

Zapriseženi stalni sodni izvedenec
in cenilec gradbene stroke
mag. VOJKO TERČON, univ. dipl. inž.
pooblaščen inž. gradb.

MESTNA OBČINA NOVA GORICA			
30-07-2012			
prejeto			
org.en.	štev.	pril.	vred.
4	478-363/2012-1	/	/

POROČILO O OCENI

Ocena tržne vrednosti lastniških pravic do nepremičninske za :
Gradbena zemljišča št. 1062, 1064/1, 1064/2, 1068/7 in 1068/10
k.o. 2302 Kromberk,

NAROČNIK;

MO Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1. 5000 ova Gorica

LASTNIK:

Nemec Manfred, Pri Hrastu 8, 5000 Nova Gorica
Kofol Mirela, Partizanska ulica 60, 5000 Nova Gorica
MO Nova Gorica, Kardeljev trg 1, 5000 Nova Gorica

Št.:C-03/TV/2012

Sežana, 24.07.2012

VOJKO TERČON inž. gradb. IZS G-0957

I. UVODNI DEL

1. Pismo

Datum:	25.7.2012
Podatki o nepremičnini:	Zemljišča št.1062, 1064/1, 1064/2, 1068/7 in 1068/10
Gabarit:	zemljišče
Izjava o namenu ocenitve:	Ocene tržne vrednosti zemljišča zaradi nakupa
Definicija ocenjene vrednosti:	Poštena tržna vrednost
Datum ogleda:	4.7.2012
Ocena vrednosti:	312.149,58 Eur

Uporabljene podlage, gradivo in drugi viri:

Navedbe strank oz. lastnikov, katere glede na možnost preverjanja upoštevam kot resnične.

Zakon o graditvi objektov ZGO-1 (Uradni list SRS, št.: 110-5387/2002).

Stvarnopravni zakonik SPZ (Ur. list RS št. 87-4360/2002)

Zakon o urejanju prostora ZUreP-1 (Ur. List RS št.: 110-5386/2002)

Zakon o urejanju naselij in drugih posegih v prostor ZUN (Ur.list RS št. 23-1023/2002).

Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.list RS št.44/97).

Odlok o povprečni gradbeni ceni stanovanj in stanovanjskih hiš, ter povprečnih stroških za komunalno opremljenost stavbnih zemljišč v Občini Nova Gorica.

Povprečne gradbene norme.

Tehnični predpisi s področja gradbeništva

Indeksi podražitev GZS-sekcija za gradbeništvo in IGM.

Mednarodni standardi strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin (MSOV -IVSC)

Standardi strokovnega ocenjevanja nepremičnin.

Zemljiškoknjižni podatki.

Lastna presoja.

Izjava ocenjevalca:

Podpisani Vojko Terčon, stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

So v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost skladno navedenim virom iz katerih so pridobljeni.

So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni le s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami navedenimi v tem poročilu in predstavljajo nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe.

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 storitve vezane na oceno vrednosti nepremičnine ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora.

Sem ogled predmetne nepremičnine, ki je predmet tega poročila opravil sam..

Nihče podpisniku tega poročila ni nudil pomembne strokovne pomoči

Stalni sodni cenilec
in izvedenec gradbene stroke
Vojko Terčon univ.dipl. inž.



II. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

1. **Vrsta ocenitve:** popolna, nepopolna,
2. **Vrsta poročila:** ustno, pisno, formular,
3. **Domneve in omejitveni pogoji:**

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov iz navedenih virov.

Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu popolni in točni. Z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika in ocenjevalca.

Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če ni o tem posebej dogovorjeno.

