

MESTNA OBČINA NOVA GORICA			
14-12-2011			
prejeto			
org. en.	štev.	pril.	vred.
3	478-649/2011-1		

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.  
 Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno  
 Vinka Vodopivca 127, 5000 Nova Gorica

## CENILNO POROČILO

<b>Predmet cenitve:</b>	Gradbene nepremičnine Prvačina 173, 5297 Prvačina, na parceli ID znak 2320-5/1-1
<b>Naročnik:</b>	MESTNA OBČINA NOVA GORICA Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica



November 2011

**ETNA d.o.o. Nova Gorica**  
Loke 37  
5000 Nova Gorica

**MESTNA OBČINA NOVA GORICA**  
Trg E. Kardelja 1,  
5000 Nova Gorica

**ZADEVA : Ocena tržne vrednosti stanovanjskega objekta Prvačina 173, 5297 Prvačina**

V skladu z vašim naročilom smo izvršili ocenitev tržne vrednosti stanovanjskega objekta na naslovu Prvačina173, Prvačina.

Namen vrednotenja je seznanitev o tržni vrednosti nepremičnine za namen nakupa nepremičnine.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev je naše mnenje, da znaša tržna vrednost predmetne nepremičnine na dan 1.11.2011

**65.500,00 €**

(z besedo: petinšestdesettisočpetsto eurov in 00/100)

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakšna vprašanja, smo vam na razpolago.

S spoštovanjem  
Radivoj Erzetič, dipl.inž.grad.



V Novi Gorici, november 2011

ETNA d.o.o. Nova Gorica

**ETNA d.o.o.**  
**NOVA GORICA**  
Loke 37 - 5000 Nova Gorica

## **1. PREDMET CENITVE**

Predmet cenitve so gradbena nepremičnine – stanovanjski objekt neto tlorisne površine 180,57 m<sup>2</sup>, v katastru stavb ID znak 2303-226, na naslovu Prvačina 173, 5297 Prvačina, na zemljišču parcele ID znak 2320-5/1-1 – stanovanjska stavba 86 m<sup>2</sup>.

## **2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE**

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- V cenitvi se gradbene nepremičnine obravnavajo z vsemi vgrajenimi elementi in napravami, ki so potrebni in služijo normalni namenski rabi objektov oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali tehnološka oprema.
- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštevane.
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami.
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.11.2011 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin.
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna cenilcu poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila

## **3. IZRAZOSLOVJE**

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost nepremičnin.

Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo zemljišča, opis in analizo izboljšav, analizo tržnih podatkov.

Izraz TRŽNA VREDNOST

je definiran kot cena, ki je, gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri lahko kupec in prodajalec delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Pri definiciji poštene tržne vrednosti pa velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi

- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti 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 posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

Definicije pojmov povzemamo še po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim. Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. **V obravnavanem primeru ocenjujem celoten sveženj nepremičninskih pravic.**
- Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi si 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.

#### 4. **METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN**

**Primerna je metodologija "TRŽNEGA VREDNOTENJA".**

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne metode "VREDNOTENJA" nepremičnin:

- metoda primerljivih prodaj,
- nabavnovrednostna (stroškovna) metoda,
- metoda donosa.

##### **Metoda primerljivih prodaj**

S to metodo določimo tržno vrednost nepremičnine na podlagi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta metoda je zelo uporabna za nepremičnine, ki se v zelo velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Tržna metoda ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje do katerih pride

zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije;

- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta metoda vedno ni uporabna, če gre za tip nepremičnin, ki se kot primerljive redkeje pojavljajo na trgu.

### **Nabavnovrednostna (stroškovna) metoda**

Po tej metodi ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oz. za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

Pri tem je potrebno vrednost že obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot strošek nabave nove nepremičnine za isti namen, zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.

### **Metoda donosa**

Metoda donosa pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po metodi donosa računana z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

### **Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)**

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

## 5. **PODATKI O REGIJI IN KRAJU**

Z gospodarskega vidika sodi **Goriška regija** med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu.

Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih naraščalo. Konec junija 2007 je bilo na Goriškem 48.996 delovno aktivnih prebivalcev, kar predstavlja 5,7 % delovno aktivnih v državi. Glede na enako obdobje leto prej je bilo v regiji kar 1.679 zaposlenih več. V storitvenih dejavnostih dela nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je zaposlenega v predelovalnih dejavnosti, kjer več kot polovico zaposlenih predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnja električne in optične opreme ter proizvodnja strojev in naprav.

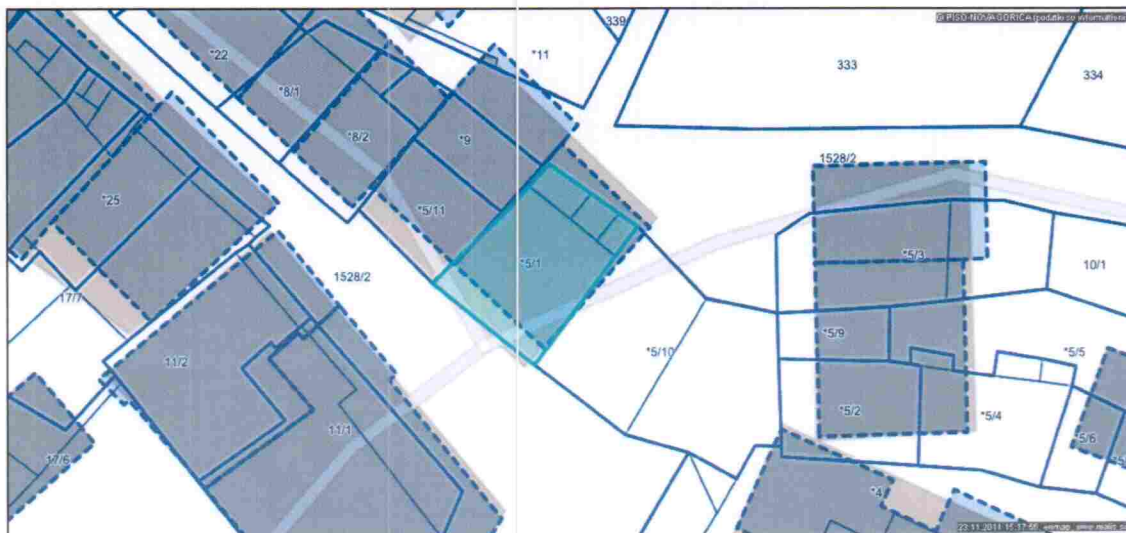
Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Iskra Avtoelektrika d.d., Primorje d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Fructal živilska industrija d.d., Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest živilska industrija d.d., Salonit Anhovo gradbeni materiali d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o..

Gospodarska moč regije v letu 2007 je v primerjavi z gospodarstvom države leto prej ostala skoraj na enaki ravni, malenkost se je zmanjšal delež neto čistega dobička (s 5,9 na 5,8 %). Delež neto dodane vrednosti 5,7 % se ni spremenil. Po številu gospodarskih družb, po vrednosti aktive na dan 31.12.06, po ustvarjenem čistem dobičku in neto dodani vrednosti je bila 2006 na šestem mestu med statističnimi regijami. Mesto višje je po številu zaposlenih, mesto nižje pa po doseženih čistih prihodkih od prodaje.

**Prvačina** je razloženo naselje z jedrom na nizki vzpetini v Vipavski dolini ob reki Vipavi nad železniško progo Jesenice-Sežana. Kraj je znan po prazniku breskev, ki ga vsako leto organizira krajevna skupnost Prvačina. Naselje, ki ima 1169 prebivalcev (Vir: SURS, GURS, popis prebivalstva 2002), je bilo močno prizadeto v poplavi 29. in 30. marca 2009.

