



Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno

stroko, št. odločbe MP [REDACTED]

Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča,

št. odločbe MP: [REDACTED]

Opr. št. 3206 I 1715/2022

in 2243/2022

POROČILO O VREDNOSTI

**LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH,
ZEMLJIŠČIH V LANIŠČU V OBČINI ŠKOFLJICA,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. LANIŠČE - 1697:**

parcele 1697 83/1, ID 1819355, do 1/1,

parcele 1697 83/2, ID 1819356, do 1/1,

parcele 1697 133/1, ID 2155442, do 1/1,

parcele 1697 133/5, ID 2492138, do 1/1

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

[REDACTED] do 1/1

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

Opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022

V Ljubljani, 18. februar 2023

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno

stroko, št. odločbe MP [REDACTED]

Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča,
št. odločbe MP: [REDACTED]

Opr. št. 3206 I 1715/2022

in 2243/2022

Okrajno sodišče v Ljubljani,

Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

Opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI

**LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH,
ZEMLJIŠČIH V LANIŠČU V OBČINI ŠKOFLJICA,**

VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. LANIŠČE - 1697:

parcele 1697 83/1, ID 1819355, do 1/1, parcele 1697 83/2, ID 1819356, do 1/1,
parcele 1697 133/1, ID 2155442, do 1/1, parcele 1697 133/5, ID 2492138, do 1/1

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

[REDACTED] do 1/1

Nepremičnine so:

- parcele 1697 83/1, ID 1819355, parcele 1697 83/2, ID 1819356: sosednji kmetijski zemljišči v Lanišču;
- parcele 1697 133/1, ID 2155442, parcele 1697 133/5, ID 2492138: sosednji zemljišči pretežno v območju kmetijskih zemljišč, del parcele 1697 133/5 sega tudi v območje stavbnih zemljišč.

Predmet ocenjevanja: lastninska pravica, do 1/1.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti¹, Slovenskega poslovnofinančnega standarda - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013, s spremembami), Zakona o izvršbi in zavarovanju in sklepa sodišča opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022 in predpisov s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda in dostopnih podatkov o nepremičninah in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva.

¹ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022, v nadaljevanju MSOV

parcela 1697 83/1, ID 1819355, do 1/1	15.898,22 EUR
parcela 1697 83/2, ID 1819356, do 1/1	33.531,68 EUR
parcela 1697 133/1, ID 2155442, do 1/1	8.193,51 EUR
parcela 1697 133/5, ID 2492138, do 1/1	51.812,24 EUR
skupaj, k.o. Lanišče, do 1/1	109.435,65 EUR

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev 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.

Ljubljana, 18. 2. 2023

SODNA ČENILKA ZA KMETIJSTVO,
ŠT. ODLOČBE MP, [REDACTED]



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH
- 7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

IZJAVA, PREDPOSTAVKE

PRILOGE: 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 dveh tiskanih izvodih, en izvod, s prikritimi osebnimi in drugimi varovanimi podatki, je za naročnika ocenjevanja vrednosti, en tiskan izvod pa ostane v arhivu cenilke.

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 je izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje pisne privolitve. Namen ocenjevanja vrednosti: v izvršilnem postopku, v skladu s členom 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju. Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnin, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah:

parcele 1697 83/1, ID 1819355, do 1/1, parcele 1697 83/2, ID 1819356, do 1/1,
parcele 1697 133/1, ID 2155442, do 1/1, parcele 1697 133/5, ID 2492138, do 1/1
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičnini obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti² in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022 in predpise s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

1.2 Vrsta pravic lastninska pravica v izvršilnem postopku

1.3 Lastništvo pravice [redacted], do 1/1

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

1.5 Namen ocenitve izvršilni postopek

1.6 Podlaga vrednosti

Uporabim podlago tržne vrednosti³. 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 6. 2. 2023, z začetkom ob 13 uri

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 18. 2. 2023

1.9 Datum poročila 18. 2. 2023

1.10 Identifikacija nepremičnin

Nepremičnine so kmetijska zemljišča in kmetijsko zemljišče z delom površine v območju stavbnih zemljišč v Lanišču, v občini Škofljica. Nepremičnine so vpisane v zemljiško knjigo pri k.o. Lanišče – 1697:

parcela	1697 83/1		2.602	m2	ID 1819355
		nedoločena raba	8,4	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	91,6	%	
parcela	1697 83/2		5.488	m2	ID 1819356
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0	%	
parcela	1697 133/1		1.341	m2	ID 2155442
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0	%	
parcela	1697 133/5		2.578	m2	ID 2492138
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0	%	

² Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV)

³ MSOV

Predmet ocenjevanja: lastninska pravica, do 1/1.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi na dan ocenjevanja⁴, povzetek

parcele 1697 83/1, ID 1819355:

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, do celote, je vknjižena neprava stvarna služnost: na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti, z dne 08.05.2013, vknjižba služnostne pravice izgradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter neovirano uporabo in nadzorom objekta

Pri nepremičnini, do celote, sta vknjiženi hipoteki, tudi z zaznambo izvršbe.

