

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

POROČILO O IZVRŠENI OCENI
VREDNOSTI ZEMLJIŠČA PARCELE
K.O. ROŽNA DOLINA ŠT. 318/2

Nova Gorica, april 2007

1. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je zemljišče ki je v kartografski dokumentaciji Srednjeročnega plana Občine Nova Gorica za obdobje 1986 – 1990 za območje Mestne Občine Nova Gorica (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št.: 7/87, 3/90, 1/93, 9/95, 20/96, 3/98, 13/98 in uradne objave v časopisu Oko št.6/99, 18/2003) opredeljeno kot območje kmetijskih zemljišč k.o. Rožna dolina:

- št. 318/2 travnik 2.r. (cesta) 236 m²

v lasti do:

- 1/3 LAGANA Silvana, Via del Faiti 59, Gorica (Italija)
- 1/3 LAGANA Sandro, Via V.E. Orlandi 7, Gorica (Italija)
- 1/3 LAGANA Domenico, Via Consortiva 6/C, Gorica (Italija)

2. NAMEN CENITVE

Določitev vrednosti zemljišča zaradi sklenitve pogodbe v zvezi s pridobivanjem zemljišč za potrebe širitve lokalne ceste "Ajševica - Mandrija".

3. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije pridobljeni za izdelavo tega poročila so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize mnenja in sklepe
- nimam niti sedanjega niti bodočega pričakovanega interesa do lastnika nepremičnin niti do naročnika cenitvenega poročila (njihovih kapitalskih deležev oziroma drugih poslovnih sodelovanj) zaradi katerih bi bil lahko podan dvom v nepristransko ocenitev nepremičnin
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila
- kmetijsko zemljišče sem ovrednotil v sodelovanju s sodnim cenilcem kmetijske stroke g. Blažič Markom

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.

Skladno z veljavno zakonodajo občine v Republiki Sloveniji praviloma tekoče določajo osnove za vrednotenje gradbenih nepremičnin in s tem v zvezi tudi povprečne izhodiščne cene stavbnih zemljišč. Odvisno od makro lokacije ter intenzivnosti gospodarske rasti oziroma potreb po zazidljivih zemljiščih, občine določajo cenovne cone, ki so v največjih centrih lahko zelo številne in s sorazmerno velikimi razponi. Mestna občina Nova Gorica je s svojim odlokom (UO št. 7/03) določila ceno zemljišč, ki v tržnem smislu sicer le delno odraža dejansko stanje, zato je v cenilnih postopkih le orientacija pri primerjavi z dejanskimi tržnimi cenami. Opazna odstopanja izhajajo predvsem iz dejstva, da vsi kupci nimajo vseh pomembnih informacij, ki vplivajo na končno ceno. Taka odstopanja je pri strokovnem vrednotenju potrebno čimbolj upoštevati oziroma jih eliminirati.

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.

Za obravnavano zemljišče navedeni dejavniki izkazujejo pozitivne momente.

6. LOKACIJA IN TEHNIČNI OPIS

Parcela št. 318/2 k.o.Rožna dolina (del parcele 318 pred spremembo), se nahaja na Ajševici pred odcepom za Mandrijo. V naravi je zemljišče travnik. Dostop do zemljišča je neposredno iz asfaltirane lokalne ceste.

7. IZRAČUN VREDNOSTI

7.2. PO ENOTNI METODOLOGIJI

- Parcela k.o. Rožna dolina št.318/2
- površina dela parcele št. 318/2 k.o. Rožna dolina: $P_r = 236 \text{ m}^2$
- izhodiščna cena za stavbno zemljišče: $c_i = 9,25 \text{ EUR/m}^2$
- indeks povišanja cen: $I = 109,22$
- faktor funkcionalne ugodnosti lokacije: $F_l = 3,00$
- faktor uporabne vrednosti stavbnega zemljišča: $F_u = 0,40$
- faktor klasifikacije kmetijskega zemljišča: $F_{kz} = 0,70$

$$c_z = 9,25 \times 1,0922 \times 3,0 \times 0,40 \times 0,70$$

$$\underline{c_z = 8,49 \text{ EUR/m}^2}$$

$$V_z = 236 \times 8,49$$

$$\underline{V_z = 2.003,64 \text{ EUR}}$$

7.2. PO TRŽNEM PRISTOPU

Odkupi zemljišč za izgradnjo prometne infrastrukture so pogoste, vendar dosežene cene niso povsem tržne, saj pri formiranju cene ni povsem prisoten osnovni tržni element (ponudba – povpraševanje). Kljub temu so realizirane odkupne cene sprejemljiv pokazatelj tudi za nastajajoče cene, saj so bili nakupi izvedeni po načelu sprejemljivosti tako za prodajalca kot za kupca.

Na širšem območju Vipavske doline se odkupne cene za podobne razširitve na poseljenih območjih gibljejo od 10 EUR/m^2 navzgor odvisno od lege in morebitne prizadetosti za preostalo zemljišče oz. stavbno enoto.

Obravnavano zemljišče ni stavbnega značaja in se nahaja izven naselja. Kot primerna osnova se lahko privzame cena 10 EUR/m^2 in pri tem upošteva konkretne spremljajoče vplivne elemente, da se ugotovi primerna transakcijska cena.

- površina parcele k.o. Rožna dolina št. 318/2: $P_r = 236 \text{ m}^2$
- primerljiva sedanja transakcijska cena: $C_t = 10 \text{ EUR/m}^2$
- vplivni faktor makrolokacijske lege: $F_{ml} = 0,95$
- vplivni faktor mikrolokacijske lege: $F_u = 0,90$

$$c_z = 10 \times 0,95 \times 0,90$$

$$\underline{c_z = 8,55 \text{ EUR/m}^2}$$

$$V_z = 236 \times 8,55$$

$$\underline{V_z = 2.017,80 \text{ EUR}}$$

8. ZAKLJUČEK

Po različnih pristopih se vrednosti zemljišča bistveno ne razlikujeta, kar pomeni da izkazujeta primerno vrednost. Ob upoštevanju enakega ponderja za tržni pristop in enotno metodologijo znaša zaokrožena vrednost obravnavanega zemljišča:

2.010,00 EUR

(z besedo: dvatisočdeset EUR 00/100)

- Valuta cenitve: 1.4.2007

Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad.

