

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

CENITVENO POROČILO
O VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Parcela št.5292 k.o. Osek

Miren, junij 2007

PREDMET CENITVE :

Parcela št. 5292 pot 480 m²

Parcela k.o. Osek

NAMEN CENITVE : Ugotoviti tržno vrednost zemljišč zaradi kupoprodaje.

LASTNIK ZEMLJIŠČA : Mestna občina Nova Gorica

NAROČNIK CENITVE : Mestna občina Nova Gorica

DAN OGLEDA : junij 2007

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :

Parcela št.5292 k.o. Osek leži na robu vasi Osek in se v naravi ne uporablja več kot pot. V naravi predstavlja spodnji del parcele krajšo pot med dvema hišama (mati-hči), naslednji del parcele je v naravi funkcionalno zemljišče v novi stanovanjski hiši Osek 16a, del nad hišo, ki po površini predstavlja večji del parcele pa se je v naravi popolnoma zarasel z robido, grmičevjem in deloma gozdom.

Po poti so lahko vozili le z vprego in ozkim vozom.

Po lokacijski informaciji Mestne občine Nova Gorica št.35014-40/07 z dne 16.5.2007 je parcela v manjšem delu opredeljena kot stavbno zemljišče v večjem delu kot gozd in kmetijsko zemljišče.

Stavbni del je ocenjen v sodelovanju s sodnim cenilcem gradbene stroke Erzetič Radivojem.

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 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 upošteva dejstvo, da cenjena zemljišča pripadajo katastrskemu cenilnemu okraju Gorica, v katerem znaša izračunani letni dohodek za m² prvorazredne njive 0,477 EUR v tekočem obdobju in izračunani čisti dohodek 0,12 EUR/m² se ceni :

kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.
kultura	%	kg/m ²	€/kg	€	%	€	€
pšenica	20	0,90	0,163	0,029	69%	0,020	0,009
naknadni p.	do 75%	3,00	0,054	0,024	70%	0,017	0,007
koruza	35	1,10	0,146	0,056	86%	0,048	0,008
krompir	15	3,80	0,167	0,095	73%	0,069	0,026
vrtnine	15	3,60	0,480	0,259	75%	0,194	0,065
TDM	15	1,00	0,083	0,013	56%	0,007	0,006
Skupaj	100			0,477	75%	0,356	0,120

parcels št. 5292

- letni rač.dohodek 0,12 eur/m²
- število točk 25
- faktor 0,01
- ekonomski dejavniki 00%
- neto površina 120 m² (stavbno) in 360 m² kmetijsko

$$V_z = 20,00 \text{ EUR/m}^2 * 120 \text{ m}^2 = 2.400,00 \text{ EUR}$$

$$V_p = 0,477 \text{ eur/m}^2 * 35 * 0,1 * 1,00 * 360 \text{ m}^2 = 601,02 \text{ eur}$$

Vrednost parcele št.5292 k.o. Osek znaša po mojem mnenju 3.001,02 EUR.

Miren 4.6.2007