



0027 I 214/2023

**CENILNO POROČILO
O OCENI
VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

**v izvršilni zadevi I 214/2023
Okrajnega sodišča v Žalcu**

40

- 7 -06- 2024

upnik: **BISOL Group, d.o.o., Latkova vas 59a, Prebold**

dolžnica: **Štefanija KAJNIH, Zabukovica 164, Griže**

**mag. Dragica HRUSTEL VERDEV, univ. dipl. ing. kmet.
Podkraj 10c, 3310 Žalec
sodna cenilka kmetijske stroke po odločbi
Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001**



[Handwritten signature]

Podkraj, 5. junij 2024

KAZALO VSEBINE

	str.
POVZETEK CENILNEGA POROČILA.....	3
1 SPLOŠNI PODATKI	4
1.1 Uvod	4
1.2 Predmet cenitve	4
1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin	4
1.4 Naročnik in namen cenitve	4
1.5 Druge pravice ali bremena, vknjižena na zemljiščih.....	4
1.6 Ogled nepremičnin.....	4
2 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE.....	5
2.1 Omejitveni pogoji	5
2.2 Izjava cenilke.....	5
3 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	5
4 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	7
4.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)	7
4.2 Opredelitev glede vknjižene pravice stvarne služnosti.....	9
4.3 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav).....	9
5 POVZETEK CENITVE.....	12
6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE	13
7 Seznam prilog.....	14

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Naročnik cenilnega poročila: Okrajno sodišče v Žalcu, po sklepu okrajne sodnice Nataše Gluk Breznik, z dne 16.4.2024, opr.št. I 214/2023

Cenilec: mag. Dragica Hrustel Verdev, univ. dipl. inž. kmetijstva, sodna cenilka in sodna izvedenka kmetijske stroke po odločbi Ministrstva za pravosodje št. 165-04-I/72/2001

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana za namen ugotovitve tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v izvršilnem postopku, upnik: Bisol Group, d.o.o., Latkova vas 59a, Prebold dolžnica: Štefanija Kajnih, Zabukovica 164, Griže

Identifikacija ocenjevanih nepremičnin: Katastrska občina 100 Zabukovica, parc.št. 211/5 (ID znak 1003 211/5), 213 (ID znak 1003 213).

Ocena vrednosti: Ocenjena je vrednost kmetijskih zemljišč oz. kmetijskih delov parcel po tržni ceni na dan cenitve.

Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, Slovenskim poslovno-finančnim standardom 2 ter Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in načinom tržnih primerjav.

Datum ocene vrednosti: 05.06.2024 oz. maj/junij 2024

Datum ogleda: 21.05.2024

Datum izdelave poročila: 05.06.2024

Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč skupaj: **15.012,30 EUR**

Opomba: Stavbo in stavbni del zemljišča na parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica je ocenil cenilec gradbene stroke Franc Repinc



1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Uvod

Po sklepu Okrajnega sodišča v Žalcu z dne 13.2.2024, opr.št. I 81/2023, po sodnici Nataši Gluk Breznik, v izvršilni zadevi upnika Bisol Group, d.o.o., proti dolžnici Štefaniji Kajnih, sva bila določena cenilec gradbene stroke Franc Repinc in cenilka kmetijske stroke, za cenitev nepremičnin dolžnice v k.o. Zabukovice.

1.2 Predmet cenitve

Predmet skupne cenitve je večje število parcel. Predmet cenitve kmetijskih zemljišč sta 2 parceli, ki sta predstavljeni v preglednici 1 in merita skupaj 3432 m². Del parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica v površini 276 m² je stavbno zemljišče glede na namensko rabo in jo v tem delu oceni gradbeni cenilec, ki oceni tudi stanovanjsko hišo. Površino za delitev po namenski rabi sva cenilca dogovorila glede na podatke o namenski rabi, ki je razvidne iz Lokacijske informacije Občine Žalec, št. 3504-0115/2024 z dne 21.2.2024 in po kartografskih podatkih iz občinskega prostorskega načrta dostopnih na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zalec>.

Preglednica 1: Podatki o parcelah, ki so predmet cenitve kmetijskih zemljišč

Z. št.	k.o.	parc.št.	Katastrska površina v m ²	Bon. (BT)	Delitev po namenski rabi v m ²		Dejanska raba	Namenska raba zemljišča
					kmetijsko zemljišče	stavbno zemljišče		
1.	1003 Zabukovica	211/5	2.625	35	2.349	276	Kmetijsko/poseljeno, stavba	Kmetijsko K1/stavbno
2.	1003 Zabukovica	213	1.083	35	1.083	-	Kmetijsko	kmetijsko K1
Skupaj vse:			3.708		3.432	276		

Katastrski podatki o površinah, boniteti in dejanski rabi so povzeti po uradnih podatkih Geodetske uprave RS – iz katastra nepremičnin (<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> - priloga št. 3).

1.3 Naročnik in namen cenitve

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Žalcu zaradi postopka izvršbe.

1.4 Lastniki ocenjevanih nepremičnin

V zemljiški knjigi je lastninska pravica na ocenjevanih parcelah vknjižena na Štefanijo Kajnih do 2/6 in do 2/3, torej do celote nepremičnin.

1.5 Druge pravice ali bremena, vknjižena na zemljiščih

Pri ocenjevanih parcelah je pri dolžnici vknjižena ena hipoteka in zaznamba neposredne izvršljivosti. Od stvarnih služnosti je na parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica vknjižena služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili in delovnimi stroji po obstoječi makadamski cesti na podali Notarskega zapisa prodajne pogodbe z dne 6.12.201 za imenika vsakokratnega lastnika nepremičnine parc.št. *28, 211/6, 209/2, 211/2, 212, 210/4, 210/5, 210/3, 210/6, 211/7, 211/8, 209/5 in 209/4, vse k.o. Zabukovica.

1.6 Ogled nepremičnin

Cenilca sva planirala ogled skupaj sicer za 21.5.2024. Pisno vabilo sem v imenu obeh cenilcev poslala cenilka kmetijske stroke. Upnik je bil vabljen preko e-pošte, dolžnica pa s priporočeno pošto pošiljko s povratnico.

