

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO  
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO  
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.  
Cankarjeva ulica 42  
5000 NOVA GORICA

## NEPREMIČNINE

- **parc. št. 401/24 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0)**
- **parc. št. 401/26 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0)**
- **parc. št. 402/18 k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0)**
- **parc. št. 405/4 k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0)**

Nova Gorica, september 2012

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO  
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO  
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.  
Cankarjeva ulica 42  
5000 NOVA GORICA

MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
Trg E. Kardelja št. 1  
5000 NOVA GORICA

**ZADEVA: Ocena tržne vrednosti nepremičnin – zemljišča parc. št. 401/24 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0), parc. št. 401/26 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0), parc. št. 402/18 k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0) in parc. št. 405/4 k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0)**

Spoštovani,

v skladu z vašim naročilom sem ocenil tržno vrednost nepremičnin – zemljišča parc. št. 401/24 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0), parc. št. 401/26 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0), parc. št. 402/18 k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0) in parc. št. 405/4 k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0).

Predmetne nepremičnine so vpisane v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici, zemljiško knjižna lastnica predmetnih nepremičnin je Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja št. 1, 5000 Nova Gorica.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti predmetnih nepremičnini za potrebe prodaje.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost nepremičnin - zemljišč parc. št. 401/24 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0), parc. št. 401/26 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0), parc. št. 402/18 k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0) in parc. št. 405/4 k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0) na dan 05. 09. 2012

**13.001,40 €**

(z besedo: trinajsttisočena in 40/100 €)

Nova Gorica, 06. 09. 2012

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

## SEZNAM VSEBINE

POROČILO O OCENI VREDNOSTI	2
1.0 POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
2.0 IZJAVA CENILCA	5
3.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	6
4.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE	6
5.0 CENILNI PRISTOPI	8
6.0 PREDSTAVITEV PODATKOV	9
7.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNIN	11
8.0 DOLOČITEV RAČUNSKE POVRŠINE	12
9.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	12
10.0 ANALIZA LOKACIJE	12
11.0 OCENA VREDNOSTI	14
12.0 ZAKLJUČEK	15

## **1.0 POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI**

V skladu z naročilom Mestne občine Nova Gorica, Trg E. Kardelja št. 1, 5000 Nova Gorica sem ocenil tržno vrednost nepremičnin - zemljišča parc. št. 401/24 dvorišče v izmeri 61 m<sup>2</sup> k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0), parc. št. 401/26 dvorišče v izmeri 89 m<sup>2</sup> k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0), parc. št. 402/18 pot v izmeri 38 m<sup>2</sup> k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0) in parc. št. 405/4 dvorišče v izmeri 45 m<sup>2</sup> k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0).

**Vrsta vrednosti: TRŽNA VREDNOST**

### ***Definicija tržne vrednosti:***

V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2011 je tržna vrednost ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**TRŽNA VREDNOST nepremičnin - zemljišča parc. št. 401/24 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0), parc. št. 401/26 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0), parc. št. 402/18 k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0) in parc. št. 405/4 k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0) na dan 05. 09. 2012 znaša 13.001,40 €.**

**Poročilo velja na** Dan izpisa dne 06. 09. 2012, po stanju v času ogleda 05. 09. 2012

**Lastnica:** Po ZK stanju na dan cenitve:  
- Mestna občina Nova Gorica  
Trg E. Kardelja št. 1  
5000 Nova Gorica

**Osnove cenitve:** Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem način tržnih primerjav.

Utemeljitive podajam v nadaljevanju tega poročila.

## **2.0 IZJAVA CENILCA**

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. So v tem poročilu upoštevana določila slovenskega poslovno finančnega standarda SPS 2,
2. So v tem poročilu upoštevana določila Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti 2011,
3. So informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
4. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni z omejitvenimi pogoji in predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
5. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnin, ki so predmet tega poročila in nimam osebne interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
6. Plačilo za opravljeno storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
7. Sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila.

Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno  
Stojan VIČIČ, univ.dipl.inž.grad.

### **3.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE**

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- V cenitvi je nepremičnina obravnavana ob upoštevanju dejanskega sedanjega fizičnega stanja,
- Zemljišče obravnavanih parcel je usklajeno z družbenim planom občine in ocenjevano kot stavbno zemljišče,
- Vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 05. 09. 2012,
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičnino,
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- Nepremičnin so vknjižene v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici in sicer parc. št. 401/24 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-401/24-0, parc. št. 401/26 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-401/26-0, parc. št. 402/18 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-402/18-0 in parc. št. 405/4 k.o. Kromberk pod ID znak 2302-405/4-0,
- Predmet ocenjevanja so nepremičnine - zemljišča parc. št. 401/24 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0), parc. št. 401/26 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0), parc. št. 402/18 k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0) in parc. št. 405/4 k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0),
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

