



VS0066973196

I 27/2019

CENILNO POROČILO
O OCENI
VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
št. 7/2019

v izvršilni zadevi I 27/2019
Okrajnega sodišča v Žalcu

upnik: **NERMI ŠABANI**, Vinterjeva ulica 1, Vojnik,
ki ga zastopa **Odvetnica Klaudija GABER**, Celjska cesta 24b, Vojnik

dolžnica: **Alenka MUHOVIC**, Reška cesta 19, Prebold

mag. Dragica HRUSTEL VERDEV, univ. dipl. ing. kmet.
Podkraj 10c, 3310 Žalec, tel.: 031 687 191
sodna cenilka kmetijske stroke po odločbi
Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001



Podkraj, 23. maj 2019

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 Ogled nepremičnin	4
1.6 Druge pravice, vknjižene na zemljiščih	4
2 OPIS STANJA IN LOKACIJE ZEMLJIŠČ	5
3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	6
3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)	6
3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)	7
4 POVZETEK CENITVE.....	9
5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE.....	9
5.1 Omejitveni pogoji	9
5.2 Izjava cenilke.....	9
6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE	10
7 Priloge: Fotografije, potrdilo o namenski rabi prostora, podatki o parcelah, ZK izpiski, grafični prikaz GERK	10- 21

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Naročnik cenilnega poročila: Okrajno sodišče v Žalcu po sklepu z dne 2.4.2019, opr.št. I 27/2019

Izvajalec oz. cenilec: mag. Dragica Hrustel Verdev, univ. dipl. inž. kmetijstva, sodna cenilka kmetijske stroke po odločbi Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana za namen ugotovitve vrednosti kmetijskih zemljišč v izvršilnem postopku upnika: Nermi Šabani, Vinterjeva ulica 1, Vojnik, ki ga zastopa Odvetnica Klaudija Gaber iz Vojnika, proti dolžnici Alenki Muhovic, Reška cesta 19, Prebold

Identifikacija ocenjevanih nepremičnin: Katastrska občina 1006 Latkova vas, parc. št. 1109/1 in 1109/2

Ocenjena vrednost: Ocenjena je vrednost kmetijskih zemljišč 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: 23.5. 2019 oz. maj 2019

Datum ogleda: 25. 4. 2019

Datum izdelave poročila: 23.5. 2019

Ocenjena vrednost kmetijskih zemljišč: 32.921,00 EUR



1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Uvod

Po sklepu Okrajnega sodišča v Žalcu po okrajni sodnici Barbki Zupan Cimperman z dne 2.4.2019, opr.št. I 27/2019, v izvršilni zadevi upnika: Nermi Šabani, Vinterjeva ulica 1, Vojnik, ki ga zastopa Odvetnica Kaludija Gaber iz Vojnika, proti dolžnici Alenki Muhovic, Reška cesta 19, Prebold, sem bila določena kot cenilka kmetijske stroke za ocenitev tržne vrednosti dolžničinih kmetijskih zemljišč.

1.2 Predmet cenitve

Predmet cenitve sta 2 kmetijski zemljišči v k.o. Latkova vas, ki skupaj merita 10.100 m² in sta s podatki prikazani v preglednici 1.

Preglednica 1: Podatki o kmetijskih zemljiščih, ki sta predmet cenitve

Z. št.	Parc. št.	Katastrska površina v m ²	Boniteta (BT)	Dejanska raba	Namenska raba zemljišča
k.o. 1006 Latkova vas					
1.	1109/1	1.200	64	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče (K1)
2.	1109/2	8.900	65	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče (K1)
Skupaj:		10.100			

Katastrski podatki o parcelah in dejanska raba so povzeti po uradnih podatkih Geodetske uprave RS (<https://prostor3.gov.si/>). Podatki o namenski rabi prostora so povzeti iz Potrdila o namenski rabi zemljišča Občine Prebold št. 3502-0031/2019-2 z dne 25.3.2019.

