

Datum: 30. 03. 2020



I 387/2019, k. o. Radomlje

NAROČNIK:

OKRAJNO SODIŠČE VDOMŽALAH
Ljubljanska 76, 1230 Domžale

MNENJE O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

ZADEVA: I 387/2019

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

DATUM OGLEDA: 18. 03. 2020

VABLJENI:

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

DATUM CENITVE: 30. 03. 2020

OCENJENA VREDNOST DELEŽA NA NEPREMIČNINAH:

Vrednost deleža do 1/30 na delu površine 7.315 m² parc. št. 1013/8, na delu površine 789 m² parc. št. 1035/2 in na delu površine 7.706 m² parc. št. 1017, vse k. o. 1936 Radomlje, ki je last Karoline Šraj, Prešernova 36, Radomlje, s skupno površino 15.609 m² znaša 1.871,11 €

POSEBNE OKOLIŠČINE IN UGOTOVITVE:

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

Kazalo

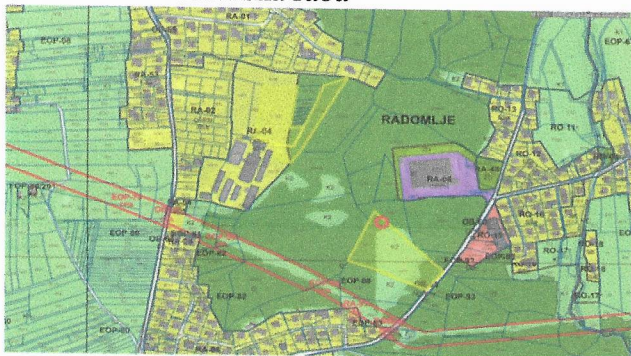
| | |
|---|----------|
| NAROČNIK: | 1 |
| ZADEVA: I 387/2019 | 1 |
| I. NALOGA: | 3 |
| II. UGOTOVITVE | 3 |
| • Preverjanje podatkov in ugotavljanje rabe in stanja zemljišč..... | 3 |
| • Vrsta ocenjevale vrednosti | 4 |
| III. IZJAVE IN OMEJITVE | 4 |
| • Reference izvedenca – cenilca | 4 |
| • Omejitveni pogoji | 4 |
| • Izjava ocenjevalca..... | 4 |
| IV. PREDPISI, STROKOVNE PODLAGE IN METODE ZA VREDNOTENJE | 5 |
| • Pravne podlage in pripomočki za cenitev | 5 |
| • Metode vrednotenja nepremičnin | 5 |
| • Uporabljena metoda ocenjevanja vrednosti zemljišča | 5 |
| V. OCENA VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ | 6 |
| • Način izvedbe analize tržnih primerjav..... | 6 |
| VI. OCENA VREDNOSTI VODNEGA ZEMLJIŠČA: | 6 |
| • Modelna kalkulacija kmetijske proizvodnje:..... | 6 |
| VII. IZVID O VREDNOSTI ZEMLJIŠČ | 7 |

I. NALOGA:

Okrajno sodišče v Domžalah mi s sklepom Opr. šte. I 387/2019, z dne 31. 01. 2020 naroča oceno vrednosti solastniškega deleža stranke Karoline Šraj, na nepremičninah parc. št. 1013/8, del, ki je v naravi pozidano zemljišče; parc. št. 1035/2, del, ki je v naravi pozidano zemljišče in parc. št. 1017, del, ki je v naravi vodno zemljišče, vse ležeče v k. o. 1936 Radomlje.

ZK lastnik obravnavanih parcel je Karolina Šraj, Prešernova cesta 36, Radomlje, v deležu do 1/30.

