

POROČILO O CENITVI NEPREMIČNINE PO TRŽNI METODI

PREDMET CENITVE: Stavbno zemljišče.

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina, Nova Gorica.

OZNAKA CENITVE: 0719– Z

IME OBJEKTA: Zemljišče na parc.št. 782/3
k.o. Šempas.

VELJAVNOST CENITVE: 15.08.2007

KRAJ: Nova Gorica

DATUM: 31.05.2007

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

1. Predmet cenitve

Predmet cenitve je zemljišče na parc. št. 782/3 k.o. Šempas.

2. Naročnik cenitve

Naročnik cenitve je Mestna Občina Nova Gorica.

3. Lastniki nepremičnin

Lastnika zemljišča je Košuta Ivan, Šempas 18a, 5261 Šempas.

4. Namen cenitve

Nepremičnina se ceni zaradi ugotovitve poštene tržne cene zaradi odkupa oz. prodaje.

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 dogodki 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 prevíce so zavarovane in veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

8. Lokacija in splošni podatki

Iz lokacijske dokumentacije, ki jo je izdelal Oddelek za okolje in prostor pri MONG pod št. 35012-254/2007 z dne 02.04. 2007 je razvidno, da je namenska raba tega prostora območje prometne infrastrukture. V naravi je to ozek del makadamske ceste na strmejšem gornjem delu Šempasa, levo od regionalne ceste Nova Gorica – Ajdovščina.

9. Opis stanja

Kot je razvidno iz pisne prošnje na MONG jo je lastnik zemljišča zaprosil za odkup ocenjevane parcele. Parcela je v naravi del javne ceste, ki služi za dostop k novozgrajenim hišam. Prav zato je Oddelek za infrastrukturo in gospodarske javne službe dne 05.03.2007 izdal potrdilo, da parcela št. 782/3 k.o. Šempas, predstavlja kategorizirano občinsko cesto z oznako JP 7865410. Cesta je v javni rabi, zato lastnik tega zemljišča ne more koristiti v zasebne namene.

10.0 Računske površine

Po podatkih, ki mi jih je posredoval naročnik cenitve je površina parcele:

- parc. št. 782/3	travnik	69 m ² ,
- parc. št. 782/3	njiva	44 m ²
SKUPAJ		113 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.

Izhajam iz poznavanja, spremljanja in primerjave sličnih nepremičnin na Goriškem, ki sem jih cenil sam ali moji kolegi in jih hranim v lastni podatkovni bazi.

Glede na opisano stanje cenim nepozidano stavbno zemljišče za 22,00 EUR/m².
Skupaj 113 m² x 22,00 EUR/m² = 2.486,00 EUR za vsakega od lastnikov.

12.00 Vrednost zemljišča

Vrednost zemljišča je:

2.486,00 EUR

V prilogi ne dostavljam nobenih dokazil in grafičnih prilog, saj so vse te shranjene v dokumentaciji naročnika.

V Novi Gorici, maja 2007.

CENILEC