1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin

V zemljiški knjigi je lastninska pravica na obeh parcelah vpisana na dolžnico Alenko Muhovic do celote obeh nepremičnin.

1.4 Naročnik in namen cenitve

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Žalcu zaradi postopka izvršbe.

1.5 Ogled nepremičnin

Na terenski ogled sta bili vabljeni dolžnica in pooblaščenca odvetnica upnika. Iz vrnjenih poštanih povratnic je razvidno, da sta obe vabljeni prejeli vabilo. Dolžnica mi je predhodno telefonsko sporočila, da je na terenski ogled ne bo, ter da ima za eno od parcel že podpisano prodajno pogodbo, ki ni dokončno realizirana.

Terenski ogled je bil opravljen 25. aprila 2019 ob 16.10 uri in je trajal do 16.35 ure. Ogleda se ni udeležil nihče, zato sem ogled opravila sama.

1.6 Druge pravice, vknjižene na zemljiščih

Pri obeh ocenjevanih parcelah je vknjižena hipoteka, drugih bremen ali stvarnih služnosti ni vknjiženih.

2 OPIS STANJA IN LOKACIJE OCENJEVANIH ZEMLJIŠČ

Ocenjevani kmetijski zemljišči se nahajata na severnem delu Občine Prebold, v bližini občinske meje z Občino Braslovče, v ravninskem predelu kompleksa poljedelskih površin na nadmorski višini 279 m in sicer severno od magistralne ceste Celje-Ljubljana in južno od avtoceste Celje – Ljubljana.

V naravi sta parceli njivski površini in predstavljata skupaj eno njivo (obdelujeta se kot ena njiva), ki je bila v času ogleda posejana z ozimnim žitom (predvidoma ječmenom). Obe parceli imata dostop z lokalne ceste, vsaka s svoje strani, tako ima manjša parc.št. 1109/1 dostop z vzhodne strani, večja parc.št. 1109/2 pa z zahodne strani. Na obeh parcelah je možna uporaba različne kmetijske mehanizacije. Na parcelah so kvalitetna evtrična rjava tla na karbonatnemrodu, ki so dokaj skeletna (prodna).

Preko parc.št. 1109/2, k.o. Latkova vas poteka manjši zračni 20 kV daljnovod oz. dva daljnovoda, ki se stikata na meji parcele, na severni in južni meji parc.št. 1109/2 pa stojita tudi stebra (stojni mesti) tega daljnovoda. Služnost za daljnovod v zemljiški knjigi ni vknjižena.

Preglednica 2: Podatki o stanju ocenjevanih parcel v naravi na dan ogleda

Parc.št.	Vrsta rabe v naravi	Oblika parcele	Velikost parcele	Teren - nagib	Dostop
1109/1	njiva	pravokotna	manjša	ravnina	z asfaltne ceste
1109/2	njiva	pravokotna	srednja	ravnina	z asfaltne ceste

Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano na <http://rkg.gov.si/GERK/> je na obeh ocenjevanih parcelah trenutno vrisan gerk in sta predvidoma vključeni v sistem kmetijskih subvencij.



Slika 1: Grafični prikaz ocenjevanih parcel v k.o. Latkova vas
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Prebold>)

3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Tržno vrednotenje nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 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.

Vrednost kmetijskih zemljišč bo tako določena s kombinacijo dohodkovnega pristopa in pristopa primerljivih prodaj.

3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)

Vrednost kmetijskih zemljišč bo določena po dohodkovnem pristopu v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet).

Osnova za izračun tržne vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč po dohodkovnem načinu 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 na ravninskem predelu za območje 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 3.