4. **Specifični omejitveni pogoji:** Po veljavnem PUP-u KR 2.2, so zemljišča v območju stanovanjske rabe, po še ne sprejetem občinskem OPN-ZK02-KR07 pa bodo tu predvidene zelene površine. Upoštevam veljavni PUP.
5. **Namen cenitve:** ocenitev, revizija, svetovanje, revalorizacija,
6. **Definicija vrednosti:** ocena poštene tržne vrednosti
7. **Datum veljavnosti ocenitve:** 4.7.2012

III. PREDSTAVITEV PODATKOV**1. Splošni podatki****1.1 Dokazila o lastništvu**

Zemljiško knjižni izpiski: da
Vknjižni predlog: ne
Pravni ukrep:-sodna odločba ne

1.2 Obseg cenitve

1.2. Predmet cenitve so stavbna zemljiščana v naselju Kromberku pri Novi Gorici št.:

1064/1	k.o.2302 Kromberk	z.k.v. 373	travnik
1064/2	k.o.2302 Kromberk	z.k.v. 373	njiva
1062	k.o.2302 Kromberk	z.k.v. 373	gozd/cesta
1068/7	k.o.2302 Kromberk	z.k.v. 533	travnik/gozd
1068/10	k.o.2302 Kromberk	z.k.v. 533	travnik

1.2. Predmet cenitve ni: -----

1.3 Regija in mesto

1.3.1.Regija: primorska, širše območje mesta Nova Gorica.

1.3.2.Lokacijske posebnosti:

Zemljišča so v sklopu območja, ki ga urejajo občinski PUP-enota KR2.2, v območju namenjenem za stanovanjska rabo. So nepozidana, prek parcel št. 1066/1, 1064/2, 1062 poteka regionalni plinovod in 220kV daljnovod z drogovno TP, delno so tudi v območju varnostnih pasov cest na katere mejijo.

1.4 Soseska

1.4.1.Meje: Sosesko določajo stavbna zemljišča (v celoti neurejena in nepozidabna). Predmetna zemljišča so edina še prosta v območju KR 2.2.

1.4.2.Profil: *Lokacija:* mestna, primestna, podeželje
Stopnja rasti: hitra, počasna, statična
Trend vrednosti: rastoči, stabilni, padajoči

1.4.3.Razvojna faza: razvoj, stabilnost, propad, prenova,

1.4.4.Karakteristike okolja

Zemljišča so omejena s cestami (Pri Hrastu, Ul. Vinka Vodopivca, prečno povezavo) in pokopališčem.

Zmljišča so omejena s cestami (Pri Hrastu, Ul. Vinka Vodopivca, prečno povezavo) in pokopališčem.

2. Lokacija, zemljišče in izboljšave

2.1 Značilnosti lokacije

- 2.1.1. Lokacija Zemljišča so locirano v območju stanov.pozidave, neposredno ob območju proizvodnih dejavnosti KR 3.1 in godpodarske infrastrukture KR 2.3. Komunalni priključki niso izvedeni.
- 2.1.2.Pozidava Na J, V in S strani mejijo na asfaltirano pot, na Z strani na sosednje pozidano zemljišče ter pokopališče.

2.2 Zemljišče

- 2.2.1.Velikost Nepremičnina obsega navedene stavbne parcele v skupni površini 5.168,00 m².
- 2.2.2.Klasifikacija **gradbena parcela.** kmetijsko zemljišče
- 2.2.3.Uporaba: **stanovanjska,** poslovna, rezervat kmetijska,
- 2.2.4. Topografija Zemljišča so v naklonu proti jugu, so v niveleti s cesto in pokopališčem ter dvignjena nad prečno povezovalno cesto in Ul Vinka Vodopivca.
- 2.2.5.Oblika Zemljišča so nepravilnih oblik.
- 2.2.6.Urejenost Zemljišča so neurejena in zaraščena.
- 2.2.7.Dostopnost Dostop je omogočen iz ceste Pri Hrastu, delno-težje tudi iz ostalih cest.
- 2.2.8.Dodatni/škodljivi vplivi Prek parcel št. 1066/1, 1064/2, 1062 poteka visokotlačni plinovod in 20 kV daljnovod z drogovno TP, delno so tudi v območju varnostnih pasov cest na katere mejijo.