### **4.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE**

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost predmetne nepremičnine. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

je definiran kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri kupec in prodajalec delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2011 in jih navajamo:

- nepremičnina - zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura),
- posest – vse pravice, deleži in koristi povezani z lastništvom (nepremičnino),
- tržna vrednost - ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile,
- tržna najemnina – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

## **5.0 CENILNI PRISTOPI**

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne načine "VREDNOTENJA" nepremičnin:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

### **Način tržnih primerjav**

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na podlagi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta metoda je zelo uporabna za nepremičnine, ki se v zelo velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zapolembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

### **Nabavnovrednostni način**

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

Pri tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot strošek nabave nove nepremičnine za isti namen, zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja.

### **Na donosu zasnovan način**

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računana z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije



## **6.0 PREDSTAVITEV PODATKOV**

a. Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja vrednosti so nepremičnine - zemljišča parc. št. 401/24 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/24-0), parc. št. 401/26 k.o. Kromberk (ID znak 2302-401/26-0), parc. št. 402/18 k.o. Kromberk (ID znak 2302-402/18-0) in parc. št. 405/4 k.o. Kromberk (ID znak 2302-405/4-0).

Katastrski podatki zemljišča parc. št. 401/24, 401/26, 402/18 in 405/4 vse k.o. Kromberk so sledeči:

- parc. št. 401/24 - dvorišče ..... 61 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 401/26 - dvorišče ..... 89 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 402/18 - pot ..... 38 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 405/4 - dvorišče ..... 45 m<sup>2</sup>.

b. Opravljeni ogled:

Ogledi je bil opravljen dne 05. 09. 2012.

c. Viri podatkov:

Ogled, zemljiškoknjižni izpisek, katastrski podatki, javni vpogled v podatke o nepremičninah.

d. Podatki o soseski:

Zemljišča parc. št. 401/24, 401/26, 402/18 in 405/4 vse k.o. Kromberk se nahajajo na skrajnem severovzhodnem predelu zaselka Damber v naselju Kromberk. Od centra mesta Nova Gorica so oddaljeno cca 1000 m. Območje, na katerem se nahajajo predmetne nepremičnine, je pozidano z individualno stanovanjsko pozidavo.

e. Urbanistični predpisi in omejitve:

Predmetna nepremičnina se nahaja na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stanovanj.

f. Komunalna oprema:

Dostop do predmetnih nepremičnin je omogočen iz dostopa do stanovanjske stavbe stoječe na parc. št. 401/25 k.o. Kromberk, naslov Pod Škabrijelom 12a, Kromberk, 5000 Nova Gorica, ki se navezuje na asfaltirano kategorizirano občinsko cesto. Območje, na katerem se nahajajo predmetne nepremičnine, je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, javna razsvetljava na kandelabrih, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, in TK omrežje.



Parc. št. 401/24 k.o. Kromberk



Parc. št. 401/26 k.o. Kromberk



Parc. št. 402/18 k.o. Kromberk



Parc. št. 405/4 k.o. Kromberk

## **7.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE**

Za predmetna zemljišča je Oddelek za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica dne 22. 08. 2012 izdal potrdilo o namenski rabi zemljišča števil. 35014-613/2012-2 in velja sledeče:

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

Zemljišča parc. št. 401/24, 401/26, 402/18 in 405/4 vse k.o. Kromberk se nahajajo ob stanovanjski stavbi stoječi na parc. št. 401/25 k.o. Kromberk, naslov Pod Škabrijelom 12A, 5000 Nova Gorica. Navedene parcele so trapezne, ozke in podolgovate oziroma trikotne oblike. Zemljišče parc. št. 401/24 k.o. Kromberk se nahaja na severozahodni strani zgoraj omenjene stanovanjske stavbe. V naravi predstavlja zemljišče, ki se rahlo vzpenja proti severovzhodu. Zemljišča parc. št. 401/26, 402/18 in 405/4 vse k.o. Kromberk se nahajajo na jugozahodni strani navedene stanovanjske stavbe in v naravi predstavljajo ravno zemljišče.



## **8.0 DOLOČITEV RAČUNSKE POVRŠINE**

Katastrski podatki zemljišč parc. št. 401/24, 401/26, 402/18 in 405/4 obe k.o. Kromberk so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m <sup>2</sup> )
401/24	Kromberk	dvorišče	61
401/26	Kromberk	dvorišče	89
402/18	Kromberk	pot	38
405/4	Kromberk	dvorišče	45
<b>SKUPAJ:</b>			<b>233</b>

## **9.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

Pred oceno vrednosti obravnavane nepremičnine sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki nam je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v predmetni soseski.

