

Datum: 27.09.2017

NAROČNIK: OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva cesta 10, 100 Ljubljana

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN
NA LOKACIJI PLEŠE 11

IZVRŠILNA ZADEVA: Opr. št. 2769 In 1878/2014 in I 1930/2017,

UPNIK:

TCK, družba za upravljanje d.o.o. Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, ki jo zastopata
Odvetniška družba Rojs, Peljhan, Prelesnik & partnerji o.p., d.o.o., Tivolska cesta 048, 1000
Ljubljana in
Odvetniška družba FERFOLJA, LJUBIČ, BAUK o.p., d.o.o., Slomškova ulica 17, 1000 Ljubljana

DOLŽNIKA:

Branko Zakrajšek, Raskovec 2, Vrhnika, oz. Pleše 11, 1291 Škofljica
Avrelija Barle Kuk, Spodnje Gameljne 51, 1211 Ljubljana-Šmartno

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva c. 10
SI-1000 Ljubljana
POSREDOVALNA PISARNA 9

NALOGA:

Prejeta nepremična - op. naloge (navar. pri-
poročeno) 29-09-2017 (v 3)

Ocena vrednosti nepremičnin v k.o. 1697 Lanišče, ki so predmet izvršbe:
parc. št. 2906/1, 2907/1, 2907/2, 2908/4, 2908/5, 2911/1, 2911/2, 2911/3, 2911/4, 2875/0.
Parc. št. 140/0 je bila ukinjena, iz nje sta nastali sedanji parc. št. 2911/3 in 2911/4

ZK SOLASTNIKA:

Avrelija Barle, Spodnje Gameljne 51, 1211 Ljubljana-Šmartno do ½
Branko Zakrajšek, Pleše 11, 1291 Škofljica do ½

DATUM OGLEDA: 01.08.2017

Obveščeni, vabljeni:

- Odv. Avrelija Kuk Barle, Slovenska c. 55 a, 1000 Ljubljana
- Branko Zakrajšek, Raskovec 2, 1360 Vrhnika
- Odv. družb. Rojs, Peljhan, Prelesnik & partnerji o.p., d.o.o., Tivolska c. 48, 1000 Ljubljana
- Odv. družb. FERFOLJA, LJUBIČ, BAUK o.p., d.o.o., Slomškova ul. 17, 1000 Ljubljana
- Aleš in Iris Lavrič, Pleše 11, 1291 Škofljica, ki prebivata na tem naslovu

Pri ogledu prisoten Aleš Lavrič, Pleše 11

DATUM IZDELAVE CENITVE: 27.09.2017

OCENJENA SKUPNA VREDNOST NEPREMIČNIN 164.812,78 €

DELEŽ DO ½ ZA VSAKEGA SOLASTNIKA 82.406,39 €

I. ZBIRANJE IN PREVERJANJE PODATKOV

Podatke o nepremičninah sem povzel iz sodnega spisa in jih dopolnil z e-ZK podatki o lastništvu, s površinami in boniteto pa po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS). Pridobil sem Potrdilo o namenski rabi zemljišč Občine Škofljica št. 35011-275/2017, z dne 1.8.2017, njihovo dejansko in namensko rabo pa sem preveril z vpogledom v informacijski sistem PISO in GURS na spletu ter z ogledom terena. Podatke upoštevam v dobri veri, da so točni.

Po podatkih GURS-a je površina in namenska raba obravnavanih nepremičnin naslednja:

parc. št.	cela m2	btč	kmet. z.		gozd		stavb. z.		stavba
			%	m2	%	m2	%	m2	
2906/1	7.953	29	38%	3022	58%	4613	4%	318	št. 408 kozolec
2907/1	12.723	50	100%	12723		0		0	
2907/2	3.512	49	100%	3512		0		0	
2908/4	536	18	74%	397	26%	139		0	
2908/5	20	18	100%	20		0		0	
2911/1	5332	58	16%	853	38%	2026	42%	2240	ZDR. druga raba
2911/1	del						4%	213	pot
2911/2	1.005	58	74%	744		0	26%	261	pot
2911/3	308	-		0		0	100%	308	št. 410 hiša
2911/4	196	-		0		0	100%	196	št. 409 gosp. p.
2875/0	6661	45	82%	5462	8%	533	10%	666	pot
Skupaj	38.246								

Prvotna parc. št. 2911/0 je bila ukinjena, iz njene površine sta nastali parc. št. 2911/1 in 2911/2.

Prvotna parc. št. 140/0 je bila ukinjena, iz njene površine sta nastali še parc. št. 2911/3 in 2911/4.

Del površine parc. št. 2911/1, ki je opredeljena kot ZDR druga zemljišča, bo ocenjeno kot nerazvito stavbno zemljišče.

II. OMEJITVE IN IZJAVE

• Omejitveni pogoji

1. Informacije in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
2. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
3. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben drug namen ali s strani koga drugega in brez pisne privolitve naročnika.
4. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila.

• Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, da so točni
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji,

navedenimi v tem poročilu in da so nepristranski

- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva
- sem osebno opravil pregled nepremičnine, ki je predmet tega poročila

• **Reference izvedenca-cenilca**

Odločba MP RS št. 165-04-22/00, z dne 26.01.2004 o imenovanju za sodnega izvedenca in cenilca za kmetijsko stroko in stavbna zemljišča

Odločba MP RS št. 705-540/2007, z dne 14.10. 2008 in 16.12.2011 o imenovanju za sodnega cenilca za gradbeno stroko, splošno in nepremičnine

Potrdilo MP RS, z dne 23.06. 2009 o udeležbi na seminarju za vrednotenje nepremičnin za potrebe bank.

III. OPIS NEPREMIČNIN

• **Lokacija ter komunalna in zunanja ureditev**

Nepremičnine se nahajajo na severnem robu vasi Pleše, na hribovitem območju in so od občinskega središča oddaljene cca 5 km ter obsegajo kmetijo Pleše 11.

Objekti kolektivne komunalne rabe: lokalna cesta delno v asfaltu in makadamu.

Objekti individualne komunalne rabe: elektrika, voda, greznica,

Delno tlakovano dvorišče pred hišo in gospodarskim poslopjem, ki bo upoštevano v ceni zemljišča.

• **Kmetijska zemljišča in gozd**

Kmetijska zemljišča ležijo na razgibanem terenu v strmini in v neposredni bližini sedeža kmetije Pleše 11 in so delno v zaraščanju. Uporabljajo se za proizvodnjo krme in lastne prehranske potrebe, delno pa za dopolnilno dejavnost na kmetiji. Pri oceni vrednosti bo upoštevana njihova bonitetna vrednost.

Gozdne površine ležijo na razgibanem, strmem terenu. Prepletajo se s kmetijskimi površinami v zaraščanju. Gozd je mešanega sestoja predvsem listavcev: gaber, jelša in topol ter drugih listavcev in le malo iglavcev. Gozd z rastiščnim koeficientom 9 in odprtostjo gozda 60% ima pretežno varovalno funkcijo. Lesno zalogo v oddelku ocenjujem na 180-200 m³/ha, letni prirastek na cca 4-5 m³/ha. Spravilni pogoji so zmerni in zahtevajo traktorsko vleko. Njihova vrednost je primerljiva s sosednjimi gozdnimi površinami.

