

7. Ocena vrednosti nepremičnin I 107/2023

Ocena izračuna osnovne vrednosti (Ov) kmetijskega zemljišča na podlagi dobička (Dob) upošteva cenilne osnove in ekonomske dejavnike (ED), ki se kapitalizira (K) z 2% donosom, upoštevana je površina zemljišča (P) in boniteta zemljišča (B). $Ov = Dob * ED/K * P * B/100$

Ocena zemljišč je bila opravljena za površine, ki so po namenski in dejanski rabi kmetijsko zemljišče

Preglednica številka 6: Ocena osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča in vrednost deleža

ŠIF. k.o.	Ime k.o.	Parcelna številka	Boniteta v točkah	Površ. v m ²	Osnovna vrednost v €/m ²	Ek.dej. €/m ²	Skupaj z ekon. dej. €/m ²	Vrednost parcele (€)	Delež	Vrednost deleža v €
1998	V. Ligojna	2602	48	5.522	1,35 €	45%	1,96 €	10.799,71 €	1/5	2.159,94 €
2001	St. Vrhnika	2681	40	3.483	1,12 €	40%	1,57 €	5.480,85 €	2/5	2.192,34 €
2001	St. Vrhnika	421	58	3.917	1,63 €	45%	2,36 €	9.256,69 €	1/4	2.314,17 €
2001	St. Vrhnika	840	59	245	1,66 €	30%	2,16 €	528,04 €	1	528,04 €
		SKUPAJ:		13.167				26.065,29 €		7.194,50 €

Vrednost proizvodnje 0,4768 €
 Stroški proizvodnje 0,2894 €
 Rač. čisti dohodek 0,1874 €
 Račun. čisti dobiček 0,0562 €
 Stopnja donosa % 0,02

8. Povzetek

- Po sklepu Okrajnega sodišča na Vrhniki sem bil skupaj z izvedencem gozdarske stroke dr. Bogomilom Breznikom v izvršilni zadevi I 107/2023 imenovan za sodnega cenilca kmetijske stroke z nalogo da ocenim nepremičnine z ID znakom: parcela 2001 840, solastninskega deleža do 1/1, pri nepremičnini z ID znakom: parcela 1998 2602, solastninskega deleža do 1/5, pri nepremičnini z ID znakom: parcela 2001 2681 4/10 in solastninskega deleža do 1/4 pri nepremičnini z ID znakom: parcela 2001 421;
- Ogled nepremičnin je bil dne 6.3.2024, stranki se ogleda nista udeležili;
- Ocena vrednosti je bila opravljena na podlagi dohodkovne - proizvodne sposobnosti zemljišč;
- Ocena vrednosti nepremičnin z deleži je podana v preglednici št. 6.

Ljubljana, 11.marec 2024



Priloge:

- Poročilo za bonitiranje zemljišč;
- Posnetki parcel z dne 6.3.2024