

# CENITEV

PREDMET CENITVE *STAVBNO ZEMLJIŠČE*

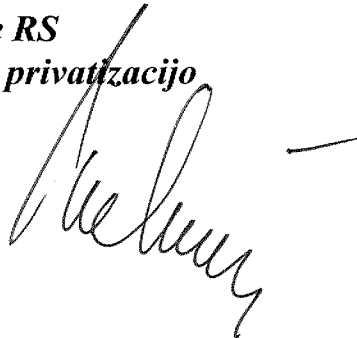
KATASTRSKI PODATKI *PARC. ID ŠT 2300-1049/2-0  
k.o. TRNOVO*

NAROČNIK *MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
Trg E. Kardelja 1,  
5000 NOVA GORICA*

LOKACIJA NEPREMIČNIN *V NASELJU VOGLARJI*

KRAJ IN DATUM  
CENITVE *NOVA GORICA, avgust 2012*

OBDELAL *FRANC PINTAR, univ. dipl. inž.  
Sodni izvedenec in cenilec ter cenilec  
s certifikatom Agencije RS  
za prestrukturiranje in privatizacijo  
Bratov Hvalič 144  
5000 NOVA GORICA*



## **1.0 PREDMET CENITVE**

Predmet cenitve je zemljišče parcele št. 1049/2 (pot 131 m<sup>2</sup>) k.o. Trnovo, ki se nahaja v naselju Voglarji in se funkcionalno navezuje na objekt Voglarji 11, ki je lociran na parceli št. 1322 k.o. Trnovo.



## **2.0. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE**

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

- Po potrdilu o namenski rabi Mestne občine Nova Gorica št. 35014-138/2012-2 z dne 23.2.2012 je zemljišče parcele št. 1049/2 k.o. Trnovo po osnovni namenski rabi opredeljeno pretežno kot območje stanovanj in delno kot območje za promet.
- V cenitvi je upoštevano osnovno stanje zemljišča brez vsakršnih predhodnih izboljšav ali potrebnih ureditev na zemljišču.
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na predmetne nepremičnine.
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.
- Površina parcele je privzeta po katastrskih podatkih.
- Vrednost, podana v cenitvi, velja na dan 31.07.2012.
- Zemljiškopravno stanje posebej ni analizirano, zato morebitne obremenitve ali druge stvarne pravice v cenitvi niso upoštevane.
- 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.

## **3.0. SPLOŠNO O VREDNOTENJU**

Namen cenitve je ugotovitev tržne vrednosti zemljišča na podlagi podanih izhodišč v poglavju 2.0. te cenitve.

Cenitveno poročilo za ugotovitev tržne vrednosti obravnavanega zemljišča je izdelano v skladu z veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, skladno z 28. čl. Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. List RS št. 84/07, 94/07, 55/09; Odl. US U-I 294/07-16 in 100/06) ter na podlagi primerljivih cen podobnih zemljišč območja s prilagoditvami.

Ogled zemljišča za izdelavo te cenitve je bil opravljen 1.08.2012.

## **4.0. NAČINI VREDNOTENJA NEPREMIČNIN**

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke so poznani trije glavni načini ugotavljanja vrednosti nepremičnin:

- Način tržnih primerjav,
- Nabavnovrednostni način in
- Na donosu zasnovan način.

Za konkretni primer ugotovitve tržne vrednosti je uporabljen tržni pristop, ker se zemljišče po drugih pristopih praviloma ne vrednoti.

### **Način tržnih primerjav**

S tem načinom vrednotenja se ugotovi tržno vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta način vrednotenja je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v 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 zaplembe 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 vrednotenja je za konkretni primer uporabljen, čeprav je zemljiška parcela povsem specifična – nahaja se sredi gozdnih površin, izrabljena pa bo za dejavnost s predvidoma solidno donosnostjo.

### **Analiza izboljšav (stroškovna metoda)**

Po tej metodi se ocenjuje vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

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

- fizičnega poslabšanja,
- funkcionalnega zastaranja in
- ekonomskega zastaranja.

Tudi pri stroškovnem pristopu pa se zemljišče ocenjuje po tržnem pristopu, saj elementov za drugačen pristop ni.

## **Ocenjevanje dohodka (dohodkovni pristop)**

Dohodkovna metoda pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi računana z naslednjo formulo:

$$V = I/R;$$

V.....vrednost nepremičnine  
I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja  
R.....stopnja kapitalizacije.

