

**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

Parcela št. 6588 k.o. Dornberk

NAROČNIK : MESTAN OBČINA NOVA GORICA



Miren, september 2012

PREDMET CENITVE :

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m ²)
6588	Dornberk	gozd	186

NAMEN CENITVE : Ugotoviti tržno vrednost zemljišč zaradi kupoprodaje.

LASTNIK ZEMLJIŠČA :

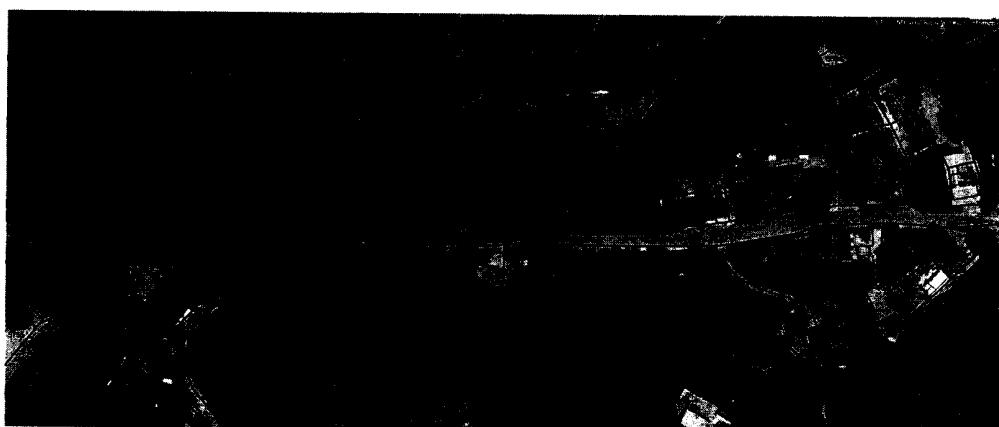
Danjela Alma Jelen
Tureli 33, 5292 Renče do 1/5
Rafael Rijavec
Gregorčičeva ul. 15, 5000 Nova Gorica do 1/5
Ema Baša
Vlahovičeva ul. 27, 6280 Ankaran do 1/5
Mojca Umek
Brkinčeva ul. 2c, 6210 Sežana do 1/5
Tanja Favento
Spodnje Škofije 207, 6281 Škofije do 1/10
Sonja Rijavec
Župančičeva ul. 21, 6000 Koper do 1/10

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

DAN OGLEDA : september 2012

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :

Zemljišče parc. št. 6588 k.o. Dornberk se nahaja v neposredni bližini na levi strani regionalne ceste R1-204 Nova Gorica – Sežana. Območje, na katerem se nahaja predmetno zemljišče, je pozidano z redko individualno stanovanjsko pozidavo. Predmetno zemljišče je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje kmetijskih zemljišč. Zemljišču je potrebno odkupiti zaradi potrebe izgradnje peš hodnika, ki zaradi majhne parcele zajema celotno površino.



Parc. št. 6588 k.o. Dornberk

Po potrdilu o namenski rabi je parcela opredeljena kot območje kmetijskih zemljišč, leži znotraj meje poselitvenega območja in spada v varovalni pas ceste.

STANDARD VREDNOSTI

V cenilnem elaboratu se ocenjuje tržna vrednost. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri prodaje vojlan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršita razumno 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 predstavlajo 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 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 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 (MKG, Uprava za pospeševanje kmetijstva), Slovenski poslovno finančni standardi (Ur. l. SRS 56/2001) 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 0,514 EUR v tekočem obdobju in izračunani čisti dohodek 0,132 EUR/ m^2 se ceni :

Goriško- ravninski predel:		kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	RČ. dohod.
kultura	%			kg/m ²	€/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	
Skupaj	100				0,514	74,27%	0,382	0,132

parcela št. 6588

- letni rač.dohodek 0,514 EUR/ m^2
- število točk 30
- faktor 0,1
- ekonomski dejavniki 5%
- stranski stroški in bodoča drugačna raba – 2,5
- neto površina 186 m^2

$$V_p = 0,514 \text{ EUR}/m^2 * 30 * 0,1 * 1,05 * 2,5 = 4,00 \text{ EUR}$$

$$V_p = 4,00 \text{ EUR} * 186 \text{ m}^2 = 744,00 \text{ EUR}$$

Vrednost parcel znaša po mojem mnenju 744,00 EUR.

Miren 10.9.2012

