

**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



**PREDMET CENITVE :**

Parcela št.569/2                                gozd    2    2173 m<sup>2</sup>

Parceli k.o. Stara gora

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

**LASTNIK :** CEJ ANTON POK. IVANA, 172, 5000 NOVA GORICA

**NAROČNIK CENITVE :** Mestna Občina Nova Gorica

**DAN OGLEDA :** MAJ 2012

**OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :**

Parcela št.569/2 k.o. Stara gora je v naravi dejansko gozd. Gozd je poraščen z mešanim sestojem listavcev, deloma je že izkrčen.



Sama parcela leži po lokacijski informaciji pridobljeni iz PISO Mestne občine Nova Gorica v območju gospodarske infrastrukture.

**STANDARD VREDNOSTI**

*V cenilnem elaboratu se ocenjuje tržna vrednost. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta 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 nastali 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 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 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 (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva), Slovenski poslovno finančni standardi (Ur. l. SRS*

.../2001) in cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih izvedencev in cenicelcev kmetijske stroke Slovenije, ter upoštevaje dejstvo, da cenjena zemljišča pripadajo katasterskemu ceničnemu 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.	
	%	kg/m2	€/kg	€	%	€	
kultura							
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/ $m^2$
- število točk 45
- faktor 0,1
- ekonomski dejavniki 35 %
- faktor ugodnosti lokacije 2,00
- neto površina 2173  $m^2$

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

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

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

Miren 15.5.2012