Na dan planiranega ogleda dne 21.5.2024 sem ob 16.30 pričela z ogledom cenilka kmetijske stroke, in ogled zaključila ob 17. uri. Gradbeni cenilec je z ogledom pričel nekoliko kasneje.

Na ogledu je na začetku sodelovala dolžnica Kajnih Štefanija, nato pa je dovolila, da ogled površin opravi sama. Ob ogledu je deževalo.

2 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE

2.1 Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ocenjevanje zemljišč in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Posredovanje tega mnenja ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

2.2 Izjava cenilke

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledala nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

3 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ocenjevani kmetijski zemljišči sta locirani v Zabukovici, na gričevnatem območju, na nadmorski višini od 360 m do 375 m nadmorske višine.

Parceli predstavljata eno celoto, na severnem delu parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica pa je postavljena sredi kmetijskega zemljišča stanovanjska hiša na naslovu Zabukovica 164, ki jo oceni cenilec gradbene stroke. Parc.št. 213, k.o. Zabukovica je locirana znotraj parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica in je bila verjetno nekoč njivska površina.

Lokacija parcel je razvidna iz grafičnega prikaza na sliki 1.



Slika 1: Grafični prikaz parc.št. 211/5 in 213, k.o. Zabukovica
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zalec>)

Parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica je locirana tik ob asfaltni občinski cesti in ima dober dostop s te ceste, parc.št. 213 pa ima dostop preko parc.št. 211/5. V naravi sta parceli pretežno travniški površini, na vzhodnem delu in okoli hiše je tudi sadno drevje in grmovnice ter zelenica. Na južnem delu obeh parcel je njivska površina – vrt. Na obeh parcelah je možna uporaba kmetijske mehanizacije.

Po podatkih pedološke karte so na ocenjenih parcelah psevdoglejna tla na lapornati glini.

Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, dostopnih na <http://rkg.gov.si/GERK/>, je na zahodnem delu obeh ocenjevanih parcel vrisan GERK iz sosednje zahodne parcele

Stanje namenske rabe zemljišč po Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec je razvidno iz grafičnega prikaza na sliki 2.



Slika 2: Prikaz namenske rabe prostora za parc.št. 211/5 in 213, k.o. Zabukovica
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zalec>)

4 **OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

Tržno vrednotenje nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope in sicer dohodkovni pristop, pristop primerljivih prodaj in stroškovni pristop. Ob tem sta za vrednotenje kmetijskih zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva dva pristopa.

V konkretnem primeru je vrednost kmetijskih zemljišč določena s kombinacijo dohodkovnega pristopa in pristopa primerljivih prodaj.

Po MSOV 2017 (30.1) je tržna vrednost ocenjen znesek, za katerega bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem bi stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

4.1 **Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)**

Vrednost kmetijskih zemljišč se po dohodkovnem pristopu določa v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet). Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, september 2017, je sprejel Upravni odbor Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije na seji dne 11.09.2017 in se uporabljajo po objavi na zaprtem delu spletne strani ZSICKmet, od 01.01.2018 naprej, revalorizacija in uskladitev kolobarjev pa od marca 2023 dalje.

Osnova za izračun tržne vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč po dohodkovnem pristopu izhaja iz vrednosti proizvodnje in realno načrtovanega dobička (RČ čisti dob.), ki bi ga lahko konkretna kmetijska zemljišča prinašala na letni ravni in sicer za povprečni kolobar za gričevnat predel na območju Okrožnega sodišča Celje, pri čemer je upoštevana stopnja donosa 2%. Kolobar in vrednost proizvodnje, kot izhodišče za najboljšo njivo s 100 bonitetnimi točkami, sta razvidna iz preglednice 2.

Preglednica 2: Kolobar in vrednost proizvodnje za gričevnat predel na območju Okrožnega sodišča Celje

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²
pšenica (strmine)	0,1700	0,7000	0,3500	0,0420	0,6900	0,0290	0,0130
naknadni posevki*	0,1700	2,8000	0,0600	0,0290	0,7000	0,0200	0,0090
koruza	0,2800	0,8000	0,3100	0,0690	0,8600	0,0600	0,0100
vrtnine	0,0500	3,0000	0,4500	0,0680	0,7500	0,0510	0,0170
krompir	0,2000	3,3000	0,4000	0,2640	0,7300	0,1930	0,0710
oljnice	0,0000	0,0000	0,6500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000
TDM	0,3000	4,0000	0,0600	0,0720	0,5600	0,0400	0,0320
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0380	0,0380	0,0000	0,0000	0,0380
SKUPAJ	1,0000			0,5810		0,3920	0,1890
Skupaj za 100 BT				0,6120		0,4130	0,1990

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 in usklajeni Kolobarji 2023/2024, Združenje SICKS

Formula za izračun dohodkovne vrednosti zemljišča v skladu Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je naslednja:

$$\text{Dohodkovna vrednost zemljišča} = (\check{C}D \times BT \times f.ekd \times p) / PD$$

$\check{C}D$ – računski čisti dobiček za njivo s teoretično boniteto 100.

BT – boniteta zemljišča predstavlja proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti zemljišča (tal, klime, reliefa in posebnih dejavnikov) in hkrati predstavlja razmerje v kvaliteti kmetijskih zemljišč. Za kmetijske parcele je v konkretnem primeru privzeta boniteta, kot jo izkazujejo podatki GURS.

f.ekd – faktor ekonomskih dejavnikov je bistven element, ki lahko vpliva na vrednost dohodka in s tem dobička ter posledično na vrednost kmetijskega zemljišča. Vpliv ekonomskih dejavnikov je lahko pozitiven ali negativen in je sestavljen iz naslednjih elementov:

- lokacije (-50 % do + 50 %),
- načina koriščenja zemljišča (-50 % do + 50 %), vrtovi +100 %
- dostopa (-15 % do + 15 %) ter
- velikosti in oblike (-15 % do + 15 %).