## 6. **LOKACIJA IN KOMUNALNA OPREMA**

Parcela ID znak 2320-5/1-1 se nahaja v nizu starejših objektov v jedru naselja Prvačina. Stanovanjski objekt obsega v pritličju razstavna prostora, v nadstropju pa sta dve sobi. Lokacija objekta je za obstoječo dejavnost ugodna, za bivalne namene je potrebno urediti sanitarije. Objekt je priključen na električno omrežje, parkiranje je urejeno na skupnem dvorišču.



## 7. TEHNIČNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Enonadstropen stanovanjski objekt je bil v osnovi zgrajen pred več kot 100 leti, obnovljen je bil po letu 1920, pritličje je bilo po letu 2005 urejeno kot razstavni prostor "aleksandrinsk", prostori v nadstropju niso v uporabi.

Zidovi so kamniti, stropi leseni, streha je lesena dvokapnica s korčno kritino (potrebna prekritja). Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Mizarski izdelki so leseni, oljno opleskani. Fasada je grobo in fino ometana, finalno obdelana (potrebna obnove). Stene so grobo in fino so ometane ter poslikane, v stopnišču je samo grobi omet. Stropi so grobo in fino ometani na letvah, ter poslikani (v eni sobi v nadstropju delno odpada omet). Finalni tlak v pritličju je keramika, v nadstropju je lesen pod. Vsi mizarski izdelki so leseni.

Pritličje obsega dva razstavna prostora, ter na severovzhodni strani hodnik z lesenim stopniščem. Na severni fasadi je pritličen prizidek, ki se je uporabljal kot svinjak. V nadstropju sta dve spalnici. Podstrešje je uporabno, finalno neobdelano.

V objektu je samo elektrika v skromni podometni izvedbi.



Razstavni prostor



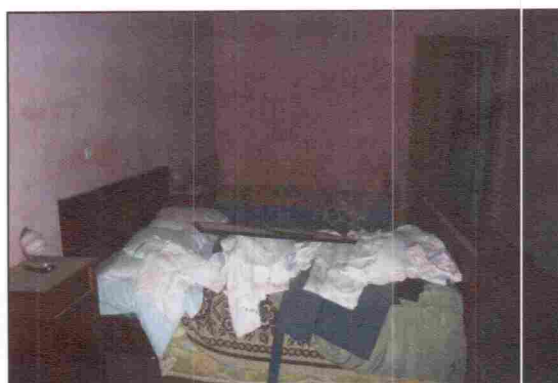
Razstavni prostor



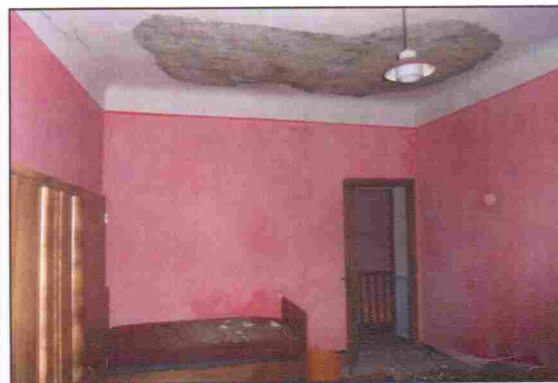
Pritličje - hodnik s stopniščem



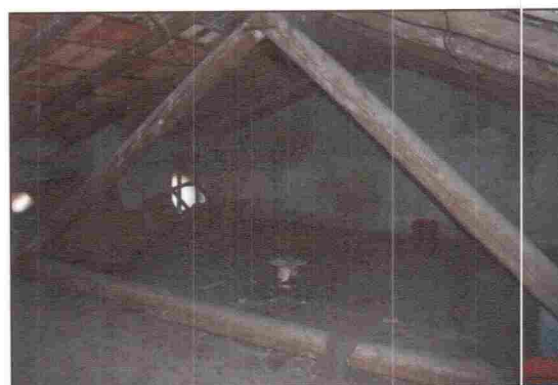
Hodnik v nadstropju



Soba



Soba



Podstrešni prostor

## 8. NETO POVRŠINA

Za določitev neto tlorisne in računske površine so mere izmerjene ob ogledu dne 16.11.2011. Pri določanju neto tlorisne površine so upoštevana določila Slovenskega standarda za izračun površin in prostornin objektov (SIST ISO 9836)

