



Jože Stopar
Sodni cenilec
Štefetoa 20a, 4208 Šenčur

041 802 545

POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE DOPOLNITEV MNENJA ODGOVOR NA PRIPOMBE DOLŽNICE

PREDMET POROČILA : **ZEMLJIŠČE**
1970 – 381/1 do $\frac{1}{4}$, 1970 – 381/3 do $\frac{1}{4}$,
1970 – 382/1 do $\frac{1}{4}$, 1970 – 382/12 do $\frac{1}{4}$,
1970 – 1211/6 do $\frac{1}{2}$, 1970 – 1023/136 do
 $\frac{1}{4}$,

KRAJ : **K.O. 1970 SMLEDNIK**

NAROČNIK POROČILA : **OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI**

ZADEVA : **I 3261/2018**

DATUM : **21. 11. 2022**

1 ODGOVOR NA PRIPOMBE

A. V točki 2. cenitve sem parcele prikazal lokacijsko in tudi v opisu spodaj:

2. TEHNIČNI PODATKI IN CENITEV

Lokacija

Parcele ležijo zahodno od golf igrišča Smlednik.

Opis

Zemljišče je ravno, razen zadnje parcele, ki je delno v naklonu.

Parcela št. 381/1 je trikotne oblike, namenjena površinam za oddih in rekreacijo. Parcela št. 381/3 je pravokotne oblike, leži ob parceli št. 381/1, namenjena površinam za oddih in rekreacijo. Parcela št. 382/1 je trapezne oblike, najboljše kmetijsko zemljišče. Parcela št. 382/12, je oblike pokončnega razvlečenega trikotnika in je namenjena površinam za oddih in rekreacijo. Parcela št. 1211/6 je manjša parcela namenjena površinam za oddih in rekreacijo. Parcela št. 1023/136 je v naravi v obliki črke U. Namenjena površinam za oddih in rekreacijo.

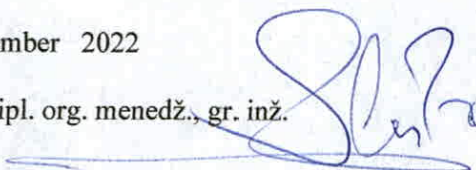
V naravi gozd, ki obrobja del golf igrišča.

Menim, da je ta opis, poleg ogleda parcel popolnoma zadosten za izdelavo in uporabo cenitve.

- B. Fotografije parcel sem pomotoma pozabi priložiti cenitvi (se opravičujem) in jih zato prilagam na koncu tega spisa. Prilagam tudi ortofoto posnetke parcel. Vsak cenilec ima malo svoj stil izdelave cenitve. Glede, da sem sodni cenilec že 34 let; takih pripomb še nisem dobil. Moje mnenje je, da je **bistveno**, da je cenitev narejena pošteno glede na tržne razmere in da ni vse o tem, koliko podatkov iz interneta vsebuje. Menim, obe stranki dobro poznata značilnosti parcel in se mi zdi njihovo podrobno prikazovanje nesmiselno. Ogled nepremičnin v prisotnosti strank opravičim le, če je to v Sklepu zahtevano. Menim, da tu prisotnost strank in njihovih pripomb ob ogledu, ne bi vplivala na cenitev.
- C. V pripombah dolžnice pa na srečo nisem zasledil pripomb na samo oceno nepremičnin. Torej menim, da se z vrednostjo strinja, kar je bistveno za uporabno cenitev.
- D. Dodatnih stroškov za pripombe ne bom priglasil.

Šenčur, november 2022

Jože Stopar dipl. org. menedž., gr. inž.



Priloga: fotografije parcel in ortofoto posnetki parcel

Parcela št. 1970 1023/136 južni del



Srednji del



Severni del



Parcela št. 1970 1211/6 parcela leži v posestni meji – točno določi lahko le geodet



Parcela št. 1970 382/1 obsega grmovje na sliki in travnik nad njim



Južni del parcele - grmovje



Parcela št. 1970 381/3 obsega manjšo parcelo ob drogu



Parcela št. 1970 381/1 obsega travnik, ki sega do grmovja slikano od zahoda – od ceste



Parcela št. 1970 381/1 slikano od juga



Parcela št. 1970 382/12 obsega travnik, ki jo v naravi točno lahko določi le geodet zato ni fotografije, mikro lokacije se na terenu ne da določiti na m natančno



1970 Javni pogled



382/12



VSEBINE



1970 x
381/1

19'
70

Stavba



1970 203
SMLEDNIK

Deli stavbe

Št. dela stavbe	Številka dela stavbe: 1
-----------------------	----------------------------