PD – predviden donos oz. stopnja predvidenega donosa je lahko različna (od 2 % do 5 %, izjemoma 1 %). Stopnja PD je odvisna od tega, kako zagotovljen je donos, kakšna je trajnost donosa, kakšna je likvidnost investiranja v nakup določenega zemljišča. Pri izračunu je v nadaljevanju uporabljen 2 % donos.

V skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč ocenjujem vrednost ekonomskih dejavnikov (f.ekd):

- pri parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica: +70 % (za lokacijo +30 % (delno stavbno zemljišče, zemljišče s stavbo), za način rabe zemljišča +25 (+30 % za vrt, možnost trajnega nasada, -5 % za služnost poti), za dostop +15%, za velikost in obliko +0%),
- pri parc.št. 213, k.o. Zabukovica: +60 % (za lokacijo +30 % (delno stavbno zemljišče, zemljišče s stavbo), za način rabe zemljišča +30 (za vrt, možnost trajnega nasada), za dostop +0%, za velikost in obliko +0%).

Parametri za dohodkovni pristop:

- čisti dobiček (ČD):	0,0600 €/m ²
- pričakovan donos (PD):	2 %
- faktor ekonomskih dejavnikov (f.ekd):	1,70; 1,60 (po opisu zgoraj)
- bonitetne točke (BT)	35
- površina v m ² (p)	po podatkih katastra nepremičnin in delitev po namenski rabi

Preglednica 3: Parametri ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po dohodkovnem pristopu

Z. št.	k.o.	parc. št.	Površina kmetijskega zemljišča v m ²	BT	Faktor ekonomskih dejavnikov	Vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m ²
1.	1003 Zabukovica	del 211/5	2.349	35	1,70	4.192,97	1,785
2.	1003 Zabukovica	213	1.083	35	1,60	1.819,44	1,680
Skupaj vse:			3.432			6.012,41	1,752

4.2 Opredelitev glede vknjižene pravice stvarne služnosti

Na parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica je vknjižena služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili in delovnimi stroji po obstoječi makadamski cesti na podali Notarskega zapisa prodajne pogodbe z dne 6.1.2017 za imenika vsakokratnega lastnika nepremičnine parc.št. *28, 211/6, 209/2, 211/2, 212, 210/4, 210/5, 210/3, 210/6, 211/7, 211/8, 209/5 in 209/4, vse k.o. Zabukovica.

Dolžnica je na terenu pokazala, kje je v naravi nekoč potekala makadamska pot do sosednjih parcel na jugu in zahodu, sedaj pa se služnostna pot v naravi ne uporablja oz. ne izvršuje. Lastniki sosednjih parcel so si uredili novo, svojo dostopno pot preko lastnih parcel (preko parc.št. 211/8 in 208/22). Služnostna pot je v naravi potekala po vzhodnem robu parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica ob meji s sosednjo parc.št. 211/8, k.o. Zabukovica.

Breme služnosti je pri oceni kmetijskega dela zemljišča upoštevano preko vrednotenja ekonomskih dejavnikov.

4.3 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)
a) Tržna analiza

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot kmetijska, pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni predstavljajo kmetijska zemljišča okoli 5 odstotkov skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda, kar znaša okoli 12 milijard evrov. Okoli 76 odstotkov kmetijskih površin je v lasti fizičnih oseb, okoli 20 odstotkov v lasti države oziroma občin, okoli 4 odstotke pa v lasti ostalih pravnih oseb (Poročilo o slovenskem..., 2024).

Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja po kmetijskih zemljiščih in razlik v trendih cen so v Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu Slovenijo razdelili na 13 tržnih analitičnih območij (TAO) za kmetijska zemljišča. Območja, kjer zaradi konfiguracije terena ali drugih naravnih in demografskih dejavnikov prihaja do večjih razlik v cenah kmetijskih zemljišč med posameznimi deli, so razdeljena še na ustrezna lokalna analitična območja, znotraj katerih je raven cen približno enaka.

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči je kot »kmetijsko območje« opredeljenih pet tržnih analitičnih območij, in sicer »Štajersko območje«, »Dolenjsko območje in Belo Krajino«, »Savinjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Prekmurje«. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se praviloma opravi prek 70 odstotkov vseh transakcij z njimi.

Med »kmetijskimi območji« je trg kmetijskih zemljišč, glede na skupno število sklenjenih kupoprodaj in skupno prodano površino zemljišč, najbolj dejaven na območju Prekmurja, kjer je v letu 2023 lastnika zamenjalo okoli 0,8 odstotka kmetijskih površin. Po dejavnosti trga so sledila ostala kmetijska analitična območja, z izjemo Osrednjeslovenskega območja, kjer je bila dejavnost trga kmetijskih zemljišč tradicionalno pod slovenskim povprečjem, kar je predvsem posledica majhne ponudbe zemljišč.

