

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.
Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno
Vinka Vodopivca 127
5000 Nova Gorica

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Stavbno zemljišče v Lokovcu, parcela št. 119/5, 119/7
in 1721/3, vse k.o. Lokovec

Naročnica: ROVAN Irena, Bukovica 6, 5293 Volčja Draga



Nova Gorica, oktober 2010

1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu z vašim naročilom sem ocenil tržno vrednost zemljišča vpisanega zk. vl. k.o.Lokovec št. 603, parcele št. 119/5 – cesta 38 m ² , v zk. vl. k.o. Lokovec št. 653 parcela št. 119/7 – cesta 297 m ² , ter v zk. vl. k.o. Lokovec št. IJD parcele št. 1721/3 – cesta 268m ² .	
Vrsta vrednosti:	Tržna vrednost
Definicija tržne vrednosti: V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti je tržna vrednost opredeljena kot 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.	
<u>TRŽNA VREDNOST cenjenega zemljišča znaša 4.221,00 EUR od tega:</u> <ul style="list-style-type: none">- <u>parcela št. 119/5 in 119/7 k.o. Lokovec 2.345,00 EUR,</u>- <u>parcela št. 1721/3 k.o. Lokovec 1.876,00 EUR.</u>	
Poročilo velja na	dan izpisa dne 6.10.2010, po stanju na dan ogleda 17.3.2010
Lastniki:	Po stanju na dan cenitve: Zk. vl. št. 603 in 653 <ul style="list-style-type: none">- ROVAN Irena, Bukovica 6, 5293 Volčja Draga do 1/1 Zk. vl. št. IJD <ul style="list-style-type: none">- JAVNO DOBRO POTA, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica do 1/1
Osnove cenitve:	Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem metodo tržnih primerjav .

2. IZJAVA CENILCA IN OMEJITVENI POGOJI

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. so v tem poročilu upoštevana določila slovenskega poslovno finančnega standarda SPS2,
2. 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;
3. 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;
4. nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranskosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
5. 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;
6. osebno opravlil pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
7. pri izdelavi mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči

Omejitveni pogoji:

1. Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov;
2. To poročilo je bilo izdelano za točno določen namen in se ga ne sme uporabljati v druge namene brez predhodnega soglasja ocenjevalca. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave celote niti dela tega poročila;
3. Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če o tem ni bilo posebej dogovorjeno;
4. V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna cenilcu poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.

3. NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost nepremičnine. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo izboljšav, 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 lahko kupec in prodajalec delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Pri definiciji poštene tržne vrednosti pa 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 še po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2007 in jih navajam:

- Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim. Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja vse pravica, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet ceditve.
- Tržna vrednost je opredeljena kot 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.

Ocenjevane pravice so tiste, ki predstavljajo polni lastniški interes na obravnavani nepremičnini.

4. **CENILNI PRISTOP IN OSNOVE ZA DOLOČITEV PRIMERNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA**

Za vrednotenje zemljišča prav tako kot tudi ostalih nepremičnin obstaja več cenilnih pristopov, ki pa na splošno vsi niso uporabni za vse nepremičnine. Vrednost nepozidanih stavbnih zemljišč se po stališčih Ustavnega sodišča Republike Slovenije (Ur. list RS št. 15/90 in 44/90) v načelu ne sme določati administrativno, ampak po tržnih kriterijih.

Za namene transakcije naj bi se po tržnem pristopu ocenjevala vsa zemljišča, priredi pa se lahko tudi na vsa ostala, kar naj bi v praksi pomenilo, da se določa primerna ali poštena tržna vrednost.

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

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

- Motivacija kupca in prodajalca je podobna
- Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi.
- Na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču.
- Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom.
- Financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in ob običajnih pogojih za vrsto posesti na tem območju.

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, brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma, ko je ovrednotenje opravljeno.

Tržna metoda je dejansko metoda direktnih tržnih primerjav podobnih nepremičnin.

Poleg tržne, stroškovne in dohodkovne metode so v razvitem svetu poznane predvsem še naslednje metode ocenjevanja zemljišč:

- metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika
- metoda razvoja zemljišča in
- metoda zemljiškega reziduala.

Dohodkovna metoda pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije.

Pri tem je pomembno, da se upoštevajo vsi momenti in stroški, ki vplivajo na končni letni ostanek čistega dohodka. Če se za pridobivanje dohodka uporabi čisto letno najemnino, kar se pri nas večinoma prakticira in je najemnik obremenjen z vsemi spremljajočimi in obratovalnimi stroški, je tak podatek sorazmerno zelo uporaben in ob

utemeljeno izbrani stopnji kapitalizacije izkazuje primerno tržno vrednost nepremičnine.

Skladno z že podanimi izhodišči je primerna cena obravnavanega zemljišča tista, ki je primerljiva z vrednostjo sosednjih zemljišč, ki so bila v tržni prodaji v bližnji preteklosti ob upoštevanju morebitnih konkretnih pogojev in omejitev. Pri tem pa je upoštevati pravilno osnovo (izhodiščno ceno) in vse ostale pomembne vplivne elemente oziroma stroške, ki nastanejo v postopku pridobivanja dovoljenj za gradnjo in morebiti pri primerljivem zemljišču še niso zajeti v ceni.

