



VS0141448613

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča  
Odločba št. [REDACTED] Ministrstva za pravosodje RS

**POROČILO O VREDNOSTI**  
**LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINI,**  
**NA ZEMLJIŠČU VPISANEM PRI K.O. BREZOVICA 1724**  
**PARC. ŠT. 3386/16 (ID 1577652)**

**Lastništvo pravic na dan ocenjevanja, Zemljiška knjiga:**  
Franc Hrovat naslov: M. Modruš Potok 2 a, HR 47271 Netretić, Hrvaška, do 1/1

**Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:**  
Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana  
v izvršilni zadevi opr. št. 3206 I 1195/2021



V Ljubljani, 03. 05. 2022, korekcija 29. 09. 2022

**Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke.**

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča  
Odločba št. [REDACTED] Ministrstva za pravosodje RS

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva ulica 10  
1000 Ljubljana  
Izvršilna zadeva opr. št. 3206 I 1195/2021

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**  
LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINI,  
NA ZEMLJIŠČU VPISANEM PRI K.O. BREZOVICA 1724 PARC. ŠT. 3386/16 (ID 1577652)

**Lastništvo pravic na dan ocenjevanja, Zemljiška knjiga:**  
Franc Hrovat naslov: M. Modruš Potok 2 a, HR 47271 Netretić, Hrvaška, do 1/1

V naravi je nepremičnina kmetijsko zemljišče v območju najboljših kmetijskih zemljišč.  
Dostop je urejen po poljski poti. Občina Brezovica ne uveljavlja prednostne pravice nakupa.

**Namen ocenjevanja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 28. 03. 2022 in po dopisu z dne 29. 03. 2022 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičnini v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

**Ocenjena vrednost:**

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda in dostopnih podatkov o nepremičnini in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičnini k.o. Brezovica 1724 parc. št. 3386/16 (ID 1577652), na kmetijskem zemljišču, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

**5.260 EUR**

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

Ljubljana, 03. 05. 2022

VIDA MEDVED



SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO  
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA



## **VSEBINA**

- 1 OSNOVNI PODATKI**
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir delno poročilo GURS**
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV)**
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE**
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN**
- 6 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA**
  
- 7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK**

**PRILOGE:**  
**IZJAVA, PREDPOSTAVKE**  
**GRAFIČNE PRILOGE**

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju, kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke.

Poročilo vsebuje podatke portalov cenilec in drugih, ki prepovedujejo javno objavo in uporabo osebam, ki za to nimajo pridobljenih pravic.

## OSNOVNI PODATKI

### Obseg dela, naloga

Sklep o izdelavi pisnega poročila o tržni vrednosti pravic na nepremičnini k.o. Brezovica 1724 parc. št. 3386/16 (ID 1577652) v enem izvodu, po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2020 in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

**1.2 Vrsta pravice** lastninska pravica na nepremičnini

**1.3 Lastništvo pravic** zemljiška knjiga v času ocenjevanja  
Franc Hrovat naslov: M. Modruš Potok 2 a, HR 47271 Netretić, Hrvaška, do 1/1  
(Lokve 6D, Črnomelj)

**1.4 Predvideni uporabnik:** Okrajno sodišče v Ljubljani

**1.5 Predvidena uporaba:** Izvršilna zadeva opr. št. 3206 I 1195/2021

### 1.6 Podlaga vrednosti

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

Uporabim podlago tržne vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**1.7 Ogled** 25. 04. 2022 ob 11:30. uri, navzoč nihče od obveščenih

**1.8 Datum ocenjevanja vrednosti** 03. 05. 2022

**1.9 Datum poročila** 03. 05. 2022

### 1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnine, lastninsko pravico na nepremičnini, vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Brezovica 1724:

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	3386/16			5.110	m2
	Bon 52	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	ne	100,00	%