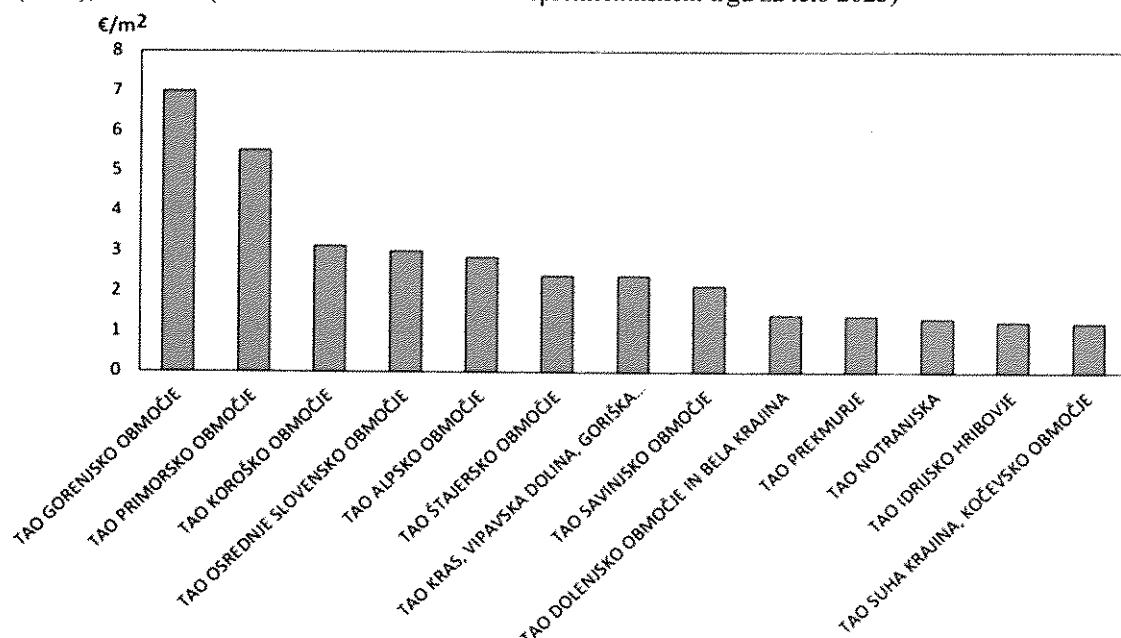
Cene kmetijskih zemljišč med tržnimi analitičnimi območji so zelo različne. Razlog za velike razlike v ceni je predvsem razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Zemlja je omejena dobrina, kmetijska zemljišča pa so omejena še zaradi naravnih danosti kot so klima, relief, konfiguracija terena, kakovost in globina prsti. Klima kot omejitveni dejavnik se zadnja leta izraža predvsem v intenziteti padavin, ki povzroča obširne poplave. Posledično se zaradi gradnje protipoplavnih nasipov in suhih zadrževalnikov zmanjšujejo površine najkakovostnejših kmetijskih zemljišč. Poleg omejitev zaradi naravnih danosti ima velik vpliv na zmanjševanje kmetijskih površin še urbanizacija kmetijskih zemljišč, tako za gradnjo bivališč kot za gradnjo infrastrukture.

Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbani in ruralnimi področji, ki so razdeljena še na lokalna analitična območja, so praviloma tudi občutne razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji.

Na Gorenjskem območju, kjer je kmetijskih zemljišč zaradi naravnih danosti malo, povpraševanje pa je veliko, so bile cene kmetijskih zemljišč lani v povprečju najvišje. Srednja cena kmetijskega zemljišča je bila več kot 5,5 krat višja kot na območju Suhe Krajine in Kočevskega, kjer so bile cene najnižje.

Na ravni države so povprečne cene (mediana) kmetijskih zemljišč leta 2023 v primerjavi z letom 2022 zrasle za 6 odstotkov oziroma za 5 % manj kot leto prej.

Slika 3: Srednja cena (mediana) kvadratnega metra kmetijskih zemljišč (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023 (vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023)



Leta 2023 je bila na ravni Slovenije srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,87 €/m². Za Savinjsko tržno analitično območje (TAO), kamor spada celotna Celjska in Šaleška kotlina, Zgornja Savinjska dolina ter Šentjursko in Šmarsko območje do meje s Hrvaško, je za leto 2023 znašala srednja cena-mediana 2,15 €/m² (pri mediani prodane površine 3700 m²), za ožje območje Savinjske doline pa je mediana 3,45 €/m² (pri mediani prodane površine 3500 m²), 75. percentil pa znaša 4,18 €/m².

Preglednica 4: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč za Savinjsko tržno analitično območje (TAO) za leto 2021, za leto 2022 in za leto 2023 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, za leto 2022 in za leto 2023)

Leto 2021 ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	181	1,43	2,10	3,04	3.300
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	117	1,20	1,73	2,69	3.300
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,38	3,00	3,50	3.300

Leto 2022 ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	188	1,53	2,50	3,50	3.500
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	119	1,22	1,96	2,94	3.600
LAO SAVINJSKA DOLINA	69	2,50	3,16	4,01	3.400

Leto 2023 ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	163	1,25	2,15	3,52	3.400
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	101	1,00	1,50	2,28	3.400
LAO SAVINJSKA DOLINA	63	2,59	3,45	4,18	3.500

b) Tržna cena-izračuni

Način tržnih primerjav za določanje vrednosti nepremičnin izhaja iz znanih tržnih transakcij v kraju in času, z upoštevanjem prilagoditve iz naslova prednosti in pomanjkljivosti ocenjevane nepremičnine. Vrednost kmetijskih zemljišč je določena na osnovi preteklih opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine – kmetijska zemljišča, ki so opredeljena kot kmetijska zemljišča po namenski rabi prostora in so bila prodana po tržni vrednosti preko objave na oglasni deski pristojne upravne enote.

Prilagoditve so v nadaljevanju opravljene na različne lastnosti, ki jih imajo posamezna kmetijska zemljišča. Kot osnova za prilagoditev je upoštevana lastna baza podatkov ter podatki iz javno objavljenih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč na območju Upravne enote Žalec ter ožje Občine Žalec ter podatki o opravljenih pravnih poslih (zaključenih kupoprodajnih pogodbah) v bazi Trgoskop-Arvio od konca leta 2022 do začetka leta 2024, pretežno pa v letu 2023 (novejši dostopni podatki).