2.3 Urbanistični predpisi in omejitve: rezervat ne (z novim OPN da)
omejitev rabe da (plinovod, daljnovod)

2.4 Pravne omejitve: predkupna pravica da (solastniki)
prepoved ne

2.5 Komunalni priključki in infrastruktura:

elektrika	ne	toplovod	ne
voda	ne	plin	ne
kanalizacija	ne	KTV	ne
telefon	ne		

Povprečni stroški komunalnega urejanja zemljišča za občino Nova Gorica, znašajo 5,00 % od povprečne gradbene cene. Na osnovi opisa se zemljišče razvršča v I. sk., III. ktg. , s faktorjem opremljenosti:

$$F_{ir} = 0,00$$

cesta	da	hidrantno omrežje	da
odvodnjavanje	ne	zelene površine	da
parkirišče	ne	rekreacijski objekti	ne
javna razsvetljava	ne		

Povprečni stroški komunalnega urejanja zemljišča za občino Nova gorica, znašajo 6,53 % od povprečne gradbene cene. Na osnovi opisa se zemljišče razvršča v I. sk., IV. ktg. , s faktorjem opremljenosti:

$$F_{kr} = 0,70$$

2.6. Pravice na stvari stvarna služnost da (plin, elektrovod)
osebna služnost ne
obremenitve ne

IV. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

1. Pristop primerljivih prodaj

1.1. Zemljišče 1	88,24	Eur/m ²
1.2. Zemljišče 2	60,27	Eur/m ²
1.3. Zemljišče 3	79,44	Eur/m ²
1.4. Vrednost m ² zemljišča	63,27	Eur/m ²
1.5. Cena zemljišča	326.958,73	Eur

Uporabim kot osnovni pristop za določitev vrednosti, ker so na razpolago podatki prodaj na primerljivih območjih.

2. Pristop donosa

Pristopa ne uporabim zaradi tega ker ni podatkov o donosnosti tega tipa nepremičnine v tem prostoru.

3. Korigiran stroškovni pristop

3.1 Površina	5.168,00	m2
3.2 Vrednost zemljišča	289.935,86	Eur
3.3 Komunalna oprema	1,32	Eur
3.4 Vrednost m2 zemljišča	56,10	Eur/m2
3.5 Cena zemljišča	289.935,86	Eur

Pristop uporabim za kontrolo in ponder popravka dobljene vrednosti .

4. Končna uskladitev in končna ocena vrednosti

4.1. Razlogi izključitve ali uporabe posameznega pristopa

4.1.1. Primerljive prodaje

Uporabim kot osnovni pristop za določitev vrednosti, ker so na razpolago podatki prodaj na primerljivih območjih.

4.1.2. Donos

Pristopa ne uporabim zaradi tega ker ni podatkov o donosnosti tega tipa nepremičnine v tem prostoru.

4.1.3. Korigiran stroškovni izračun

Pristop uporabim za kontrolo in ponder popravka dobljene vrednosti .

4.2. Ocena količine in kvalitete uporabljenih podatkov

Za določitev vrednosti nepremičnine so na razpolago podatki:

4.2.1. Po obsegu nič, malo, precej, ustrezno, mnogo,

4.2.2. Po kvaliteti pa slabi, primerni, kvalitetni, zelo kvalitetni

4.3. Razvita končna ocena vrednosti

Ocenitev vrednosti nepremičnine opravi na podlagi pristopa primerljivih prodaj , s kontrolo rezultatov po korigiranem stroškovnem pristopu . Pristopa donosa ne upoštevam, ker ni relevantnih podatkov.

5.4. Vrednost

Upoštevaje podatke, analize, izračune in dostopne informacije, znaša:

ocenjena vrednost, prodajna vrednost,
tržna vrednost, menjalna vrednost,
poštena tržna vrednost, primerjalna vrednost,

predmeta ocenitve,

ki je definirana kot vrednost v denarju na naveden datum, pri kateri bi lahko prodaje voljan lastnik in nakupa voljan kupec, izvršila razumno transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta vse relevantne informacije o nepremičnini, da nihče od njiju ni prisiljen v to transakcijo, ter da se financiranje izvede po splošno veljavnih in običajnih pogojih.

parcele št. 1062, 1064/1 in 1064/2

142.408,31 Eur

parcele št. 1068/7 in 1068/10

169.741,27 Eur

Skupaj

312.150 Eur

Izdelovalec cenitve:

Stalni sodni cenilec

in izvedenec gradbene stroke

mag Vojko Terčon, univ. dipl. inž.