Stroški sedanje dejanske komunalne opremljenosti ali njene dograditve v tej cenitvi niso obravnavani, ker se pri pridobitvi gradbenega dovoljenja plača poseben komunalni prispevek, ki se prišteva k vrednosti stavbnega zemljišča, za katerega še ni izdano gradbeno dovoljenje.

5. NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA

Najboljša uporaba zemljišča je po definiciji tista, ki je logično verjetna in predstavlja legalno uporabo prostega zemljišča ali izboljšane posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Na vrednost tako vplivajo naslednji dejavniki:

- obstoječi predpisi o uporabi zemljišča
- možnost spremembe urbanističnih predpisov o uporabi zemlje
- fizične prilagoditve lokacije
- gospodarsko povpraševanje in ponudba
- vrednostni trendi posesti
- optimalna uporaba posesti itd.

6. PREDSTAVITEV PODATKOV IN OPIS NEPREMIČNINE

a. Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja je stavbno zemljišče vpisano v zk. vl. k.o. Lokovec št. 603, parcele št. 119/5 – cesta 38 m², v zk. vl. k.o. Lokovec št. 653 parcela št. 119/7 – cesta 297 m², ter v zk. vl. k.o. Lokovec št. IJD parcele št. 1721/3 – cesta 268 m².

b. Datum ogleda:

Ogled je opravljen 23.9.2010.

c. Viri podatkov:

Ogled, zk izpisek, katastrski podatki.

d. Podatki o regiji, mestu:

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. Cerkno, 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 više je po številu zaposlenih, mesto niže pa po doseženih čistih prihodkih od prodaje.

Lokovec je naselje v mestni občini Nova Gorica. Velja za eno najdaljših vasi v Sloveniji in leži na na vzhodnem delu Banjške planote. Tu se brezvoden svet, poln vrtač in uval, strmo spušča proti Čepovski dolini na vzhodu, na zahodu pa se stopnjasto znižuje v ravninski, travniški del Banjšic. Z Laščkom (1071m) doseže planota najvišji vrh. Domačije so razložene vzdolž celotnega dela planote, stisnjene v zavetje gozda.

e. Podatki o soseski:

Predmetno zemljišče se nahaja v naselju Lokovec, zaselek Na brdu, ki je oddaljeno cca 5 km zahodno od naselja Čepovan na Banjški planoti.

f. Urbanistični predpisi in omejitve:

Po podatkih o namenski rabi zemljišča (lokacijska informacija št. 35014-28/2010 z dne 27. 1. 2010) je parcela št. 119/5 k.o. Lokovec opredeljena kot stavbno zemljišče – območje stanovanj, parcela št. 119/7 kot območje kmetijskih zemljišč, parcela št. 1721/3 pa pretežno območje kmetijskih zemljišč, delno stavbno zemljišče – območje stanovanj.

g. Komunalni priključki:

V navedenih zaselkih je urejena le cesta in minimalna javna razsvetljava.

h. Omejitve

Iz Zk izpiska – ni omejitev.

i. Analiza najboljše uporabe:

Uporaba, takšna kot je, ustreza načelu najboljše uporabe.

7. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Obravnavana nepremičnina je vknjižena v Zemljiški knjigi okrajnega sodišča v Novi Gorici v k.o. Lokovec

V z.k. vložku št. 603 je vpisana parcela št.:

- 119/5 - cesta 38 m²,

V z.k. vložku št. 653 je vpisana parcela št.:

- 119/7 - cesta 297 m².

Na obravnavanima z.k. vložkoma je lastništvo vpisano na:

- Rovan Irena, Bukovica 6, 5293 Volčja Draga do 1/1

V z.k. vložku št. IJD je vpisana parcela št.:

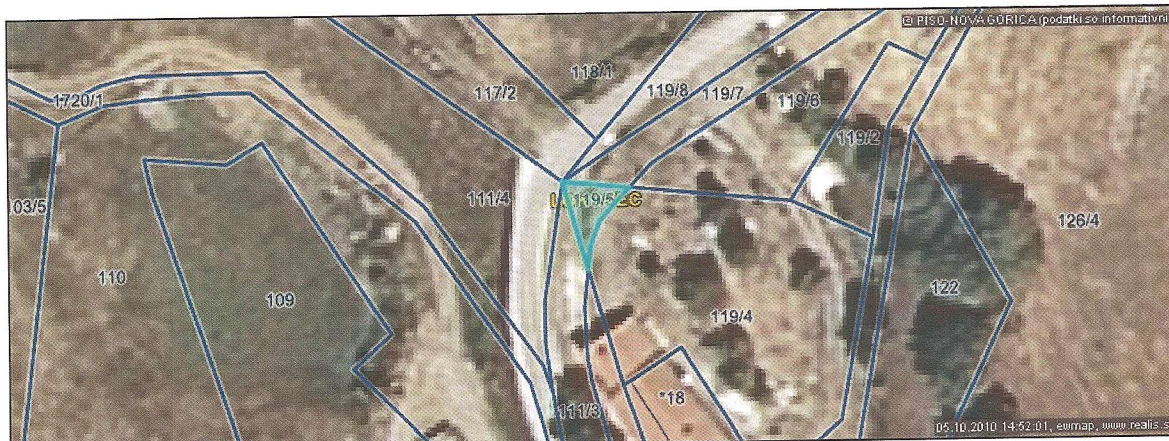
- 1721/3 cesta v izmeri 268 m²,

Na obravnavanem z.k. vložku je lastništvo vpisano na:

- JAVNO DOBRO POTA, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica do 1/1

8. LOKACIJA IN TEHNIČNI OPIS

Predmetno zemljišče se nahaja v zaselku Na brdu naselja Lokovec, ki so oddaljeni cca 5 km vzhodno od naselja Čepovan na Banjški planoti. Zaselki so pozidani s stanovanjskimi stavbami v kombinaciji z gospodarskim poslopjem.



Parcela št. 119/5 k.o. Lokovec



Parcela št. 119/7 k.o. Lokovec

V naravi predstavljata predmetni parceli št. 119/5 in 119/7 asfaltirano cesto skozi zaselek.

Predmetno zemljišče parcele št. 1721/3 k.o. Lokovec predstavlja funkcionalno zemljišče vzhodno od stanovanjskega objekta Lokovec 61.



Parcela št. 1721/3 k.o. Lokovec

9. IZRAČUN VREDNOSTI

Na območju Banjške planote se odkupne cene na poseljenih območjih gibljejo od 10 – 20 EUR/m², odvisno od lege in velikosti zemljišča.

Obravnavano zemljišče je večinoma stavbnega značaja – območje stanovanj, deloma pa je opredeljeno tudi kot kmetijsko zemljišče. Predmetno zemljišče se nahaja v naselju Lokovec, zaselek Na brdu in v naravi predstavlja asfaltirano javno cesto, oz dvorišče pred objektom. Kot primerna osnova se lahko privzame cena 15 EUR/m² in pri tem upošteva konkretne spremljajoče vplivne elemente, da se ugotovi primerna transakcijska cena.

- primerljiva sedanja transakcijska cena	C _p	EUR/m ²	15,00
- vplivni faktor makrolokacijske lege	F _{mil}	/	0,80
- vplivni faktor mikrolokacijske lege	F _{mal}	/	0,80
- vplivni faktor uporabne vrednosti	F _{ml}	/	0,75
$c_z = 15,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,75$			
$c_z = 7,20 \text{ EUR/m}^2$			

Zaokrožena vrednost m² obravnavanega zemljišča znaša:

$$C_z = 7,00 \text{ EUR/m}^2$$

VREDNOST ZEMLJIŠČA

▪ **parcela št. 119/5 k.o. Lokovec – cesta v izmeri 38 m²**

- računsko površina parcele št. 119/5 k.o. Lokovec:
 $P_{r1} = 38 \text{ m}^2$
- cena zemljišča: $c_{sz} = 7,00 \text{ EUR/m}^2$

$$V_{z1} = 7,00 \text{ EUR/m}^2 \times 38 \text{ m}^2$$

$$\underline{V_{z1} = 266,00 \text{ EUR}}$$

▪ **parcela št. 119/7 k.o. Lokovec – cesta v izmeri 297 m²**

- računsko površina parcele št. 119/7 k.o. Lokovec:
 $P_{r2} = 297 \text{ m}^2$
- cena zemljišča: $c_{sz} = 7,00 \text{ EUR/m}^2$

$$V_{z2} = 7,00 \text{ EUR/m}^2 \times 297 \text{ m}^2$$

$$\underline{V_{z2} = 2.079,00 \text{ EUR}}$$

- **parcela št. 1721/3 k.o. Lokovec – cesta v izmeri 268 m²**
- računsko površina parcele št. 1721/3 k.o. Lokovec:
P_{r3} = 268 m²
- cena zemljišča: c_{sz} = 7,00 EUR/m²

$$V_{z3} = 7,00 \text{ EUR/m}^2 \times 268 \text{ m}^2$$

$$\underline{V_{z3} = 1.876,00 \text{ EUR}}$$

10. ZAKLJUČEK

- Parcela št. 119/5 k.o. Lokovec	266,00	EUR
- Parcela št. 119/7 k.o. Lokovec	2.079,00	EUR
SKUPAJ	2.345,00	EUR

Skupna vrednost parcele št. 119/5 in 119/7 k.o. Lokovec znaša:

2.345,00 EUR

(z besedo: dvatisočtristopetinstirideset 00/100 EUR)

Vrednost zemljišča parcele št. 1721/3 k.o. Lokovec znaša 1.876,00 EUR.

Valuta cenitve: 1.10.2010

Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad.

