

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

**5000 NOVA GORICA**

**CENITVENO POROČILO**  
**GRADBENE NEPREMIČNINE**  
Št. 48 - 2010

**PREDMET CENITVE:** Del poslovnega prostora – števil. dela  
stavbe 3 v pritličju stavbe št. 136 na  
naslovu Grgar 34, 5251 Grgar

**LASTNIK NEPREMIČNINE:** TELEKOM SLOVENIJE d.d.  
Cigaletova ulica 15  
1000 LJUBLJANA

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

Nova Gorica, 18. 10. 2010



Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

## **1.0 PREDMET CENITVE**

Predmet cenitve je del poslovnega prostora – števil. dela stavbe 3 v izmeri 27,24 m<sup>2</sup>, ki je lociran v pritličju stavbe števil. 136 na naslovu Grgar 34, 5251 Grgar skupaj s pripadajočim zemljiščem. Navedena stavba se nahaja na parc. št. 3222 k.o. Grgar. Lastnik poslovnega prostora – števil. dela stavbe 3 je družba TELEKOM SLOVENIJE d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana. Predmetni del stavbe je vpisan v podvl. št. 945/3 k.o. Grgar Okrajnega sodišča v Novi Gorici.

Cenitev je potrebno izdelati za potrebe prodaje predmetnega poslovnega prostora.

## **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 te nepremičnine izjavljam po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju, da:

- nimam sedanjih in prihodnjih interesov in pristranosti glede nepremičnine, ki je 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 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 TEHNIČNA DOKUMENTACIJA**

Podatki za izdelavo cenitve predmetne nepremičnine so bili podani s strani lastnika poslovnega prostora t.j. družbe TELEKOM SLOVENIJE d.d. ter iz javnega vpogleda o podatkih nepremičnin, ki jih objavlja Geodetska uprava RS. Dne 12. 10. 2010 je bil opravljen ogled predmetnega poslovnega prostora.

## **6.0 LOKACIJA**

Stavba na naslovu Grgar 34 v Grgarju, v sklopu katerega se nahaja predmetni poslovni prostor, ki je predmet tega cenitvenega poročila, se nahaja v osrednjem predelu naselja Grgar. Območju je pozidano pretežno z stanovanjskimi stavbami v kombinaciji z gospodarskimi poslopi. V neposredni bližini se nahaja gostinski objekt, trgovina in pošta. Dostop do stavbe je omogočen neposredno iz ceste, ki vodi skozi naselje Grgar. Na navedenem območju ni javnih parkirnih mest.

## **7.0 KOMUNALNA OPREMA**

### a) Komunalni objekti in naprave individualne rabe

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

### b) Komunalni objekti in naprave kolektivne rabe

Območje, na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je opremljeno s sledečimi objekti in napravami kolektivne rabe: cesta v asfaltni izvedbi s prometno signalizacijo, javna razsvetljava, odvodnjavanje javnih površin v meteorno kanalizacijo.

## **8.0 TEHNIČNI OPIS**

Stavba na naslovu Grgar 34 v Grgarju, v sklopu katerega se nahaja predmetni poslovni prostor, je bil zgrajen leta 1935. Stavba je bila deloma obnovljena leta 1982. Zamenjana je bila kritina in kleparski izdelki ter obnovljena fasada. Izvedena je bila masivna plošča nad pritličjem in deloma obnovljeni notranji prostori. Temelji stavbe so betonske izvedbe, nosilni zidovi in predelne stene so zidani iz opeke. Strešna konstrukcija je lesene izvedbe, kritina so korci na planetah. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Okna so lesene izvedbe,

dvojna, zastekljena in opremljena z polkni. Fasada stavbe je grobo in fino ometana in slikana. V zadnjih letih je stavba v glavnem nezasedena, slabo vzdrževana in posledično v slabem stanju.

Poslovni prostor, ki je predmet tega cenitvenega poročila, predstavlja en večji prostor - pisarna, WC ter del hodnika z umivalnikom. Poslovni prostor se nahaja na severni strani stavbe. V pisarni so položene linolej plošče, v WC – ju in na hodniku je tlak iz keramičnih ploščic. Notranje stene med prostori so opečne izvedbe, grobo in fino ometane in slikane. V sanitarijah so položene stenske keramične ploščice. Montirani so standardni sanitarni elementi. Vrata med prostori so lesena in suhomontažne izvedbe. Poslovni prostor nima urejenega ogrevanja. Vodovodna instalacija je podometne izvedbe, ravno tako je električna instalacija za potrebe priključkov in razsvetljave podometne izvedbe.