Preglednica 5: Parametri prilagoditev ter izračun smerne tržne cene kmetijskih zemljišč po načinu tržnih primerjav

ELEMENTI IZRAČUNA IN PRILAGODITEV	Primerljiva zemljišča					OCENJEVANE PARCELE
Kat. občina	k.o. 1003 Zabukovica	k.o. 1003 Zabukovica	k.o. 1021 Liboje	k.o. 998 Vel.Pirešica	k.o. 1021 Liboje	k.o. Zabukovica
Parc.št.	149/1	146/5	435/21	889	435/18	211/5, 213
Površina v m ²	4.329	2.639	1.134	1.816	819	
Boniteta	37	36	45	62	42	
Cena v €/m ²	1.500	5.000	8.377	5.000	13.562	
Datum pravnega posla	7.2.2024	5.6.2023	7.8.2023	6.12.2023	8.11.2023	
Prilagoditve:	%	%	%	%	%	
Časovna prilagoditev	2,5	2,5	1,0	1,4	0,4	maj/junij 2024
Namenska raba prostora	0	0	0	0	0	kmetijsko
Dejanska raba	0	0	5	-5	0	travnik, vrt, zelenica, sadovnj.
Lokacija zemljišča	20	0	0	5	0	srednja
Kvaliteta zemljišča	0	0	-5	-10	-5	srednja
Dostop	20	5	0	5	10	dober
Oblika zemljišča	0	0	0	0	10	
Velikost zemljišča	0	0	0	0	0	
Možnost koriščenja	20	0	-5	0	-10	srednja
Prodajna cena v €/m ²	1.500	5.000	8.377	5.000	13.562	
Faktor prilagoditve	1,625	1,075	0,960	0,964	1,054	
Prilagojena cena v €/m ²	2,438	5,375	8,042	4,820	14,294	
Ponder v %	20%	20%	20%	20%	20%	
Smerna tržna cena	0,488	1,075	1,608	0,964	2,859	6,994 €/m ²

Preglednica 6: Tržna cena kmetijskih zemljišč po kombinaciji obeh načinov

Z. št.	Šifra in kat. občina	Parc. št.	Cena €/m ² dohodkovni pristop	Ponder v %	Cena €/m ² pristop primerlj. prodaj	Ponder v %	Tržna cena zemljišča v €/m ²	Vrednost v €
1.	1003 Zabukovica	del 211/5	1,785	50	6,994	50	4,390	10.312,10
2.	1003 Zabukovica	213	1,680	50	6,994	50	4,337	4.697,00
Skupaj:							4,37	15.012,30

5 POVZETEK CENITVE

Povzetek ocenjene tržne vrednosti kmetijskih zemljišč je prikazan v preglednici 7.

Preglednica 7: Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč v k.o. Zabukovica

Z. št.	k.o. šifra in ime	parc.št.	Ocenjena površina kmetijskega zemljišča v m ²	Ocenjena vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m ²
1.	1003 Zabukovica	del 211/5	2.349	10.312,10	4,39
2.	1003 Zabukovica	213	1.083	4.700,20	4,34
Skupaj vse:			3.432	15.012,30	4,37

Ocenjujem, da znaša na dan ogleda in na dan te ceno, ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč parc.št. 211/5 del in par.št. 213, k.o. 1003 Zabukovica, ki sta ocenjeni v skupni površini 3432 m², skupaj **15.012,30 EUR**.

Stavbo in stavbni del zemljišča na parc.št. 211/5, k.o. Zabukovica je ocenil cenilec gradbene stroke Franc Repinc.

6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE

- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, usklajen kolobar, povprečna setvena sestava in vrednost proizvodnje na najboljših njivah, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana, september 2017, 23 str.,
- Priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije za leto 2023 in korigirani in revalorizirani Kolobarji za leto 2023/2024,
- Zbornik seminarja za sodne izvedence in cenilce kmetijske stroke, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICKMET, Ljubljana, junij 2007
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 2011 in 2017 (MSOV), Slovenski inštitut za revizijo, http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php,
- Slovenski poslovno-finančni standardi 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. list RS, št. 48/18),
- Statistični preračuni – preračun inflacije na portalu SiStat, Statistični urad Republike Slovenije, na <https://www.stat.si/preracuninew/preracuninflatione>,
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08, št. 54/21-ZKN),
- Jerič, D., et al. 2011. Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Ljubljana, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije,
- z.k. izpiski za ocenjeni 2 parceli v k.o. Zabukovica, na <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo>,
- Lokacijska informacija Občine Žalec št. 3504-0115/2024 z dne 21.2.2024 in po kartografskih podatkih iz občinskega prostorskega načrta dostopnih na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zalec>.
- podatki o zemljiščih iz katastra nepremičnin po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije-javni vpogled na <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>,
- podatki o gerkih na portalu GERK pri MKGP na <http://rkg.gov.si/GERK/WebView/>,
- grafični pregledovalnik KIS, e-tla (<https://etla.kis.si/KIS-WebGIS>),
- osnovna geološka karta (<https://biotit.geo-zs.si/ogk100/>),
- baza prodaj kmetijskih zemljišč na območju Občine Žalec in širše na območju Upravne enote Žalec na e-upravi (e-oglasna deska: <https://e-uprava.gov.si/e-uprava/oglasnadeska>), v lastni bazi in v bazi Trgoskop-Arvio na <https://www.arvio.si/arvio-trgoskop/>,
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020. Geodetska uprava Republike Slovenije, avgust 2021. 162 str. na: <https://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-trgu-nepremicnin-za-leto-2020/>
- Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2022. 160 str. na: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2021
- Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022. Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2023. 160 str. na: <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/trg-nepremicnin/>

- Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023. Geodetska uprava Republike Slovenije, april 2024. 164 str. na: <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/trg-nepremicnin/>

7 SEZNAM PRILOG

K cenilnemu poročilu so priložene naslednje priloge:

1. fotografije ogleda terena z dne 21.5.2024, 2 str.,
2. lokacijska informacija Občine Žalec, št. 3504-115/2024, z dne 21.2.2024,
3. izpis podatkov o parcelah (vir: GURS), 2x.

Podkraj, 5. junij 2024

Cenitev opravila:

Sodna cenilka kmetijske stroke
mag. Dragica Hrustel Verdev



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dragica Hrustel Verdev".