1	Naslov dela stavbe: Medvode, Smlednik 68
---	---

**Številka
stanovanja
ali
poslovnega
prostora: /**

**Status dela
stavbe:**
Katastrski
vpis po ZEN

**Dejanska
raba dela
stavbe:**
stanovanje v
enostanovanjski
stavbi

**Uporabna
površina
dela stavbe:**



381/3



1:1500
60 m

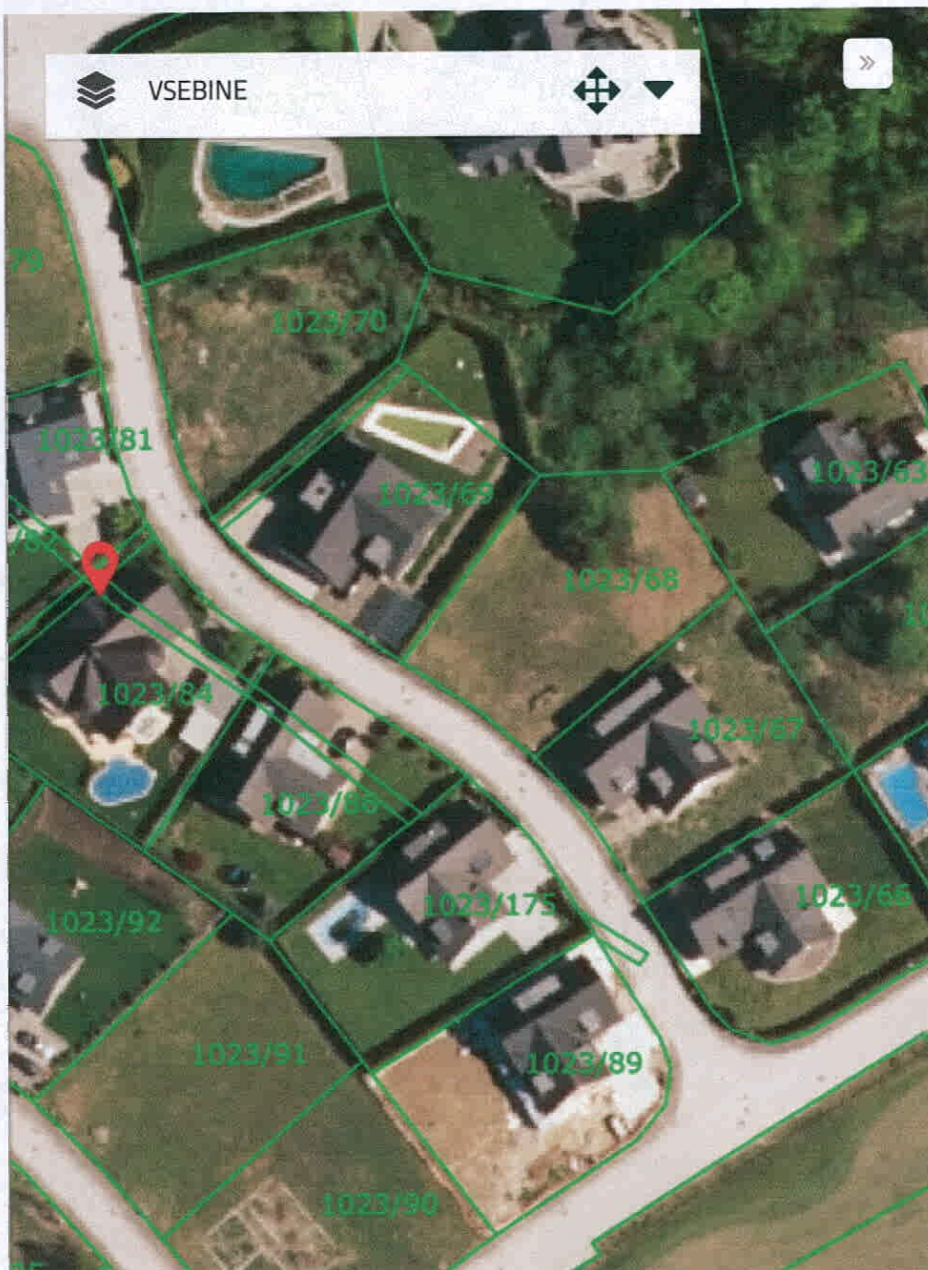
E: 456394.31, N: 114213.82



1970 Javni vpogled



VSEBINE



Parcela



Katastrska občina:
1970 SMLEDNIK

Številka parcele:
1211/6

Površina parcele: 4
m²

Urejena parcela:
urejena

**Katastrski
dohodek:** /

**Število bonitetnih
točk:** /

**Omejitve
spreminjanja mej
parcele:** Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