## **9.0 RAČUNSKA POVRŠINA**

Površino dela poslovnega prostora, ki je predmet tega cenitvenega poročila, je podal naročnik izdelave cenitve t.j. Mestna občina Nova Gorica:

<b>PROSTOR</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Faktor</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>
- pisarna	23,66	1,0	23,66
- WC	1,79	1,0	1,79
- del hodnika	1,79	1,0	1,79
<b>SKUPAJ:</b>			<b>27,24</b>

## **10.0 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 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.

Na trgu nepremičnin sem uspel dobiti le primerljive prodaje stavbnega zemljišča, zato bom za izračun vrednosti stavbnega zemljišča uporabil pristop primerljivih prodaj. Za izračun vrednosti poslovnega prostora podatkov o primerljivih prodajah ter podatkov o najemninah na

območju naselja Grgar ni na razpolago, zato bom za izračun vrednosti poslovnega prostora uporabil stroškovni pristop.

### **10.1 Ocena vrednosti poslovnega prostora**

Za določitev vrednosti poslovnega prostora bom uporabil stroškovni pristop in sicer z metodo primerjalnih enot. Nadomestitveni strošek sem določil na podlagi lastne baze podatkov o stroških izgradnje primerljivih objektov ter na podlagi podatkov o stroških izgradnje primerljivih objektov od izvajalskih podjetij.

Uporabna površina	27,24 m <sup>2</sup>
Nadomestitveni strošek - NS	1.250,00 €/m <sup>2</sup>
Delež kratkotrajnih komponent DKK	40,0 %
Delež dolgotrajnih komponent DDK	60,0 %
Pričakovana življenjska doba KK	30 let
Pričakovana življenjska doba DK	90 let
Dejanska ali ocenjena starost KK	20 let
Dejanska ali ocenjena starost DK	57 let
Stopnja fizičnega dotrajanja KK*	66,67 %
Stopnja fizičnega dotrajanja DK*	37,36 %
Funkcionalno zastaranje	- 10 %
Ekonomsko zastaranje	0

\* Stopnja dotrajanja = dejanska ali ocenjena starost / pričakovana življenjska doba x 100

Izračun vrednosti poslovnega prostora:

$$V_o = 27,24 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,40 \times 0,6667 - 0,60 \times 0,3736) \times 0,90$$

$$\underline{V_o = 15.603,00 \text{ €}}$$

### **10.2 Ocena vrednost stavbnega zemljišča**

Katastrski podatki zemljišča parc. št. 3222 k.o. Grgar so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m <sup>2</sup> )
3222	Grgar	poslovna stavba	132
3222	Grgar	dvorišče	309
<b>SKUPAJ:</b>			<b>441</b>

Del poslovnega prostora, ki je predmet cenitve, velikosti 27,24 m<sup>2</sup> predstavlja 30,21 % celotne površine poslovnih prostorov v stavbi na naslovu Grgar 34 v Grgarju.

Izračun površine zemljišča, ki pripada predmetnemu poslovnemu prostoru:

$$P_z = 441 \text{ m}^2 \times 0,3021 = 133 \text{ m}^2$$

Vrednost stavbnega zemljišča določimo s pristopom primerljivih prodaj. Na podlagi lastne baze podatkov in na podlagi analize nepremičninskega trga v Mestni občini Nova Gorica, predvsem pa v okolici obravnavane nepremičnine, ocenjujem vrednost obravnavanega stavbnega zemljišča na 40,00 €/m<sup>2</sup>.

Izračun vrednosti stavbnega zemljišča ki pripada predmetnemu poslovnemu prostoru:

$$V_{zs} = 133 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_{zs} = 5.320,00 \text{ €}}$$

### 10.3 Vrednost poslovnega prostora in stavbnega zemljišča

$$\underline{V} = 15.603,00 \text{ €} + 5.320,00 \text{ €} = \underline{20.923,00 \text{ €}}$$

## 11.0 ZAKLJUČEK

Ocenjujem, da znaša vrednost dela poslovnega prostora – števil. dela stavbe 3 v izmeri 27,24 m<sup>2</sup>, ki je lociran v pritličju stavbe števil. 136 na naslovu Grgar 34, 5251 Grgar skupaj s pripadajočim zemljiščem 20.923,00 € oziroma zaokroženo

20.900,00 €

(z besedo: dvajsetisočdevetsto in 00/100 EUR).

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

