

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

**5000 NOVA GORICA**

<b>M E S T N A O B Č I N A NOVA GORICA</b>			
prejeto		17-01-2012	
org.en.	štev.	prih.	vred.
27113-22	2012		

**CENITVENO POROČILO  
GRADBENE NEPREMIČNINE**  
Št. 04 - 2012

**PREDMET CENITVE:** Del zemljišča parc. št. 401/15  
in 401/16 obe k.o. Kromberk

**LASTNICA NEPREMIČNIN:** Mestna občina Nova Gorica  
Trg E. Kardelja št. 1  
5000 NOVA GORICA

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

Nova Gorica, 16. 01. 2012

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



## **1.0 PREDMET CENITVE**

Predmet cenitve je del zemljišča parc. št. 401/15 zemljišče pod stavbo 162 m<sup>2</sup> ter dvorišče v izmeri 341 m<sup>2</sup> in parc. št. 401/16 dvorišče v izmeri 31 m<sup>2</sup> obe k.o. Kromberk. Navedeni zemljišči sta vknjiženi v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici in sicer parc. št. 401/15 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-401/15-0 in parc. št. 401/16 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-401/16-0. Zemljiško knjižna lastnica navedenih zemljišč je Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

Cenitev je potrebno izdelati za potrebe sklenitve Pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškooknjižnim stanjem. Ocenjuje se le del navedenih zemljišč v izmeri 39 m<sup>2</sup>.

## **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 stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
2. Slovensko poslovno finančni standardi;
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
4. Poročila o povprečni ceni nepremičnin na slovenskem trgu, ki jih objavlja GZS;
5. Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi, izdani na njihovi podlagi .

## **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,
- predmetna zemljišča sem v aprilu 2009 že ocenil - cenitev števil. 26-2009, ki pa je zaradi časovne oddaljenosti in novih podatkov o primerljivih prodajah neveljavna.

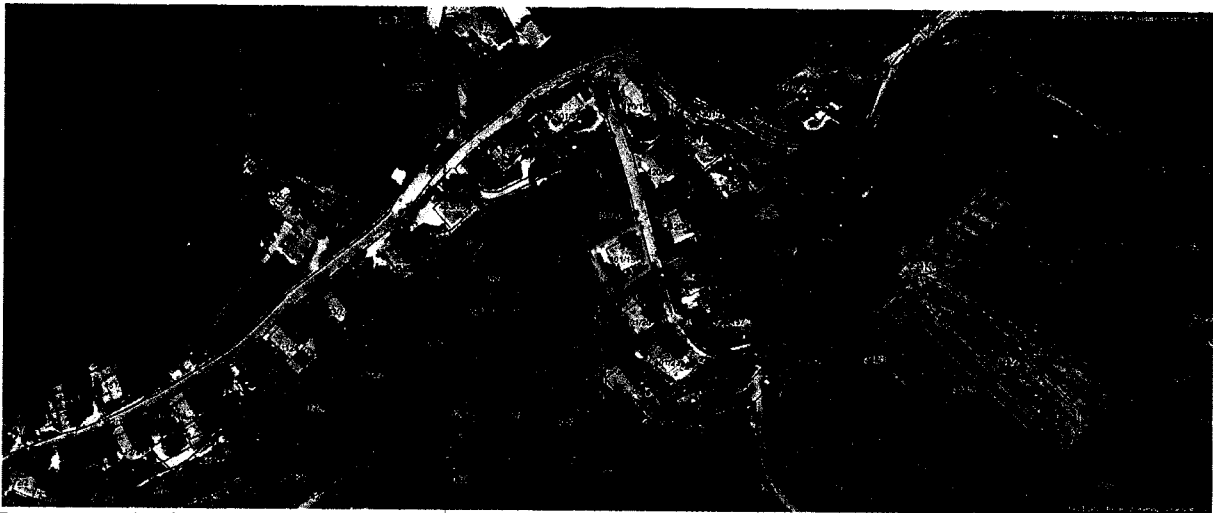
## **4.0 OMEJITVENI POGOJI**

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. 401/15 in 401/16 obe k.o. Kromberk se nahajata na skrajnem severovzhodnem predelu stanovanjskega naselja Damber v Kromberku. Stanovanjsko naselje Damber se nahaja v neposredni bližini centra mesta Nova Gorica.



