

POROČILO O CENITVI NEPREMIČNINE PO TRŽNI METODI

PREDMET CENITVE: Stavbno zemljišče.

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina, Nova Gorica.

OZNAKA CENITVE: 1106– SZ

IME OBJEKTA: Zemljišče na parc.št. 2936/6 k.o. Bate.

VELJAVNOST CENITVE: 25.04.2011.

KRAJ: Nova Gorica

DATUM: 8.3.2011.

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

1. Predmet cenitve

Predmet cenitve je stavbno zemljišče na parc. št.2936/6 k.o. Bate.

2. Naročnik cenitve

Naročnik cenitve je Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

3. Lastnik nepremičnine

Lastnik nepremičnine je MONG, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

4. Namen cenitve

Nepremičnina se ceni zaradi ugotovitve 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 previce so zavarovane in veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

8. Lokacija in splošni podatki

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča, ki ga je izdal Oddelek za okolje in prostor MONG z dne 2.3.2011, je razvidno, da je po svoji namenski rabi namenjeno območju stanovanj.

9. Opis stanja



Ocenjevano zemljišče se nahaja v zaselku Čeferinovšče nad naseljem Bate. Kot je razvidno iz fototafij se na tem zemljišču nahaja pritlični objekt za hrambo kmečkega orodja.

10.00 Računske površine

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

- parc. št. 2936/6 26 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.

Podatke o primerljivih prodajah sem pridobil iz uradne evidence prodanih nepremičnin, ki se nahajajo v tem okolju in se z ocenjevano nepremičnino lahko primerjejo.

1. Zemljišče se nahaja v naselju Bate in je funkcionalno zemljišče ob hiši, prodano je bilo v drugem kvartalu leta 2010 za ceno 16,00 EUR/m².
2. Zemljišče se nahaja v Grgarskih Ravnah kot stavbno zemljišče. Prodano je bilo v prvem kvartalu leta 2010 po ceni 21,00 EUR/m².

IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE					
Karakteristike	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive prodaje nepremičnin			
		1	faktor	2	faktor
Površina v m ²	26	96		255	
Cena na m ²		16		21	
Okolje		boljše	1,05	enako	1,00
Mikro lokacija		slabše	0,90	slabše	0,80
Vlikost			0,95		1,00
Oblika uporabnosti		slabša	0,8	slabše	0,60
Čas prodaje			1,00		0,85
Prilagoditve			0,94		0,85
Vrednost EUR/m ²			15,04		17,85

Povprečna vrednost nepremičnine je 16,45 EUR/m² oziroma skupaj 427,70 EUR.

12.00 Vrednost nepremičnine

Vrednost zemljišča na parc. št. 2936/6 k.o. Bate je:

428,00 EUR

V Novi Gorici, marca 2011.

CENILEC
Miro Bizjak udig