Parcela je gospodujoča parcelam 1697 384/3 in 1697 384/2 in 1697 382/2.

parcele 1697 83/2, ID 1819356:

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, do celote, sta vknjiženi hipoteki, tudi z zaznambo izvršbe.

Parcela je gospodujoča parcelam 1697 384/3 in 1697 384/2 in 1697 382/2.

parcele 1697 133/1, ID 2155442:

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, do celote, sta vknjiženi hipoteki, tudi z zaznambo izvršbe.

Parcela je gospodujoča parcelam 1697 384/3 in 1697 384/2 in 1697 382/2.

parcele 1697 133/5, ID 2492138:

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, do celote, je vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme: na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izvedbo komunalnih priključkov po tujih zemljiščih z dne 8.12.2004, služnostna pravica izvedbe komunalnih priključkov na javno infrastrukturo v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 132/7 te k.o.

Pri nepremičnini, do celote, sta vknjiženi hipoteki, tudi z zaznambo izvršbe.

Parcela je gospodujoča parcelam 1697 384/3 in 1697 384/2 in 1697 382/2.

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Sem sodna cenilka za kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. [REDACTED]

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022.

⁴ vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

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 z nameravanimi uporabniki poročila.

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski katastra nepremičnin in GJI;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (OPN, (Ur. list RS št. 56/2015, s spremembami);
- podatki portalov PISO in PIS;
- podatki portalov Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS PREG in RV, GERK;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV);
- Slovenski poslovnofinančni standard (Ur. list RS št. 106/2013 s spremembami);
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list RS št. 48/2018);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list RS št. 3/2007, ZIZ-UPB4 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. list RS št. 199/2021);
- Zakon o katastru nepremičnin (Ur. list RS št. 54/21);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Ur. list RS št. 199/21 s spremembami);
- Zakon o cestah (Ur. list RS št. 109/10 s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, Avgust 2022, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik, SICKMET in MKGP;
- 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

Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebni in drugi varovani podatki v izvodu poročila, ki ga prejme naročnik, prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Poročilo ni namenjeno poslovnim odločitvam. Poročilo ni namenjeno uporabi za potrebe davčnih postopkov. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod ceničvenega poročila. Izvod cenilnega poročila za naročnika je izdelan ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v zadevi.

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

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje sem preverila v obsegu javnega dostopa v zemljiški knjigi in je povzeto v točki 1.10.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila. Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja.

Pravice dolžnice na nepremičninah so ovrednotene kot proste oseb, stvari in bremen, ob upoštevanju pogoja določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju sklepa sodišča, ki je določil obseg dela, nalogo.

Ogled: Ogled sem sklicala s pisnim vabilom za 6. 2. 2023, z začetkom ob 13 uri. Dolžnik se ogleda ni udeležil. Nepremičnine so zemljišča, ogled nepremičnin sem lahko opravila. Ocenjujem, da pridobljeni podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti pravic v tem izvršilnem postopku, predpostavke so v tem poročilu navedene.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Predvidena uporaba ocene vrednosti: Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, v postopku opr. št 3206 I 1715/2022 in 2243/2022, za podan namen in obseg dela in je zaupno za cenilko/izvedenko in naročnika ter dolžnika in upnike v postopku. Poročilo ni namenjeno kupcem v postopku prodaje na dražbi, ni namenjeno poslovnim odločitvam. Tretjim osebam ne odgovarjam.

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

Predvideni uporabnik ocene vrednosti: naročnik, za potrebe izvršilnega postopka, 2. odstavek 178 člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebni in drugi varovani podatki v poročilu prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

V poročilu so uporabljeni podatki portalov, baz podatkov Trgoskop, Cenilec in Gurs Preg in RV, ki vsak zase izrecno določajo uporabo, obdelavo in objavljanje podatkov v skladu s pogoji upravljavcev baz podatkov.

Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila. Izvod cenilnega poročila za naročnika je izdelan ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA⁵

Slovenski nepremičninski trg se je leta 2018, po rasti do leta 2017, umiril, v letu 2019 je zaznan večji promet, zlasti zaradi prodaj več večjih poslovnih nepremičnin. V letu 2019 je bila dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, na ravni, doseženi s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017. V letu 2020 je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Leto 2021 je zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 %, cene stanovanjskih hiš za dva % manj, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 %.

Tabela: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

vir in vir legende: GURS

⁵vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, Avgust 2022, GURS;

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin v 2022 nadaljuje praktično povsod po državi. V Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, se že kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Stanovanjske nepremičnine:

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah: Cene stanovanj so v letu 2021 še naprej rasle in dosegle zgodovinsko najvišjo raven: srednja cena stanovanja na ravni države se je v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 310 evrov in tako prvič presegla mejo 2.000 EUR/m².