## **5.0. DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI**

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumno transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v to transakcijo.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določeni dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

1. Motivacija kupca in prodajalca je podobna.
2. Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi.
3. Na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču.
4. Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom.
5. Financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in ob običajnih pogojih za vrsto posesti na tem območju.
6. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti posesti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma, ko je ovrednotenje opravljeno.

## **6.0. LOKACIJA IN TEHNIČNI OPIS**

Parcela št. 1049/2 k.o. Trnovo se nahaja na vzhodni strani stanovanjske hiše kot ozka in podolgovata oblika, ki iz ravne dvoriščne površine ob objektu prehaja v razgiban del, ki še vedno predstavlja funkcionalno zemljišče hiše Voglarji št. 11. Naselje je oddaljeno cca 1,5 km od Trnovega in je v njem pretežno gručasta, sicer pa redka zazidava. Po katastru opredeljena "pot" parcele št. 1049/2 k.o. Trnovo se v naravi ne izkazuje (glej priloženi načrt parcele).

## **7.0. POVRŠINA ZEMLJIŠČA**

Površina, privzeta po katastrskih podatkih, znaša:

- parcela št. 1049/2 k.o. Trnovo: P = 131 m<sup>2</sup> (pot).

## 8.o. UGOTOVITEV VREDNOSTI

Po podatkih javne objave (ETN in TRGOSKOP) je bilo od 3. kvartala 2010 do sedaj realiziranih na širšem območju nasela Trnovo 7 prodaj podobnih zemljišč (niso upoštevane samostojno zazidljive enote), katerih povprečna prodajna cena znaša 24,75 €/m<sup>2</sup>.

Sedanja vrednost obravnavanega zemljišča, kot že navedeno, je ugotovljena po tržnem pristopu, pri čemer so upoštevane tri primerljive prodaje, vse iz bližnje okolice naselja Trnovo, ki so vse podobnih površin, kar pomeni, da niso samostojne zazidalne enote.

Prva realizirana prodaja podobnega zemljišča je neposredno na obrobju naselja Trnovo, površine 123 m<sup>2</sup> s prodajno ceno 35,00 €/m<sup>2</sup>, druga primerljiva prodaja je v bližnji okolici naselja Trnovo, površine 191 m<sup>2</sup> s prodajno ceno 32,00 €/m<sup>2</sup>, tretja pa prav tako iz bližnje okolice naselja Trnovo površine 308 m<sup>2</sup> in s prodajno ceno 21,10 €/m<sup>2</sup>. Prva in tretja prodaja sta bili realizirani v III. kvartalu leta 2011, druga pa v III. kvartalu leta 2010.

OPIS	OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE m <sup>2</sup>	PRIMER. ZEMLJ. 1.	PRIMER. ZEMLJ. 2.	PRIMER. ZEMLJ. 3.
LOKACIJA	K.O. TRNOVO	K.O. TRNOVO	K.O. TRNOVO	K.O. TRNOVO
POVRŠINA M <sup>2</sup>	131	123	191	308
PROD.CENA €/M <sup>2</sup>	/	35,00	32,00	21,10
- vpliv za makro lok.%	/	- 30,00	-20,00	-10,00
- vpl.za mikrol-obl.par.	/	-10,00	-5,00	0
- vpl.za primern.rabe	/	+2,00	-5,00	+5,00
SKUPNI VPLIV %		-38,00	-30,00	-5,00
VREDNOST €/M <sup>2</sup>		21,70	22,40	20,04
PONDER		30%	40%	30%
OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE		2.813,88 € 21,48 €/m <sup>2</sup>		

## 9.o. ZAKLJUČNO MNENJE

Ob upoštevanju primerljivih tržnih cen za podobna stavbna zemljišča območja ter vseh pomembnih vplivov je po mojem mnenju zaokrožena tržna vrednost zemljišča parcele ID ŠT 2300-1049/2-0 k.o. Trnovo s površino 131 m<sup>2</sup> in lego ob objektu Voglarji 11, Trnovo

**2.800,00 €**

(z besedo: dvatisočosemsto eurov in 00/100).

## 10.0. IZJAVA CENILCA

Podpisani Franc Pintar, univ. dipl. inž., sodni izvedenec in cenilec ter cenilec s certifikatom Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo, izjavljam da:

- ◆ se informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- ◆ naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- ◆ nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- ◆ plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ◆ sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- ◆ nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Priloge: 1. Načrt parcele  
2. Potrdilo o namenski rabi



Franc Pintar, univ. dipl. inž.

PINTAR FRANC, dipl. ing.  
Cenilec s certifikatom Agencije RS  
za prestrukturiranje in privatizacijo  
5000 NOVA GORICA  
B. Hvalič 144; tel. 065/25-335