

# Egit d.o.o.

Inženiring, strokovni nadzor, oprema in gradnja objektov, EU projekti

Tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica  
Tel/fax: +386 (0)5 333-26-82  
GSM: +386 (0)41 713 267  
E-mail: miro.bizjak@sioi.net

## POROČILO O CENITVI NEPREMIČNINE PO TRŽNI METODI

**PREDMET CENITVE:** Stavbno zemljišče.

**NAROČNIK CENITVE:** Mestna občina, Nova Gorica.

**OZNAKA CENITVE:** 0931-SZ

**IME OBJEKTA:** Zemljišče na parc.št. 715/2 k.o. Nova Gorica.

**VELJAVNOST CENITVE:** 25.12.2009

**KRAJ:** Nova Gorica

**DATUM:** 04.10.2009

**CENILEC:** Miro Bizjak univ.dipl.ing.gradb.



## **1. Predmet cenitve**

Predmet cenitve je stavbno zemljišče na parc. št. 715/2 k.o. Nova Gorica.

## **2. Naročnik cenitve**

Naročnik cenitve je Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

## **3. Lastnik nepremičnine**

Lastnik ocenjevane nepremičnine je Urbana d.d. , Grčna 1, 5000 Nova Gorica.

## **4. Namen cenitve**

Nepremičnina se ceni zaradi ugotovitve poštene tržne cene zaradi odkupa oz. prodaje.

## **5. Kriteriji za izdelavo cenitve**

Cenitev je izdelana na osnovi veljavne zakonodaje in strokovnih meril za določanje vrednosti nepremičnin:

- Zakon o nepremičninskem poslovanju (UL RS št. 42/2003, 47/2006 in 50/2006)
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin
- Pravilnik o ugotavljanju vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (UL RS št.127/04)
- Priročnik za cenilce in izvedenca
- »SIST ISO 9836 – površina in prostornina zgradb«
- Osebna podatkovna baza cenilca
- Razni predpisi, strokovna merila in ocene za gradbeno stroko, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, pri čemer je vključen tudi vpliv dejanskega stanja in kvalitete nepremičnine.

## **6. Izjava cenilca**

Pri ocenjevanju teh nepremičnin izjavljam po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju, da:

- nimam sedanjih in prihodnjih interesov in pristranosti glede premoženja, 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 uporabljene osebne analize, mnenja in sklepi uporabljeni z omejevalnimi ukrepi, ki so navedeni v poročilu;
- sem osebno pregledal in preveril stanje nepremičnin;
- plačilo mojega dela in ocenjevanje ni vezano na določeno vrednost ali kakeršen koli drugi poslovni dogodk 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.

## **7. Omejitveni pogoji**

- ocene, informacije in zaključki, ki jih vsebuje to poročilo ne smejo biti uporebljeni izven konteksta v tč.4;
- naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki mi jih je posredoval popolni in točni;
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo novi tržni pogoji, razen če se o tem ponovno ne dogovorimo;
- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila;
- ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem v zvezi s tem poročilom, razen, če se o tem posebno ne dogovorimo;
- avtorske prevce so zavarovane in veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

## **8.Lokacija in splošni podatki**

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča, št. 35014-877/2009 z dne 03.09.2009, ki ga je izdal Oddelek za okolje in prostor MONG je opredeljeno, da je namenska raba zemljišča ocenjevane parcele namenjena gradnji območja stanovanj.

## **9. Opis stanja in kronologija**

Ocenjevana parcela št. 715/2 je nastala po parcelaciji zemljišča na parc. št.715 obe k.o. Nova Gorica. V predhodnih dokumentih, ki so nastali pred parcelacijo se omenja parcelo št. 715 k.o. Nova Gorica. Nahaja se na na severo zahodni strani štirih stanovanjskih blokovn ob Vojkovi cest kjer so stali bivši dijaški domovi.

V naravi parcela predstavlja nasuto makadamsko parkirišče, ki služi stanovalcem blokov. Usposobljeno in v uporabi je od leta 2002.

MONG in Urbana sta sklenili menjalno pogodbo, ki je bila notarsko overjena 20.11.1988 pri notarki Zdenki Gustinčič. Iz nje je razvidno, da se del parcele št. 715 k.o. Nova Gorica po parcelaciji zamenja v korist Mestne občine Nova Gorica za potrebe izgradnje dostopne poti in križišča.

