

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.
Sodni cenilec gradbene stroke
5000 Nova Gorica
Vinka Vodopivca 127

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve:	Stavbno zemljišče na naslovu Bate 23, Grgar, parcele ID znak 2294-342/12 in ID znak 2294-472/1-0
Naročnik:	MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica



Nova Gorica, oktober2012

ETNA d.o.o. Nova Gorica
Loke 37
5000 Nova Gorica

MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Trg E. Kardelja 1,
5000 Nova Gorica

SPREMNO PISMO

ZADEVA : Ocena tržne vrednosti nepozidanega stavbnega zemljišča parcele ID znak 2294-342/12-0 in ID znak 2294-472/1-0

V skladu z vašim naročilom smo izvršili ocenitev tržne vrednosti nepozidanega stavbnega zemljišča – funkcionalnega zemljišča stanovanjske hiše Bate 23, Grgar, parcele ID znak 2294-342/12-0 in ID znak 2294-472/1-0.

Namen vrednotenja je seznanitev o tržni vrednosti nepremičnine za potrebe prodaje zemljišča.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev je naše mnenje, da znaša tržna vrednost predmetne nepremičnine na dan 1.10.2012:

5.400 €

(z besedo: pettisočstiristo eurov in 00/100)

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakšna vprašanja, smo vam na razpolago.

S spoštovanjem
Radivoj Erzetič, dipl.inž.grad.

V Novi Gorici, oktober 2012

ETNA d.o.o. Nova Gorica

1. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je gradbena nepremičnina – nepozidano stavbno zemljišče na naslovu Bate 23, Grgar, parcele ID znak 2294-342/12-0 – dvorišče 162 m² ter ID znak 2294-472/1-0 – dvorišče 326 m².

Zemljiško knjižni lastnik navedenega zemljišča je:

- MESTNA OBČINA NOVA GORICA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica do 1/1

Po potrdilu o namenski rabi 35014-614/2012-2 z dne 27.8.2012 je osnovna namenska raba parcele ID znak 2294-342/12-0 **območje stanovanj**, parcele ID znak 2294-472/1-0 – pretežno (270 m²) **območje stanovanj** in delno (56 m²) **območje kmetijskih zemljišč**. Leži izven poselitvenega območja.

2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštevane.
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami.
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.
- Površina je privzeta po zemljiškoknjižnih podatkih.
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 30.9.2012 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin.
- 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.
- Kmetijsko zemljišče semocenil v sodelovanju s sodnim cenilcem kmetijske stroge g. Blažič Markom

3. SPLOŠNO O VREDNOTENJU

Namen cenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2011).

Ogled nepremičnine je bil opravljen 9.10.2012.

4. 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 povzeman po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2011 in jih navajam:

- **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. METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

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

Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

6. PODATKI O REGIJI IN KRAJU

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.

Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih naraščalo. Konec junija 2007 je bilo na Goriškem 48.996 delovno aktivnih prebivalcev, kar predstavlja 5,7 % delovno aktivnih v državi. Glede na enako obdobje leto prej je bilo v regiji kar 1.679 zaposlenih več. V storitvenih dejavnostih dela nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, kjer več kot polovico zaposlenih predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnja električne in optične opreme ter proizvodnja strojev in naprav. 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", Fructal živilska industrija d.d., 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..

Gospodarska moč regije v letu 2007 je v primerjavi z gospodarstvom države leto prej ostala skoraj na enaki ravni, malenkost se je zmanjšal delež neto čistega dobička (s 5,9 na 5,8 %). Delež neto dodane vrednosti 5,7 % se ni spremenil. Po številu gospodarskih družb, po vrednosti aktive na dan 31.12.06, po ustvarjenem čistem dobičku in neto dodani vrednosti je bila 2006 na šestem mestu med statističnimi regijami. Mesto višje je po številu zaposlenih, mesto nižje pa po doseženih čistih prihodkih od prodaje.