Namenska raba

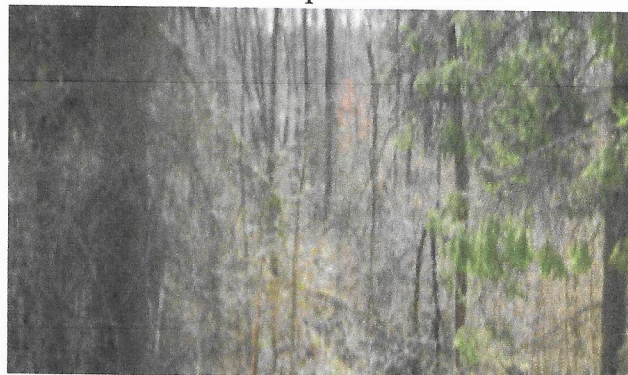


parc. 1013/8

parc. št. 1017



parc. št. 1035/2



II. UGOTOVITVE

• Preverjanje podatkov in ugotavljanje rabe in stanja zemljišč

Iz spisne dokumentacije izhaja, da je po uradnih katastrskih podatkih GURS-a in Občine Domžale:

Parc. št. 1013/8 v izmeri 8038 m² z bonitetno vrednostjo 29 btč v naravi gozdna zarast. Po podatkih Občine Domžale o osnovni namenski rabi zemljišča, leži parcela pretežno 91 % oziroma **7315 m²** na območju urejanja prostora EUP RA-4 in je po podrobnejši namenski rabi opredeljeno v stanovanjske površine SSe, preostala površina pa je G - gozd.

Obravnavan del parcele 7.315 m² je surovo, zamočvirjeno, komunalno neopremljeno, nezazidljivo stavbno zemljišče. Nahaja se severno od objektov opuščene opekarne Radomlje in pod stanovanjskim naseljem RO-7. V naravi je zemljišče zamočvirjeno in zaraščeno z gozdnim drevjem (jelša) in grmičevjem, ki ga bo potrebno pred komunalno ureditvijo in uporabo po predvidenem OPPN, sanirati z osuševanjem in nasipanjem. Zemljišče nima urejenega dostopa in je težko dostopno le preko sosednjih privatnih zemljišč.

Parc. št. 1035/2 v izmeri 4933 m² z bonitetno vrednostjo 23 btč v naravi gozdna zarast.

Po podatkih Občine Domžale o namenski rabi zemljišča, leži del parcele 16% oziroma **789 m²** površine na območju urejanja prostora EUP RA - 4 in je po podrobnejši namenski rabi opredeljeno v stanovanjske površine SSe, preostala površina pa je G - gozd.

Obravnavan del parcele 789 m², je surovo, zamočvirjeno, komunalno neopremljeno in nezazidljivo stavbno zemljišče. Nahaja se vzhodno od objektov nekdanje opekarne Radomlje. V naravi je površina zamočvirjena in poraščena z gozdnim drevjem (jelša) in grmičevjem, ki ga bo treba pred komunalno ureditvijo in uporabo po predvidenim OPPN, sanirati z osuševanjem in nasipanjem. Zemljišče nima urejenega javnega dostopa in je dostopno le preko sosednjih zemljišč v lasti fizičnih oseb.

Parc. št. 1017 v izmeri 13.402 m² z bonitetno vrednostjo 33 btč je v naravi gozd in opuščen glinokop, neurejena rekreativna površina - ribnik »Plastenka«. Po podatkih Občine Domžale o namenski rabi zemljišča leži del parcele 56 %, oz. **7.505 m²** površine na območju urejanja EUP - 08 in je po podrobnejši namenski rabi napačno opredeljeno v kmetijske površine K2 in neustrezno bonitirana. Obravnavani del parcele 7.505 m² v naravi ni kmetijska obdelovalna površina, temveč dejansko vodna površina opuščenega glinokopa, sedaj ribnika in je iz kmetijskega vidika neplodna površina, ki jo ni smiselno oz. možno sanirati oz. kultivirati v kmetijsko površino.

- **Vrsta ocenjevane vrednosti**

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Domžalah bom ocenil izklicno tržno vrednost solastniškega deleža do 1/30, na delu stavbnih površin parc. št. 1013/8 in parc. št. 1035/2 ter delu vodnega zemljišča – ribnika parc. št. 1017, ki ležijo v k. o. 1936 Radomlje in so last dolžnice Karoline Šraj, Prešernova cesta 36, Radomlje, do 1/30.