Cene stanovanj so še vedno najvišje v Ljubljani, srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.410 EUR /m²) se je v 2021 v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 450 evrov in tako občutno presegla mejo 3.000 EUR/m² oziroma se že približuje novemu mejniku 3.500 EUR /m².

Ljubljanskim cenam so se približale cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (srednja cena 3.260 EUR /m², Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera). Tudi srednja cena stanovanja na območju Obale, ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran (3.050 EUR/m²), je v 2021 prebila mejo 3.000 EUR/m². Nad slovenskim povprečjem je bila v 2021 še srednja cena prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (2.690 EUR/m²), srednja cena v Kranju z okolico (2.580 EUR/m²) in na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.470 EUR/m²). Tik pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (2.030 EUR/m²), sledita pa območje Novega mesta z okolico (ki vključuje Trebnje) in območje Krasi (s Sežano), na katerih je bila lani srednja cena stanovanja 1.880 EUR/m², in območje Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), kjer je bila srednja cena 1.840 EUR/m². Cene stanovanj v Mariboru (srednja cena 1.620 EUR/m²) in Celju (1.690 EUR/m²) ostajajo podobne in so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Najcenejša so stanovanja v Beli Krajini, ki je edino območje, kjer je bila srednja cena stanovanja lani pod 1.000 EUR/m². Malo nad to mejo pa so bila še stanovanja na območjih Prekmurja, Zasavja in Posavja.

Stanovanjske hiše: Cene hiš na ravni države so v 2021 presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

Cene hiš so najvišje v Ljubljani (srednja pogodbeni cena prodane hiše leta 2021: 325.000 evrov, v primerjavi z letom 2020 višja za 35.000 evrov), v turističnih krajih na Obali (srednja pogodbeni cena prodane hiše 275.000 evrov) in na Gorenjskem (skoraj 245.000 evrov).

Srednja cena je bila nad mejo 200.000 evrov še na območjih Severne okolice Ljubljane, Kranja z okolico in Južne okolice Ljubljane. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile lani tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Srednja pogodbeni cena hiše v Celju je znašala 165.000 evrov, v Mariboru pa malo manj kot 150.000 evrov.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zazidljiva zemljišča: srednja pogodbeni cena stanovanjske hiše v Beli Krajini in v Prekmurju je znašala 50.000 evrov, v Posavju 55.000 evrov.

Zemljišča: Zemljišča za gradnjo stavb⁶

Trendi rasti cen zazidljivih zemljišč: Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati, a se je rast v 2020 in 2021 nadaljevala. Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 EUR/m² in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo lani v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke. Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 EUR/m². Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 EUR/m². Leta 2021. Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb

⁶ nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja

nad mejo 100 Leta 2021, in sicer: Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile cene zazidljivih zemljišč praktično enake; daleč najcenejša so bila zemljišča v Prekmurju, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 EUR/m² in v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 EUR/m².

Zemljišča: Kmetijska zemljišča: Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda. Prodaja kmetijskih zemljišč je v Sloveniji: z javno objavo prodajnih ponudb, predkupno pravico imajo subjekti s statusom kmeta.

Promet: Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih. Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč je na Pomurskem območju, kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja. V obdobju od leta 2015 do 2019 je bilo Pomurskem območju evidentiranih v povprečju 30 % vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledila sta Štajersko (16 % delež) in Dolenjsko območje (13 % delež). Razmeroma velika gostota kupoprodaj kmetijskih zemljišč je glede na majhnost območja tudi na Obalnem območju, medtem ko je obseg kupoprodaj na ostalih regionalnih območjih razmeroma skromen.

Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici leta 2020 se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila za 12 % višja kot v drugem polletju 2019 in 18 % višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019.

Epidemija v prvi polovici leta 2020: vpliv epidemije na cene kmetijskih zemljišč ni bil zaznan. Število prodaj je bilo v prvi polovici leta 2020 za cca 15 % manjše kot v prvi polovici leta 2020.

Statistično so v povprečju daleč najvišje cene kmetijskih zemljišč na Obali (povprečna cena v zadnjih 5 letih je bila okoli 5,60 EUR/m²) in na Gorenjskem (povprečna cena v zadnjih 5 letih je znašala okoli 4,00 EUR/m², na turističnih območjih, kot so Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera so bila kmetijska zemljišča kupljena tudi za drug namen).

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih nad slovenskim povprečjem na:

Osrednjeslovenskem območju (povprečna cena okoli 2,00 EUR/m²),

Goriškem območju (1,80 EUR/m²) in

Savinjskem območju (1,70 EUR/m²).

Na Štajerskem: 1,50 EUR/m²).

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih pod slovenskim povprečjem :

na Notranjskem (povprečno okoli 0,80 EUR/m²) v Posavju (1,00 EUR/m²) in Pomurju (1,10 EUR/m²) in na Dolenjskem (1,2 EUR/m²).

Koroška in Kras: zelo majhen vzorec prodaj.

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE⁷

Načini vrednotenja⁸:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV 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.