Preglednica 3: Kolobar in vrednost proizvodnje za ravninski predel na območju Okrožn. 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	€/m ²
pšenica (strnine)	0,2500	0,8000	0,1810	0,0362	0,6900	0,0250	0,0112	0,0034
naknadni posevki	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	1,1000	0,1700	0,0561	0,8600	0,0482	0,0079	0,0024
vrtnine	0,1000	3,8000	0,3100	0,1178	0,7500	0,0884	0,0295	0,0088
krompir	0,2500	3,8000	0,3500	0,3325	0,7300	0,2427	0,0898	0,0269
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,1000	1,2000	0,1100	0,0132	0,5600	0,0074	0,0058	0,0017
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,6324		0,4180	0,2144	0,0643
Skupaj za 100 BT				0,6657		0,4400	0,2257	0,0677

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 za leto 2018/2019, Združenje SICKS

V skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč ocenjujem vrednost ekonomskih dejavnikov pri parcelah:

a) pri parc.št. 1109/1 skupaj na + 65 % in sicer:

- za lokacijo + 35% (dobro povpraševanje),
- za dostop do parcel +15 %,
- oblika in velikost +15 %.

b) pri parc.št. 1109/2 skupaj na + 55 % in sicer:

- za lokacijo skupaj: + 25 % (35 % za dobro povpraševanje in – 10% zaradi prečenja daljnovoda 20 kV, služnost ni vknjižena),
- za dostop do parcel +15 %,
- oblika in velikost +15 %.

Parametri:

- čisti dobiček (čd): 0,0677 EUR/m²
- pričakovan donos (pd): 2 %
- faktor ekonomskih dejavnikov (fed): 1,65; 1,55
- bonitetne točke (BT) 65, 64
- površina v m² (P)

Dohodkovna vrednost zemljišča = $(\text{čd} \times \text{BT} \times \text{fed} \times \text{P}) / \text{pd}$

Preglednica 4: Parametri ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po dohodkovnem načinu

Z. št.	Parc. št.	Površina v m ²	BT	Faktor ekonom. dejavnikov	Vrednost zemljišča v EUR	Vrednost v EUR/m ²
k.o. 1006 Latkova vas						
1.	1109/1	1.200	64	1,65	4.289,47	3,575
2.	1109/2	8.900	65	1,55	30.352,45	3,410
Skupaj:		10.100			34.641,92	3,430

3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)

Način tržnih primerjav za določanje vrednosti nepremičnin izhaja iz znanih tržnih transakcij v kraju in času, z upoštevanjem prilagoditve iz naslova prednosti in pomanjkljivosti ocenjevana nepremičnine. Vrednosti kmetijskih zemljišč bodo določene 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 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 Prebold ter podatki o opravljenih pravnih poslih (zaključenih kupoprodajnih pogodbah) v bazi Trgoskop za obdobje od 1.1.2017 do začetka leta 2019 (najnovejši podatki).

Preglednica 5: Parametri prilagoditev ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč
po načinu tržnih primerjav

ELEMENTI IZRAČUNA IN PRILAGODITEV	Primerljiva zemljišča					Ocenjevana zemljišča
Kat. občina	k.o. 1006 Latkova vas	k.o. 1006 Latkova vas	k.o. 1006 Latkova vas	k.o. 1006 Latkova vas	k.o. 1006 Latkova vas	k.o. 1006 Latkova vas
Parc.št.	1410	931/1	985/1	1412	751	
Površina v m ²	13.701	7.914	2.578	12.297	4855	
Boniteta	61	37	44	61	78	
Cena v EUR/m ²	2,80	2,50	1,91	3,00	3,00	
Datum pravnega posla	26.1.2018	13.2.2017	20.4.2017	26.6.2018	26.6.2018	maj 2019
<i>Prilagoditve:</i>	%	%	%	%	%	
<i>Časovna prilagoditev</i>	2,6	5,0	3,6	0,5	0,5	
<i>Namenska raba prostora</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Dejanska raba</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Lokacija zemljišča</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Kvaliteta zemljišča</i>	0,0	20,0	20,0	0,0	0,0	
<i>Dostop</i>	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	
<i>Oblika zemljišča</i>	0,0	5,0	0,0	0,0	5,0	
<i>Velikost zemljišča</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Možnost koriščenja</i>	0,0	10,0	10,0	0,0	0,0	
<i>Pogoji in način prodaje</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Prodajna cena v EUR/m ²	2,80	2,50	1,91	3,00	3,00	
Faktor prilagoditve	1,026	1,400	1,386	1,005	1,055	
Prilagojena cena v EUR/m ²	2,873	3,500	2,647	3,015	3,165	
Ponder v %	20%	20%	10%	25%	25%	
Izbira vrednosti	0,575	0,700	0,265	0,754	0,791	3,084 EUR/m ²

