



FRANCE GORŠE, univ. dipl. ing., Trdinova c. 4, 1230 Domžale,; E: france.gorse@siol.net; M: 051 363
543Sodni izvedenec in cenilec za kmetijstvo, kmetije, kmetijska zemljišča ter cenilec za gradbeništvo splošno,
stavbna zemljišča, nepremičnine

I 387/2019, k. o. Radomlje

Datum: 16. 11. 2020

OKRAJNO SODIŠČE V DOMŽALAH
Ljubljanska 76, 1230 Domžale

17. 11. 2020

ZADEVA: I 387/2019

UPNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA, GREGORČIČEVA 20, LJUBLJANA,
Ki jo zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana
DOLŽNIK: KAROLINA ŠRAJ, PREŠERNOVA CESTA 36, RADOMLJE

POPRAVA CENILNEGA ZAPISNIKA Z DNE 30. 3. 2020

Opravičujem se za napake, ki ste jih ugotovili v mojem cenilnem zapisniku z dne 30. 3. 2020. Na strani 7 cenilnega zapisnika sem v zaključku poročila navedel napačno parc. štev. 3523/15 in napačni del vodne površine 7.706 m², ki sta se mi najbrž vrinili iz neke druge zadeve. Sedaj to popravljam.

Ocenjen je bil solastniški delež na delu parcele z ID znakom 1936 1017, ki je vodno zemljišče s površino 7.505 m². V tabeli izračuna vrednost solastnine za to parcelo je upoštevana pravilna površina tako, da je kljub ugotovljenim napakam, ocenjena vrednost solastnine pravilna. Vrednost solastniškega deleža do 1/30 na delu vodnega zemljišča v površini 7.505 m², tako znaša 112,85 €. Pravilna je tudi ocenjena vrednost solastniškega deleža dolžnice do 1/30 na ocenjeni skupni površini 15.609 m², ki znaša 1.871,11 €.

V prilogi vam posredujem popravljeno prvo in sedmo stran cenilnega zapisnika, ki ju lahko zamenjate.

S spoštovanjem.



SODNI IZVEDENEC IN CENILEC
France Gorše, univ. dipl. ing.

Priloga: 1 in 7 list cenilnega zapisnika 3 x

THE SECRETARY OF THE INTERIOR
WASHINGTON, D. C. 20540

DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WYOMING

THE FOLLOWING IS A SUMMARY OF THE
LANDS OWNED BY THE UNITED STATES
IN THE COUNTY OF [COUNTY NAME],
STATE OF WYOMING.

SECTION 1. [SECTION NAME]

Section 1. [Section Name] is a section of land in the [Township Name] Township, [County Name] County, State of Wyoming. It is situated in the [Range Name] Range, [Meridian Name] Meridian, [Section Name] Section, [Township Name] Township, [County Name] County, State of Wyoming.

Section 2. [Section Name] is a section of land in the [Township Name] Township, [County Name] County, State of Wyoming. It is situated in the [Range Name] Range, [Meridian Name] Meridian, [Section Name] Section, [Township Name] Township, [County Name] County, State of Wyoming.

Section 3. [Section Name] is a section of land in the [Township Name] Township, [County Name] County, State of Wyoming. It is situated in the [Range Name] Range, [Meridian Name] Meridian, [Section Name] Section, [Township Name] Township, [County Name] County, State of Wyoming.

FOR [NAME]
[Signature]

Page 1 of 1

Datum: 30. 03. 2020

I 387/2019, k. o. Radomlje

NAROČNIK:

OKRAJNO SODIŠČE VDOMŽALAH
Ljubljanska 76, 1230 Domžale

MNENJE O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

parc. št. 1013/8 - del, 1035/2 – del in 1017 - del k. o. 1936 Radomlje,
ki je v lasi Karoline Šraj, Prešernova cesta 36, Radomlje do 1/30

ZADEVA: I 387/2019

UPNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA, GREGORČIČEVA 20, LJUBLJANA,
Ki jo zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana
DOLŽNIK: KAROLINA ŠRAJ, PREŠERNOVA CESTA 36, RADOMLJE

DATUM OGLEDA: 18. 03. 2020

VABLJENI:

Državno odvetništvo RS, ki se vabilu ni odzvalo
Karolina Šraj, ki se vabilu ni odzvala