⁷ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

⁸ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

Podlage vrednosti, definicije⁹:

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.

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu 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.

Ocenjevanje vrednosti je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV, veljavni od 31. 1. 2022.

Vrednost je presoja ocenjenega zneska ocenjevalca vrednosti v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104 – Podlage vrednosti (v tem primeru tržne vrednosti).

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.

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.

Negotovost zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja COVID-19: Glede na predmet ocenjevanja in razmere na trgu povečana negotovost zaradi COVID-19 ne nastopa.

⁹ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE¹⁰

Opis okolja in dostopa: Nepremičnine so v Lanišču v občini Škofljica, kmetijska zemljišča in pretežno kmetijsko zemljišče na pobočju med lokalnima cestama. Zgornja cesta pripelje od pokopališča in vodi proti staremu delu Lanišča, ob njej sta parceli 1697 83/1 in 1697 83/2. Parceli 1697 133/1 in 1697 135/1 sta nekoliko nižje, na istem pobočju, bližje spodnji cesti, ki z glavne ceste vodi proti Lanišču, dostop do teh parcel je s cest stanovanjskega naselja. Prikaz območja nepremičnin je v prilogi.

Lanišče je staro vaško naselje nad severovzhodnim jezikom Ljubljanskega barja. Naselje se je iz naselja pretežno kmetijskih gospodarstev počasi razvijalo v stanovanjsko naselje, nekaj kmetijskih gospodarstev je še delujočih. V naselju potekajo že obnove starejših hiš, tudi novogradnje, nekaj zemljišč je še na voljo za zazidavo. Naselje je razpotegnjeno, z zazidanimi območji ob cestah in prečno naje. Med zazidanimi površinami so kmetijska zemljišča v območju najboljših kmetijskih zemljišč. Južno je ravninsko območje kmetijskih zemljišč, pretežno travnikov in barjanskih travnikov, nad naseljem je gozdno območje. Kmetijstvo v območju je razvito, intenzivno.

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI, GURS): Električna, vodovod, omrežje elektronskih komunikacij, občinske ceste v naselju so ozke, asfaltirane, parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah. Poljske poti so delno urejene poti.

Družbeni dejavniki: Šole, vrtci, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v Škofljici in v Ljubljani.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

5.1 Namenska raba prostora¹¹

Grafični prikaz namenske rabe območja je v prilogi¹².

Parcela 1697 83/1 je: kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe najboljše kmetijska zemljišča z oznako K1

Varovanja in omejitve:

Po parceli poteka vod elektronskih komunikacij in elektroenergetski vod.

Severni pas parcele je območju varovalnega pasu lokalne ceste.

Varstveni režim dediščine: Lanišče - Arheološko najdišče Rupa, območje

Erozijska območja: opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi

Parcela 1697 83/2 je: kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe najboljše kmetijska zemljišča z oznako K1

Varovanja in omejitve:

Po parceli poteka vod elektronskih komunikacij in elektroenergetski vod.

Severni pas parcele je območju varovalnega pasu lokalne ceste.

Varstveni režim dediščine: Lanišče - Arheološko najdišče Rupa, območje

Erozijska območja: opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi

¹⁰ vir: kataster stavb, zemljišč, GJI, portal PISO, Atlas okolja, Geopedia, podatki ogleda

¹¹ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (OPN, (Ur. list RS št. 56/2015, s spremembami); podatki portalov PISO in PIS; Grafična priloga Odloka, list E2316

¹² Parcele niso urejene parcele; Natančnost podatka o površini namenske rabe določa Odlok in je potrebno površine v skladu z njim in s tem, da parceli nista urejeni parceli upoštevati;

Parcela 1697 133/1 je: kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe najboljša kmetijska zemljišča z oznako K1

Varovanja in omejitve:

Po parceli poteka elektroenergetski vod.

Pas ob severni meji zemljišča je v območju varovalnega pasu lokalne ceste.

Varstveni režim dediščine: Lanišče - Arheološko najdišče Rupa, območje

Erozijska območja: opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi

Parcela 1697 133/5 je:

- pretežno kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe najboljša kmetijska zemljišča z oznako K1, s površino 85 %: približno 2.191 m²;
- delno stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe stanovanjske površine z oznako SS v enoti urejanja prostora ŠK68 s površino 13 %: približno 335 m²;
- delno stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe površine cest z oznako PC v enoti urejanja prostora ŠK68 s površino 2 %: približno 52 m²;

Varovanja in omejitve:

Po parceli poteka vod elektronskih komunikacij in elektroenergetski vod in vod kanalizacije.

Del parcele je v območju površine PC, ob njej je varovalni pas površine lokalne ceste. V območju varovalnega pasu lokalne ceste je tudi pas ob severni meji zemljišča. Varstveni režim dediščine: Lanišče - Arheološko najdišče Rupa, območje

Erozijska območja: opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi

Zemljišča so v območju predkupne pravice občine.

