

4/10/2012

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

MESTNA OBČINA NOVA GORICA			
prejeto	15 -03- 2012		
org.en.	štev.	pril.	vred.
3478-78	2012-5		

CENITVENO POROČILO

O VIŠINI ZAKUPNINE ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Parcele št. 348, 347 in 349/3 k.o. Šmaver

NAROČNIK : Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, Nova Gorica

Miren, marec 2012



PREDMET CENITVE : Višina zakupnine za dele parcele št. 348, 347 in 349/3 k.o. Šmaver

NAMEN CENITVE : Ugotoviti tržno vrednost zakupnine za dele parcel.

LASTNIK ZEMLJIŠČA : Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1

NAROČNIK CENITVE : Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1

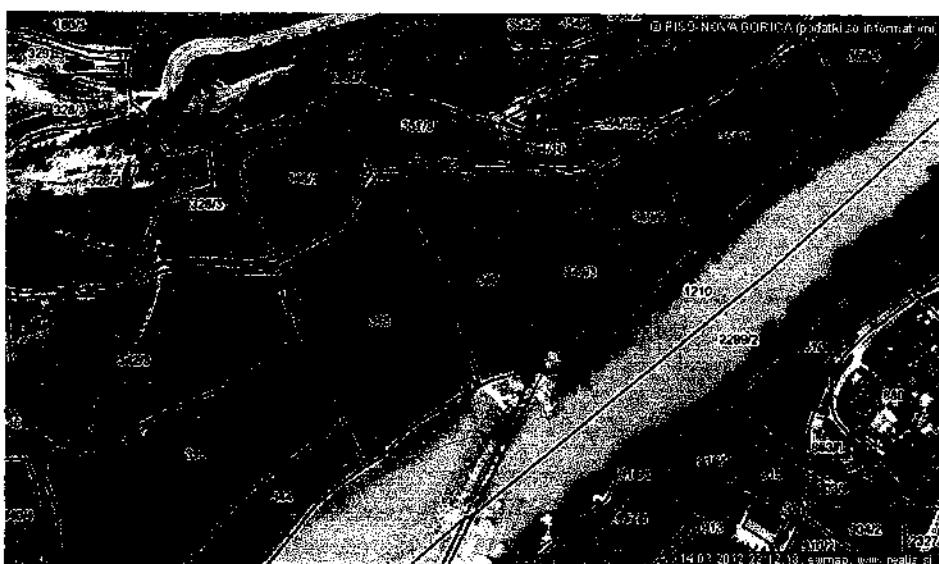
DAN OGLEDA : marec 2012

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :

Parcele št. 347, 348 in 349/3 k.o. Šmaver ležijo na desnem bregu reke Soče v Solkanu, kakih 300 m od novega mostu preko reke. Dostopne so po makadamski poti iz zgornje strani.

V naravi so parcele povečini poraščene z redkim gozdom mešanega sortimenata. Parcele se bodo v bodoče uporabljale kot območje za rekreacijo, saj bo na samih parcelah urejen manjši pustolovski park (lesene platforme, vrvnate mreže, jeklenice, lestve, leseni mostovi, urejene poti).

Za potrebe pustolovskega parka se bo uporabljalo 2700 m² parcele št. 348, 2300 m² parcele št. 347 in 2800 m² parcele št. 349/3. Skupna uporabna površina tako znaša 7800 m².



Po lokacijski informaciji št. 35014-171/2012-2 z dne 9.3.2012 izdane s strani Mestne Občine Nova Gorica so parcele opredeljene kot pretežno območje gozdov, delno območje športno rekreativskih zelenih površin in del kot območje vodnih površin.

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠCINE

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 vrednost predmeta ocenjevanja ali doseganje dogovorenega 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 upoštevaje lego 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 upoštevaje dejstvo, da cenjena zemljišča pripadajo katasterskemu cenilnemu okraju Gorica, v katerem znaša izračunani letni dohodek za m^2 prvorazredne njive 0,585 EUR v tekočem obdobju in izračunani čisti dohodek 0,151 EUR/ m^2 se ceni :

Ožje mestno območje Nove Gorice								
kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	
	%	kg/m2	€/kg	€	%	€		€
kultura								
pšenica	20	0,80	0,200	0,032	69%	0,022	0,010	
naknadni p.	po strinah	3,00	0,054	0,024	70%	0,017	0,007	
koruza	28	1,20	0,160	0,054	86%	0,046	0,008	
krompir	22	3,80	0,200	0,167	73%	0,122	0,045	
vrtnine	15	4,00	0,480	0,288	75%	0,216	0,072	
TDM	15	1,20	0,110	0,020	56%	0,011	0,009	
Skupaj	100			0,585	74,26%	0,434	0,151	

VIŠINA ZAKUPNINE ZA ZEMLJIŠČE (letno):

- letni rač.dohodek 0,585 EUR/m²
- število točk 25
- faktor 0,1
- ekonomski dejavniki 40%
- kapitalizacija 15 let
- neto površina 7800 m²

$$V_p = (0,585 \text{ EUR/m}^2 * 25 * 0,1 * 1,40 * 7800 \text{ m}^2) / 15 \text{ let} = 1.064,70 \text{ EUR/leto}$$

Letna višina zakupnine za zemljišče znaša po mojem mnenju 1.064,70 EUR.

Miren 14.3.2012

