



VS0139431574

Damijan Pobega, univ.dipl.inž.agr.
sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke
Pobegi, Frenkova 14
GSM 041 328-580

I 124/2021

20. 1. 2021

CENILNI IZVID

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Sežani

PREDMET CENITVE: nepremičnine po podatkih zemljiške knjige in
zemljiškega katastra

k.o. 2450 – Famlje

št.	parc.št.	vrsta rabe	površina v m ²	boniteta	status
01	309	kmetijsko zemljišče	2.230	60	I
02	361	kmetijsko zemljišče	813	50	I
03	462 (del)	kmetijsko zemljišče	1.306	57	I, G
04	636/9 (del)	kmetijsko zemljišče gozd	568	33	I, G
05	637	kmetijsko zemljišče	547	33	I
06	640 (del)	kmetijsko zemljišče gozd	6.496	33	I, G
07	810 (del)	kmetijsko zemljišče gozd	12.617	20	II, G
08	812 (del)	gozd kmetijsko zemljišče	19.580	20	II, G
09	818 (del)	kmetijsko zemljišče gozd	16.947	20	II, G
10	828 (del)	gozd kmetijsko zemljišče	3.600	20	G, II
11	934/2 (del)	gozd	1.150	33	G, II
12	947/1	kmetijsko zemljišče	1.330	50	I
13	991/3	kmetijsko zemljišče nedoločena raba	1.219	50	I
14	1034	kmetijsko zemljišče	3.014	50	I

15	1086	kmetijsko zemljišče	1.054	50	I
16	1277/5 (del)	gozd	2.417	25	G, II
17	1281/8	kmetijsko zemljišče gozd	917	20	II
18	1483/2 (del)	gozd kmetijsko zemljišče	1.630	22	II, G
19	1619	kmetijsko zemljišče gozd	1.255	33	I
20	1620 (del)	gozd	85	33	I, G
21	1621	kmetijsko zemljišče	25	50	I
22	1622	kmetijsko zemljišče	375	50	I
23	1627	nedoločena raba	11	47	I
24	1628	kmetijsko zemljišče	379	50	I

STATUS:

I = prvo območje kmetijskih zemljišč
 II = drugo območje kmetijskih zemljišč
 U = območje urbane rabe
 G = območje gozda

LASTNIŠTVO:

parc. št., vse k.o. 2450 – Famlje

ime in priimek	naslov	leto rojstva	solast. delež
ZVONE GRÜNWALD	POSTOJNSKA ULICA 23, 1000 LJUBLJANA	1956	31/240
FRANČIŠKA DRČAR	ŠKOFJELOŠKA CESTA 27, 1215 MEDVODE	1933	1/12
MIRJANA ĐORĐEVIĆ	SRBSKIH UDARNIH BRIGADA 21, 11090 RAKOVICA, BEOGRAD, SRBIJA	1960	2/5
DRAGICA ČOP	SMRTNIKOVA ULICA 4, 1000 LJUBLJANA	1953	31/160
MOJCA KRISTAN	ULICA ZA VRTOVI 3, 1380 CERKNICA	1955	31/160

NAMEN CENITVE: cenitev vrednosti nepremičnin
za potrebe izvršilnega postopka

DATUM OGLEDA: 03. marec 2021

TRAJANJE OGLEDA: ca. 2 uri

VALUTA: april 2022

1. UVOD

Predmetne parcele ležijo na širšem območju vasi Famlje in Goriče pri Famljah. Glede na lokacijo se slednja uvršča na območje Divače. V cenitvi upoštevam značilnosti konkretne lokacije, katero izrazim z ustreznim faktorjem (ED), določenim na osnovi primerjalne analize. Pri tem so bile upoštevane tako realizirane, kot tudi nerealizirane ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč in gozda na širšem območju obravnavane lokacije in sicer na območju UE Sežana za k.o. 2448–Gornje Vreme, 2449–Vremski Britof, 2450–Famlje in 2463–Škoflje, v letih 2019, 2020, 2021 in začetku leta 2022. Glede na izkušnje lahko časovno komponento v opazovanem obdobju zanemarimo.

Nekatere parcele imajo po namenski rabi mešano rabo, se pravi se nahajajo delno na območju gozdnih zemljišč, delno na območju kmetijskih zemljišč.

Kjer gre za minorno površino posamezne rabe, sta se imenovana cenilca dogovorila, da zaradi smiselnosti in racionalnosti oceni celotno nepremičnino tisti, v čigar pristojnost sodi večina parcele. Tako bo ocenil parceli št. 462 in 636/9, obe k.o. Famlje v celoti cenilec kmetijske stroke, parcele št. 828, 934/2 in 1620, vse k.o. Famlje pa cenilec gozdarske stroke.

Ker gre v konkretnem primeru za cenitev izrazito minornega deleža v kompleksni solastniški skupnosti, predstavlja slednje določen malus, katerega vrednotim v sklopu ekonomskih dejavnikov v višini – 20 % osnovne vrednosti.

2. METODOLOŠKE OSNOVE ZA IZRAČUN VREDNOSTI

Cenitev vrednosti kmetijskega zemljišča je bila narejena na osnovi podatkov Geodetske uprave RS, ter terenskega ogleda.

Pri določitvi vrednosti kmetijskega zemljišča so bili upoštevani naslednji predpisi in strokovne podlage:

- Katalog kalkulacij (Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Kmetijsko svetovalna služba Slovenije, 2011),
- Cenovne osnove (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije),
- Cene, ki jih primerljive nepremičnine območja dosegajo v prostem prometu.