III. IZJAVE IN OMEJITVE

- **Reference izvedenca – cenilca**

- Odločba MP RS št. 165-04-22/00, z dne 26.01.2004 o imenovanju za sodnega izvedenca in cenilca za kmetijsko stroko in stavbna zemljišča
- Odločba MP RS št. 705-540/2007, z dne 14.10. 2008 in 16.12.2011 o imenovanju za sodnega cenilca za gradbeno stroko, splošno in nepremičnine

- **Omejitveni pogoji**

- Informacije in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo 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 poročila 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.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila.

- **Izjava ocenjevalca**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva
- sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila.

IV. PREDPISI, STROKOVNE PODLAGE IN METODE ZA VREDNOTENJE

- **Pravne podlage in pripomočki za cenitev**

Zakon o urejanju prostora ZUreP-1 (Ur. l. RS, št. 110/02, (8/03pop), 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 79/10,Odl US: U-I-85/09-8, 80/10-ZUPUDPP, (106/10 pop)) in ZUreP-2 (Ur. l. št. 61/17)

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

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013, 2017)

Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnost na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti RS (Ur. l. RS, št. 35/11, in 18/13)

Potrdilo Občine Domžale o dejanski in namenski rabi zemljišč št.v.3502-159/2020, z dne 24.02.2020
Tržno vrednotenje nepremičnin (Združenje SICGRAS, Zbornik seminarja sept. 2003)

Podatki o cenah primerljivih nepremičnin iz javnih objav o evidentiranih prodajah na portalih GURS-a, CGS Cenilci, nepremičninskih posrednikov in iz lastne baze podatkov

Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ-UPB 2 (Ur. l. RS, št. 59/96, 71/2011 in 58/2012)

Smernice Združenja SICKMET Slovenije(maj 2018) za določanje tržne vrednosti kmetijskih zemljišč
Katalog kalkulacij Kmetijske svetovalne službe pri MKGP RS

Podatki o boniteti in cenah primerljivih vodnih zemljišč po evidenci GURS/PISO na območju občine
Zemljiškoknjižni in katastrski podatki o ocenjevanih zemljišči po e ZK in GURS-u

Ugotovitve na ogledu o sedanjem stanju zemljišč.

- **Metode vrednotenja nepremičnin**

Izhodišče ocenjevanja nepremičnin je standard tržne vrednosti, ki je definirana kot najverjetnejša vrednost izražena v denarju in predstavlja povračilo za posest, na katero pristaneta dobro obveščena kupec in prodajalec. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin v RS ureja Slovenski poslovno finančni standard, s.p.s.2 (Ur. l. RS, št. 56/2001) in Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2011-2017), ki predpisujejo uporabo ustreznih tehnik in načinov ocenjevanja, in sicer: nabavno vrednostni način, ki sloni na načelu substitucije reprodukcijskih stroškov (stroškovni pristop), ob predpostavki, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo; na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop), pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dodosa, ki ga premoženje prinaša; na tržnih primerjavah zasnovan način (tržni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine; netržno ocenjevanje odškodnin.

- **Uporabljena metoda ocenjevanja vrednosti zemljišč**

Zaradi varovanja pravnih interesov udeleženih strank v izvršilnem postopku je potrebno oceniti tržno vrednost zgoraj navedenih solastniških deležev nepremičnin. Vrednost bo ocenjena glede na namensko rabo zemljišča po občinskem prostorskem načrtu in stanju zemljišč v naravi kot ugotavljam v poglavju »UGOTOVITVE« in v podpoglavju »Vrsta ocenjevanja vrednosti«.

Obravnavana dela parc. št. 1013/8 in parc. št. 1035/2 sta stavbno zemljišče in bosta ocenjeni na tržno primerjalni način na podlagi primerjave cen realiziranih prodaj zemljišč, ki jih evidentira GURS na spletnem portalu ETN in na portalu CGS Cenilci ali iz lastne baze podatkov. Upošteva se realizirane prodaje zemljišč, ki so namenjena za graditev, za določitev funkcionalnih zemljišč ali izgradnje infrastrukture, in so delno ali v celoti komunalno opremljena ter različnih oblik in dostopa.