Priloga št.1: Fotografije terena z dne 21. maja 2024



Fotografija 1: Travnik na parc.št. 211/5 in 213, k.o. Zabukovica, zahodni del



Fotografija 2: Parc.št. 211/5 in 213, k.o. Zabukovica, travnik na zahodu in hiša na vzhodu

Priloga št.1: Fotografije terena z dne 21. maja 2024



Fotografija 3: Parc.št. 213 in 211/5, k.o. Zabukovica, južni del in stanovanjska hiša severno



Fotografija 4: Parc.št. 211/5 in 213, k.o. Zabukovica, skrajni vzhodni del



VS0150984890



OBČINA ŽALEC

URAD ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 54, f: 03 713 64 64

OBČINA ŽALEC

Št. dok. 3504-0115/2024 - 2

Podpisnik: TANJA SPDIČ

Uradatelj: Republika Slovenija, OBČINA ŽALEC

Št. prostora: 3504-0115/2024-2

Veljavnost: 06.10.2024

Datum izdaje: 21.02.2024 11:43. Dokument je elektronsko podpisani.

Številka: 3504-0115/2024

Datum: 21.02.2024

OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
LEVSTIKOVA 14

3310 Žalec

Opr. št.: 0027 I 214/2023

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Parc. št.	Št. katastrske občine	Katastrska občina
211/5	1003	ZABUKOVICA
213	1003	ZABUKOVICA

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe	Delež (%)
211/5-del	OP-5	K1	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	89,5
211/5-del	OP-5	A	STAVBNA ZEMLJIŠČA	POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	10,5
213	OP-5	K1	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	100

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiškega katastra iz uradnih evidenc GURS.

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Veljavni prostorski akti

Št. parcele	Ime akta	Datum objave	Ident. št.	Faza
211/5, 213	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr.)	30.07.2013		Veljavni akt
211/5, 213	Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Žalec – SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 102/20)	01.07.2020		Veljavni akt

Predvideni prostorski akti

Predvideni akti ne obstajajo.

☐ za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi ne obstajajo.

5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Parcele:	Ukrep:	Pravna podlaga:
211/5-del	Stavbno zemljišče	Odlok o območju zakonite predkupne pravice Občine Žalec. (Uradni list RS, št. 100/13).

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. Parcele: _____, oznaka: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča _____

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/2022), se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč, podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

Občina nima sprejetega predpisa, ki bi določal, da je potrebno pred parcelacijo pridobiti soglasje občine.

8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Vrsta pravnega režima	Ime pravnega režima	Pravna podlaga
211/5	Varovalni pas javne poti		/

211/5, 213	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	/
211/5, 213	Najboljša kmetijska zemljišča	Območje varstva najboljših kmetijskih zemljišč	Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ (Uradni list RS, št. 59/96, 67/02, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D, 79/17)

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta:

- Priloga št. 1: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20), merilo 1:5000 z legendo

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☐ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: _____

☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) je stranka oproščena plačila takse.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:
Tanja Srdić

Vročiti: stranka - osebno, 1x

PRILOGA št.: 1

Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, potrjuje skladnost vsebine grafičnega izseka iz prostorskega akta / Občinskega prostorskega načrta z original dokumentom.

Grafični izsek iz akta – Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20). Karta: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000



Številka: 3504-0115/2024

21.02.2024

PODUK PREJEMNIKU FIZIČNE KOPIJE IZVIRNIKA DOKUMENTA V ELEKTRONSKI OBLIKI

Dokument številka IZP-0853/2024 - 3 je bil elektronsko podpisan v dokumentnem sistemu ODOS Občine Žalec, dne 21. 2. 2024, kjer je tudi hranjen izvirnik.

Kot prejemnik te kopije dokumenta, lahko od Občine Žalec, pisno zahtevate, da vam na vaš elektronski naslov posredujemo:

- potrdilo o skladnosti elektronske kopije dokumenta z izvirnikom ali
- izvirnik dokumenta v elektronski obliki.

V primeru zahteve nam na elektronski naslov glavna.pisarna@zalec.si, posredujte vaš zahtevek, ki naj nujno vsebuje:

- številko zadeve in dokumenta,
- navedbo kateri dodatni dokument želite prejeti:
 - o potrdilo o skladnosti kopije z izvirnikom ali
 - o izvirnik.

Navesti je potrebno tudi **elektronski naslov** na katerega vam naj posredujemo zahtevano.

LEGENDA

Meja občine, meja prostorskega akta - Občinskega prostorskega načrta

Parcelna meja

Ime naselja

Objekti iz katastra stavb

Meja občine

Meja območja enote urejanja prostora

Meja območja enote urejanja prostora za območje državnega prostorskega akta

Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podenača)

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

Stanovanjske površine

Podrobnejša raba

Eno in dve stanovanjske stavbe

Večstanovanjske stavbe

Stanovanjske površine za posebne namene

Površine podeželskega naselja

Površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

Osnovna območja centralnih dejavnosti

Druge območja centralnih dejavnosti

Podrobnejša raba

Vzgoja in izobraževanje

Kultura, javna uprava, gasilski dom

Verski objekti s pripadajočimi površinami

PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Najboljše kmetijska zemljišča

Druge kmetijske zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Gozdna zemljišča

IV. OBMOČJA VODA

Površinske vode

Calinske vode

V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

Razpršena gradnja, zemljišča pod stavbo izven območij
stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (p/d= prenosni/distribucijski)

Meja območja enote urejanja prostora

Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podenota)

Prometna infrastruktura

Območje / Predvideno

OP

OP

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

LC

Avtocesta²

Ostale državne ceste³

Lokalne ceste²

Lokalna cesta

Javne poti²

Državne kolesarske povezave²

Občinske kolesarske povezave²

Železnice²

VARSTVENI REŽIMI

Območja ohranjanja narave¹¹

Zavarovana območja

Naravni spomenik

Naravne vrednote

Območja naravnih vrednot

Objekti naravnih vrednot

Naravne vrednote - jame

Ekološko pomembna območja (EPO)¹²

Posabna varstvena območja (NATURA 2000)

Območje za potrebe obrambe¹⁷

Območje omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe

Območje / Predvideno

VP (d)

VP (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

VQ (d)

Cevovodi za pitno vodo (p/d)

Cevovodi za odpadno vodo (d)

Čistilna naprava

Elektroenergetski vodi (p/d)