Poljske poti, ki potekajo po nekaterih parcelah niso kategorizirane, so del kmetijskih površin, oz gozdnih zarasti in bodo kot take tudi ocenjene.

Kot je razvidno iz tabele o namenski rabi so kmetijska zemljišča in gozd naslednje parcele ali deli parcel v k.o. 1697 Lanišče, ki so predmet cenitve:

parc. št. 2906/1 z boniteto 29 btč, je po namenu del površine 3022 m² pašnik in del površine 4613 m² gozd ter del površine 318 m² stavbišče kozolca.

parc. št. 2907/1 s površino 12.723 m² in boniteto 50 btč ter parc. št. 2907/2 s površino 3.512 m² in z boniteto 49 btč sta po namenu kmetijsko zemljišče, v naravi travnika, primerni pa sta tudi za njivsko obdelavo,

parc. št. 2908/4 z boniteto 18 btč je po namenu del površine 397 m² pašnik, del površine 139 m² pa gozd,

parc. št. 2908/5 s površino 20 m² in z boniteto 18 btč je po katastru pašnik v zaraščanju,
parc. št. 2911/1 z bonitetno vrednostjo 58 btč je po namenu del površine 853 m² kmetijsko zemljišče, del površine 2026 m² gozd, na delu površine 213 m² pa poteka poljska pot, ostalo je stavbno zemljišče,
parc. št. 2911/2 z bonitetno vrednostjo 58 btč je po namenu del površine 744 m² kmetijsko zemljišče, na delu površine 261 m² pa je poljska pot,
parc. št. 2875 z boniteto 45 btč je po namenu del površine 5462 m² kmetijsko zemljišče, v naravi travnik, del površine 533 m² je gozd, na delu površine 666 m² pa poteka poljska pot.
Parceli št. 2911/1 in 2911/2 sta nastali z delitvijo ukinjene parc. št. 2911.

• Stavbna zemljišča

Iz tabele o namenski rabi je razvidno, da so stavbna zemljišča v k.o. 1697 Lanišče naslednje parcele, ali deli parcel, ki so predmet cenitve:

parc. št. 2906/1, del površine 318 m² je stavbišče in funkcionalno zemljišče kozolca,
parc. št. 2911/1, del površine 2240 m² je nerazvito stavbno zemljišče z oznako ZDR- zemljišče za drugo rabo, na delu katerega se nahaja tudi improvizirano jahališče kot dopolnilna dejavnost na kmetiji.
parc. št. 2911/3, s površino 308 m² je stavbišče in dvorišče stanovanjske hiše Pleše 11,
parc. št. 2911/4, s površino 196 m² je stavbišče in dvorišče gospodarskega poslopja.

Ugotavljam, da sta parc. št. 140 in parc. št. 2911 ukinjeni, iz njunih površin pa so nastale parc. št. 2911/1, 2911/2, 2911/3 in 2911/4.

Ugotavljam tudi, da skozi dvorišče poteka opuščena pot, parc. št. 2935/1, ki je javno dobro.

• Objekti

Objekte sem si ogledal ob sodelovanju prisotnega Lavrič Aleša, ki tu živi in upravlja s kmetijo. Notranjost bivalnih prostorov ni želel razkazati, mi je pa dal na razpolago skico preureditve in podal opis stanja opremljenosti prostorov. Lastne ugotovitve bom primerjal s podatki o objektih na spletni strani GURS-a, kjer so sicer tudi ocenjeni po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin.

• Izmere objektov po ISO 9836

MERE ISO 9836		v	a	b	pozidano m2	MERE ISO 9836		v	a	b	pozidano m2
Stan. hiša		2,5	18,77	8,36	156,92	Gosp. poslopje		2,4	15,30	6,20	94,86
prostori	a	b	tloris m2	fa	neto kor. m2	prostori	a	b	tloris m2	fa	neto kor. m2
veža-hodnik	4,40	2,70	11,88	1,0	11,88	garsonjera	6,00	6,00	36,00	1,0	36,00
kuhinja	4,40	3,12	13,73	1,0	13,728	klubski prostori	6,00	5,20	31,20	1,0	31,20
dnevni prostor	4,40	4,65	20,46	1,0	20,46	sedlarnica	6,00	4,00	24,00	0,5	12,00
kopalnica	2,50	4,59	11,48	1,0	11,475	mansarda	6,00	10,00	60,00	0,7	42,00
pralnica	2,50	3,12	7,80	1,0	7,8	Skupaj			151,20		121,20
shramba	2,50	2,70	6,75	1,0	6,75	okna	v	a	b	pozidano m2	
Skupaj			72,09	1,0	72,093	Kozolec	8,90	4,40	18,00	8,00	144,00
skladišče	7,50	4,76	35,70			prostori	a	b	tloris m2	fa	neto kor. m2
shramba	2,30	4,76	10,95			letna kuhinja	7	6	42	0,5	21,00
Skladišče			46,65	0,4	18,66	stojišče	7	12	84	0,5	42,00
Podstrešje	a	b	tloris m2	fa	neto kor. m2	trup	5	16	80	0,5	40,00
mans. sobe 5x	6,10	12,00	73,20	0,7	51,24	Skupaj			206		103,00
Skupaj			191,94		142,00						

- **Stanovanjska hiša ID 410, Pleše 11**

Hiša stoji na parc. št. 2911/3 k.o. Lanišče. V osnovi je enodružinska pritlična nepodkletena kmečka hiša, zgrajena v bruto tlorisu cca 160 m². Gradnja naj bi bila zasnovana že v 19. stoletju, sezidana na kamnitih temeljih, pretežno iz kamna brez izolacije. Po podatkih GURS-a in navedbah prisotne stranke je bil sto let star objekt v letu 2004 obnovljen. Ocenjujem, da so obnovitvena dela takrat vplivala na pomladitev objekta za 36 let.

Preurejeni so bili bivalni prostori z vgradnjo nujno potrebnih standardnih inštalacij vode, elektrike in ogrevanja ter podov in tlakov. Obnovljen je bil del fasadnega ometa ter dvokapna streha z vgrajenimi strešnimi okni in pokrita z bobrovcem ter opremljena s pocinkanim žlebom. Gospodarski del hiše pa ni bil obnovljen in se uporablja kot shramba-skladišče.

Bivalni del objekta obsega vežo, kuhinjo, dnevni prostor, sobo, kopalnico, pralnico in shrambo. Na vzhodni strani je neurejen del objekta, skladiščni prostor brez fasadnega ometa. Podstrešje ima dostop po lesenih stopnicah in je izdelano le nad bivalnim delom hiše. Obsega 5 mansardnih prostorov-sob in kopalnico. Neto tlorisna površina objekta po ISO 9836, povzeta po projektni skici, z upoštevanjem redukcije mansardnih in skladiščnih prostorov, je 142 m². Tlak v hodniku, kopalnici in sanitarijah je keramika, v bivalnih prostorih je lesen pod. Stene so pleskane, v sanitarijah in delno v kuhinji so obložene s keramiko. Inštalacije obsegajo elektriko, vodovod in ogrevanje. Sanitarni izpusti so speljani v greznico.

