

POROČILO O CENITVI NEPREMIČNINE PO TRŽNI METODI

PREDMET CENITVE: Zemljišče.

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina, Nova Gorica.

OZNAKA CENITVE: 1238– SZ

IME OBJEKTA: Zemljišče na parc.št. 682/27 in 682/29 obe
k.o. Nova Gorica.

VELJAVNOST CENITVE: 25.12.2012.

KRAJ: Nova Gorica

DATUM: 30.10.2012.

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

2. Naročnik cenitve

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

3. Lastnik nepremičnine

Lastnik zemljišča na parceli št. 682/27 je Projekt, Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica.

Lastnica zemljišča na parceli št. 682/29 je Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, čeprav to še ni zapisano v zemljiški knjigi.

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 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 26.10.2012 št. 35014-820/2012-2 je razvidno, da sta ocenjevani zemljišče po namenski rabi mešani območji, kjer ima Mestna občina predkupno pravico.

9.Opis stanja

Ocenjevana zemljišča na ocenjevanih parcelah se nahajajo v centru Nove Gorice ob stavbi Projeka in Mladinskega doma.

Obe parceli se nahajata na istem kompleksu zato jih cenim po enaki ceni.

Gre za urejanje zatečenega stanja.

Skladno z menjalno pogodbo med Skladom stavbnih zemljišč občine Nova Gorica in Projektom iz Nove Gorice z dne 03.07.1992 cenim samo del parcele št. 682/27, tako kot je navedeno v tej pogodbi.

10.00 Računske površine

Po podatkih, ki jih je posredoval naročnik cenitve je površina dela parcele št. 682/27 209 m²

Površina parcele št. 682/29 je 76 m²

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.

1. Zemljišče se nahaja v naselju Nova Gorica. Pravokotne oblike. Prodano leta 2011 po ceni 186,00 EUR/m². Velikost 215 m².
2. Zemljišče se nahaja v naselju Kromberku Ulica V. Vodopivca, prodano leta 2010 po ceni 120,00 EUR/m². Velikost zemljišče je 2.579 m².
3. Zemljišče se nahaja v kompleksu Meblo v Kromberku. Prodano v leta 2010 po ceni 128,90 EUR/m². Velikost zemljišče je 4.267 m².

Ker sta obe parceli v neposredni bližini ju cenim po enaki vrednosti.

IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE							
lastnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive prodaje					
		1	faktor	2	faktor	3	faktor
Pvršina m ²	209	215		2.679		4.267	
Cena EUR/m ²		186,00		120,00		128,90	
lokacija			0		-4%		-5%
velikost			0		+20%		+25%
oblika			0		+25%		+24%
okolje			+5%		-5%		-5%
prilagoditve			+5%		+36%		+39%
Cena EUR/m ²		195,30		163,20		179,20	
Povprečna prilagojena cena		179,20 EUR/m²					

* pomeni del parcele

12.00 Vrednost nepremičnine

Vrednost dela zemljišča na parc. št. 2304-682/27-0 je $209 \text{ m}^2 \times 179,20 \text{ EUR/m}^2 =$
37.452,80 EUR

Vrednost zemljišča na parc. št. 2304-682/29-0 je $76 \text{ m}^2 \times 179,20 \text{ EUR/m}^2 =$
13.619,20 EUR

V Novi Gorici, oktobra 2012.

CENILEC
Miro Bizjak udig