEPREMIČNINE
Št. 16 - 2011**

PREDMET CENITVE: Zemljišče parc. št. 5683/2 in
5691/2 obe k.o. Osek

LASTNIKI NEPREMIČNIN: Parc. št. k.o. 5683/2 Osek
Mestna občina Nova Gorica
Trg E. Kardelja 1, 5000 NOVA GORICA
in
Parc. št. 5691/2 k.o. Osek
Pavlin Adrijan
Osek 1A, 5261 ŠEMPAS

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

Nova Gorica, 15. 03. 2011

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

1.0 PREDMET CENITVE

Predmet cenitve sta zemljišči parc. št. 5683/2 pot v izmeri 242 m² in parc. št. 5691/2 pot v izmeri 285 m² obe k.o. Osek. Zemljišče parc. št. 5683/2 je vpisano v vl. št. IJD k.o. Osek, zemljišče parc. št. 5691/2 je vpisano v vl. št. 551 k.o. Osek Zemljiške knjige Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Lastnica zemljišča parc. št. 5683/2 k.o. Osek je Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja št. 1, 5000 Nova Gorica, lastnik zemljišča parc. št. 5691/2 k.o. Osek pa je Pavlin Adrijan, Osek 1A, 5261 Šempas.

Cenitev je potrebno izdelati za potrebe menjave predmetnih zemljišč.

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 nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS št. 42/2003, 47/2006 in 50/2006);
2. Slovensko poslovno finančni standardi;
3. Priročnik za cenilce in izvedence FIABCI;
4. Podatki Geodetske uprave RS o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu;
5. Razni predpisi in strokovna merila za gradbeno stroko, v katerih je vključen tudi vpliv dejanskega stanja in kvalitete ocenjevanih nepremičnin.

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.

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

Zemljišči parc. št. 5683/2 in 5691/2 obe k.o. Osek se nahajata na območju zaselka Podgrad. Zaselek Podgrad se nahaja na skrajnem južnem predelu naselja Osek in je oddaljen cca 500 m od državne ceste Nova Gorica - Ajdovščina. Območje, na katerem se nahajata predmeti zemljišči, je pozidano z samostojno stanovanjsko pozidavo.



Parc. št. 5683/2 k.o. Osek



Parc. št. 5691/2 k.o. Osek

6.0 TEHNIČNI OPIS

Iz Potrdila o namenski rabi zemljišča št. 35014-178/2011-2 (A) in (B), ki ga je dne 01. 03. 2011 izdal Oddelek za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica, izhaja da:

- predmetni zemljišči ležita 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,
- zemljišče parc. št. 5683/2 k.o. Osek leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno pretežno kot območje kmetijskih zemljišč in delno območje stanovanj (cca 80 m²), zemljišče parc. št. 5691/2 k.o. Osek pa leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje za promet,
- obe navedeni zemljišči ležita izven meja poselitvenega območja,
- obe navedeni zemljišči ležita na ekološko pomembnem območju – spodnja Vipavska dolina,
- za zemljišče parc. št. 5691/2 k.o. Osek velja zakonita predkupna pravica občine po Odloku o območju predkupne pravice občine na nepremičninah.

Zemljišče parc. št. 5683/2 k.o. Osek predstavlja parcelo nepravilne podolgovate oblike. Navedena parcela se nahajata tik ob stanovanjski hiši na naslovu Osek 1A last Pavlin Adrijana, ki je tudi podal pobudo za zamenjavo predmetnega zemljišča z zemljiščem parc. št. 5691/2 k.o. Osek. V naravi parc. št. 5683/2 k.o. Osek delno predstavlja travnato površino in delno utrjeno površino pred navedeno stanovanjsko hišo.

Zemljišče parc. št. 5691/2 k.o. Osek predstavlja parcelo podolgovate trapezne oblike. V naravi predmetna parcela predstavlja del občinske kategorizirane asfaltne ceste.

7.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Površini zemljišč parc. št. 5683/2 in 5691/2 obe k.o. Osek sta povzeti iz katastra in znašajo:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m ²)
5683/2	Osek	pot	242
5691/2	Osek	pot	285

8.0 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 ocenjevana 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.

Z spremembo Občinskega prostorskega načrta, ki je v teku, je predvidena delna sprememba namenske rabe zemljišča parc. št. 5683/2 k.o. Osek last Mestne občine Nova Gorica in sicer tako, da bo navedena parcela po osnovni namenski rabi opredeljena v celoti kot stavbno zemljišče. Zaradi navedenega in zaradi dejstva, da se predmetna parcela funkcionalno zemljišče k stanovanjski hiši, bom predmetno parcelo ocenjeval v celoti kot stavbno zemljišče.

Za izračun vrednosti zemljišča parc. št. 5683/2 in 5691/2 obe k.o. Osek bom uporabil pristop primerljivih prodaj. V ta name sem pridobil podatke o primerljivih prodajah zemljišč na območju naselij Osek, Vitovlje in Šempas in so bile prodane v krajšem obdobju in sicer:

1. Zemljišče v naselju Osek, površine 73 m², zemljišče v naravi predstavlja strmo brežino ob občinski cesti, zemljišče podolgovate in ozke oblike, prodano v 1. polovici leta 2010 za ceno 20,00 €/m²,
2. Zemljišče v naselju Šempas, površine 73 m², zemljišče v naravi predstavlja del občinske ceste in leži tik ob stanovanjski hiši, zemljišče podolgovate in ozke oblike, prodano v 1. polovici leta 2009 za ceno 30,00 €/m²,
3. Zemljišče v zaselku Dolenje visoko (k.o. Vitovlje), površine 1340 m², zemljišče primerno za izgradnjo stanovanjske hiše, zemljišče pravilne pravokotne oblike, prodano v 1. polovici leta 2009 za ceno 44,80 €/m²,

Glede na zgoraj navedne primerljive prodaje, glede na gibanje cen zemljišč po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije ter ob upoštevanju prilagoditvenih faktorjev (velikost in oblika zemljišča, funkcionalnost, namembnost, itd.), ocenjujem, da znaša vrednost zemljišč parc. št. 5683/2 in 5691/2 obe k.o. Osek 28,00 €/m².

Izračun vrednosti zemljišča parc. št. 5683/2 k.o. Osek last Mestne občine Nova Gorica:

$$V_z = 242 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{6.776,00 \text{ €}}}$$

Izračun vrednosti zemljišča parc. št. 5691/2 k.o. Osek last Pavlin Adrijana:

$$V_z = 285 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{7.980,00 \text{ €}}}$$

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.