a. pritličje					
- razstavni prostor	25,13	x	1,00	=	25,13



- razstavni prostor	16,34	x	1,00	=	16,34
- hodnik s stopniščem	14,20	x	1,00	=	14,20
- prizidek	6,00	x	0,50	=	3,00
	61,67				<b>58,67</b>
<b>b. nadstropje</b>					
- hodnik	12,33	x	1,00	=	12,33
- soba	22,58	x	1,00	=	22,58
- soba	20,10	x	1,00	=	20,10
- balkon	7,10	x	0,25	=	1,78
-	62,11				<b>56,79</b>
<b>c. podstrešje</b>					
- neobdelan prostor	45,25	x	0,35	=	15,84
	45,25				<b>15,84</b>

$$P_n = 61,67 + 62,11 + 56,79 = 180,57 \text{ m}^2$$

$$P_r = 58,67 + 56,79 + 15,84 = 131,30 \text{ m}^2$$

**Neto tlorisna površina stanovanjskega prostora meri 180,57 m<sup>2</sup>, računska površina pa meri 131,30 m<sup>2</sup>.**

## 9. UGOTOVITEV VREDNOSTI

Sedanja vrednost obravnavane nepremičnine je, kot že navedeno, ugotovljena po dveh metodah oz. pristopih.

Tržne vrednosti podobnih stanovanjskih prostorov so privzete iz podatkov javne objave, iz podatkov agencij za posredovanje v prometu nepremičnin, iz lastne datoteke in iz raznih tekočih medijskih objav. V zadnjem obdobju je zelo majhno število transakcij vseh vrst nepremičnin in najemnih razmerij, zato je potrebno upoštevati tudi starejše podatke z ustreznimi prilagoditvami. Podatki v transakcijah so podani za neto površine.

Kot na splošno, je tudi za območje spodnje vipavske doline pri majhnem številu tovrstnih transakcij zelo veliko odstopanje v ceni na enoto. Izkazana so izjemno velika odstopanja od najpogostejših srednjih cen in predstavljajo specifično slabe lokacije v spodnjem cenovnem razredu ali pa dobre lokacije in vsebovanja tudi drugih delov zajetih v nepremičnini (garažni prostori, zunanja parkirišča, odstopanja v velikosti zemljišča). Vsi taki ekstremni podatki so iz analize za ugotovitev povprečne izhodiščne cene izločeni.

Najpogostejši tržni podatki izkazujejo vrednosti stanovanjskih prostorov širšega območja goriške v razponu od cca 600 €/m<sup>2</sup> do 1.400 €/m<sup>2</sup>.

### 11.1. PO NABAVNO VREDNOSTNEM PRISTOPU

Nadomestitveni strošek je bil izdelan na osnovi popisa in predračuna za gradbeno-obrtniška in instalacijska dela ter komunalni priključek na javno omrežje. Tem stroškom so dodani investitorski stroški, ki obsegajo stroške projektiranja, nadzora, financiranja ter ostale investitorske stroške, ki skupaj znašajo 12% osnovne gradbene cene.

Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen. V ceni je upoštevana komunalna opremljenost zemljišča ter vplivni faktor makro in mikro lokacije objekta.

<b>Stanovanjski objekt Prvačina 173</b>		
- računsko površina		131,30 m <sup>2</sup>
- nadomestitveni strošek		785,00 €/m <sup>2</sup>
- <b>nadomestitvena vrednost objekta :</b>		<b>103.070,50 €</b>
- vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	46.381,73 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	56.688,78 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		35 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		80 let
- Ocenjena starost KK		20 let
- Ocenjena starost DK		50 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		26.503,84 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		20.748,66 €
- Funkcionalna zastarelost		5.153,53 €
<b>Sedanja vrednost objekta</b>		<b>50.664,47 €</b>
Stavbno zemljišče		
- stavbno zemljišče parcele ID znak 2320-5/1-1		86,00 m <sup>2</sup>
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča		75 €/m <sup>2</sup>
<b>Vrednost zemljišča</b>		<b>6.450,00 €</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST OBJEKTA</b>		<b>57.114,47 €</b>
		434,99 €/m <sup>2</sup>

Skupna vrednost predmetne nepremičnine po nabavno vrednostni metodi znaša 57.100 €.