Na podlagi tega je bilo MONG izdano enotno gradbeno dovoljenje za izgradnjo dovozne poti na Vojkovo cesto in izgradnje in izgradnje parkirišč ob starih dijaških domovih na Grčni v Novi Gorici, št. 351-96/98-8/B z dne 14.3.2001 izdano pri Upravni enoti Nova Gorica.

Iz vpogleda v kataster Okrajnega sodišča v Novi Gorici dne 03.11.2009 je pri Listu C<sub>1</sub> – druge pravice pri imetniku pravic zaznana sprememba z besedilom vpisa, ki se glasi: Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti za gradnjo komunalnih vodov z dne 8.4.2003 opr. št. 351-10/2002 opr. št. Ov.1588/03 se vknjiži služnostna pravica gradnje komunalnih vodov in naprav ( visokonapetostni kabel TP Gledališče – TP Ideal, kabelska televizija, telefon ter zunanji vodovod v skladu z projektno dokumentacijo št. 29/2002, ki jo je meseca marca 2002 izdelala družba A.G. d.o.o. Nova Gorica.

Iz gornje kronologije dogajanj z parc. št. 715 k.o. Nova Gorica upravičeno sklepam, da po parcelaciji le te, parc. št. 715/2 k.o. Nova Gorica lahko cenim kot zemljišče namenjeno prometni in komunalni infrastrukturi.

### **10.00 Računske površine**

- Po podatkih, ki mi jih je posredoval naročnik cenitve je površin parcele:

- **parc. št. 715/2 njiva** **802 m<sup>2</sup>,**

### **11.00 Ocenjevanje vrednosti**

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin pozna tri osnovne metode ocenjevanja:

- pristop primerljivih prodaj;
- pristop donosov;
- stroškovni pristop.

Uporabil bom metodo **primerljivih prodaj**, ki pri vrednotenju zemljišča edina prihaja v poštev.

Pri tej metodi ponavadi upoštevam štiri stopnje:

- Na primerljivem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin.
- Izločiti je transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro in se zato lahko poraja dvom v njihovo verodostojnost.
- Prilagoditi razlike med primerljivimi in obravnavano nepremičnino z upoštevanjem in vrednotenjem vseh razlik, ki vplivajo na tržno vrednost nepremičnine.
- Da na tržišču obstaja realen interes za tako ocenjeno transakcijo nepremičnine.

Izhajam iz poznavanja, spremljanja in primerjave sličnih nepremičnin na Goriškem, ki sem jih cenil sam ali moji kolegi in jih hranim v lastni podatkovni bazi. Res je, da je za to območje malo izvršenih tovrstnih transakcij oz. prodaj. Upoštevam tudi dejstvo, da je

cena stavbnih zemljišč po navedbi Geodetske uprave RS v letošnjem letu zelo padla, tudi na Goriškem.  
Za obravnavo primerljivih prodaj sem izbral tri primere izvršenih transakcij na Goriškem in sicer:

- A. Kraj prodaje Nova Gorica v drugem polletju 2008, 359 m<sup>2</sup>, cena 223,00 EUR/m<sup>2</sup>;
- B. Kraj prodaje Nova Gorica v drugem polletju 2008, 916 m<sup>2</sup>, cena 220,00 EUR/m<sup>2</sup>;
- C. Kraj prodaje Nova Gorica v prvem četrtletju 2009, 946 m<sup>2</sup>, cena 170,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Že iz teh podatkov je zaznati trend padanja cen. Po podatki Geodetske uprave RS so cene od drugega polletja 2008 do danes v Sloveniji povprečno padle za 9% na Goriškem pa za 20%. Zaradi realnosti in večjega števila opravljenih transakcij vzamem povpreček v višini 15%. Za toliko nižam ceni iz primera A in B. Pri vseh primerih pa zaradi boljše lokacije povišam cene v vseh treh primerih za 3%. Tako pridem do povprečne cene primerljivih prodaj stavbnega zemljiščaj v Novi Gorici, ki znaša 188,00 EUR/m<sup>2</sup>. Ker pa zemljišče cenim za namen prometne in komunalne infrastrukture znaša njegova cena 94,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Vrednost zemljišča je:  $802 \text{ m}^2 \times 94,00 \text{ EUR/m}^2 = 75.388,00 \text{ EUR}$ .

## 12.00 Vrednost nepremičnine

Vrednost zemljišča na parc. št. 715/2 k.o. Nova Gorica je:

**75.388,00 EUR**

V Novi Gorici, novembra 2009.

CENILEC  
Miro Bizjak udg

