

**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. 569/2 k.o. Stara gora



Miren, maj 2012



## **PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE**

Splošni omejitveni pogoji

- *V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov v katerih se nahaja ocenjevana in primerljive posesti.*
- *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), Slovenski poslovno finančni standardi (Ur. l. SRS*

(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<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>

Parcela št.569/2

- vrednost proizvodnje 0,514 EUR/m<sup>2</sup>
- število točk 45
- faktor 0,1
- ekonomski dejavniki 35 %
- faktor ugodnosti lokacije 2,00
- neto površina 2173 m<sup>2</sup>

$$V_p = 0,514 \text{ EUR/m}^2 * 45 * 0,1 * 1,35 * 2,00 = 6,231 \text{ EUR/m}^2$$

$$V_p = 6,231 \text{ EUR/m}^2 * 2173 \text{ m}^2 = 13.541,00 \text{ EUR}$$

**Vrednost parcel znaša po mojem mnenju 13.541,00 EUR.**

Miren 15.5.2012