Parc. št. 1017 je v prostorski evidenci opredeljena kot kmetijsko zemljišče, njen pretežni del pa je vodna površina. Vodno zemljišče se ocenjuje v smislu citiranega Pravilnika o metodologiji za določanje nadomestil za služnost na vodnih in priobalnih zemljiščih v RS, ki v 6. členu določa, da je temeljna vrednost vodnega zemljišča tržna vrednost kmetijskega zemljišča glede na lokacijo.

V. OCENA VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

• Način izvedbe analize tržnih primerjav

Iz nabora spodaj navedenih realiziranih prodaj zemljišč bom izbral tri najprimernejše in izdelal primerjalno analizo tržnih cen na območju ter ocenil tržno vrednost ocenjevanega zemljišča v skladu s strokovnimi standardi.

| ID posla | Vrednost | Datum | Šifra KO | KO | Parc. št. | Površina | €/m2 | Vrsta zemljišča |
|----------|----------|------------|----------|------------|-----------|----------|-------|-----------------|
| 438.233 | 6004,8 | 26.06.2019 | 1959 | DOMŽALE | 5392/2 | 556 | 10,80 | GradPromEnerg |
| 447.543 | 18961,8 | 2.08.2019 | 1943 | DOB | 434/1 | 2227 | 8,51 | GradPromEnerg |
| 399.122 | 4500 | 14.08.2018 | 1937 | HOMEC | 895/5 | 1062 | 4,24 | NepIVodnDrug |
| 447.543 | 18961,8 | 2.08.2019 | 1943 | DOB | 442 | 3699 | 5,13 | GradPromEnerg |
| 449.956 | 9000 | 16.09.2019 | 1962 | DEPALA VAS | 56/2 | 582 | 15,46 | GradPromEnerg |

V postopku prilagoditve bom upošteval korekcije ocenjevanega zemljišča v primerjavi z izbranimi realiziranimi prodajami zemljišč. Pri tem opažam, da je malo realiziranih prodaj, ki bi bile neposredno primerljive z obravnavanim zemljiščem. Primerjave bodo izražene v % glede na dejansko in namensko rabo zemljišča in sosednjih površin po planu, oddaljenost lokacije od občinskega središča, dostopnost do zemljišča, fizično lastnost (velikosti in oblike), potrebo po sanaciji zemljišča ter stopnjo razvitosti in komunalne opremljenosti, ki izhaja iz opisa in vrste cenilne vrednosti.

VI. OCENA VREDNOSTI VODNEGA ZEMLJIŠČA:

Kmetijska zemljišča so v evidenci prodaje brez podatkov o bonitetni vrednosti, vplivi tržnih in ekonomskih dejavnikov pa so za kmetijske namene nerealni, zato so cene uporabne le za orientacijo o gibanju cen. Vodno površino parc. št. 1017 k.o. Radomlje bom zato ocenil na tržno dohodkovni način na podlagi pričakovane kmetijske proizvodnje na sosednjih kmetijskih površinah z enako boniteto. Za vodno površino, za katero ni določena boniteta, bo pri oceni uporabljena boniteta primerljivih drugih vodnih in obvodnih zemljišč in sicer: parc. št. 670/1, 1242/1, 1583 k.o. Dob ter 842/6 in 841/2 k. o. Radomlje, ki po podatkih GURS-a znaša povprečno 19 btč.

Pri oceni bo upoštevana proizvodna sposobnost zemljišča, izražena v bonitetnih točkah, kalkulacija kmetijske proizvodnje na njivi, izdelana po Katalogu kalkulacij kmetijske svetovalne službe na podlagi povprečnega setvenega kolobarja na območju in pričakovani donos od zemljišča izražen v koeficientu pdk, ki znaša 3%. Ekonomski dejavniki kmetijske pridelave ne obstajajo.