5.2 Opis in analiza nepremičnin

Parcela 1697 83/1, ID 1819355 in parcela 1697 83/2, ID 1819356:

Parceli: parcela 1697 83/1 in parcela 1697 83/2 sta sosednji kmetijski zemljišči južno ob lokalni cesti, javni poti Lanišče – pokopališče. Z nje je urejen dostop na parceli, obe parceli imata urejen dostop z javne površine.

Sosednji parceli sta na pobočju kmetijskih zemljišč, travnikov, ki se spušča proti jugu – jugovzhodu. Nakloni terena so spremenljivi. Površini sta po dejanski rabi travnika z nekaj posamičnimi starejšimi drevesi - travniška sadovnjaka, optimalni način obdelave površine je strojni. Parcela 1697 83/2 je večja od obeh parcel, podolgovata, nekoliko manjša, tudi podolgovata, je parcela 1697 83/1. Parceli nista urejeni parceli, BT območja: 41.

Parcela 1697 133/1, ID 2155442 in parcela 1697 133/5, ID 2492138:

Nekoliko južneje od parcel 1697 83/1 in 83/2 sta ozki, podolgovati parceli 1697 133/1 in 1697 133/5, v območju kmetijskih zemljišč, del parcele 1697 133/5 sega v območje stavbnih zemljišč. Parceli imata urejen dostop z javne površine. Nakloni terena so spremenljivi, območje je nekoliko terasasto urejeno. Površini sta po dejanski rabi travnika, optimalni način obdelave površine je strojni.

Površine¹³

Zemljišče:

parcela 1697 83/1, kmetijsko	2.602 m ²
parcela 1697 83/2, kmetijsko	5.488 m ²
parcela 1697 133/1, kmetijsko	1.341 m ²
parcela 1697 133/5	2.578 m ²
od tega kmetijsko	2.191 m ²
od tega stavbno, SS	335 m ²
od tega stavbno, PC	52 m ²

5.3 Povzetek

Zemljišča so zanimiva zlasti za kupce, ki iščejo kmetijska zemljišča za razširitev posesti. Trg s kmetijskimi zemljišči širšega območja je normalno delujoč, večina trgovanja poteka s kmetijskimi zemljišči v območju barjanskih travnikov. Količina kmetijskih zemljišč na pobočjih nad barjem je manjša, zato je tudi trgovanja s temi zemljišči malo.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN¹⁴

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 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 primerjav¹⁵: 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:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- a) ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
- b) poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- c) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
- d) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
- e) uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
- f) 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:

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,
- c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;

¹³ Vir: GURS RV; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (OPN, (Ur. list RS št. 56/2015, s spremembami); podatki portalov PISO in PIS; Grafična priloga Odloka, list E2316; Parceli nista urejeni parceli; Natančnost podatka o površini namenske rabe določa Odlok in je potrebno površine v skladu z njim in s tem, da parceli nista urejeni parceli upoštevati;

¹⁴ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

¹⁵ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

- d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan¹⁶ 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 ocenjevanje sredstva na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode 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 : $V = D / R$

Nabavno vrednostni način¹⁷ 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 poslova 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.

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.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

¹⁶ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

¹⁷ vir: MSOV

- 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

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine. Lastninsko pravico na nepremičninah ocenjujem v izvršilnem postopku, zato ocenjujem, da analiza najgospodarnejše rabe glede na namen, 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. Nekaterne običajne 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, permiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Lastninsko pravico na nepremičninah ocenjujem v izvršilnem postopku.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC

Povzetek rezultatov raziskave in analize trga kmetijskih zemljišč na Škofljici, Igu, in v sosednjih k.o. občin Ljubljane in Grosuplja

Pregledala sem vse prodaje kmetijskih zemljišč po 1. 1. 2019. Največ trgovanja je bilo s kmetijskimi zemljišči v območju Ljubljanskega barja. Tako njive, kot travniki pretežno poplavam izpostavljenega območja so bila najpogostejše prodana po pogodbenih cenah med 1 in 2 EUR/m², kar so nekoliko višje cene, kot v preteklih letih. Odstopanj od intervala

najpogostejših cen niso zelo pogosta, zlasti navzgor pa nekaterih izjemno odstopajočih prodajnih cen ne morem pripisati zgolj lastnostim zemljišča.

Prodaj kmetijskih zemljišč izven območja barja je bilo izrazito manj, morda sorazmerno s fondom teh zemljišč. Pogodbene cene so bile razpršene po večjem intervalu, med 2 in 10 EUR/m², najpogostejše med 4 in 7 EUR/m². Odstopanj od intervala najpogostejših pogodbenih cen je veliko. Največja odstopanja sem ugotovila v območju k.o. Gradišče ob zazidanih območjih, v območjih preostalih k.o. občine Škofljica je odstopanj več navzdol.

Izbira načina ocenjevanja vrednosti:

Nepremičnina se v splošnem ocenjuje brez premičnin, brez bremer ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cinitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji. Pri ocenjevanju vrednosti kot predmet ocenjevanja upoštevam sklep sodišča.