Parc. št. 401/15 in 401/16 obe k.o. Kromberk

## **6.0 KOMUNALNA OPREMA**

### a) Komunalni objekti in naprave individualne rabe

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

### b) Komunalni objekti in naprave kolektivne rabe

Območje, na katerem se nahajajo predmetna zemljišča je opremljeno s sledečimi objekti in napravami kolektivne rabe: cesta v asfaltni izvedbi in s prometno signalizacijo, odvodnjavanje površinske vode v kanalizacijo.

## **7.0 TEHNIČNI OPIS**

Za predmetni zemljišči je Oddelek za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica dne 11. 01. 2012 izdal potrdilo o namenski rabi zemljišča štev. 35014-17/2012 in velja sledeče:

- 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,

- predmetni zemljišči ležita na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stanovanj in ležita znotraj meje poselitvenega območja,
- za predmetni zemljišči velja zakonita predkupna pravica občine po Odloku o območju predkupne pravice občine na nepremičninah.

Zemljišči parc. št. 401/15 in 401/16 obe k.o. Kromberk predstavljata gradbeno parcelo, na kateri se nahaja stanovanjska stavba na naslovu Pod Škabrijelom 8, 5000 Nova Gorica. Parc. št. 401/15 k.o. Kromberk predstavlja večjo parcelo nepravilne trapezne oblike, parc. št. 401/16 iste k.o. pa predstavlja manjšo parcelo nepravilne trikotne oblike. Parc. št. 401/16 k.o. Kromberk se nahaja na jugozahodni strani parc. št. 401/15 iste k.o..

## **8.0 RAČUNSKA POVRŠINA**

Katastrski podatki zemljišč parc. št. 401/15 in 401/16 obe k.o. Kromberk so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m <sup>2</sup> )
401/15	Kromberk	zemljišče pod stavbo	162
		dvorišče	341
401/16	Kromberk	dvorišče	31

**Ocenjuje se le del zgoraj navedenih zemljišč v izmeri 39 m<sup>2</sup>.**

## **9.0 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 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.

Za izračun vrednosti del zemljišč parc. št. 401/15 in 401/16 obe k.o. Kromberk bom uporabil pristop primerljivih prodaj. V ta namen sem pridobil podatke o primerljivi prodajah zemljišča na območju naselja Kromberk in sicer:

- zemljišče v južnem predelu Zazidalnega načrta Pavšičevo naselje II – naselje Varda, skupna površina zemljišča 276 m<sup>2</sup>, zemljišče se rahlo vzpenja v smeri proti vzhodu in

se je pripojilo bližnjemu stanovanjskemu objektu, prodano v marcu 2009 za ceno 16.560,00 € oziroma 60,00 €/m<sup>2</sup>.

- zemljišče na območju naselja Varda, zemljišče trikotne oblike na lepi lokaciji, območje je opredeljeno kot območje stanovanj, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski hiši, velikost zemljišča 34 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu februarju 2009 za ceno 60,00 €/m<sup>2</sup>,
- zemljišče na območju naselja Varda, zemljišče trikotne oblike na lepi lokaciji, območje je opredeljeno kot območje stanovanj, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski hiši, velikost zemljišča 36 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu konec leta 2011 za ceno 58,60 €/m<sup>2</sup>.

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNAV. ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina stanovanja	39 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	/	60,00 €/m <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup>	58,60 €/m <sup>2</sup>
- vpliv površine	/	+ 5,0 %	0	0
- vpliv namembnosti	/	0	0	0
- vpliv komun. opremlj.	/	0	0	0
- vpliv datuma prodaje*	/	- 4,0 %	- 4,0 %	0
- vpliv makro lokacije	/	0	0	0
- vpliv mikro lokacije	/	0	0	0
<b>VPLIVI SKUPAJ</b>	/	+ 1,0 %	- 4,0 %	0
<b>VREDNOST S PRILAGODITVAMI</b>	/	60,60 €/m <sup>2</sup>	57,60 €/m <sup>2</sup>	58,60 €/m <sup>2</sup>
<b>POVPREČNA VREDNOST</b>		<b>58,93 €/m<sup>2</sup> zaokroženo 58,90 €/m<sup>2</sup></b>		

\* Upoštevali so se podatki iz Poročil o povprečnih cenah nepremičnin na Slovenskem trgu (leta 2009 porast cene za 0,6 %, v letu 2010 padec cene za 1,6 %, v tretjem četrtletju 2011 padec cene za 3,1 %)

Izračun vrednosti del zemljišč parc. št. 401/15 in 401/16 obe k.o. Kromberk:

$$V_z = 39 \text{ m}^2 \times 58,90 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{\underline{V_z = 2.297,10 \text{ €}}}$$

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