Bate so naselje v Mestni Občini Nova Gorica s 162 prebivalci (Vir: SURS, GURS, popis prebivalstva 2002). Ko se iz Nove Gorice po vijugasti cesti vzpenjate proti Banjšicam, pot zapelje tudi skozi Grgarsko kotlino, ki jo na eni strani omejujeta strma Skalnica (682 m) in Škabrijel (646 m), na drugi pa predgorje Banjške planote. Kotlina je bila še zelo zgodaj naseljena. O tem pričajo stare župnije in naselje Gradišče, kjer so ljudje iskali zatičišče pred Turki, ter nekdanji grad na Škrlji. Ta kotlina je znana tudi iz prve in druge svetovne vojne, saj je bil Grgar pomembna partizanska vas. Grgar, Grgarske Ravne in Bate so vasice, ki kljub svoji majhnosti skrivajo številne naravne lepote in kulturne znamenitosti, ki si jih je vredno ogledati. Središče vasi je pri cerkvi.

7. LOKACIJA IN TEHNIČNI OPIS

Predmetno zemljišče parcele ID znak 2294-342/12-0 in ID znak 2294-472/1-0 (prej št. 342/12 in 472/1 v k.o. Bate) se nahaja na osamljeni lokaciji izven naselja Bate v bližini zaselka "Sveto. Dostop je iz lokalne asfaltirane ceste skozi naselje na ozko makadamsko pot.



Zemljišče je nepravilne oblike, na zahodni strani stanovanjskega objekta je parcela ID znak 2294-472/1-0, ki je izravnana in predstavlja funkcionalno zemljišče – dvorišče nadomestnega objekta na naslovu Bate 23. Parcela ID znak 2294-342/12-0 je strma brežina severovzhodno od omenjenega objekta. Zemljišče ima dostop iz ozke makadamske poti.



Parcela ID znak 2294-472/1-0



Parcela ID znak 2294-342/12-0

8. UGOTOVITEV VREDNOSTI

Sedanja vrednost obravnavane nepremičnine je, kot že navedeno, ugotovljena po načinu tržnih primerjav. Tržne vrednosti podobnih zemljišč so privzete iz podatkov javne objave, iz podatkov agencij za posredovanje v prometu nepremičnin, iz lastne datoteke in iz raznih tekočih medijskih objav. V zadnjem obdobju je zelo majhno število transakcij vseh vrst nepremičnin in najemnih razmerij, zato je potrebno upoštevati tudi starejše podatke z ustreznimi prilagoditvami.

Kot na splošno, je tudi za območje Nove Gorice pri majhnem številu tovrstnih transakcij zelo veliko odstopanje v ceni na enoto. Izkazana so izjemno velika odstopanja od najpogostejših srednjih cen in predstavljajo specifično slabe lokacije v spodnjem cenovnem razredu ali pa dobre lokacije in vsebovanja tudi drugih delov zajetih v nepremičnini (garažni prostori, zunanja parkirišča, odstopanja v velikosti zemljišča, strogi center itd.).

Najpogostejši tržni podatki izkazujejo vrednosti stavbnih zemljišč območja trnovsko banjške planote v razponu od cca 10 €/m² do 30 €/m².

8.1. PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost primerljivega stavbnega zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, ocenim po metodi neposredne primerjave prodaj ob upoštevanju makro in mikrolokacijske lege, velikosti in na to vezane možnosti sedanje in bodoče namenske rabe.

Za primerjavo so bila izbrana štiri zemljišča na območju naselja Grgarske Ravne, Bate in Trnovo, ki so bila prodana v zadnjem obdobju, vendar je potrebna tudi prilagoditev zaradi časa prodaje.

1. Primerljiva prodaja

Zemljišče predstavlja parcelo nepravilne oblike v naselju Grgarske Ravne, skupne površine 255 m². Prodano je bilo marca 2010 za ceno 5.355 € oz. 21,00 €/m².

2. Primerljiva prodaja

Zemljišče predstavlja parcelo v naselju Voglarji, je pravokotne oblike, skupne površine 143 m². Prodano je bilo septembra 2011 za ceno 3.575 € oz. 25,00 €/m².

3. Primerljiva prodaja

Zemljišče predstavlja parcelo nepravilne, skoraj trikotne oblike v novem naselju na Trnovem, primerno za gradnjo samostojne stavbne enote. Površina zemljišča je 645 m², prodana septembra 2011 za ceno 9.675 € oz. 15 €/m².