- **Gospodarsko poslopje, ID št. 409**

Objekt v tlorisu cca 140 m² in neto tlorisno površino objekta cca 110 m² stoji na parc. št. 2911/4, jugozahodno od hiše in je delno podkleten. Zasnovan je bil verjetno pred cca 100 leti in zgrajen v temeljih iz kamna in betona ter lesenih brun. Prvotno je obsegal pod, šupo in senik ter na podstrešju skladišče za mrvo. Objekt je bil verjetno okrog leta 2004 preurejen po namenu, delno v zasilni bivalni prostor, delno v sanitarije in kmečko kuhinjo ter sedlarno za konje. V zasilne spalne prostore je bil preurejen tudi del podstrešja in zamenjana strešna kritina. Inštalacije obsegajo elektriko in vodo. . Ocenjujem, da so obnovitvena dela vplivala na pomladitev objekta za 18 let.

- **Kozolec ID št. 408**

Kozolec stoji na delu parc. št. 2906/1 s površino 318 m², ki je stavbišče in dvorišče. Zgrajen je na kamnitih podstavkih s hrastovimi stebri in trupom v tlorisu 216 m² in neto tlorisno površino objekta 141 m². Objekt ima električni priklop iz sosednjega objekta. Kozolec naj bi bil v letu 1990 pripeljan od drugod po delih in tu ponovno sestavljen, obnovljena pa je bila tudi streha in zamenjana kritina. Ocenjujem, da so obnovitvena dela takrat vplivala na pomladitev objekta za 39 let.

IV. IZHODIŠČA ZA VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

- **Uporabljeni predpisi in pripomočki**

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2013)

Slovenski poslovno finančni standard s.p.s.2 (Ur.l. RS, št. 106/2013)

Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračuna površin objekta

Tržno vrednotenje nepremičnin (Združenje SICGRAS, Zbornik seminarja sept. 2003)

Podatki o cenah primerljivih nepremičnin iz javnih objav o evidentiranih prodajah na portalu

GURS-a, prostor .gov.si, portalu Cenilec, nepremičninskih posrednikov in lastne baze podatkov
Izkustveni tehnični normativi gradnje objektov z vsemi elementi vrednotenja delov stavb
Valorizirana povprečna smerna gradbena cena objektov
Podatki GURS-a, o površinah zemljišč in njihova dejanska raba in boniteta
Potrdilo o namenski rabi zemljišč Občine Škofljica štev. 35011-275/2017, z dne 1.8.2017
Zemljiško lastninski podatki ugotovljeni na spletu e- ZK
Ugotovitve na ogledu o položaju, stanju, namenu in dejanski rabi zemljišč, objektov in strojev
Indeksi gibanja cen.

Zakon o kmetijskih zemljiščih, uradno prečiščeno besedilo ZKZ-UPB2 (Ur. l. RS, št. 71/2011) in
Zakon o spremembah in dopolnitvah ZKZ (Ur.l. RS, št. 58/2012 ZKZ-D in 27/2016 ZKZ-E)
Smernice Združenja SICKMET Slovenije o načinu ugotavljanja tržne vrednosti, odškodnine,
služnosti in škode na kmetijskih zemljiščih (Sklepi 2014 do 2017) z uporabo bonitetnih točk
Katalog kalkulacij MKGP, (Uprava za pospeševanje kmetijstva 2001, 2011)
Struktura povprečnega setvenega kolobarja na območju za leto 2016/17
Ocena vplivov tržno-ekonomskih dejavnikov na vrednost zemljišč
Priročnik za cenitev gozdov in gozdnih škod (Iztok Winkler, Odd. za G BF Ljubljana 1986)
Smernice Društva SICGOZD za ocenjevanje vrednosti gozdov (GIS 2013)
Podatki Zavoda za gozdove o gozdnih fondih
Cene gozdnih lesnih sortimentov pri zasebnih odkupovalcih
Zemljiškoknjižni in katastrski podatki o zemljiščih

• Metodologije vrednotenja

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin v RS urejajo Slovenski poslovno finančni standard, s.p.s.2 in Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo uporabo ustreznih tehnik in metod ocenjevanja, in sicer:

- nabavno vrednostni način, ki sloni na načelu substitucije reprodukcijskih stroškov (stroškovni pristop), ob predpostavki, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo;
- na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop), pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša;
- na tržnih primerjavah zasnovan način (tržni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcij ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine;
- netržno ocenjevanje.

Kmetijska zemljišča in gozdovi se ocenjujejo:

- na donosu zasnovan način (tržno dohodkovni pristop), pri katerem se zemljišča vrednoti na podlagi pričakovanega dohodka, ki ga zemljišče prinaša;
- na tržnih primerjavah zasnovan način (tržno primerjalni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

• Standard vrednosti

Za oceno nepremičnin izhajam iz standarda poštene tržne vrednosti ugotovljene z uporabo ustrezne metode ocenjevanja, Vrednost je znesek, ki predstavlja običajno povračilo za posest. Nanjo ne vplivajo posebni načini financiranja, usluge, honorarji, stroški, obveznosti ali drugi pogoji, ki bi nastali med transakcijo. Ocenjujem torej verjetno tržno vrednost nepremičnin.

V. UPORABLJENE METODE VREDNOTENJA

1. Za vrednost kmetijskega zemljišča in gozda

Na območju, kjer se nahajajo obravnavana zemljišča je slabo razvit trg s kmetijskimi zemljišči in gozdom, zato menim, da je za oceno tržne vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda ustrezen dohodkovni način ocenjevanja, ki se ugotavlja po formuli:

za oceno kmetijskega zemljišča: $V = P * \left(\frac{rčd * 0,01 * f * ekd * bon.tč}{pdk} \right)$

za oceno gozda: $V = P * \left(1,20 * \frac{CLP * P m3}{10000} \div pdg \right)$

V = tržna vrednost v €, P = površina, rčd = relativni čisti dohodek-dobiček, bon tč = bonitetne točke, f ekd = ekonomski dejavniki, pdk = predvideni donos %; CLP = cena lesa na panju, P = prirastek, pdg = predvideni donos.