DATUM CENITVE: 30. 03. 2020



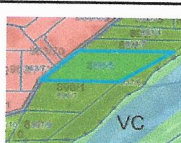

OCENJENA VREDNOST DELEŽA NA NEPREMIČNINAH:

Vrednost deleža do 1/30 na delu površine 7.315 m² parc. št. 1013/8, na delu površine 789 m² parc. št. 1035/2 in na delu površine 7.505 m² parc. št. 1017, vse k. o. 1936 Radomlje, ki je last Karoline Šraj, Prešernova 36, Radomlje, s skupno površino 15.609 m² znaša 1.871,11 €

POSEBNE OKOLIŠČINE IN UGOTOVITVE:

- zemljišča so manjvredna zaradi velikega števila vknjiženih solastnikov, kar gotovo zelo omejuje možnost prodaje solastnine,
- možnost prodaje posameznih nepremičnin je večja.
- iz potrdila Občine Domžale o namenski rabi zemljišč izhaja, da se vsa obravnavana zemljišča nahajajo na območju predkupne pravice Občine Domžale.

VII. IZVID O VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Prodane parcele za primerjavo				
ID posla	410.463	385.532	406.587	cenitev
KO	Domžale	1959	Dob	1943
Parc. št.	5392/2	434/1	895/5	1936 Radomlje
Vrednost	6004,8	18961,8	4500	1013/8, 1035/2
Cena €/m2	10,80	8,51	4,24	povprečje
Površina parc.	556	2227	1062	7,85
Datum pogodbe	26.06.2019	2.08.2019	14.08.2018	8828
Status zemljišča	stavbno	stavbno	stavbno	3,00%
Možna raba	funkc. Z	funkc. Z	funkc. Z	mar.20
Lokacija	Študa	Češenik	Homec	stavbno
opremljenost	ne	delno	ne	objekti
Dostop	neurejen	pot	nrurejen	Radomlje RO
Ustreznost terena	neurejen	urejen	neurejen	ne
Lega	ob vodi	ravna	ob vodi	neurejen
Oblika	pravokotna	pravokotna	pravokotna	nujna sanacija
vrsta posla	prosti trg	prosti trg	prosti trg	depresija
Uteži		-13,9%	-27,0%	pravokotna
Prilagoditev	9,30	1/3	4,01	ponudba
delež v ceni	3,10	2,07	1,34	-15,4%
				CENA
				6,51 €

Elementi za določitev cene vodnega zemljišča , ribnika kot kmetijsko zemljišče						
Kmetijsko zemljišče ocenjeno po dohodkovni metodi: dobiček*št. točk*0,01/%*I						
proizvodnja I	stroški	dohodek	dobiček	ek. dej.	p donosa	valuta
0,6793 €	0,4470 €	0,2323 €	0,0697 €	1,00	3,0%	101,0%

Vrednost surovega, komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča								
k.o. 1936	parc. št.	namen	cela pov. m2	del pov.	del pov. m2	€/m2	vrednost	delež do 1/30
Radomlje	1013/8	stavbno	8038	91%	7315	6,51 €	47.617,92 €	1.587,26 €
Radomlje	1035/2	stavbno	4933	16%	789	6,51 €	5.138,21 €	171,27 €
Skupaj stavbno zemljišče					8104		52.756,13 €	1.758,54 €
Vrednost vodnega zemljišča								
parc. št.	št. btč.	namen	cela pov. m2	del pov.	del pov. m2	cena/m2	vrednost	delež do 1/30
ID 1936 1017	19	ribnik	13402	56,00%	7.505	0,45 €	3.377,30 €	112,58 €
Ocenjena vrednost skupaj					15.609		56.133,43 €	1.871,11 €

Vrednost deleža do 1/30 na delu površine 7.315 m2 parc. št. 1013/8, na delu površine 789 m2 parc. št. 1035/2 in na delu površine 7.505 m2 parc. št. 1017, vse k. o. 1936 Radomlje, ki je last Karoline Šraj, Prešernova 36, Radomlje, s skupno površino 15.609 m2 znaša 1.871,11 €.



SODNI IZVEDENEC IN CENILEC
France Gorše, univ. dipl. ing.

