Egit d.o.o.

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

Tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica

GSM: +386 (0)41 713 267
E- mail: miro.bizjak@siol.net

POROČILO O CENITVI NEPREMIČNINE

PO TRŽNI METODI

PREDMET CENITVE: Zemljišče.

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina, Nova Gorica.
OZNAKA CENITVE: 1231/1– SZ

IME OBJEKTA: Zemljišče na parc.št. 816/1,815/1 in 815/4 vse k.o. Nova Gorica

VELJAVNOST CENITVE: 25.10.2012.

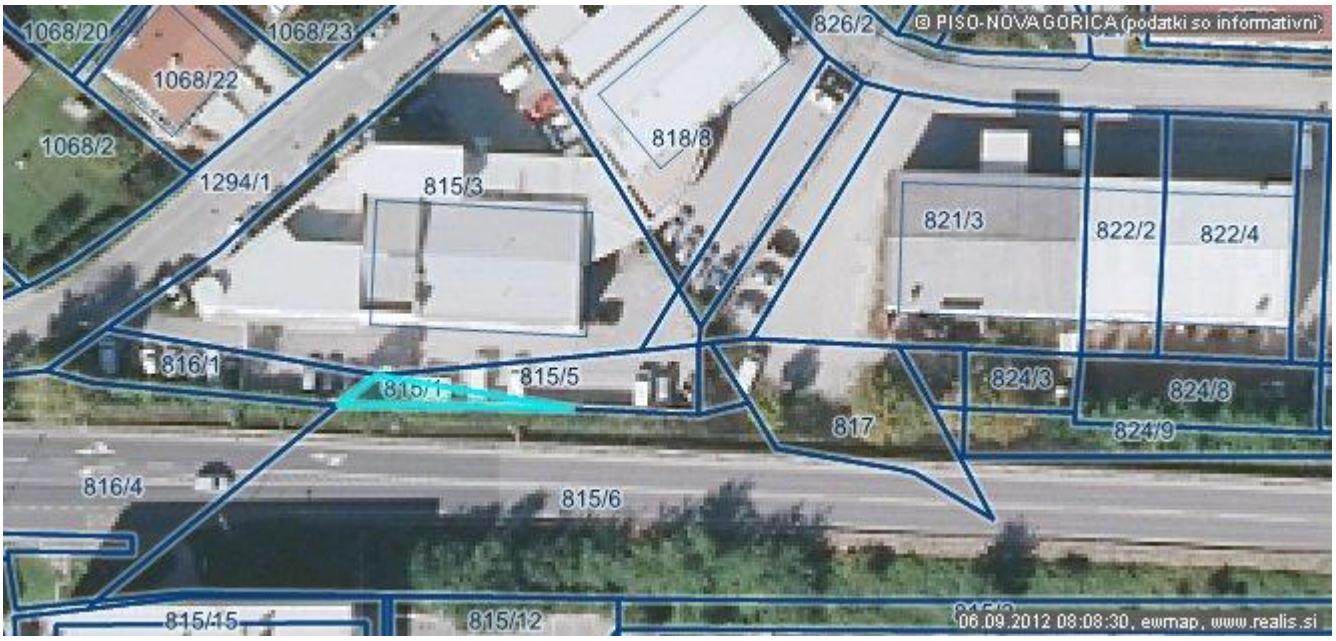
KRAJ: Nova Gorica

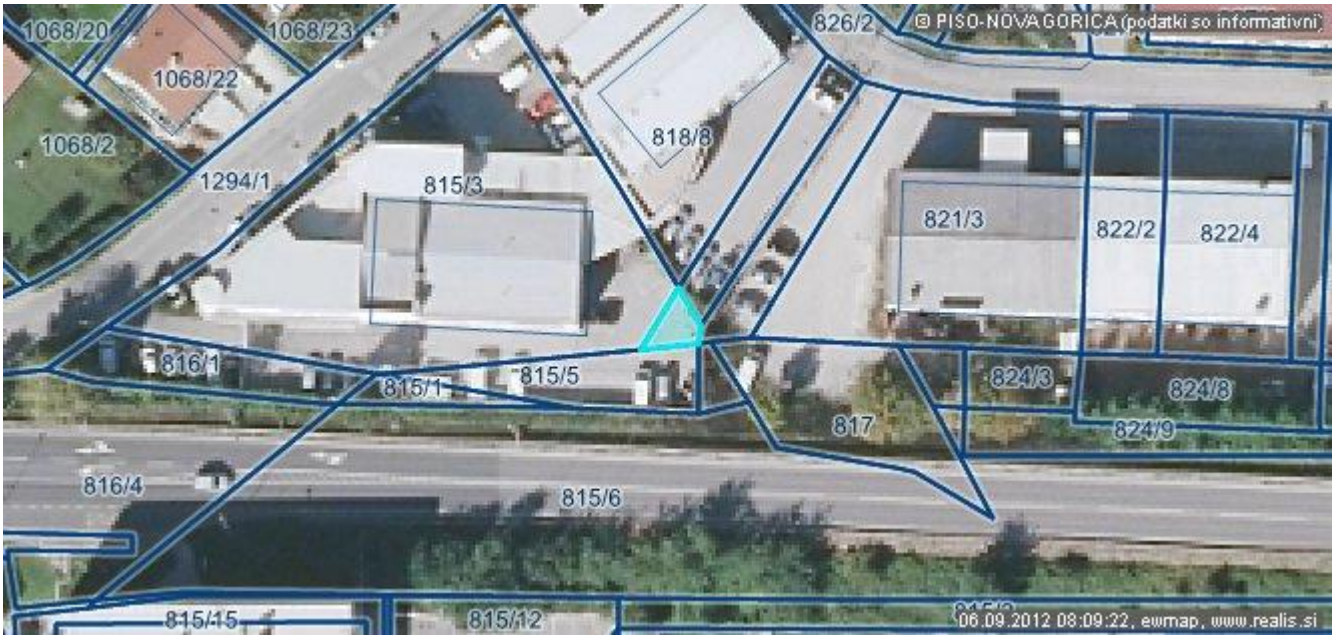
DATUM : 06.09.2012.

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

1. Predmet cenitve

Predmet cenitve so zemljišča na parcelah št. 816/1,815/1 in 815/4 in vse 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 zemljišča je Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

4. Namen cenitve

Nepremičnina se ceni zaradi ugotovitve tržne cene.

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«
- MOVS 2011
- Podatki GURS-ETN, TRGOSKOP in PEG
- 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 previce so zavarovane in veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

8.Lokacija in splošni podatki

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča, ki ga je izdal Oddelek za okolje, prostor in javno infrastrukturo MONG dne 23.8.2012 je razvidno, da so zamljišče na parceli. št. 816/1,

815/1 in 815/4 po namenski rabi območja proizvodne dejevnosti in gospodarske infrastrukture.
Vse tri parcele imajo omejitve saj ležijo **v varovalnempasu ceste**. Zemljišči na parceleh št.815/4 in 815/1 pa tudi v varovalnem **pasu daljnovoda DV**.

9.Opis stanja

Ocenjevana zemljišča se nahajajo v industrijski coni v Krombergu in v naravi predstavljajo asfaltitane površine ob obstoječih delavnicah. Gre za sklop štirih manjših parcel z predpisanimi omejitvami, ki so navedena v poglavju 8.

10.00 Računske površine

Po podatkih, ki mi jih je posredoval naročnik so površine ocenjevanih parcel v k.o. Nova Gorica sledeče:

- parcela št. 816/1 njiva 225 m^2
- parcela št. 815/1 neplodno 42 m^2
- parcela št. 815/4 neplodno 30 m^2

skupaj 297 m^2

11.00 Ocenjevanje vrednosti

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin pozna tri osnovne metode ocenjevanja:
- pristop primerljivih prodaj;
- pristop donosov;
- stroškovni pristop.

Uporabil bom metodo **primerljivih proda**j, 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 neobičejno 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.

Podatke o **primerljivih prodajah** sem pridobil iz verodostojnih virov o prodanih nepremičninah na tem področju, ki jih smiselno lahko uporabim.
Primerljive prodaje zazidljivih zemljišč po podatkih GURSA – ETN:

Ker so ocenjecana zemljišča manjša in v deloma zaokroženi okolici jih ocenjujem in zajemam skupaj. Pri ocenjevanju upoštevam zahtevane **omejitve iz poglavja 8.**

1. Zemljišče se nahaja ob Ulici Vinka Vodopivca v Krombergu. Prodano leta 2010 po ceni 120,00 EUR/m^2. Velikost 2679 m^2.

2. Zemljišče se nahaja v Ulici V. Vodopivca v Krombergu. Prodano leta 2011 po ceni 77,700 EUR/m^2. Velikost zemljišče je 54 m^2.

3. Zemljišče se nahaja v Kromberku. Prodano leta 2010 po ceni 60,00 EUR/m^2. Velikost zemljišča je 135 m^2.

lastnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive prodaje					
		1	faktor	2	faktor	3	faktor
Površina m^2	297	2679		54		135	
Cena EUR/m^2		120,00		77,70		60,00	
lokacija			-15%		-10%		-4%
velikost			-15%		0%		-3%
oblika			-12%		0%		-5%
okolje			-17%		-10%		-3%
prilagoditve			-61%		-20%		-15%
Cena EUR/m^2		46,80		62,16		51,00	
Povprečna prilagojena cena		53,30 EUR/m^2					

Povprečna cena ocenjevanih zemljišč je 53,30 EUR/m^2.
Vrednost zemljišč 297 m^2 x 53,30 EUR/m^2 = 15.830,10 EUR.

12. Vrednost nepremičnin

Vrednost zemljišč na parcelah št. 816/1, 815/1 in 815/4 in vse k.o. Nova Gorica je:

15.830,10 EUR

V Novi Gorici, septembra 2012.

CENILEC
Miro Bizjak udig