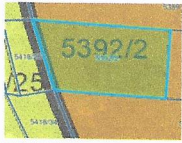

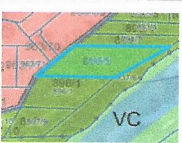

• Modelna kalkulacija kmetijske proizvodnje:

| Setveni kolobar 2013-2020 | vrednost | proizvodni+ fiksni str. | RČ. dohodek. | Dobiček |
|---------------------------|----------|-------------------------|--------------|---------|
| kultura | €/m2 | % | €/m2 | €/m2 |
| Subvencija | 0,0676 | 0% | 0 | 0,0676 |
| SKUPAJ | 0,6113 | 65,80% | 0,4023 | 0,2091 |
| Skupaj za 100 bon.točk | 0,6793 | 65,80% | 0,4470 | 0,2323 |

Vrednost vodnega zemljišča: $Z = P_o * \frac{\text{dobiček} * 0,01 * \text{btč} * I}{\text{pdk}}$

Z=zemljišče, Po=pov, dob=dobiček, btč=vred. točke, pdk= koef. donosa, I=index.

VII. IZVID O VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

| Prodane parcele za primerjavo |  |  |  |  |
|-------------------------------------|---|---|--|---|
| ID posla | 410.463 | 385.532 | 406.587 | cenitev |
| KO | Domžale | 1959 | Dob | 1943 |
| Parc. št. | 5392/2 | 434/1 | 895/5 | 1936 Radomlje |
| Vrednost | 6004,8 | 18961,8 | 4500 | 1013/8, 1035/2 |
| Cena €/m2 | 10,80 | 8,51 | 4,24 | povprečje |
| Površina parc. | 556 | -15,9% | 2227 | -4,0% |
| Datum pogodbe | 26.06.2019 | 2,00% | 2.08.2019 | 2,0% |
| Status zemljišča | stavbno | 0% | stavbno | 0% |
| Možna raba | funkc. Z | 5% | funkc. Z | 5% |
| Lokacija | Študa | 0% | Češenik | 0% |
| opremljenost | ne | 0% | delno | -5% |
| Dostop | neurejen | 0% | pot | -5% |
| Ustreznost terena | neurejen | -5% | urejen | -10% |
| Lega | ob vodi | 0% | ravna | -10% |
| Oblika | pravokotna | 0% | pravokotna | 0% |
| vrsta posla | prosti trg | 0% | prosti trg | 0% |
| Uteži | | -13,9% | | -27,0% |
| Prilagoditev | 9,30 | 1/3 | 6,22 | 1/3 |
| delež v ceni | 3,10 | 2,07 | 1,34 | 6,51 € |

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

| Vrednost surovega, komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča | | | | | | | | |
|---|-----------|---------|--------------|----------|-------------|---------|-------------|---------------|
| k.o. 1936 | parc. št. | namen | cela pov. m2 | del pov. | del pov. m2 | €/m2 | vrednost | delež do 1/30 |
| Radomlje | 1013/8 | stavbno | 8038 | 91% | 7315 | 6,51 € | 47.617,92 € | 1.587,26 € |
| Radomlje | 1035/2 | stavbno | 4933 | 16% | 789 | 6,51 € | 5.138,21 € | 171,27 € |
| Skupaj stavbno zemljišče | | | | | 8104 | | 52.756,13 € | 1.758,54 € |
| Vrednost vodnega zemljišča | | | | | | | | |
| parc. št. | št. btč. | namen | cela pov. m2 | del pov. | del pov. m2 | cena/m2 | vrednost | delež do 1/30 |
| 3523/15, del 1. | 19 | ribnik | 13402 | 56,00% | 7.505 | 0,45 € | 3.377,30 € | 112,58 € |
| Ocenjena vrednost skupaj | | | | | 15.609 | | 56.133,43 € | 1.871,11 € |

Vrednost deleža do 1/30 na delu površine 7.315 m2 parc. št. 1013/8, na delu površine 789 m2 parc. št. 1035/2 in na delu površine 7.706 m2 parc. št. 1017, vse k. o. 1936 Radomlje, ki je last Karoline Šraj, Prešernova 36, Radomlje, s skupno površino 15.609 m2 znaša 1.871,11 €.