Razdelilna transformatorska postaja

Transformatorska postaja

Plinovodi (d)

Plinovodi (p)

Merilno regulacijska postaja

Cevovod za toplo vodo

Komunikacijski vodi - kabelsko razdelilni sistem (d)

OGROŽENA OBMOČJA

Poplavna območja

Območje razreda velike poplavalne nevarnosti

Območje razreda srednje poplavalne nevarnosti

Območje razreda majhne poplavalne nevarnosti

Območje razreda preostale poplavalne nevarnosti

Erozijska in plazljiva območja

Pogojno stabilna območja

Labilna območja

Erozijska območja

Aktivni plazovi

Varovalni pasovi območij gospodarske infrastrukture

dajnovod 400kV in 220kV oV in RTP (40m x 2)

dajnovod 110kV in 35kV oV in RTP (15m x 2)

dajnovod 20kV (10m x 2)

plinovodno omrežje (100m x 2)

PODUK PREJEMNIKU FIZIČNE KOPIJE IZVIRNIKA DOKUMENTA V ELEKTRONSKI OBLIKI

Dokument številka IZP-0853/2024 - 3 je bil elektronsko podpisan v dokumentnem sistemu ODOS Občine Žalec, dne 21. 2. 2024, kjer je tudi hranjen izvirnik.

Kot prejemnik te kopije dokumenta, lahko od Občine Žalec, pisno zahtevate, da vam na vaš elektronski naslov posredujemo:

- potrdilo o skladnosti elektronske kopije dokumenta z izvirnikom ali
- izvirnik dokumenta v elektronski obliki.

V primeru zahteve nam na elektronski naslov glavna.pisarna@zalec.si, posredujte vaš zahtevek, ki naj nujno vsebuje:

- številko zadeve in dokumenta,
- navedbo kateri dodatni dokument želite prejeti:
 - o potrdilo o skladnosti kopije z izvirnikom ali
 - o izvirnik.

Navesti je potrebno tudi elektronski naslov na katerega vam naj posredujemo zahtevano.



Datum izdelave izpisa: 05.05.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1003 ZABUKOVICA
Parcelna številka: 211/5
Površina parcele: 2.625 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 18,74 €
Število bonitetnih točk: 35
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	6,9 %
tloris stavbe	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	13,3 %
poseljena zemljišča	
poseljena zemljišča	6,4 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	73,4 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	11,0 %
najboljša kmetijska zemljišča	89,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/6
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/3

Stavbe na parceli

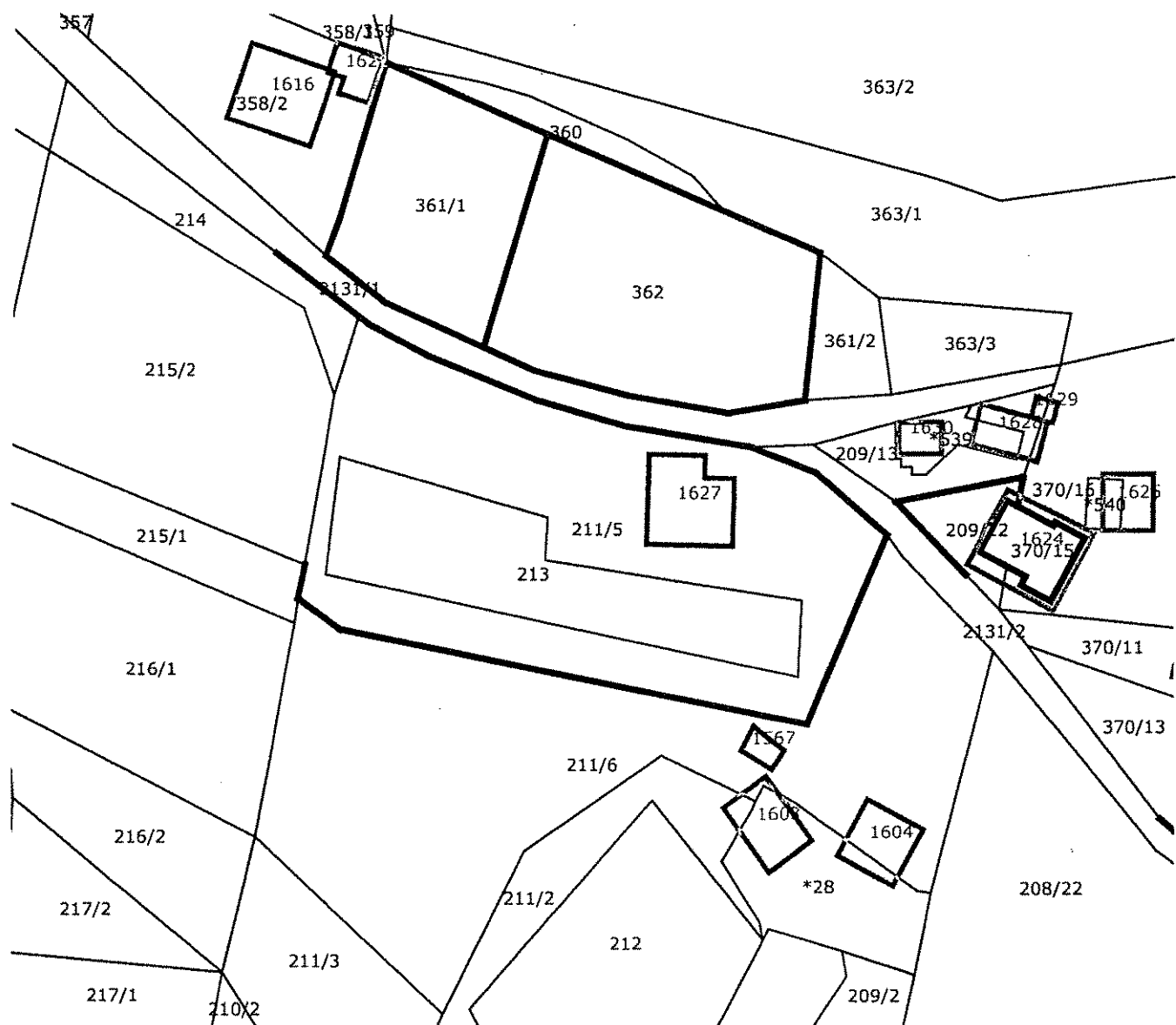
katastrska občina	številka stavbe
1003 1003 ZABUKOVICA	1627