Trije glavni načini ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način¹⁸. Način ocenjevanja vrednosti izberem po opravljeni raziskavi in analizi trga, v daljšem časovnem obdobju, povzetek rezultatov raziskave in analize trga predstavim v tem poglavju.

Način tržnih primerjav: Podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin je dovolj in so primerne kvalitete, zato je uporaba načina tržnih primerjav mogoča in najbolj primerna. Uporabim način tržnih primerjav.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem: v tem primeru je na donosu zasnovan način manj primeren, glede na razpoložljivost podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin s trga.

Nabavnovrednostni način: Ocenjevani nepremičnini nista tako specialno premoženje, da s trgane bi bilo dovolj podatkov o trgovanju s primerljivimi nepremičninami, uporaba načina tržnih primerjav ni primerna in ga ne uporabim.

6.2.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Seznam nepremičnin:

parcela 1697 83/1, ID 1819355

parcela 1697 83/2, ID 1819356

parcela 1697 133/1, ID 2155442

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska pravica do 1/1

Ocenjevanje vrednosti:

Med izvršenimi prodaji izberem tri prodaje kmetijskih zemljišč, ki mejijo na območja stavbnih zemljišč. Izbiranje sem opravila med vsemi prodaji kmetijskih zemljišč po 1. 1. 2019 v občinah Škofljica, Ig, Grosuplje ob meji s Škofljico in Ljubljana bližje Škofljici. Prodaje so bile izvršene do celote, prodaje preverim v zemljiški knjigi. Kvaliteta podatkov o prodajah je primerna. Za razlike izvedem prilagoditve.

¹⁸ načini ocenjevanja nepremičnin so opisani v besedilni prilogi NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

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: cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, cena na sobo, 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: m² kmetijskega zemljišča

Prilagoditve:

Prilagoditev zaradi lokacije, opremljenosti, terena, lege: Prilagoditev ni potrebna glede na izbrane lokacije.

Prilagoditev zaradi kvalitete zemljišča: raba zemljišča: Zemljišči ptodaj 1 in 2 sta primerljivi z ocenjevanimi nepremičninami. Zemljišče prodaje 3 je njiva v območju z višjim številom bonitetnih točk (BT 70). Za radliko izvedem prilagoditev. Ocenim jo z upoštevanjem boljše kvalitete zemljišča prodaje 3. Izhajam iz najemnin za kmetijska zemljišča po Ceniku sklada kmetijskih zemljišč in gozdov za leto 2023. Zemljišča boljših kvalitet dosegajo višje najemnine, kapitalizirano razliko v najemnini po ceniku upoštevam kot ocenjeno višino prilagoditve:

kvaliteta	Najemnina v EUR/ha/leto	Stopnja kapitalizacije	Oc. vrednost prilagoditve, EUR/ha	Oc. vrednost prilagoditve, EUR/m ²
Njiva 70	222,62			
Travnik 41-46	146,62			
Razlika najemnin, v EUR/ha	76	2,5 %	3040	0,30

Prilagoditev zaradi dostopa: Zemljišče prodaje 1 nima urejenega dostopa z javne površine. Za razliko izveden prilagoditev v višini 10 %, pri določitvi 5 za prilagoditev upoštevam Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije.

Določim vmesno prilagojeno ceno, kot vsoto realizirane, pogodbene cene in prilagoditev, ki nastopajo. Kot bistveni element upoštevam še čas prodaje: Glede na analizo trga kmetijskih zemljišč, kot so ocenjevana, v Škofljici in širše, so te v pregledanem obdobju kazale trend naraščanja vrednosti pri prodajah na trgu. Prilagoditev zaradi slabšega časa prodaje v letih, ko so bile izvršene prodaje št. 1, 2 in 3 tržnih primerljivk, izvedem prilagoditev z upoštevanjem inflacije med časom vsakokratne prodaje in časom ocenjevanja vrednosti, po podatkih vira: SURS o inflaciji¹⁹, in sicer:

Stopnja inflacije v obdobju od začetka avgusta 2019 do konca januarja 2023 znaša 14,8 %

Stopnja inflacije v obdobju od začetka oktobra 2021 do konca januarja 2023 znaša 12,2 %

Stopnja inflacije v obdobju od začetka septembra 2022 do konca januarja 2023 znaša 1,1 %

¹⁹ <https://www.stat.si/Inflacija/sl-SI>

Določitev uteži: Uteži določim enakovredno. Izbrane tržne primerjave prikažem tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav, k.o. in parcel, vključenih v prodajo in s podatki o prodaji:

št. prodaje	1	2	3
ref. prodaja ²⁰	447790	644356	672413
datum pogodbe	16.08.2019	4.10.2021	27.09.2022
pogodbena cena, EUR	16.728	17.000	35.847
lokacija: k.o	Lanišče	Mali vrh	Dobrunje
lokacija: št. parcel	2055	107/1, /2	94/4
površina prodanih zemljišč, m2	4.182,00	2.928,00	5.121,00
namenska raba	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko, 5 % PC
raba	travnik	travnik	njiva
BT	51	56	70
dostop	ne	da	da
bližina stavbnega zemljišča	da	da	da
prenesen obseg pravic	celota	celota	celota
pogodbena cena, EUR/m2	4,00	5,81	7,00
ELEMENTI PRIMERJAVE			
prenesen obseg pravic	primerljivo	primerljivo	primerljivo
lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo
uporabnost, raba	primerljivo	primerljivo	boljše
prilagoditev: raba	0	0	-0,30
namenska raba	primerljivo	primerljivo	primerljivo
dostop	slabše, 10 %	primerljivo	primerljivo
prilagoditev: dostop, EUR	0,40	0	0
vmesna prilagojena cena, EUR/m2*	4,40	5,81	6,70
čas prodaje	slabše, 14,6%	slabše, 12,2%	slabše, 1,1%
prilagoditev: čas prodaje	0,64	0,71	0,07
prilagojena cena, EUR/m2*	5,04	6,52	6,77
utež, %	33,33%	33,33%	33,33
utežena vrednost, EUR/m2	1,68	2,17	2,26
Indikacijska vrednost, EUR	6,11		

*izraženo na enoto primerjave

Ocenjena vrednost lastninske pravice do 1/1:

k.o. Lanišče – 1697, do 1/1	Ocenjena vrednost, EUR/m2*	Površina, m2*	Ocenjena vrednost, EUR
parcela 1697 83/1, ID 1819355	6,11	2.602	15.898,22
parcela 1697 83/2, ID 1819356	6,11	5.488	33.531,68
parcela 1697 133/1, ID 2155442	6,11	1.341	8.193,51

*izraženo na enoto primerjave

6.2.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA MEŠANE NAMENSKE RABE

Seznam nepremičnin:

parcela 1697 133/5, ID 2492138

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska pravica do 1/1

²⁰ Vir: Trgoskop

Ocenjevanje vrednosti:

Za del zemljišča ki je v območju kmetijskih zemljišč znaša ocenjena vrednost: 6,11 EUR/m²
Postopek ocenjevanja vrednosti je prikazan v točki 6.3.1 tega poročila.

Del parcele 1697 133/5 je v območje stavbnih zemljišč, za ta del zemljišča ocenjujem, da je potrebno izvesti prilagoditev, glede na lastnosti zemljišča. Del zemljišča v območju stavbnih zemljišč, v delu SS, meji na že zazidano območje stavbnih zemljišč; največja širina zemljišča je približno 12 m. Prilagoditev izvedem zaradi celotne površine v območju stavbnih zemljišč, ocenim jo z uporabo načina tržnih primerjav. Izberam, po opravljeni raziskavi trga, med manjšimi stavbnimi zemljišči primerljive podrobnejše namenske rabe. Izberem tri prodaje manjših stavbnih zemljišč, tudi s površino v območju PC. Med prilagoditvami upoštevam prilagoditev zaradi slabšega časa realiziranih prodaj, v območju Škofljice prodajne cene stavbnih zemljišč v zadnjih letih kažejo trend naraščanja:

Stopnja inflacije v obdobju od začetka junija 2020 do konca januarja 2023 znaša 15,8 %.

Stopnja inflacije v obdobju od začetka marca 2021 do konca januarja 2023 znaša 16,0 %.

Stopnja inflacije v obdobju od začetka februarja 2022 do konca januarja 2023 znaša 10,0

Določitev uteži: Uteži določim enakovredno. Izbrane tržne primerjave prikažem tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav, k.o. in parcel, vključenih v prodajo in s podatki o prodaji:

št. prodaje	1	2	3
ref. prodaja ²¹	500208	536652	646225
datum pogodbe	22.06.2020	29.03.2021	24.02.2022
pogodbena cena, EUR	13.000	16.700	60.000
lokacija: k.o	Lanišče	Lanišče	Lanišče
lokacija: št. parcel	501/38	2/12	801/9, 801/10 do 1/4
površina prodanih zemljišč, m ²	136	302	538
pogodbena cena, EUR/m ²	95,59	55,3	111,52
prenesen obseg pravic	celota	celota	celota
ELEMENTI PRIMERJAVE			
prenesen obseg pravic	primerljivo	primerljivo	primerljivo
lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo
uporabnost, raba	primerljivo	primerljivo	primerljivo
namenska raba	primerljivo	primerljivo	primerljivo
dostop	primerljivo	primerljivo	primerljivo
čas prodaje	slabše, 15,8%	slabše, 16,0%	slabše, 10,0%
prilagoditev: čas prodaje	15,10	8,85	11,52
prilagojena cena, EUR/m ² *	110,69	64,15	123,04
utež, %	33,33%	33,33%	33,33
utežena vrednost, EUR/m ²	36,90	21,38	41,01
Indikacijska vrednost, EUR	99,29		