--	--

pozidana zemljišča	100 %
-----------------------	-------

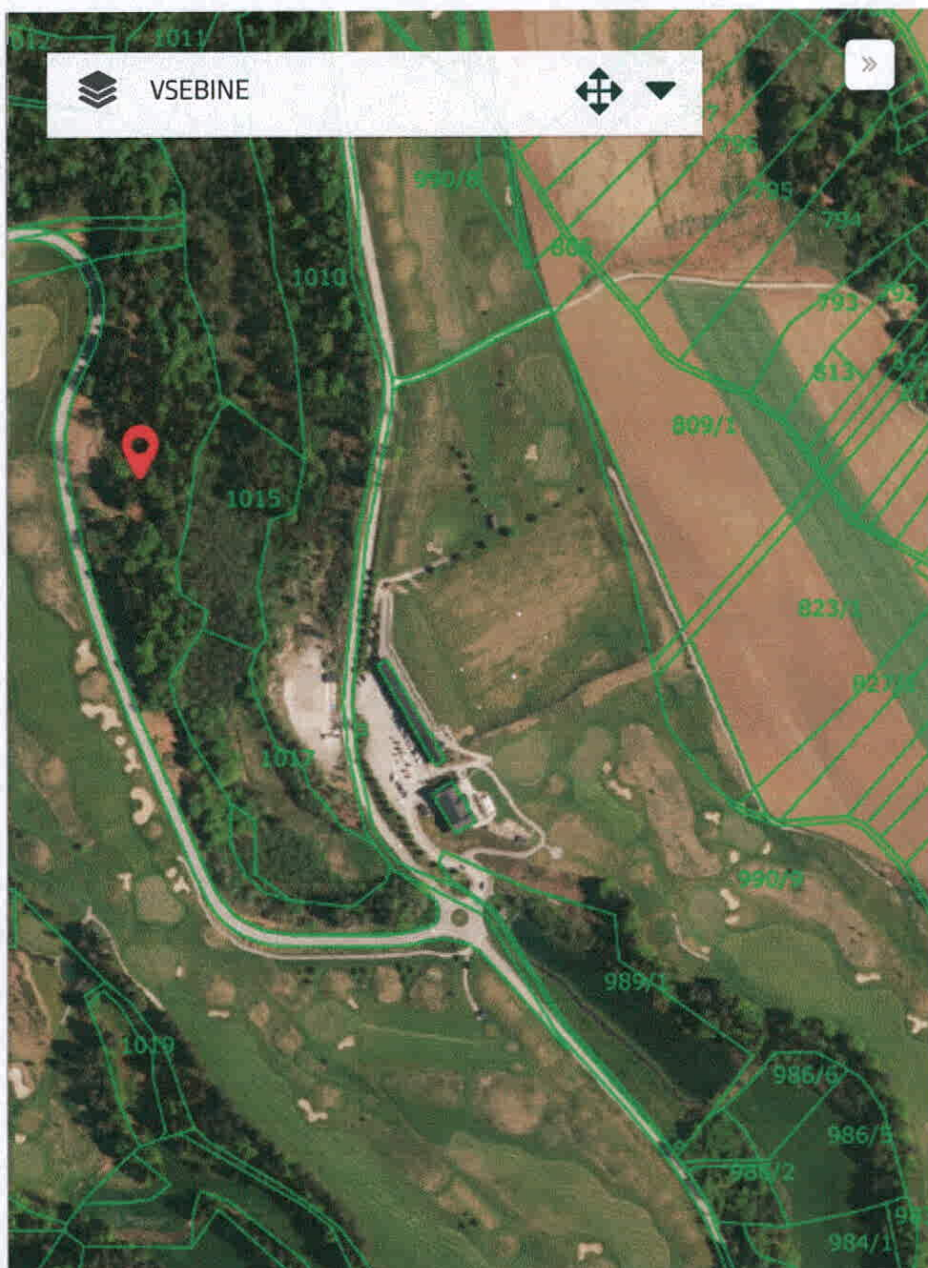
1 : 1 000
40 m

E: 456886.68, N: 112914.47

1970 Javni pogled



VSEBINE



1970 x
1211/6



19
10

Parcela



Katastrska občina:
1970 SMLEDNIK

Številka parcele:
1023/136

Površina parcele:
30.384 m²

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: 167,6 €

Število bonitetnih točk: 47

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
---	---

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 26,5 %

gozdna zemljišča 73,5 %



1 : 5 000
200 m

E: 458317.69, N: 112865.44