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

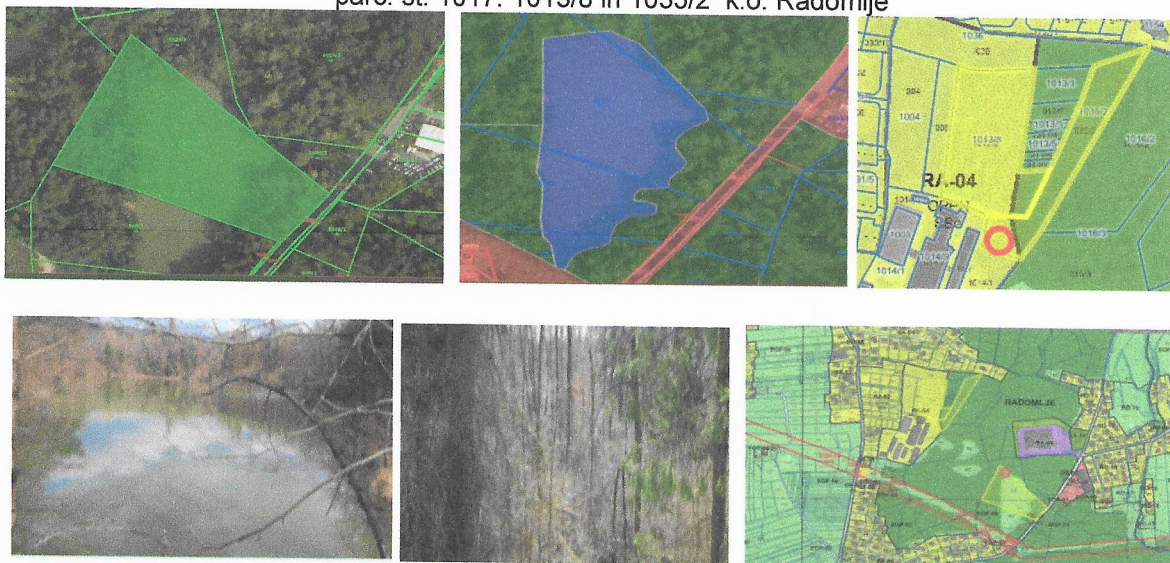
PODATKI O ZEMLJIŠČIH PO GURS-U

| št. | šifra k.o. | ime k.o. | število | površina | btč | spremenbe | primarna nam.raba | namenske rabe |
|-----|------------|----------|---------|----------|-----|-------------|---------------------------------|-------------------------|
| 1 | 1936 | RADOMLJE | 1035/2 | 4933 | 23 | 29. 5. 2012 | pretežno gozdna zemljišča (84%) | 10110:16.00,30100:84.00 |
| 2 | 1936 | RADOMLJE | 1013/8 | 8038 | 29 | 29. 5. 2012 | stavbna zemljišča (91%) | 10110:91.00,30100:9.00 |
| 3 | 1936 | RADOMLJE | 1017 | 13402 | 33 | 2. 10. 2011 | mešana raba | 20200:56.00,30100:44.00 |
| | | | | | | | | |