VIR: portal GURS

**Omejitve, pravice / zaznambe pri izvedeni pravici, ID omejitve, čas začetka učinkovanja**

11710817	11.01.2005	612	- zaznamba - urejanje prostora
15959577	24.04.2013	401	- vknjižena hipoteka
16471904	29.05.2014	401	- vknjižena hipoteka
17129679	25.03.2015	401	- vknjižena hipoteka
17397358	18.08.2015	401	- vknjižena hipoteka
22039217	12.08.2021	401	- vknjižena hipoteka
22454427	03.03.2022	401	- vknjižena hipoteka

Na podlagi 16.člena ZVKD (Ur.l. RS, št. 7/1999 s spremembami) in Odloka o razglasitvi struge reke Ljubljanice ter njenega pritoka Ljubije, vključno z bregovi, in območja stare struge Ljubljanice, za kulturni spomenik državnega pomena (Ur.l. RS, št. 115/2003) se zaznamuje, da se del parc.št. 3386/16 (15m priobalnega pasa) šteje za kulturni spomenik državnega pomena.

Vknjižene so izvršbe in zaznamba izvršljivosti terjatve

### **1.11 Identifikacija in status ocenjevalca**

██████████, z Odločbo št. ██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo št. ██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. ██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno,

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana s predvidenimi uporabniki poročila.

### **1.12 Narava in vir informacij**

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica
- Podatki portalov GURS, GERK, REN
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.l. RS 106/2010, s spremembami);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.l. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

### **1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke**

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišča.

Lastništvo na nepremičnini sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanje je nepremičnina, kot bi bila prosta bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

#### 1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za podan namen in obseg dela, za izvršilno zadevo opr. št. 3206 I 1195/2021.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča na podlagi 178. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven določil členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

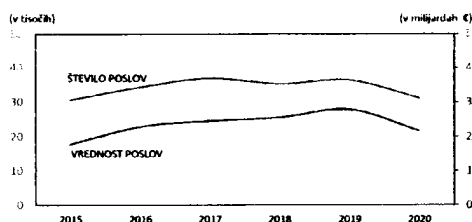
Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili dele ali celote poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke, razen če je objava v skladu s členom 181 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju, pri tem so dolžni spoštovati določbe veljavne zakonodaje o osebnih, drugih in varovanih podatkih, kar vključuje osebne, druge in varovane podatke cenilke in izvedenke.

## 2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2020

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

SPLOŠNO: V lanskem prvem polletju je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, 2015- 2020



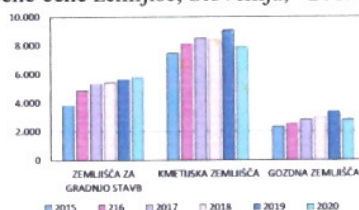
V prvem polletju leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko

je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

**KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA:** Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici letošnjega leta se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019. Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo leta 2020 število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za okoli 15 odstotkov manjše kot leta 2019. Skupni upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil tako skoraj tak kot za stanovanjske nepremičnine

Povprečne cene zemljišč, Slovenija, 2015 – 2020



VIR: poročilo GURS za leto 2020 in za I. polletje 2020

Za obdobje COVID-19 od 17. 3. 2020 do preklica v skladu z določbami MSOV 103 pri ocenjevanju vrednosti nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti. Pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale, kar lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Potrebna je pazljivost pri uporabi predkriznih vhodnih podatkov brez ustrezne prilagoditve. V ocene vrednosti je nedopustno vnašati posledice dogodkov, ki so se zgodili po datumu na katerega se nanaša naša ocena vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene.

V primeru ocenjevanja nepremičnin upoštevamo razpoložljive podatke s trga nepremičnin. Na trgu v razmeroma omejenem časovnem obdobju po 17. 3. 2020 še ni mogoče opredeliti vpliva posebnih razmer. Morebitnega odklona vrednosti nepremičnin v času ocenjevanja ni mogoče opredeliti, vsekakor pa je ocenjena vrednost v trenutnih razmerah potrebno presojati (upoštevati) tudi ob pogojih stanja pomembno povečane negotovosti.

Vir: priporočila Slovenskega inštituta za revizijo.