Na ponudbo in povpraševanje nepremičnin na lokalni ravni vplivajo različne spremembe:

- število prebivalstva, aktivno prebivalstvo, migracije,
- zaposlenost, kupna moč,
- gibanje prodajnih cen in najemnin za nepremičnine,
- gibanje prodajnih cen zemljišč,
- davčna zakonodaja,
- ponudba gradbenih storitev, konkurenca.

Stavbna zemljišča: glede na 1. kvartal 2008, ko je bila povprečna cena prodanega stavbnega zemljišča v RS najvišja, je le ta v 4. kvartalu 2008 padla za 9 % in se približno izenačila ceni iz 3. kvartala 2007, pri čemer pa se je povpraševanje znižalo za 18 %. Na Goriškem območju in Krasu so povprečne prodajne cene iz I. in IV. kvartala ostale enake, povpraševanje pa je padlo za cca 18 %, prav tako kot na nivoju RS. V letu 2009 je bilo evidentiranih 24 % manj kupoprodajnih poslov kot v letu 2008, povprečna cena zemljišča pa se je zmanjšala za 14 %. V letu 2010 se je cena zemljišč v primerjavi z letom 2009 povečala za 1,6 %, promet z zemljišči pa se je v letu 2010 v primerjavi z letom 2009 povečal za 5%. V letu 2011 pa se je cena zemljišč v primerjavi z letom 2010 zmanjšala za 2,0 %. Podatki izhajajo iz Poročila o povprečnih cenah nepremičnin v RS za IV. kvartal 2008 in letnih poročil za leti 2009, 2010 in 2011.

## **10.0 ANALIZA LOKACIJE**

Z gospodarskega vidika sodi **Goriška regija** med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu.

Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Iskra Avtoelektrika d.d., Primorje d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest živilska industrija

d.d., Salonit Anhovo gradbeni materiali d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o..

Po osamosvojitvi je v regiji propadlo kar nekaj velikih podjetij, ki so imela razširjeno vejo prodaje izdelkov tako na bivšem jugoslovanskem trgu kot tudi v Evropi in sicer: tovarna pohištva Meblo, večji del podjetja Gostol, tovarna vozil in prikolic Vozila Gorica, Primex in še nekaj drugih.

V zadnjem času je zaradi zaostrovanja splošne gospodarske krize propadlo podjetje MIP. Podjetje Iskra Avtoelektrika Šempeter je uspešno prebrodilo krizo z odpuščanje manjšega števila delavcev, sedaj pa z novimi programi in trgi ponovno povečuje obseg dela in število zaposlenih.

V poslovnih in industrijskih conah, ki jih je za to regijo premalo, so nastala manjša inovativna podjetja, ki v glavnem uspešno poslujejo in zaposlujejo predvsem mlajše izobražene ljudi. V okolici in v sami Novi Gorici so nastali veliki nakupovalni centri (Merkur in Mercator, Obi, Qlandia,), ki v veliki meri zaposlujejo mlade ljudi preko študentskih servisov.

Družba HIT, do nedavnega zelo uspešna družba, ki zaposluje veliko število mladih, je zaradi padca standarda večinskih italijanskih gostov in napačnih poslovnih odločitev zašla v likvidnostne težave, kar lahko povzroči spremembe v Mestni občini Nova Gorica in v regiji.

**Mestna občina Nova Gorica** je s 279 km<sup>2</sup> površine in 31.911 prebivalci največja občina v Severnoprimerški regiji. Za občino je značilna lega na prehodu in stiku med Sredozemljem, Alpami in celinsko Evropo. Pomembna je tudi njena prometna lega med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonskemu nižavju na severovzhodu. Zelo razgibano ozemlje mestne občine se razprostira po različnih naravnih enotah, ki jih povezujejo soške vode. Na skrajnem severozahodu sega na hrib Sabotin (609 m). Hriboviti svet se nadaljuje na levi strani Soče z zahodnim delom Visokega krasa, s krajnimi severozahodnimi odrastki mogočnega Dinarskega gorovja, kamor sodita planoti Banjšice in Trnovski gozd, ki ju ločuje suha dolina Čepovanski dol. Na južnem delu se občina povzpne na Kras, pokrajino, od koder je šlo ime kras in z njim znanstveno raziskovanje kraških pojavov v svet. Osrednji del občine predstavlja vinorodna spodnja Vipavska dolina, nekakšna hrbtenica gospodarstva in poselitve, hriboviti svet je namreč bolj redko naseljen. Med kmetijskimi panogami sta najpomembnejši vinogradništvo in sadjarstvo. Poljedelstvo ne more popolnoma zaživeti zaradi zanj neugodnih podnebnih razmer, ki jih blažijo z različnimi ukrepi. Rednim sušam kljubujejo z namakanjem iz umetnega jezera Vogršček. Zelo pomembno je gozdarstvo na Visokem krasu. Industrijsko je občina dobro razvita, obrati so nastali na podlagi izročila lokalnih obrti (apnarstva, opekarstva, zidarstva, kovaštva, žebjarstva, čevljarstva, žagarstva in mizarstva). Po letu 1987 se je število delovnih mest v industriji precej zmanjšalo, povečalo pa se je v storitvenih dejavnostih (turizem, gostinstvo, trgovina, promet, svetovanje in podobno). Lega Mestne občine Nova Gorica ob meji z Republiko Italijo je ugodna za razvoj gospodarstva.