Slikovno gradivo

Ocenjevana zemljišča,

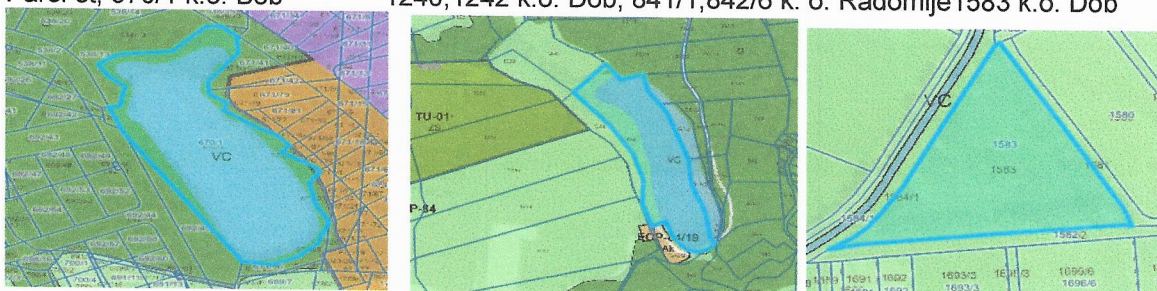
parc. št. 1017, 1013/8 in 1035/2 k.o. Radomlje



Zemljišča za primerjavo

Parc. št. 670/1 k.o. Bob

1240,1242 k.o. Dob, 841/1,842/6 k. o. Radomlje1583 k.o. Dob



k.o. Domžale

k.o. Dob

k.o. Homec





Številka: 3502-159/2020

Datum: 24.02.2020

France Gorše
Trdinova cesta 4
1230 Domžale

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

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

- katastrska občina:

1936-RADOMLJE

- številka zemljiške parcele / parcel:

1013/8, 1017, 1035/2

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

Občinski prostorski načrt:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik, št. 10/2018).

Občinski podrobni prostorski načrt:

/

Občinski lokacijski načrt:

/

Zazidalni načrt:

/

Ureditveni načrt:

/

Državni prostorski načrt:

/

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Oznaka EUP (enota urejanja prostora):

EUP EOP-08 (parc. št. 1013/8 (del), 1017, 1035/2 (del)).

EUP RA-04 (parc. št. 1013/8 (del), 1035/2 (del)).

- **osnovna namenska raba:**

Območja stavbnih zemljišč (parc. št. 1013/8 (del), 1035/2 (del)).

Območja kmetijskih zemljišč (parc. št. 1017 (del)).

Območja gozdnih zemljišč (parc. št. 1013/8 (del), 1017 (del), 1035/2 (del)).

- **podrobnejša namenska raba:**

G - Gozdna zemljišča (parc. št. 1013/8 (del), 1017 (del), 1035/2 (del)).

K2 - Druga kmetijska zemljišča (parc. št. 1017 (del)).

SS - Stanovanjske površine (parc. št. 1013/8 (del), 1035/2 (del)).

- **podrobnejša členitev namenske rabe:**

SSe - Območje prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb; (parc. št. 1013/8 (del), 1035/2 (del)).

4. PROSTORSKI UKREPI

4.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- **zakonita predkupna pravica občine:**

Odlok o določitvi območja predkupne pravice na zemljiščih v Občini Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale št. 8/19).

Zemljišča s parc. št. 1013/8, 1017 in 1035/2, vsa k.o. Radomlje, se nahajajo v območju predkupne pravice Občine Domžale.

Predkupna pravica se ne nanaša na stanovanja in druge prostore v etažni lastnini.

5. PROSTORSKI AKTI, KI SO PREDVIDENI NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- **Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN):**

Predvidena izdelava OPPN za EUP RA-04.

- **Državni prostorski načrt:**

Predvidena izdelava Državnega prostorskega načrta za prenosni plinovod M9 Kidričevo - Vodice.

6. VELJAVNOST POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

7. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

kopija kartografskega dela prostorskega akta:

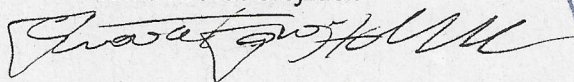
- Izsek iz grafičnega dela izvedbenega dela OPN - Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (M1:5000);

8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Vlagatelj je na podlagi 46. člena Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18), oproščen plačila upravne takse.

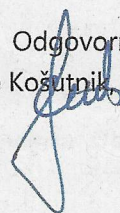
Pripravil/a:

Vilma Hrovat Grojzdek



Odgovorna oseba:

Jure Košutnik, vodja oddelka



Poslano:

- naslovniku,
- Občina Domžale, arhiv.