### 3. NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV veljavni od 31. 1. 2020)

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV, veljavni od 31. 1. 2020 je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

#### **Podlage vrednosti, definicije, pojmovnik:**

**Vrednost** je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

**Ocenjevanje vrednosti** je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV.

Uporabim podlago vrednosti: **Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in



neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Tržna najemnina** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemorejalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. **Najgospodarnejša uporaba sredstva** je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

**Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba:** Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

**Predvidena uporaba in predvideni uporabnik** sta izraza, ki opredeljujeta kaj pomeni predvidena uporaba posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti oziroma, kaj so predvideni uporabniki posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti.

**Pravica na nepremičnini** je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

**Datum ocenjevanja vrednosti** – vrednost je časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

## 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN ZEMLJIŠČA

### 4.1 Podatki o namenski rabi zemljišča: podrobna namenska raba:

k.o. Brezovica 1724	Parcela 3386/16
oznaka enote urejanja prostora	BO 7
oznaka podrobnejše namenske rabe	K1
podrobnejša namenska raba prostora	Najboljša kmetijska zemljišča
način urejanja	OPN ID

V območju parcele velja vrsta varovanj in omejitev, ki izhajajo iz pogojev kulturnih, naravovarstvenih in ekoloških odredb. Parcela je v območju poplavne nevarnosti.

Predpisi:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica

#### k.o. Brezovica 1724:

	parc.	namenska raba	površina	m2
1	3386/16		5.110	m2
		Najboljša kmetijska zemljišča	100,0	%

**OPIS OKOLJA:** Zemljiška parcela je del obsežnega območja kmetijskih zemljišč v območju Ljubljanskega barja.

**OPIS ZEMLJIŠČA:** Zemljiška parcela izrazito podolgovate pravokotne oblike leži s kratko, zahodno mejo ob poraščenem levem bregu reke Ljubljanice. Na jugo vzhodnem delu jo prečka posuta poljska pot, ki teče vzporedno z reko, severna meja je rob poljske poti.

**DOSTOP:** Po cesti Gmajna, ki je v območju naselja asfaltirana ulica med stavbami in se nadaljuje po območju kmetijskih površin kot posuta pot, namenjena lastnikom kmetijskih površin. Dostop je mogoč s severne in južne poljske poti.

**DRUŽBENI DEJAVNIKI:** Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do petih kilometrov.

## 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

### 5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cinitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2022 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

**Način tržnih primerjav:** je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
  - ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
  - obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi
- Uporabim metodo primerljivih poslov. Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:
- ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
  - poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
  - opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
  - narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
  - uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
  - če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

**Na donosu zasnovan** način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV 2017.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo:  $V = D / K$

**Nabavno vrednostni način** ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.
- d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV 2022.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljeni ali neodpravljeni.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

### **Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek**

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;

- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba. V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Za nalogo, ocenitev vrednosti v izvršilnem postopku, analiza najgospodarnejše rabe ni potrebna.

**Premisa vrednosti:** Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekateri običajni premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: namenska raba po prostorsko ureditvenih pogojih, po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode in po stanju ob ogledu.

**Uporaba enote primerjave:** Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,

b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)

c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

**Izbrana enota primerjave:** izberem enoto primerjave m<sup>2</sup> površine zemljišča.

## 6 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

**Ugotovitev:** Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam stanje ob ogledu, zemljiško knjižno stanje v času ocenjevanja in podatke GURS. Upoštevam določila Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica in zemljišče obravnavam po namenski rabi kmetijsko zemljišče K1.

Po preverjanju podatkov o izvršnih prodajah primerljivih zemljišč ugotovim, da je bilo v zadnjem času opravljenih dovolj prodaj, da za ocenjevanje vrednosti uporabim način tržnih primerjav. Izbrani način ocenjevanja je glede na razpoložljive podatke primeren in v skladu z MSOV.

### 6.1 VREDNOST NEPREMIČNINE: kmetijsko zemljišče, način tržnih primerjav

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo

ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja. Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic

V evidenci opravljenih transakcij so podatki o opravljenih transakcijah nepremičnin, podobnih ocenjevanemu, na primerljivih lokacijah v bližini razloženih naselij na območju obravnavane in sosednjih katastrskih občin na območju Barja.