Naslov in prostorske enote

Občina: Žalec
Naselje: Zabukovica
Poštni okoliš: Griže
Upravna enota: Žalec
Šolski okoliš: OŠ Griže
Krajevna skupnost: Liboje
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Savinjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Celje
Volilni okraj: Volilni okraj Žalec 2
DZ volišče: OŠ Liboje, Liboje 122
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: OŠ Liboje



katastrska občina 1003 ZABUKOVICA, parcela 211/5



Legenda oznak

	Parcele	123/47 Številka parcele
	Urejene meje	
	Meje katastrskih občin	

Informativno merilo 1 : 1000

	Tlorisi stavb	123 Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4 Številka dela stavbe sestavine

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 05.05.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 1003 ZABUKOVICA
Parcelna številka: 213
Površina parcele: 1.083 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 8,92 €
Število bonitetnih točk: 35
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik				2/3
	Podatek ni javen	***	***	
P - pravi lastnik				2/6
	Podatek ni javen	***	***	

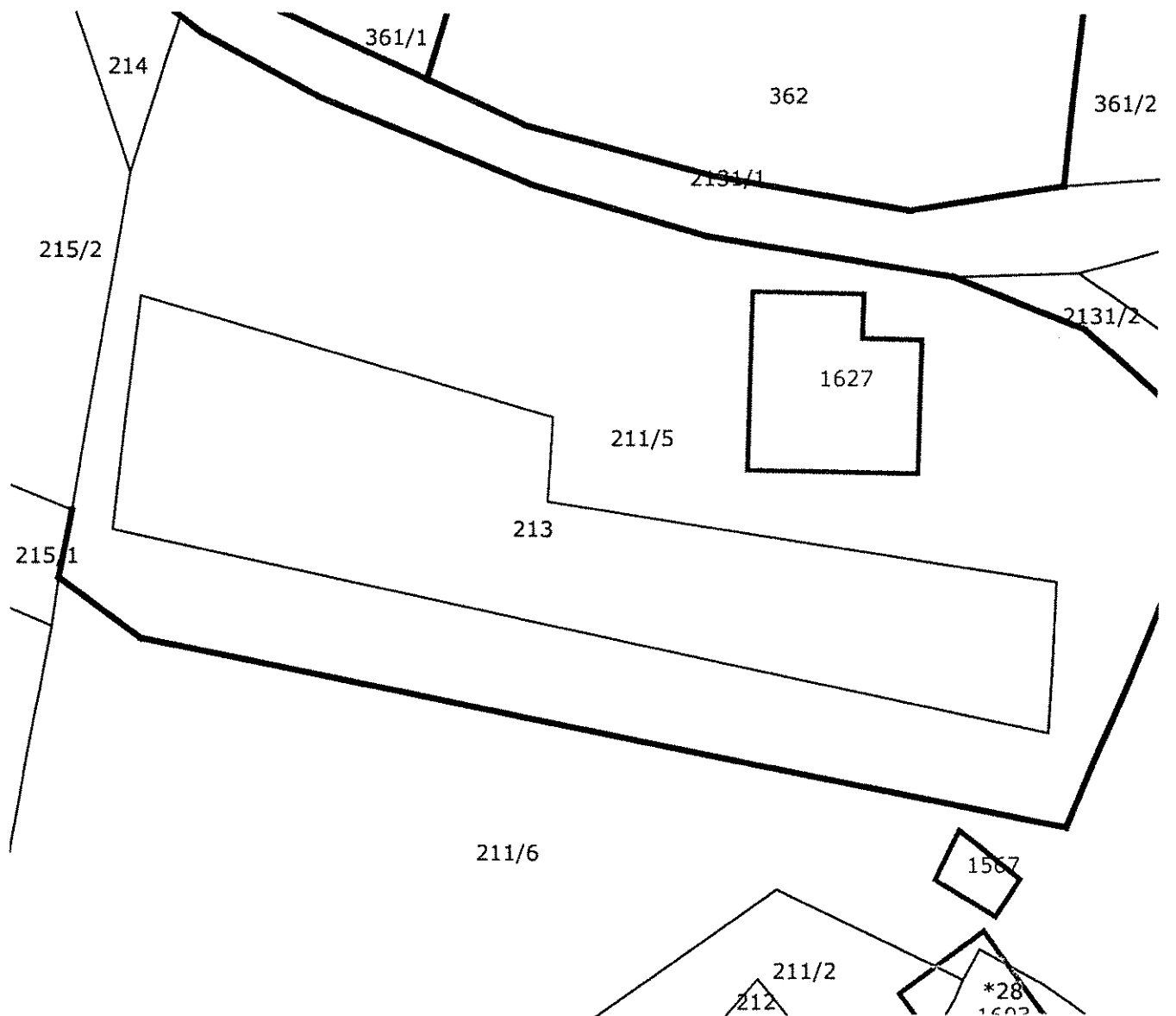
S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina: Žalec
Naselje: Zabukovica
Poštni okoliš: Griže
Upravna enota: Žalec
Šolski okoliš: OŠ Griže
Krajevna skupnost: Liboje
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Savinjska
Volilna enota DZ: Volilna enota Celje
Volilni okraj: Volilni okraj Žalec 2
DZ volišče: OŠ Liboje, Liboje 122
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: OŠ Liboje



katastrska občina 1003 ZABUKOVICA, parcela 213



— Približno 20 m

Legenda oznak

	Parcele	123/47 Številka parcele
	Urejene meje	
	Meje katastrskih občin	

Informativno merilo 1 : 500

	Tlorisi stavb	123 Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	*23-4 Številka dela stavbe sestavine

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin