

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

**5000 NOVA GORICA**

**CENITVENO POROČILO  
GRADBENE NEPREMIČNINE  
Št. 53 - 2010**

**PREDMET CENITVE:** Zemljišče parc. št. 423/16  
k.o. Rožna Dolina

**LASTNIK NEPREMIČNINE:** Mestna občina Nova Gorica  
Trg E. Kardelja 1  
5000 NOVA GORICA

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

Nova Gorica, 12. 11. 2010

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

## **1.0 PREDMET CENITVE**

Predmet cenitve je zemljišče parc. št. 423/16 travnik v izmeri 31 m<sup>2</sup> k.o. Rožna Dolina. Predmetno zemljišče je vpisano v vl. št. 700 k.o. k.o. Rožna Dolina Zemljiške knjige Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Lastnica predmetnega zemljišča je Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja št. 1, 5000 Nova Gorica.

Cenitev je potrebno izdelati za potrebe prodaje predmetnega zemljišča.

## **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 nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS št. 42/2003, 47/2006 in 50/2006);
2. Slovensko poslovno finančni standardi;
3. Priročnik za cenilce in izvedence FIABCI;
4. Podatki Geodetske uprave RS o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu;
5. Razni predpisi in strokovna merila za gradbeno stroko, v katerih je vključen tudi vpliv dejanskega stanja in kvalitete ocenjevanih nepremičnin.

## **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 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 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.

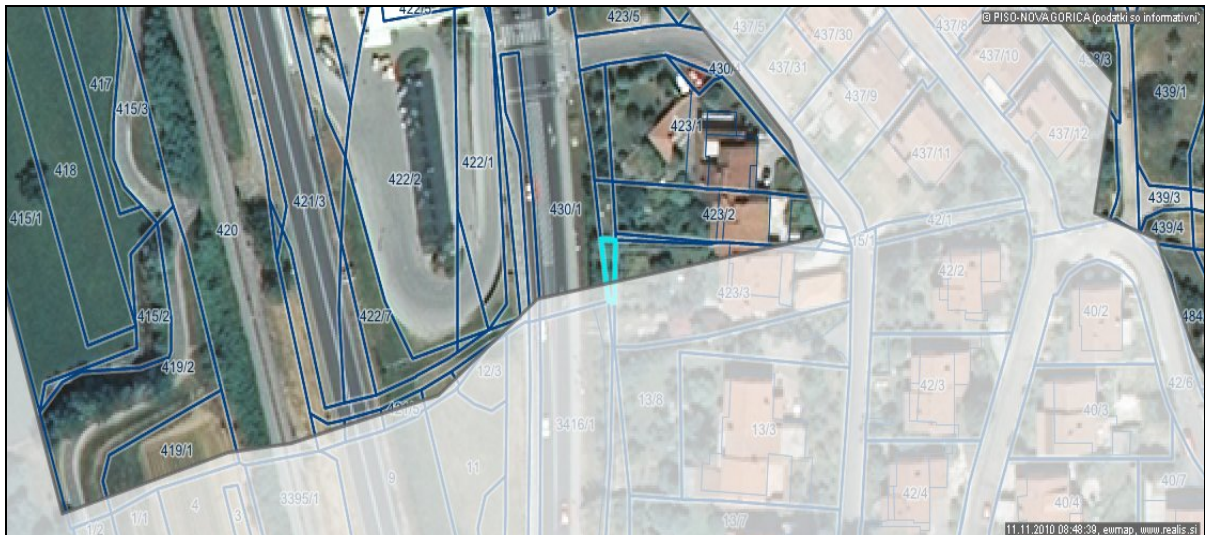
## **4.0 OMEJITVENI POGOJI**

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**

Predmetno zemljišče se nahajajo na skrajnem južnem predelu naselja Rožna Dolina in sicer tik ob državni cesti, ki povezuje Rožna Dolina in Šempeter pri Gorici. Zemljišče se nahaja ob občinski meji z Občino Šempeter – Vrtojba. Območje, na katerem se nahaja predmetno zemljišče, je pozidano pretežno z individualnimi stanovanjskimi hišami.



Parc. št. 423/16 k.o. Rožna Dolina

## **6.0 TEHNIČNI OPIS**

Za predmetna zemljišča velja sledeče:

- predmetno zemljišče leži 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,
- predmetno zemljišče leži na območju, ki je opredeljeno kot območje stanovanj in leži znotraj poselitvenega območja,
- za predmetno zemljišče velja zakonita predkupna pravica občine po Odloku o območju predkupne pravice občine na nepremičninah.

Predmetno zemljišče se nahajajo na skrajnem južnem predelu naselja Rožna Dolina. Zahodno od predmetnega zemljišča poteka državna cesta, ki povezuje naselja Rožna Dolina in

Šempeter pri Gorici ter obvoznica naselja Šempeter pri Gorici in železniška proga Jesenice – Sežana. V naravi predmetno zemljišče predstavlja parcelo podolgovate trapezne oblike, ki se bo funkcionalno pripojilo k gradbeni parceli parc. št. 423/3 k.o. Rožna Dolina, na kateri se nahaja stanovanjska stavba na naslovu Podmark 6, Nova Gorica.

## **7.0 RAČUNSKA POVRŠINA**

Površina zemljišča, ki je predmet cenitve, je sledeča:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m <sup>2</sup> )
423/16	Rožna Dolina	travnik	31

## **8.0 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 zemljišča parc. št. 423/16 k.o. Rožna Dolina bom uporabil pristop primerljivih prodaj. V ta name sem pridobil podatke o primerljivih prodajah zemljišč manjših površin na območju naselij Rožna Dolina in Šempeter pri Gorici in so bile prodane v krajšem obdobju in sicer:

1. Zemljišče v naselju Rožna Dolina, površine 76 m<sup>2</sup>, prodano za ceno 55,00 €/m<sup>2</sup>,
2. Zemljišče v naselju Rožna Dolina, površine 92 m<sup>2</sup>, prodano za ceno 55,00 €/m<sup>2</sup>,
3. Zemljišče v naselju Šempeter pri Gorici, površine 93 m<sup>2</sup>, prodano za ceno 45,00 €/m<sup>2</sup>,
4. Zemljišče v naselju Šempeter pri Gorici, površine 52 m<sup>2</sup>, prodano za ceno 51,00 €/m<sup>2</sup>,
5. Zemljišče v naselju Šempeter pri Gorici, površine 74 m<sup>2</sup>, prodano za ceno 50,60 €/m<sup>2</sup>.

Vrednost predmetnega zemljišča določim kot povprečno vrednost zgoraj navedenih transakcij, tako da znaša vrednost zemljišča parc. št. 423/16 k.o. Rožna Dolina 51,30 €/m<sup>2</sup>.

**Ocenjujem, da znaša vrednost zemljišča parc. št. 423/16 k.o. Rožna Dolina**

**1.590,00 €**

(z besedo: tisočpetstodevetdeset in 00/100)

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.