

## POROČILO O CENITVI NEPREMIČNINE PO TRŽNI METODI

**PREDMET CENITVE:** Stavbno zemljišče.

**NAROČNIK CENITVE:** Mestna občina, Nova Gorica.

**OZNAKA CENITVE:** 0718– Z

**IME OBJEKTA:** Zemljišče na parc.št. 3265/2  
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. 3265/2 k.o. Šempas.

## **2. Naročnik cenitve**

Naročnik cenitve je Mestna Občina Nova Gorica.

## **3. Lastniki nepremičnin**

Lastnika zemljišča je Škarabot Marko, Šempas 42, 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 prevce 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. 35012-253/2007 z dne 02.04. 2007 je razvidno, da je namenska raba tega prostora delno kot kmetijsko zemljišče in delno kot območje stanovanj. V naravi je to nekategorizirana cesta na ravninskem delu Šempasa, desno 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 paecele. Parcela je v naravi del javne ceste. Prav zato je Oddelek za infrastrukturo in gospodarske javne službe dne 05.03.2007 izdal potrdilo, da parcela št. 3265/2 k.o. Šempas predstavlja nekategorizirano cesto, katera se navezuje na kategorizirano občinsko cesto z oznako JP 784500.

## **10.0 Računske površine**

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

- parc. št. 3265/2 njiva 68 m<sup>2</sup>.

### **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/m<sup>2</sup>.  
Skupaj  $68 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ EUR/m}^2 = 1.496,00 \text{ EUR}$  za vsakega od lastnikov.

### **12.00 Vrednost zemljišča**

Vrednost zemljišča je:

**1.496,00 EUR**

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

V Novi Gorici, maja 2007.

CENILEC  
Miro Bizjak udig

