

<b>M E S T N A O B Č I N A N O V A G O R I C A</b>			
- 8 - 10 - 2010			
prejeto		kz.	
org.en.	slav.	pril.	vred.
3	478-207/2010-8		

**SODNI CENILEC IN IZVEDENEC  
KMETIJSKE STROKE  
MARKO BLAŽIČ univ.dipl.ing.agr.  
Miren 158  
5291 Miren  
TEL. 05 39 54073**

## CENITVENO POROČILO

*O VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ*

Parcele št. 7964/1 in 5459/2 k.o. Dornberk

Naročnik: Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, Nova Gorica



Miren, oktober 2010

### **PREDMET CENITVE :**

Parcela št. 7964/1	pot	360 m <sup>2</sup>
Parcela št. 5459/2	pot	100 m <sup>2</sup>

Parcela k.o. Dornberk

**NAMEN CENITVE :** Ugotoviti tržno vrednost zemljišč zaradi kupoprodaje.

**LASTNIK ZEMLJIŠČA :** JAVNO DOBRO POTA, TRG EDVARDA KARDELJA 1, 5000 NOVA GORICA  
BAŠA JOŽEF, POTOK PRI DORNBERKU 8, 5294 DORNBERK

**NAROČNIK CENITVE :** Mestna občina Nova Gorica

**DAN OGLEDA :** oktober 2010

### **OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :**

Parceli št. 7964/1 in 5459/2 k.o. Dornberk ležita više v kompleksu vinogradov, nekako v širini Potoka in sta dostopni po vinogradniški poti.

V naravi je parcela 7964/1 deloma vinograd, deloma pa predstavlja poraščeno zemljišče. Vinograd je uredil potencialni kupec in zaradi racionalne rabe v kompleks vinograda vključil del poti, sam pa uredil novo pot za dostope.

Parcela št. 5459/2 je v naravi sedaj cesta in se uporablja za dostope ter obdelavo.

Po lokacijski informaciji št. 35014-608/2010-2 z dne 23.7.2010 izdanega s strani Mestne občine Nova Gorica je zemljišče opredeljeno kot kmetijsko zemljišče.

### **STANDARD VREDNOSTI**

V cenilnem elaboratu se ocenjuje tržna vrednost. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršita razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posredujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v transakcijo. Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajno za vrsto posesti na tem območju. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katero niso vplivali posebni pogoji financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti nastale v teku transakcije.

### **PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE**

Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani lastnika, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov v katerih se nahaja ocenjevana posest.
- Informacije in podatki 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.

- Posest je vrednotena kot da ni obremenjena z dolgovi
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za drug namen brez pisne privolitve cenilca
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni to vzajemno dogovorjeno

## 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 vrednostpredmeta 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
- nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči

## CENITEV ZEMLJIŠČA :

Cenitev je izdelana upošteva lege zemljišča in dostop, lastnosti tal in Zakon o urejanju prostora in zakon o graditvi objektov( Ur.l. RS, št.110/2002), Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS št.59/96 in 36/03), Enotno metodologijo za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda ( U.L. SRS 10/87 in 30/89), Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur.l. SRS št.36/84), Katalog kalkulacij (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva) in Cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, ter upošteva dejstvo, da cenjena zemljišča pripadajo katasterskemu cenilnemu okraju Gorica, v katerem znaša izračunani letni dohodek za m<sup>2</sup> prvorazredne njive 0,514 EUR v tekočem obdobju in izračunani čisti dohodek 0,132 EUR/m<sup>2</sup> se ceni :

Goriško- ravninski predel:							
kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.
kultura	%	kg/m <sup>2</sup>	€/kg	€	%	€	€
pšenica	20	0,80	0,200	0,032	69%	0,022	0,010
naknadni p.	po strminah	3,00	0,054	0,026	70%	0,018	0,008
koruza	32	1,10	0,160	0,056	86%	0,048	0,008
krompir	18	3,80	0,200	0,137	73%	0,100	0,037
vrtnine	14	3,60	0,480	0,242	75%	0,181	0,060
TDM	16	1,20	0,110	0,021	56%	0,012	0,009
<b>Skupaj</b>	<b>100</b>			<b>0,514</b>	<b>74,27%</b>	<b>0,382</b>	<b>0,132</b>

parcels št.7964/1

- letni rač.dohodek 0,132 EUR/m<sup>2</sup>
- število točk 55
- faktor 0,01
- ekonomski dejavniki 20 %
- stopnja kapitalizacije 5%
- neto površina 360 m<sup>2</sup>

$$V_p = 0,132 \text{ EUR/m}^2 * 55 * 0,01 * 1,20/0,05 * 360 \text{ m}^2 = 627,00 \text{ EUR}$$

parcels št.5459/2

- letni rač.dohodek 0,132 EUR/m<sup>2</sup>
- število točk 55
- faktor 0,01
- ekonomski dejavniki 20 %
- stopnja kapitalizacije 5%
- neto površina 100 m<sup>2</sup>

$$V_p = 0,132 \text{ EUR/m}^2 * 55 * 0,01 * 1,20/0,05 * 100 \text{ m}^2 = 174,00 \text{ EUR}$$

**Vrednost parcele št. 796/41 k.o. Dornberk znaša po mojem mnenju 627,00 EUR.**

**Vrednost parcele št. 5459/2 k.o. Dornberk znaša po mojem mnenju 174,00 EUR**

Miren 6.10.2010