## 11.2. PO PRISTOPU PRIMERJAVE PRODAJ

Sedanja vrednost obravnavanih nepremičnin je določena po pristopu primerjave prodaj ob upoštevanju makro in mikrolokacijske lege, velikosti in na to vezane možnosti sedanje in bodoče namenske rabe ter ob upoštevanju vplivov opaznih odklonov tržnih cen podobnih nepremičnin.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po metodi primerljivih prodaj so bile izbrane tri stanovanjske hiše, ena v Braniku, ki je bila prodana v aprilu 2011 ter dve v Dornberku, ki so v prodaji (tretja primerljiva prodaja je v prodaji že več časa).

### Primerljiva transakcija 1:

Pritlična vezana stanovanjska hiša v Braniku. Leto obnove 1976. Neto tlorisna površina stavbe 48,59 m<sup>2</sup> na zemljišču parcele površine 67 m<sup>2</sup>. Prodana v aprilu 2011 za ceno 45.000 €, cena za m<sup>2</sup> tlorisne površine je 966,12 €.

### Primerljiva transakcija 2:

Enonadstropna, vezana stanovanjska hiša v Dornberku, obnovljena leta 1974. Neto tlorisna površina stavbe meri 163 m<sup>2</sup> na zemljišču parcele površine 241 m<sup>2</sup>. V ponudbi RENES za ceno 129.800 €, cena za m<sup>2</sup> tlorisne površine je 796,32 €.

### Primerljiva transakcija 1:

Enonadstropna, vezana stanovanjska hiša v Dornberku, obnovljena leta 1945. Neto tlorisna površina stavbe meri 160 m<sup>2</sup> na zemljišču parcele površine 131 m<sup>2</sup>. V ponudbi FORMA NEPREMIČNINE za ceno 85.000 €, cena za m<sup>2</sup> tlorisne površine je 531,25 €.

Prilagoditve:					
primerljive prodaje:			Branik	Dornberk	Dornberk
prodajna cena			45.000,00 €	129.800,00 €	85.000,00 €
velikost zemljišča v m <sup>2</sup>	86	67		241	131
velikost prostorov v m <sup>2</sup>	131,30	48,59		163,00	160,00
cena na m <sup>2</sup>		926,12		796,32	531,25
prilagoditve v %					
pogoji prodaje		0		-10	-15
velikost zemljišča		5		-5	0
velikost prostorov		-15		5	5
starost		-10		-10	-5
uporabna vrednost		-15		-10	-10
uporabna površina		-20		-20	-10
makro lokacija		0		-5	-5
mikrolokacija		-5		-5	-5
Prilagoditve skupaj:					
			-60	-50	-30
Vrednost/m <sup>2</sup>			370,45	398,16	371,88

Tržna vrednost na m <sup>2</sup> :		€/m <sup>2</sup>	380,16	
Neto tlorisna površina objekta			180,57	
Vrednost nepremičnine			68.645,56	
Zaokroženo:			68.600,00 €	

**Skupna vrednost predmetne nepremičnine po metodi primerljivih prodaj znaša 68.600 €.**

## 11. ZAKLJUČNO MNENJE

Pri oceni vrednosti nepremičnine so uporabljeni dve metodi, metoda donosa z konkretni primer ni uporabljena. Ob upoštevanju ponderja 0,75 za metodo primerljivih prodaj ter ponderja 0,25 za nabavno vrednostno metodo, po mojem mnenju znaša vrednost nepremičnine na naslovu Prvačina 173, Prvačina zaokroženo:

**65.500,00 €**

z besedo: petinšestdesettisočpetsto eur in 00/100

## 12. IZJAVA CENILCA

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. gradb, sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

Cenilec: Radivoj Erzetič, dipl.inž.grad.



Stran 12