

POROČILO O CENITVI NEPREMIČNINE PO TRŽNI METODI

PREDMET CENITVE: Zemljišče.

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina, Nova Gorica.

OZNAKA CENITVE: 1212– SZ

IME OBJEKTA: Zemljišče na parc.št. 457/3 in 228/2 obe
k.o. Rožna Dolina.

VELJAVNOST CENITVE: 30.07.2012.

KRAJ: Nova Gorica

DATUM: 21.04.2012.

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

1. Predmet cenitve

Predmet cenitve je zemljišče na parcelah št.457/3 in 228/2 obe k.o. Rožna Dolina.

2. Naročnik cenitve

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

3. Lastnik nepremičnine

Lastnik zemljišč 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«
- 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 dogodki 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 previse 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 in prostor MONG dne 26.03.2012 je razvidno, da sta ocenjevani zemljišči po namenski rabi mešano območje.

9. Opis stanja

Ocenjevani zemljišči se nahajata v območju naselja v Rožni Dolini. Nahajata se v potencialno poplavnem območju, ki ga po podatkih Oddelka za okolje in prostor ARSO zanesljivo dpravili. V naravi je to zemljišče, ki predstavlja del uporabne površine bencinskega servisa OMW ISTRABENZ. Je asfaltirano in opremljeno z instalirano infrastrukturo za potrebe servisa. Da ima bencinski servis uporabno dovoljenje sta za ocenjevani parceli Mestna občina Nova Gorica in OMW ISTRABENZ Koper sklenila kupoprodajno pogodbo in aneks k tej pogodbi z dne 9.7.1996 o najemu stavbnega zemljišča.

10.00 Računske površine

Po podatkih, ki mi jih je posredoval naročnik so površine ocenjevanih parcel obe k.o. Rožna dolina sledeče:

- parcela št. 457/3	
poslovna stavba	25
dvorišče	434
SKUPAJ	459 m ²
- parcela št. 228/2	
poslovna stavba	118
dvorišče	209
SKUPAJ	327 m ²
VSE SKUPAJ	786 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 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.

Podatke o **primerljivih prodajah** sem pridobil iz verodostojnih virov o prodanih nepremičninah na tem področju, ki jih smiselno lahko uporabim.

Primerljive prodaje:

1. Zemljišče se nahaja v naselju na Ajševici ob vpadnici v Novo Gorico. Prodano leta 2009 po ceni 63,00 EUR/m². Velikost 1.667 m².
2. Zemljišče se nahaja v naselju Rožna Dolina, ki se je funkcionalno pripojilo k stanovanjski hiši. Prodano leta 2009 po ceni 39,20 EUR/m². Velikost zemljišče je 225 m².
3. Zemljišče se nahaja v Rožni Dolini ob Lesnini. Prodano leta 2011 po ceni 87,50 EUR/m². Velikost zemljišča je 360 m².





lastnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive prodaje					
		1	faktor	2	faktor	3	faktor
Pvršina m ²	786	1667		225		360	
Cena EUR/m ²		63,00		39,20		87,50	
lokacija			+30%		+20		+20%
velikost			-2%		0		+10%
oblika			0		+5%		0%
okolje			+15%		+25%		+3%
prilagoditve			+43		+50		+33%
Cena EUR/m ²		90,09		58,80		116,37	
Povprečna prilagojena cena		88,50 EUR/m ²					

Vrednost zemljišča na parceli št. 457/3 in 228/2 obe k.o. Rožna Dolina znaša 786 m² x 88,50 EUR/m²

69.561,00 EUR

V Novi Gorici, aprila 2012.

CENILEC
Miro Bizjak udig