

I 10/2022

CENILNO MNENJE

PREDMET CENILNEGA MNENJA: Ocena vrednosti nepremičnine, nezazidano stavbno zemljišče

KRAJ: Metlika, ob ulici Pod kostanji

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI: parc. št. 1020 k.o. 1515 Metlika z.k.v. 89

UPNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ul. 20, Ljubljana

DOLŽNIK: Monika Šajatovič, Cankarjeva ul. 12, Metlika

NAROČNIK CENILNEGA MNENJA: Okrajno sodišče v Črnomlju



Novo mesto, 20.7.2022

Izvedenec in cenilec za
gradbeno stroko



VSEBINA:

1. SPLOŠNI PODATKI
2. NAMEN CENILNEGA MNENJA
3. PRISOTNI PRI OGLEDU
4. NAROČNIK CENILNEGA MNENJA
5. ČAS IZDELAVE CENILNEGA MNENJA
6. IZHODIŠČE ZA OCENJEVANJE
7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI
8. IZJAVA CENILCA
9. TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI
10. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ

1. SPLOŠNI PODATKI

Po naročilu Okrajnega sodišča v Črnomlju sem opravil cenilno mnenje – oceno tržne vrednosti nepremičnine ki obsega:

Zemljišče parc. št.1020 z.k.v. 89 k.o. 1515 Metlika v izmeri 2093 m² katera je po podatkih PISA po namenski rabi opredeljena 100% kot stanovanjska površina

OPOMBA:

Razpisan ogled nepremičnine je bil za dan 20.7.2022. Dolžnico sem obvestil za ogled s priporočeno pošto, katero sem dobil vrnjeno z oznako – stranka ni prevzela pošiljke.

Na dan razpisanega ogleda sem tako opravil ogled sam na kraju samem in naredil fotografije.

2. NAMEN CENILNEGA MNENJA

- Oceno opravim za potrebo Okrajnega sodišča v Črnomlju v zadevi I 10/2022

3. PRISOTNI PRI OGLEDU

- Ogled opravim sam

4. NAROČNIK CENILNEGA MNENJA

- Okrajno sodišče v Črnomlju

5. ČAS IZDELAVE CENILNEGA MNENJA

- Cenilno mnenje je izdelano na dan 20.7.2022. Ogled nepremičnine je bil dne 20.7.2022. Mnenje je izdelano v 1 izvodu.

6. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

- ogled nepremičnine na kraju samem
 - podatki Gursa
 - geografski prikaz parcele
 - podatki pridobljeni s prodajo primerljivih nepremičnin v okolici
 - zbornik seminarja »tržno vrednotenje 2003« oktober 2003, Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS
- cenitev nepremičnine za predmetno nepremičnino sem opravil na osnovi metode tržnega vrednotenja nepremičnin, za katero sem pridobil Potrdilo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije 15.1.2004

7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Pri izračunu tržne vrednosti sem upošteval naslednje omejitvene pogoje:

- ocenjene vrednosti, navedene v cenilnem mnenju se nanašajo samo na to poročilo z določenim namenom, zato ne smejo biti uporabljeni za drug namen
- mnenje je izdelano na osnovi ogleda in podatkov pridobljenih iz Gursa
- cenilno mnenje je narejeno za potrebo Okrajnega sodišča v Črnomlju v zadevi I 10/2022 in se za ostale namene ne sme uporabljati brez soglasja avtorja, predvsem zaradi morebitne vsebinske neustreznosti ali načina izračuna oz. izbire metode izračuna
- cenilno mnenje je avtorsko delo, zato lahko naročnik z njim razpolaga le za namen tega postopka

8. IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;

- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za 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 kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec je osebno opravil pregled posesti iz zunanosti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

9. TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Lokacija

Nepremičnina - nezazidano stavbno zemljišče le locirano na obrobju Metlike v bližini ulice pod Kostanji na koncu naselja stanovanjskih hiš.

Komunalna oprema stavbišča

Individualna komunalna oprema:

- | | |
|----------------|--------------------------|
| • vodovod | poteke po Z robu parcele |
| • kanalizacija | vod poteka v bližini |
| • telefon | vod poteka v bližini |
| • vročevod | ne |
| • elektrika | vod poteka v bližini |

Kolektivna komunalna oprema:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| • cesta | da |
| • parking | ne |
| • javna razsvetljava | ne |
| • zelene in rekreacijske površine | ne |
| • odvodnjavanje meteorne vode | ne |
| • hidrantno omrežje | v bližnjem naselju |

10. IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ –Nezazidano stavbno zemljišče parc. št. 1020 k.o. 1515 Metlika v velikosti 2093m²

Elementi	Referenčne prodaje			
Indikativna prod. cena	Ocenjeno	Zemljišče 1	Zemljišče 2	Zemljišče 3
EUR/m ²		26,00	10,08	9,54
Datum prodaje/ponudba		10/2021	9/2021	7/2021
Čas. prilagoditev		+2%	+2%	+3%
Cene/enoto s prilagodi.		26,52	10,28	9,80
Pogoji prodaje		normalna	normalna	normalna
Prilagoditev za pogoje		0%	0%	0%
Cena/enot s prilagodit.		26,52	10,28	9,80
Lokacija		podobna	slabša	slabša
Prilagoditev za lokacijo		0%	+20%	+25%
Cena/enoto s prilagodi.		26,52	12,33	12,25
Fizične značilnosti				
Površina (m ²)	2.093,00	728/-5%	794/-5%	262/-5%
Oblika /namen		-3%	0%	+10%
Dostop		-2%	+3%	+5%
Komunalna opremlje.		-18%	+10%	+10%
Prilag. za fizične značil.		-28%	+8%	+20%
Cena/enot s prilagodit.		19,10	13,31	14,70
Uteži		60%	20%	20%
Prilagojena cena				
Izračun EUR/m ²	17,06			
Zaokrož. cene EUR/m ²	17.00			

Tržna vrednost stavbišča

$$VZ = 17,00 \text{ EUR/ m}^2 \times 2093,00\text{m}^2 = 35.581,00 \text{ EUR}$$

PRIMERLJIVE PRODAJE zemljišč vir aplikacija »CENILEC«1. Zemljišče ID 628.414

Parc. št: 4010/10 k.o. 1515 Metlika

Površina: 728 m²

Namenska raba: površina podeželskega naselja

Datum prodaje: 10/2021

Prodajna cena: 18.928,00 ali 26 EUR/m²

2. Zemljišče ID 558.512

Parc. št: 471/28 k.o. 1515 Metlika

Površina: 794 m²

Namenska raba: stanovanjska površina

Datum prodaje: 9/2021

Prodajna cena: 8.000,00 ali 10.08 EUR/m²

3. Zemljišče ID 554.189

Parc. št: 2953/3 k.o. 1515 Metlika

Površina: 2.500 m²

Namenska raba: površina podeželskega naselja

Datum prodaje: 7/2021

Prodajna cena: 2.500,00 ali 9,54 EUR/m²

Foto