• Kalkulacija kmetijske proizvodnje v letu 2017

gričevnat in hribovski predel								
kolobar O K. Ljubljana		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	čisti dob.
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
pšenica (strnine)	0,25	0,8	0,181	0,0362	69%	0,025	0,0112	0,0034
naknadni posevki.*	0,25	3	0,012	0,009	70%	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3	1	0,17	0,051	86%	0,0439	0,0071	0,0021
vrtnine (zelje)	0,03	3,5	0,31	0,0326	75%	0,0244	0,0081	0,0024
krompir	0,15	3,5	0,33	0,1733	73%	0,1265	0,0468	0,014
oljnice	0	0	0,45	0	76%	0	0	0
TDM	0,27	1,2	0,11	0,0356	56%	0,02	0,0157	0,0047
Subvencija	1	0	0,0676	0,0676	0	0	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1			0,4052	60,70%	0,246	0,1593	0,0478
Skupaj za 100 bon. točk				0,4768	60,70%	0,2894	0,1874	0,0562

• Upoštevani vplivi ekonomskih dejavnikov in vplivi trga:

vrsta vpliva	razpon	ocean kmz	ocean gzd
lokacija, območje kmetije	+50%	+10%	10%
način rabe, ograjen pašnik	+50%	+10%	0%
dostopnost, z dvorišča	+15%	+10%	5%
zaokroženost-oblika, v enem kosu	+15%	+10%	5%
Skupaj faktor ek. dejavnikov	fekd	40%	20%
Diskontna stopnja donosa	pd	2-5%	2,5-3%

• Kalkulacija donosa od gozda

Kalkulacija						
sortiment	iglavci	cena	vrednost	listavci	cena	vrednost
Tehn. les	30%	85,00 €	25,50	30%	85,00 €	25,50 €
jamski les	70%	40,00 €	28,00	0%	40,00 €	0,00 €
drva	0%	50,00 €	0,00	70%	50,00 €	35,00 €
Skupaj	100%		53,50	100%		60,50 €
Delež	30%		16,05	70%		42,35 €
Vrednost na skladišču/m3						58,40 €
Stroški sečnje in spravila/m3						17,00 €
CLP						41,40 €

2. Stavbna zemljišča in stavbe

Stavbna zemljišča bodo ocenjena na način primerljivih prodaj. Vrednost zemljišč na ta način se oceni na podlagi primerjave ponudb in realiziranih prodaj, evidentiranih na spletni strani GURS-a ter iz lastne baze podatkov. Pri oceni bodo upoštevane prilagoditve, ki izhajajo iz prilagoditvene analize. Upoštevana bo lokacija, dostopnost, namenska uporaba po prostorskem planu ter stopnja urejenosti po stanju v času ocenjevanja. Stavbno zemljišče je razvito, če je v urbanističnem planu opredeljeno z OPPN in prosto ter komunalno opremljeno, ali pa je pozidano. Sicer se upoštevajo ocenjene prilagoditvene korekcije glede na stopnjo razvitosti, opremljenost ter dopustno in možno najgospodarnejšo rabo (od 15 do 50% vrednosti).

Vrednost objektov bo ocenjena na nadomestitveno stroškovni način, ker gre za starejše, delno obnovljene in po namenu predelane objekte v sklopu ljubiteljske dejavnosti na kmetiji »pravljica kmetija«, na trgu pa ni primerljivih prodaj.

Osnova za vrednost objektov po tem načinu so nadomestitveni stroški izgradnje po gradbenih standardih v času gradnje, z upoštevanjem ocenjene stopnje dograjenosti, pomladitve zaradi obnove in predelave ter stopnje zastaranja (amortizacije), ki izhaja iz opisa. Neamortizirani gradbeni vrednosti objekta se prišteje vrednost zemljišča ter vrednost komunalne oz. zunanje ureditve:
($V = VZ + VO + VZU + DI$).

Smerno ceno za m² stanovanjske površine s povprečno opremljenostjo objektov povzemam iz poročila GURS-a o povprečnih cenah stanovanjskih hiš na območju, dosedanjih cenovnih analiz in iz lastne baze podatkov, ki znaša cca 900-1000,00 €/m². Glede na vrsto objekta, način gradnje, stopnjo dograjenosti in kvaliteto izdelave ter vgrajeno opremo, bom povprečno smerno ceno izdelave korigiral v ustrezno nadomestitveno vrednost.

VI. IZVID O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

1. Vrednost kmetijskega zemljišča in gozda zarasti

ELEMENTI ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDA							
Dohodkovni način tržnega ocenjevanja							
Tržna vrednost kmet. zemljišča = Č. dohodek nj. l * štev. točk * E.dej. * 0,01/3-5% * I							index
Tržna vrednost gozda = (gozdno zemljišče + m ³ * CLP / : 0,03% / : 10000) * I							101,82%
Elementi za izračun: zemljišče l.r.							
proizvodnja	čisti doh.	dobiček	ekd kmz	disk. kz	disk. gzd.	etat m ³	CLP
4768,00	0,1874	0,0562	1,6	3%	3%	4,0	41,40

Ocena kmetijskih zemljišč						
k.o.	parc. št.	raba	pov. m ²	št. btč	€/m ²	vrednost
1697 Lanišče	2906/1, del 38%	paš	3.022	29	0,89	2.689,58 €
1697 Lanišče	2907/1	njiva	12.723	50	1,53	19.466,19 €
1697 Lanišče	2907/2	travnik	3.512	49	1,50	5.268,00 €
1697 Lanišče	2908/4, del 74%	paš	397	28	0,85	337,45 €
1697 Lanišče	2908/5	paš	20	28	0,85	17,00 €
1697 Lanišče	2911/1, del 16%	njiva	853	58	1,77	1.509,81 €
1697 Lanišče	2911/2, del 74%	njiva	744	58	1,77	1.316,88 €
1697 Lanišče	2875, del 82%	travnik	5.462	45	1,37	7.482,94 €
Skupaj kmetijska zemljišča			26.733			38.087,85 €

Ocena gozda							
k.o.	parc. št	raba	m2	% zemlj	vred. lesa	€/m2	vrednost €
1697 Lanišče	2906/1, del 58%	gozd	4.613	1,2	0,56	0,672	3.099,94 €
1697 Lanišče	2908/4, del 26%	gozd	139	1,2	0,56	0,672	93,41 €
1697 Lanišče	2911/1, del 38%	gozd	2.026	1,2	0,56	0,672	1.361,47 €
1697 Lanišče	2875, del 8%	gozd	533	1,2	0,56	0,672	358,18 €
Skupaj gozd			7.311				4.912,99 €

Ocena zemljišč neodmerjenih poljskih poti					
k.o.	parc. št.	raba	pov. m2	€/m2	vrednost
1697 Lanišče	2911/1, del 4%	v poti	213	1,77	377,01 €
1697 Lanišče	2911/2, del 26%	v poti	261	1,77	461,97 €
1697 Lanišče	2875, del 10%	v poti	666	1,37	912,42 €
Skupaj poti			1140,0		1.751,40 €

2. Vrednost stavbnih zemljišč

Realizirane prodaje za prilagoditev vrednosti stavbnega zemljišča:

Pogodbena cena: 3.000 €, 10,70 €/m2. Sklenitev posla: Avgust 2017. Lokacija: ZALOG PRI ŠKOFLJICI. Površina parcele: 280 m²

Pogodbena cena: 25.000 €, 26,26 €/m2. Sklenitev posla: September 2016. Lokacija: ORLE
Površina parcele: 952 m²

Pogodbena cena: 8.000 €, 39,80 €/m2. Sklenitev posla: Julij 2016. Lokacija: MALI LIPOGLAV.
Površina parcele: 201 m²

Pogodbena cena: 1.791 €, 16,89 €/m2. Sklenitev posla: Maj 2014- Lokacija: GAJNIČE
Površina parcele: 106 m²

Analitična tabela prilagoditve vrednosti							
Lokacija	I		II		III		povprečje
indik. cena /m2	39,80 €		26,26 €		16,89 €		27,65 €
lokacija	M. Lipoglav	-10%	Orle	-10%	Gajniče	-10%	Pleše
oblika	primerna	0%	primerna	0%	primerna	0%	primerna
dostopnost	cesta	-5%	cesta	-5%	cesta	-5%	vaška cesta
od obč. centra	8 km	5%	4 km	0%	2 km	-5%	4 km
status	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno
namembnost	stan. st.	-5%	stan. st.	-5%	stan. st.	-5%	kmetija
kom. ureditev	delna	0%	delna	0%	delna	0%	delna
časovna prilagod.	jul. 16	2,0%	sep. 16	2,0%	maj. 14	4,0%	valuta
omejitve	prosto	0%	prosto	0%	prosto	0%	ponudba
Skupaj		-13,0%		-18,0%		-21,0%	-17%
Primerjave	34,63 €		21,53 €		13,34 €		Pleše
Utež	11,54 €	1/3	7,18 €	1/3	4,45 €	1/3	100%
Cena za stavbno in funkc. stavbno zemljišče k stan. hiši						100%	23,17 €
Cena neopremljenega funkc. zemljišča gosp. poslopja						50%	11,59 €
Cena neopremljenega, nerazvitega stavbnega zemljišča ZDR						35%	8,11 €

Vrednost stavbišča stanovanjske hiše						
k.o.	parc. št.	m2	status	€/m2	vrednost	
1697 Lanišče	2911/3	308	stavbno	23,17 €	7.136,36 €	stanovanjska hiša
Vrednost stavbišča gospodarskega poslopja						
1697 Lanišče	1911/4	196	stavbno	11,59 €	2.270,66 €	gosp. poslopje
Vrednost nerazvitega satavbišča kozolca						
1697 Lanišče	2906/1, del 4%	318	stavbno	8,11 €	2.578,82 €	stavbišče kozolca
Vrednost nerazvitega zemljišča ZDR						
1697 Lanišče	2911/1, del 42%	2.240	stavbno	8,11 €	18.165,28 €	ZDR druga zemljišča
Skupaj stavbna zemljišča		3.062			30.151,12 €	

3. Komunalna ureditev

Individualna in kolektivna opremljenost po odloku občine									
Stan. hiša	Ap m2	Ast m2	Cp	Ct	Dp.	Dst	Kdej	Kpop	Kpij vrednost
	308,00	142,00	24,85	91,12	0,3	0,7	1	0,7	7.379,75 €
Gosp. objekt	Ap m2	Ast m2	Cp	Ct	Dp.	Dst	Kdej	Kpop	Kpij vrednost
	196	121,20	24,85	91,12	0,3	0,7	0,7	0,7	4.494,69 €
Legenda									
Ap m2	površina parcele		Dp	delež na parceli					
Ast m2	površina stavbe		Dst	delež na stavbi					
Cp	prispevek na parceli		Kdej	koeficient dejavnosti					
Ct	prispevek na stavbi		Kpop	popust					
			Kpij	Vrednost prispevka					

4. Vrednost objektov

OCENA PO NADOMESTITVENO STROŠKOVNEM NAČINU

STAN. HIŠA PLEŠE 11										
Smerna GC/m2 1.1.2017	Index	standard	1.000,00 €	pomladitev ocena						
Nadomestitvena GC/ m2	101%	0,9	909,00 €	-36			zastaranje %			
HIŠA, števil 410	% GOI	GRF obn.	vred. GO/m2	N L	n L	fizično	ekonom.	funkcion.	skupaj	odpisi €
1. Dolgotrajne komp.	54,00%	50%	245,43 €	100	64	64%	0%	0%	64%	157,08 €
2. Obrtniška dela	28,00%	90%	229,07 €	50	13	26%	0%	0%	26%	59,56 €
3. Inštalacijska dela	18,00%	90%	147,26 €	50	13	26%	0%	0%	26%	38,29 €
Cena zgrajene faze/ m2	100,00%	68,40%	621,76 €	Amortizacija					41%	254,92 €
Cena po enoti	m2		366,84 €	Gradbena vrednost hiše					142,00	52.090,72 €

GOSPODARSKO POSLOPJE										
Smerna GC/m2 1.1.2017	Index	standard	1.000,00 €	pomladitev ocena						
Nadomestitvena GC/ m2	101%	0,50	505,00 €	-18			Zastaranje %			
POSLOPJE števil stavbe 409	% GOI	GRF-obn.	vred. GO/m2	N L	n L	fizično	ekonom.	funkcion.	skupaj	odpisi €
1. Dolgotrajne komp.	60,00%	40%	121,20 €	80	62	78%	0%	0%	78%	93,93 €
2. Obrtniška dela	20,00%	80%	80,80 €	50	13	26%	0%	0%	26%	21,01 €
3. Inštalacijska dela	20,00%	80%	80,80 €	50	13	26%	0%	0%	26%	21,01 €
Cena zgrajene faze/ m2	100,00%	56,00%	282,80 €	Amortizacija					48%	135,95 €
Cena po enoti	m2		146,85 €	Gradbena vrednost poslopja					121,20	17.798,70 €

KOZOLEC										
Smerna GC/m2 1.1.2017	Index	standard	1.000,00 €	pomladitev ocena						
Nadomestitvena GC/ m2	101%	0,30	303,00 €	-12			Zastaranje %			
KOZOLEC, štev. stavbe 408	% GOI	GRF-obn.	vred. GO/m2	N L	n L	fizično	ekonom.	funkcion	skupaj	odpisi €
1. Dolgotrajne komp.	60,00%	50%	90,90 €	80	68	85%	0%	0%	85%	77,27 €
2. Obrtniška dela	40,00%	80%	96,96 €	40	13	33%	0%	0%	33%	31,51 €
3. Inštalacijska dela	0,00%	0%	0,00 €	0	0	0%	0%	0%	0%	0,00 €
Cena zgrajene faze/ m2	100,00%	62,00%	187,86 €	Amortizacija					58%	108,78 €
Cena po enoti	m2		79,08 €	Gradbena vrednost poslopja					103,00	8.145,55 €

Ocena vrednosti objektov	parc. št	m2	vrednost
--------------------------	----------	----	----------

VO gradbena. vrednost hiše		GRF-obnova.	52.090,72 €
VZ vrednost gr. parcele	2911/3	308	7.136,36 €
VK komunalna ureditev			7.379,75 €
Vrednost hiše s stavbiščem			66.606,83 €