Cene zemljišč se razlikujejo, gibljejo se od 0,5 do 1,60 EUR/m<sup>2</sup>, pri pregledanih prodajah s popolnimi podatki o izvršenih prodajah, ne glede na kvaliteto zemljišča (bonitetne točke) in ne glede na velikost zemljišča. Vzrokov za razliko v cenah ne najdem. Izložim podatke o transakcijah, kjer ugotovim, da gre za prodajo deležev, ali pa so podatki o transakciji nepopolni. Pogodbene cene zemljišč, dosežene v letu 2021, za zemljišča v bližini obravnavane parcele, so usklajene.

V preglednici prikažem prodaje zemljišč, prodanih v bližini v zadnjem letu, po 1.5.2021, na obravnavani primerljivih lokacijah. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Zemljišča #1 do #3 so opredeljena kot kmetijska z nizkimi bonitetnimi razredi, primerljiva z ocenjevanim. Vsa so na območju Ljubljanskega barja.

#### Primerjalna analiza

Referenčna transakcija	# 1	# 2	# 3
Lokacija, k.o.	Brezovica 1724	Brezovica 1724	Brezovica 1724
Lokacija, parc. št.	3367/1 idr	3380/1	3106 idr
čas prodaje	7.9.2021	7.9.2021	31.8.2021
ID posla	637151	634956	557841
Površina, m <sup>2</sup>	20.518	14.856,60	18.001
Boniteta	13,21	21	13
Prodajna cena	20.518	14.856,60	18.001
Prodajna cena /m <sup>2</sup>	1,00	1,10	1,00
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Namenska raba	K1	K1	K1
Prilagojena cena	1,00	1,10	1,00
utežne točke, delež	1/3	1/3	1/3

Utežena vrednost m<sup>2</sup> enote primerjave: **1,03 EUR/m<sup>2</sup>**

**Kmetijsko zemljišče K1**, primerjava: izberem lokacije v isti občini, v bližini, na razdalji do 500 m, na podobnih lokacijah, z primerljivo namembnostjo po javno dostopnih podatkih.

**Prilagoditev lokacija:** Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih

**Prilagoditev komunalna opremljenost:** Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so dostopne po poljskih poteh.

**Prilagoditev dostop:** Ocenjevana zemljiška parcela je dostopna s poljske poti.

**Prilagoditev čas prodaje:** Prodaje so se vršile od v letu 2021, prilagoditev glede na stanje na tržišču ni potrebna.

**Velikost zemljišča:** parcele so po velikosti različne, primerne za samostojno kmetijsko rabo. Prilagoditev ni potrebna.

## **6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti**

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav.

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnino, kakršna je v obravnavanem primeru, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremičnina je v lasti fizične osebe.

### **Ocenjena vrednost k.o. Brezovica 1724:**

	parc.	EUR/m2	površina	m2	celota, EUR
1	3386/16	1,03	5.110	m2	<b>5.263,30</b>

## **7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK**

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičnini k.o. Brezovica 1724 parc. št. 3386/16 (ID 1577652), na kmetijskem zemljišču, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

**5.260 EUR**

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

██████████ Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su ██████████ Temeljnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. ██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje RS, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo 31.01.2020.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

### 2. Splošni omejitveni pogoji

V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila od upravnih organov, ob ogledu nepremičnine, iz uradnih evidenc državnih organov in organov lokalne skupnosti, podatke podjetij, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin, podatke iz evidence o prodaji nepremičnin v Republiki Sloveniji in na podatke, ki jih je predložil naročnik.

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolgovi in drugimi omejitvami, razen v kolikor ni drugače navedeno. Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.



  
██████████  
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO  
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Lokacija: naslov bližnje stavbe: Gmajnica 100, 1357 Notranje Gorice

**k.o. Brezovica 1724:**

	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
1	3386/16			5.110	m2
	Bon 52	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100,00	%
		<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		100,0	%