**Kromberk** je primestno naselje v Mestni občini Nova Gorica. Leži pod Trnovskim gozdom med gričevnatim Panovcem na jugu ter Škabrijelom (646 m) in Štanjelom 533 m) na severu. Je vzhodni del mesta Nova Gorica. Nad naseljem na apneniški skali stoji grad Kromberk v katerem je od 1954 urejen Goriški muzej z arheološkim, etnološkim in kulturnozgodovinskim oddelkom. V njem so stalno razstavljeni dela primorskih likovnih umetnikov 20. stoletja. V grajskem parku in v veži muzeja je lapidarij. Med prvo svetovno vojno sta bila tako kraj kot grad porušena, z vojno odškodnino je bilo naselje obnovljeno. Leta 1936 delno popravljen grad je bil med 2. sv. vojno ponovno porušen, ter v celoti restavriran v letih 1976 do 1979. Število prebivalcev je 1.820 (Vir: SURS, GURS, popis prebivalstva 2002).

## 11.0 OCENA VREDNOSTI

### NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pri izračunu vrednosti po načinu tržnih primerjav je potrebno upoštevati dejanske prodaje primerljivih nepremičnin. Pri tem je potrebno analizirati dejanske prodajne cene in jih primerjati z obravnavano nepremičnino. Opraviti je potrebno prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med obravnavano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Po opravljenih prilagoditvah je ocena vsake prodajne cene primerljive nepremičnine kot bi imela lastnosti obravnavane nepremičnine, kar omogoča ocenjevalcu oceno, koliko bi bila obravnavana nepremičnina vredna na trgu.

Za izračun vrednosti zemljišč parc. št. 401/24, 401/26, 402/18 in 405/4 vse 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 na severnem predelu stanovanjskega naselja Damber v Kromberku, zemljišče na lepi lokaciji, območje opredeljeno kot območje stanovanj, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski hiši, površina zemljišča 43 m<sup>2</sup>, prodano v začetku leta 2012 za ceno 58,90 €/m<sup>2</sup>,
- zemljišče na območju stanovanjskega naselja Damber v Kromberku, zemljišče na lepi lokaciji, območje opredeljeno kot območje stanovanj, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski hiši, površina zemljišča 49 m<sup>2</sup>, prodano v sredini leta 2012 za ceno 58,60 €/m<sup>2</sup>,
- zemljišče na območju naselja Varda v Kromberku, zemljišče trikotne oblike na lepi lokaciji, območje je opredeljeno kot območje stanovanj, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski hiši, površina zemljišča 36 m<sup>2</sup>, prodano v 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	233 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	/	58,90 €/m <sup>2</sup>	58,60 €/m <sup>2</sup>	58,60 €/m <sup>2</sup>
- vpliv površine	/	- 5,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv namembnosti	/	0	0	0
- vpliv komun. opremlj.	/	0	0	0
- vpliv datuma prodaje*	/	0	0	0
- vpliv makro lokacije	/	0	0	0
- vpliv mikro lokacije	/	0	0	0
VPLIVI SKUPAJ	/	- 5,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	55,96 €/m <sup>2</sup>	55,67 €/m <sup>2</sup>	55,67 €/m <sup>2</sup>
POVPREČNA VREDNOST		55,77 €/m <sup>2</sup> zaokroženo <b>55,80 €/m<sup>2</sup></b>		

\* V 1. polletju 2012 je opazno znižanje cen zemljišč za gradnjo, vendar je statistični podatek zaradi majhnega števila transakcij nezanesljiv

Izračun vrednosti zemljišč parc. št. 401/24, 401/26, 402/18 in 405/4 vse k.o. Kromberk:

$$V_z = (61 \text{ m}^2 + 89 \text{ m}^2 + 38 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2) \times 55,80 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_z = 13.001,40 \text{ €}}$$

## **12.0 ZAKLJUČEK**

Za oceno tržne vrednosti zemljišč parc. št. 401/24, 401/26, 402/18 in 405/4 vse k.o. Kromberk sem uporabil način tržnih primerjav. Tržno vrednost predmetnih nepremičnin ocenjujem na

**13.001,40 €.**

( z besedo: trinajsttisočena in 40/100 €))

Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno  
Stojan VIČIČ, univ. dipl. inž. grad.