VO gradbena vrednost gosp. poslopja		GRF-obnova	17.798,70 €
Vrednost gr parcele	1911/4	196	2.270,66 €
VK komunalna ureditev			4.494,69 €
Vrednost poslopja s stavbiščem			24.564,05 €

VO gradbena vrednost kozolca		GRF-obnova	8.145,55 €
Vrednost stavbišča kozolca	2906/1, 4%	318	2.578,82 €
Vrednost kozolca s stavbiščem			10.724,37 €

VII. REKAPITULACIJA

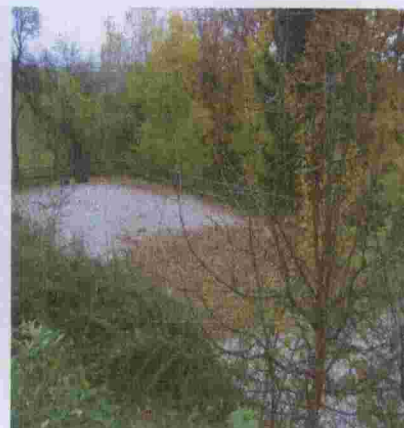
Ocena nepremičnin	parc. št	m2	vrednost
Vrednost hiše s stavbiščem	2911/3	308	66.606,83 €
Vrednost gosp. poslopja s stavbiščem	1911/4	196	24.564,05 €
Vrednost kozolca s stavbiščem	2906/1, del 4%	318	10.724,37 €
Objekti s stavbišči		822	101.895,26 €
Stavbna ZDR zemljišča za drugo rabo	2911/1, del 42%	2.240	18.165,28 €
Kmetijska zemljišča		26.733	38.087,85 €
Gozd		7.311	4.912,99 €
Poljske poti		1140	1751,4
Ponudbena tržna vrednost nepremičnin		38.246	164.812,78 €
Delež do 1/2			82.406,39 €



Sodni izvedenec in cenilec
France Gorše, univ. dipl. ing.

Slikovno gradivo

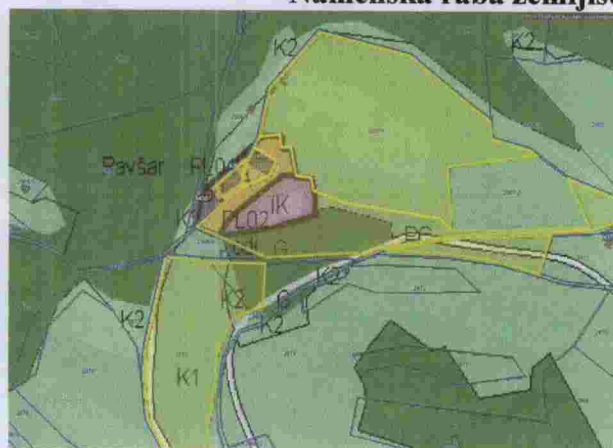
Objekti



Dejanska raba zemljišč



Namenska raba zemljišč





OBČINA ŠKOFLJICA

FRANCE GORŠE

Trdinova cesta 4

1230 DOMŽALE

Šmarska cesta 3

1291 Škofljica

Telefon: 01 360 16 00

Telefaks: 01 360 16 10

e-pošta: obcina@obcina.skofljica.si

Internet: <http://www.skofljica.si>

Datum: 1.8.2017

Številka: 35011-275/2017

POTRDILO o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina: **1697-LANIŠČE**
- številka zemljiške parcele / parcel: **2906/1, 2907/1, 2907/2, 2908/4, 2908/5, 2911/1, 2911/2, 2911/3, 2911/4, 2875**
- vrste zgrajenih objektov: **stavbe (parc. št. 2906/1, 2911/3, 2911/4)**

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ *Občinski prostorski načrt:
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (Uradni list RS, št. 56/2015)
- ☐ *Občinski podrobnejši prostorski načrt:
- ☐ *Občinski izvedbeni načrt:
- ☐ *Občinski lokacijski načrt:
- ☐ *Državni lokacijski načrt:

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba:
 - Območja stavbnih zemljišč - parc. 2906/1 (del), 2911/1 (del), 2911/2 (del), 2911/3, 2911/4, 2875 (del)
 - Območja kmetijskih zemljišč - parc. 2906/1 (del), 2907/1, 2907/2, 2908/4 (del), 2908/5, 2911/1 (del), 2911/2 (del), 2875 (del)
 - Območja gozdnih zemljišč - parc. 2906/1 (del), 2908/4 (del), 2911/1 (del), 2875 (del)
- podrobnejša namenska raba:
 - A - površine razpršene poselitve - parc. 2906/1 (del), 2911/1 (del), 2911/3, 2911/4
 - G - gozdna zemljišča - parc. 2906/1 (del), 2908/4 (del), 2911/1 (del), 2875 (del)
 - IK - površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo - parc. 2911/1 (del)
 - K1 - najboljša kmetijska zemljišča - parc. 2906/1 (del), 2907/1, 2907/2, 2908/4 (del), 2908/5, 2911/1 (del), 2911/2 (del), 2875 (del)
 - K2 - druga kmetijska zemljišča - parc. 2906/1 (del), 2908/4 (del), 2875 (del)
 - PC - površine cest - parc. 2911/1 (del), 2911/2 (del), 2875 (del)
- ureditvena enota:
Zemljišče s parc. št. 2906/1 (del), 2907/1, 2907/2, 2908/4, 2908/5, 2911/1 (del), 2911/2, 2875 se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP): KGV1;

- Zemljišče s parc. št. 2906/1 (del), 2911/1 (del), 2911/3, 2911/4 se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP): PL01;
Zemljišče s parc. št. 2911/1 (del) se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP): PL02;
- podatki o spremembi namenske rabe:
Namenska raba od 1. 7. 2004 dalje ni bila spremenjena, razen parc. št. 2911/1 kjer je bila spremenjena 13.87.2015.

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

- vrsta varovanja oziroma omejitve:
 - kulturna dediščina: Pleše - Domačija Pleše 11 (EŠD: 24400); - parc. 2906/1, 2907/1, 2907/2 (del), 2908/4, 2908/5, 2911/1 (del), 2911/3, 2911/4, 2875 (del)
 - občinsko cestno omrežje: javna pot; - parc. 2906/1 (del), 2907/2 (del), 2908/4 (del), 2911/1 (del), 2911/2 (del), 2875 (del)
 - elektrovod: prostozačni daljnovod (nadzemni) - 20 kV; - parc. 2875 (del)

5. PROSTORSKI UKREPI

- 5.1. Vrste prostorskih ukrepov:
- ☒ zakonita predkupna pravica občine:
V skladu z Odlokom o predkupni pravici Občine Škofljica (Uradni list RS, št. 44/03, 91/05), **Občina na predmetnih zemljiščih predkupne pravice nima, razen na zemljiščih parc. št. 2911/1, 2911/2 in 2875 po katerih poteka cesta kjer predkupno pravico ima.**
 - ☐ začasni ukrepi za zavarovanje:
/

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

 - ☐ prepoved parcelacije zemljišč:
/
 - ☐ prepoved prometa z zemljišči:
/
 - ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov:
/
 - ☐ prepoved izvajanja gradenj:
/

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH:

- Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:
- vrsta varovanega območja:
/
 - predpis oziroma akt o zavarovanju:
/

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta in ne opredeljuje možnosti gradnje.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV:

- program priprave prostorskega akta:
Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (Ur. l. RS, št. 35/16)
- faza priprave / predviden rok sprejema:
Izdelava osnutka
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:
/

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI:

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta:
Izsek iz grafičnega dela prikaza izvedbenega dela OPN, list LJUBLJANA J E2317;

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Po 95a. členu Zakona o sodiščih takse prosto.

Katja Krivec

Krivec



Marko Podvršnik univ.dipl.prav.

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

[Signature]

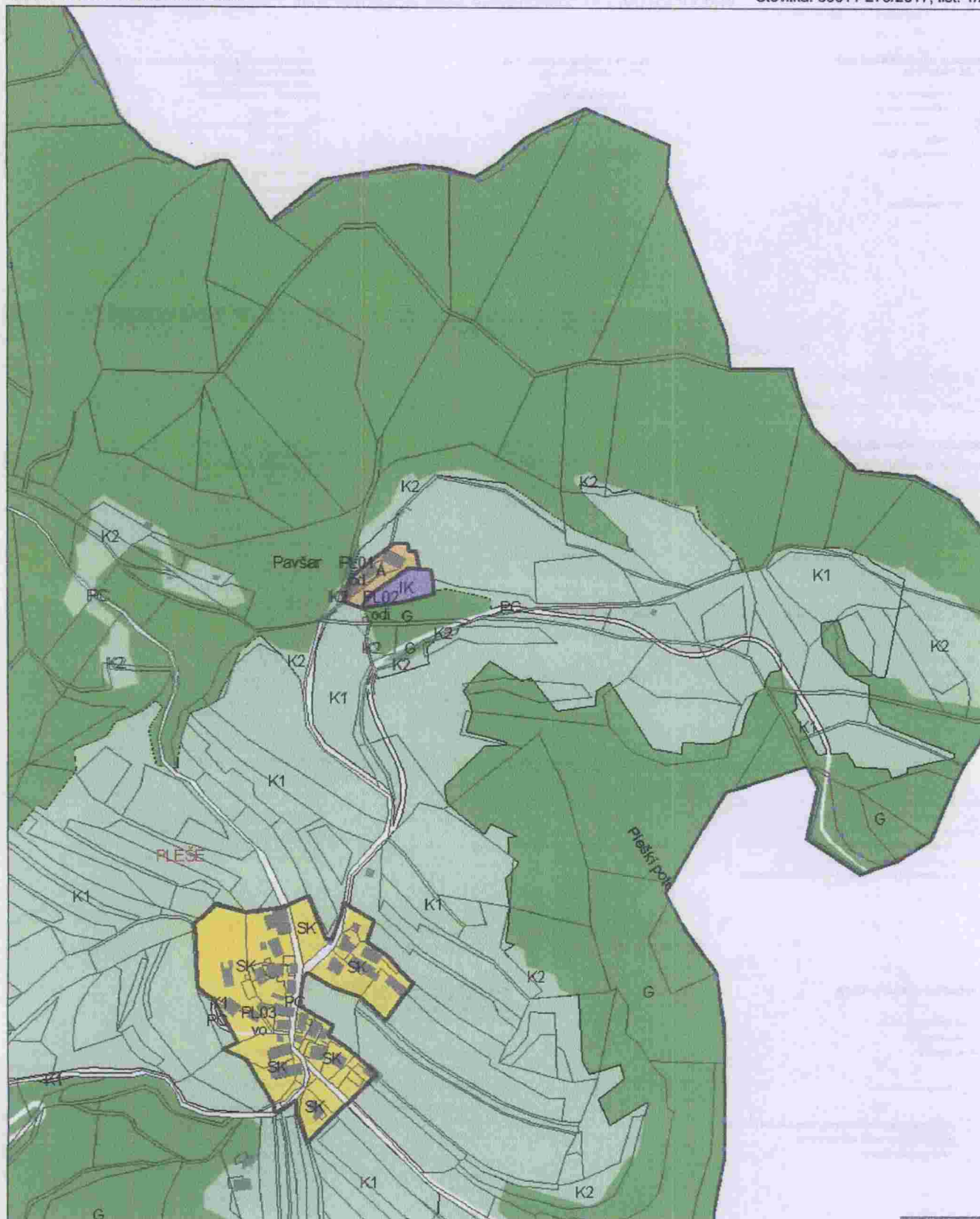


OBČINA ŠKOFLJICA

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ŠKOFLJICA (Uradni list RS, št. 56/2015)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
ŠKOFLJICA - mamenska raba

Številka: 35011-275/2017, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 01.08.2017

2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- I. STAVBENA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODE
- V. DRUGA ZEMLJIŠČA

Meja območja občine

KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Železnica

KANALIZACIJA - OBJEKTI

- Čistilna naprava - obstoječa
- Čistilna naprava - predvidena
- Črpalnice - predvideno
- Vakumska postaja - predvideno
- Zadrževalni bazen - predvideno
- Čistilna naprava - ukinitiv

KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- (p/d) = prenosni/distribucijski
- Cevovodi za pitno vodo (p/d)
- obstoječi
- Cevovodi za odpadno vodo (d)
- obstoječi
- Elektroenergetski vodi (p/d)
- obstoječi
- Plinovodi (p/d)
- obstoječi
- Komunikacijski vodi (d)
- obstoječi

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- Meja območja enote urejanja prostora
- Meja območja občine
- Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- Območja stanovanj
- SS, stanovanjske površine
- SK, površine podzelaškega naselja
- Območja centralnih dejavnosti
- CU, osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD, druga območja centralnih dejavnosti
- Območja proizvodnih dejavnosti
- IP, površine za industrijo
- IG, gospodarske cone
- IK, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- Poseljena območja
- BT, površine za turizem
- BC, športni centri
- Območja zelenih površin
- ZS, površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZD, druge urejene zelene površine
- ZP, parki
- ZK, pokopališča
- Območja prometnih površin
- PC, površine cest
- PZ, površine železnic
- PO, ostale prometne površine
- Območja energetske infrastrukture
- E, območja energetske infrastrukture
- Območja okoljske infrastrukture
- O, območja okoljske infrastrukture
- A, površine razpršene poselitve
- zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1, najboljše kmetijske zemljišča
- K2, druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G, gozdna zemljišča

OBMOČJA VODE

- YC, celinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- LN, površine nadzornega pridobivalnega prostora
- F, Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- I, Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

OBMOČJA PREDVIDENIH OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV

- Predvideni občinski podrobni prostorski načrti

Tipi gradbenih enot (GE) v EUP:

- lv - GE modernizirane stanovanjske hiše,
- lv - GE hiše na področju,
- lv - GE hiše v vasi,
- lv - GE stanovanj v bloku,
- lv - GE stanovanja v odprtem vakuum okolju,
- lv - GE stanovanja v stanovanjskem okolju,
- lv - GE javna stanovanja, podtipi:
- lv - GE gostinske domače
- lv - GE poslovalne stavbe
- lv - GE poslovne stavbe, podtipi:
- lv - GE cestne
- lv - GE garaže, dvorane
- lv - GE objekti, spomeniki in kaple
- lv - GE tržnice, restorani
- lv - GE kmetije z industrijsko proizvodnjo
- lv - GE gospodarske stavbe
- lv - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - površine za oddih,
- lv - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - druge urejene zelene
- lv - GE zelenih urbanih površin in zelenega sistema - pokopališča
- lv - GE srednjega javnega prostora, podtipi:
- lv - GE javnega parkirišča
- lv - GE avtomobilskih postajališč
- lv - GE prometne infrastrukture
- lv - GE infrastrukturnih objektov, podtipi:
- lv - GE čistilne naprave
- lv - GE vodnega črpalnice in vodotokov
- lv - GE objekti komunikacijske in energetske infrastrukture
- lv - GE okoljske infrastrukture
- lv - GE domov in v odprtem prostoru
- lv - GE s posebnimi rešenimi urejanja
- lv - GE varovanje naravnih vrednot prostorske izvedbene načrta, tipa - GE
- lv - GE varovanja pogojev izvedbe OPPN

Podobno EUP z oznako KGV:

- gv - varovalni gozd
- Ukinitiv - površine nadzornega pridobivalnega prostora
- pp - varovanje lokacij grobišč (površine za pokopje prebivalstva) v primeru naravnih in drugih nesreč; KGV-pp: varovanje lokacij grobišč (površine za pokopje živali) v primeru naravnih in drugih nesreč
- ma - potrošniško rano območje v naravi
- ob - površine za potrebe obrambe zunaj naselij
- na - odlojanje nasolov v primeru zunanjih in drugih nesreč

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN VAROVANJA

PROMETNA INFRASTRUKTURA

- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Železnica

družni prostorski načrti

- Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
- Meja območja enote urejanja prostora
- Meja območja občine

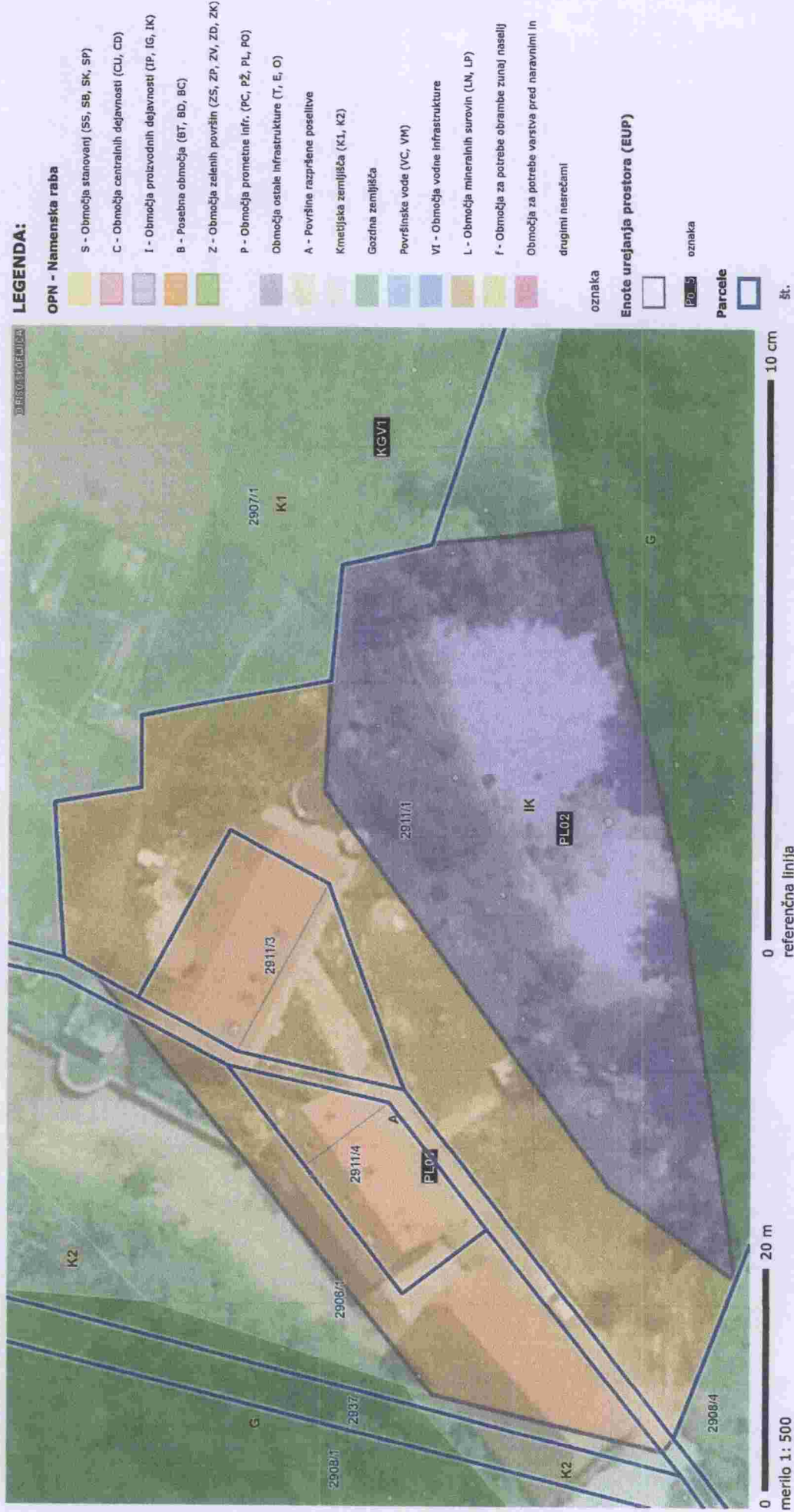
KOMUNIKACIJSKI VODI IN ENERGETSKI VODI, VODI OKOLJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGI GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI (p/d) = prenosni/distribucijski

- Cevovodi za pitno vodo (p/d)
- obstoječi
- predvideni
- Cevovodi za odpadno vodo (d)
- obstoječi
- predvideni
- Elektroenergetski vodi (p/d)
- obstoječi
- predvideni
- Plinovodi (p/d)
- obstoječi

Komunikacijski vodi (d)

- obstoječi
- predvideni
- Vodna infrastruktura - točke
- Čistilna naprava - obstoječa
- Čistilna naprava - predvidena
- Črpalnice - predvideno
- Vakumska postaja - predvideno
- Zadrževalni bazen - predvideno
- Čistilna naprava - ukinitiv

Občinski prostorski načrt (OPN) > Namenska raba



SODNI IZVEDENEC IN CENILEC
France Gorše, dipl.ing.
1230 Domžale, Trdnova 4



OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10

1000 LJUBLJANA