

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

MESTNA OBČINA NOVA GORICA			
prejeto		23-04-2012	22
org.en.	stov.	red.	red.
3	465-02-78/2004	21	

## CENITVENO POROČILO

*O VREDNOSTI TRAJNIH NASADOV*

Parcela št. 319 k.o. Rožna dolina

**NAROČNIK** : Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica



Miren, marec 2012

**PREDMET CENITVE :** Vrednost trajnih nasadov na parceli št. 319 k.o. Rožna dolina

**OPIS CENITVE :** Ugotoviti vrednost trajnih nasadov in izgubo dohodka zaradi izgradnje ceste.

**LASTNIK ZEMLJIŠČA :** Vižin Vilma, Ajševica 58, 5000 Nova Gorica

**LASTNIK TRAJNIH NASADOV :** Vižin Vilma, Ajševica 58, 5000 Nova Gorica

**NAROČNIK CENITVE :** Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

**DAN OGLEDA :** po možnostih marec 2012

### **OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :**

Parcela št. 312 k.o. Rožna dolina je bila spremenjena v cesto. Na parceli je pred spremembo zemljišča v cestno telo raslo 8 jablan, ki so bile zaradi širitve ceste odstranjene.

Jablane so bile po besedah lastnice stare 12 let, sorta goriška sevka. Jablane so rodile poprečno 20 kg sadja letno.

### **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**

- Na 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 VREDNOSTI TRAJNIH NASADOV :**

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.

### **Neamortizirana vrednost trajnih nasadov :**

- investicija po kosu 20,00 EUR/kos
- št. kosov 8
- starost nasada 12
- amortizirano 40 %

$20,00 \text{ EUR/kos} * 8 * 0,6 = 72,00 \text{ EUR}$

### **Izguba na pridelku :**

$20 \text{ kg/leto} * 7 \text{ let} * 0,7 * 8 \text{ kos} * 0,55 \text{ EUR/kg} = 431,20 \text{ EUR}$

**Skupna odškodnina za trajni nasad znaša po mojem mnenju 503,20 EUR.**

Miren 28.3.2012