4. Primerljiva prodaja

Zemljišče predstavlja parcelo pravokotne oblike v strnjenem naselju Bate, primerno kot funkcionalno zemljišče stavbne enote. Površina zemljišča je 206 m², prodana konec junija 2011 za ceno 3.389 € oz. 16,45 €/m².

Prilagoditve:				
primerljive prodaje:	Grgarske Ravne	Voglarji	Trnovo	Bate
prodaja za datum prodaje	5.355,00 € mar.10	3.575,00 € feb.11	9.675,00 € sep.11	3.389,00 € jun.11
velikost zemljišča v m ²	255	143	645	206
cena na m ²	21,00	25,00	15,00	16,45
prilagoditve v %				
čas prodaje	-15	-10	-5	-5
velikost in oblika zemljišča	0	-10	15	0
uporabna vrednost	-10	-20	-10	-10
vpliv lokacije	-15	-15	-20	-15
Prilagoditve skupaj:	-40	-55	-20	-30
Vrednost/m ²	12,60	11,25	12,00	11,52
Tržna vrednost na m ² :		€/m ²	11,84	
Zaokroženo:		€/m²	12,00	

Zaokrožena vrednost m² obravnavanega zemljišča znaša:
 $C_z = 12,00 \text{ €/m}^2$

Vrednost zemljišča

- **parcela ID znak 2294-342/12-0**

- površina parcele ID znak 2294-342/12-0: $P_{rz1} = 162 \text{ m}^2$
- primerljiva cena stavbnega zemljišča: $C_z = 12,00 \text{ €/m}^2$

$$V_{z1} = 162 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_{z1} = 1.944,00 \text{ €}}$$

Zaokrožena vrednost parcele ID znak 2294-342/12-0 znaša zaokroženo 1.940 €.

- **parcela ID znak 2294-472/1-0**

- površina stavbnega dela parcele ID znak 2300-472/1-0: $P_{rz2,1} = 270 \text{ m}^2$
- primerljiva cena stavbnega zemljišča: $C_z = 12,00 \text{ €/m}^2$
- površina kmetijskega dela parcele ID znak 2300-472/1-0: $P_{rz2,2} = 56 \text{ m}^2$

- primerljiva cena stavbnega zemljišča: $C_z = 4,00 \text{ €/m}^2$

$$V_{z2} = 270 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 + 56 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_{z2} = 3.464,00 \text{ €}}$$

Zaokrožena vrednost parcele ID znak 2294-472/1-0 znaša zaokroženo 3.460 €.

- Parcela ID znak 2294-342/12-0	1.940 €
- Parcela ID znak 2294-472/1-0	3.460 €
SKUPAJ	5.400 €

9. ZAKLJUČNO MNENJE

Vrednost nepozidanega stavbega zemljišča parcele ID znak 2294-342/12-0 ter ID znak 2294-472/1-0 (prej št. 342/12 in 472/1 v k.o. Bate), ki v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče stanovanjskega objekta na naslovu Bate 23, Grgar, znaša zaokroženo:

5.400 €

(z besedo: pettisočstiristo eurov in 00/100)

10. IZJAVA CENILCA

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. gradb, sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- so 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 ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad.

Prilagoditve:				
primerljive prodaje:	Grgarske Ravne	Voglarji	Trnovo	Bate
prodaja za	5.355,00 €	3.575,00 €	9.675,00 €	3.389,00 €
datum prodaje	mar.10	feb.11	sep.11	jun.11
velikost zemljišča v m ²	255	143	645	206
cena na m ²	21,00	25,00	15,00	16,45
prilagoditve v %				
čas prodaje	-15	-10	-5	-5
velikost in oblika zemljišča	0	-10	15	0
uporabna vrednost	-10	-20	-10	-10
vpliv lokacije	-15	-15	-20	-15
Prilagoditve skupaj:	-40	-55	-20	-30
Vrednost/m ²	12,60	11,25	12,00	11,52
Tržna vrednost na m ² :		€/m ²	11,84	
Zaokroženo:		€/m²	12,00	