

- 8 -03- 2011

prejeto

org.en. štev. pril. vred. *12*

3 478-205/2009-13

**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. 1346/2 k.o. Kromberk



Miren, marec 2011

PREDMET CENITVE :

Parcela št. 1346/2 NERODNO ZEMLJIŠČE 54 m²

Parcela k.o. Kromberk

NAMEN CENITVE : Ugotoviti tržno vrednost zemljišč zaradi kupoprodaje.

LASTNIK ZEMLJIŠČA : Javno dobro

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

DAN OGLEDA : marec 2011

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :

Parcela št. 1346/2 k.o. Kromberk je zelo majhna parcelica, ki leži med Solkansko obvoznico in naseljem v Solkanu. Nekoč je parcela verjetno predstavljala strugo manjšega potoka. Zaradi lege ob ureditvenem območju in možnosti priključitve na ureditveno območje uporabljam faktor ugodnosti lokacije 4,00.



Po potrdilu o namenski rabi št. 35014-308/2010 z dne 16.4.2011 izdano s strani Mestne Občine Nova Gorica je parcela opredeljena kot območje kmetijskih zemljišč (območje varstva najboljših kmetijskih zemljišč in del kot varstveni pas elektro koridorja.)

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 katastrskemu cenilnemu okraju Gorica, v katerem znaša izračunani letni dohodek za m² prvorazredne njive 0,585 EUR v tekočem obdobju in izračunani čisti dohodek 0,151 EUR/m² se ceni :

Ožje mestno območje Nove Gorice							
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 strninah	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

parcela št. 1346/2

- letni rač.dohodek 0,585 EUR/m²
- število točk 25
- faktor 0,01
- ekonomski dejavniki 30 %
- stopnja kapitalizacije 5%
- ugodnost lokacije 4,00
- neto površina 54 m²

$$V_p = 0,585 \text{ EUR/m}^2 * 25 * 0,01 * 1,30/0,05 * 4,00 * 54 \text{ m}^2 = 821,00 \text{ EUR}$$

Vrednost zemljišča znaša po mojem mnenju 821,00 EUR.

Miren 4.3.2011