*izraženo na enoto primerjave

Ocenjena vrednost lastninske pravice do 1/1:

k.o. Lanišče – 1697, do 1/1	Ocenjena vrednost, EUR/m ² *	Površina,	Ocenjena vrednost, EUR
parcela 1697 133/5, ID 2492138			51.812,24
od tega kmetijsko, 2.191 m ²	6,11	2.191	13.387,01
od tega stavbno (52 m ² + 335 m ²)	99,29	387	38.425,23

²¹ Vir: Trgoskop

7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini pri k.o. Lanišče – 1697 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po načinu tržnih primerjav in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcela 1697 83/1, ID 1819355, do 1/1	15.898,22 EUR
parcela 1697 83/2, ID 1819356, do 1/1	33.531,68 EUR
parcela 1697 133/1, ID 2155442, do 1/1	8.193,51 EUR
parcela 1697 133/5, ID 2492138, do 1/1	51.812,24 EUR
skupaj, k.o. Lanišče, do 1/1	109.435,65 EUR

Predlog prodaje po delih: Prodaja po delih ne bi prispevala k višji vrednosti. Parcele imajo, tudi vsaka posamična parcela, urejene dostope z javne površine.

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.

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, z odstopanjem zaradi upoštevanja predpisov s področja varovanja osebnih podatkov.



IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Sodna cenilka za kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. [REDACTED].

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 navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV, veljavnih od 31. 1. 2022 ob upoštevanju izjeme: zahteve sodišča v zadevi.
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

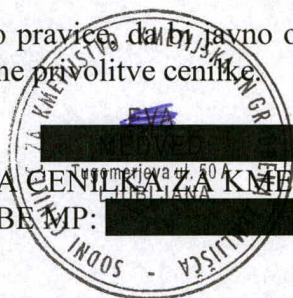
V poročilu upoštevam stanje ob ogledu in dosegljive informacije in podatke uradnih evidenc. Obseg naloge je podan v cenilnem poročilu.

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 3206 I 1715/2022 in 2243/2022 Okrajnega sodišča v Ljubljani.

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.

Ljubljana, 18. 2. 2023

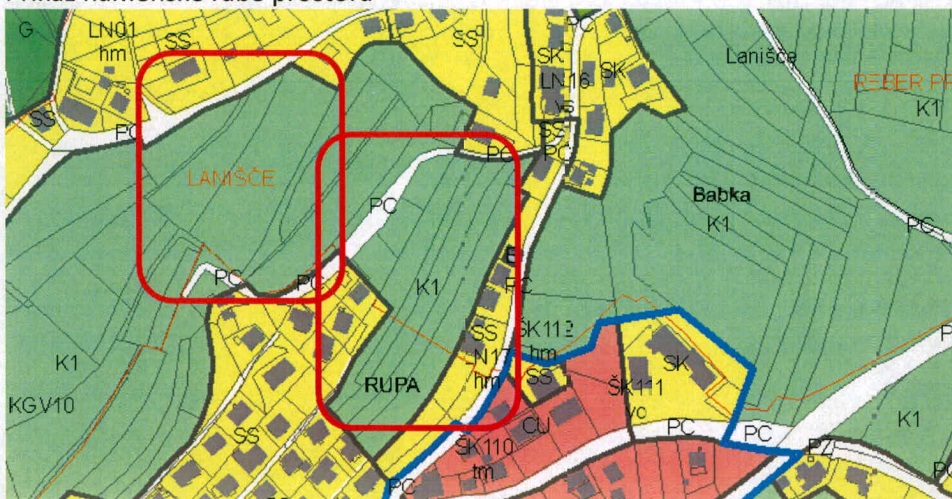
SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO,
ŠT. ODLOČBE MP: [REDACTED]



Prikaz lokacije nepremičnin (vir: Geopedia.si):



Prikaz namenske rabe prostora¹



Prikaz podatkov katastra nepremičnin:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1697 LANIŠČE	83/1	2602	NE	23,89	06.02.2001
Naziv dejanske rabe				Delež površine dejanske rabe [%]	
nedoločena raba				8,4 %	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov				91,6 %	
Bonitetne točke				41	
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]				2407	



¹ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (OPN), grafična priloga list E2316

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1697 LANIŠČE	83/2	5488	NE	54,47	06.02.2001
Naziv dejanske rabe			Delež površine dejanske rabe [%]		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			100,0		
Bonitetne točke			41		
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]			5488		



Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1697 LANIŠČE	133/1	1341	NE	13,31	06.02.2001
Naziv dejanske rabe			Delež površine dejanske rabe [%]		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			100,0		
Bonitetne točke			46		
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]			1341		



Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1697 LANIŠČE	133/5	2578	NE	25,59	06.02.2001
Naziv dejanske rabe			Delež površine dejanske rabe [%]		
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			100,0		
Bonitetne točke			46		
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]			2578		



Priloga: fotografija območja