Pri določitvi končne cene je upoštevano, da na tržno ceno ocenjevanih kmetijskih zemljišč vpliva cena po dohodkovnem načinu v enaki meri, kot cena določena po načinu primerljivih prodaj.

Preglednica 6: Tržna cena kmetijskih zemljišč po kombinaciji obeh načinov

Z. št.	Parc. št.	Cena EUR/m ² dohodkovna metoda	Ponder v %	Cena EUR/m ² metoda primerljivih prodaj	Ponder v %	Tržna cena zemljišča v EUR/m ²	Vrednost zemljišča v EUR
k.o. 1009 Latkova vas							
1.	1109/1	3,575	50	3,084	50	3,33	3.996,00
2.	1109/2	3,410	50	3,084	50	3,25	28.925,00
Skupaj:						3,26	32.921,00

4 POVZETEK CENITVE

Povzetki cenitve s prikazanimi vrednostmi po parcelah in skupaj so prikazani v preglednici 7.

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

Z. št.	Parc. št.	Katastrska površina v m ²	Vrednost zemljišča v EUR	Vrednost v EUR/m ²
k.o. 1009 Latkova vas				
1.	1109/1	1.200	3.996,00	3,33
2.	1109/2	8.900	28.925,00	3,25
Skupaj:		10.100	32.921,00	3,26

Ocenjujem, da znaša na dan ogleda 25.4.2019 in na dan izdelave te cenitve, tržna vrednost kmetijskih zemljišč parc.št. 1109/1 in 1109/2, obe k.o. 1106 Latkova vas, skupaj **32.921,00 EUR**.

5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE

5.1 Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenitveno 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.

5.2 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.

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.,
- Smernice določanja odškodnin za kmetijska zemljišča v postopkih razlaščenja in sklepanja pogodb v izogib razlastitve št. 1, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana, maj 2018, 14 str.,
- Priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije za leto 2019,
- 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 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),
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Ur. list RS št. 35/08),
- Jerič, D., et al. 2011. Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Ljubljana, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije,
- z.k. izpiski za 2 ocenjevani parceli,
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča Občine Prebold št. 3502-0031/2019-2 z dne 25.3.2019 in kartografski podatki iz občinskega prostorskega načrta na <http://www.geoprostor.net/piso/>,
- katastrski podatki o zemljiščih po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije <http://prostor3.gov.si/javni/>,
- podatki o gerkih na portalu GERK pri MKGP na <http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/>,
- baza prodaj kmetijskih zemljišč na območju Občine Prebold in širše na območju Upravne enote Žalec na portalu upravnih enot (e-oglasna deska), v lastni bazi in v bazi Trgoskop (<http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop/nadgradnja-aplikacije>).

7 PRILOGE

K cenitvenemu poročilu so priložene naslednje priloge:

- fotografije ogleda terena z dne 25.4.2019, 1 str.,
- potrdilo o namenski rabi prostora, 3 str.
- podatki o parcelah iz zemljiškega katastra (vir: GURS), 2 str.
- zemljiškoknjižna izpiska, 4 str.
- grafični prikaz GERK, 1 str.

Podkraj, 23. maj 2019



Sodna cenilka kmetijske stroke:
mag. Dragica Hrustel Verdev

Priloga št.1: Fotografije ogleda terena z dne 25.4.2019



Fotografija 1: Parc.št. 1109/2, k.o. Latkova vas, v ozadju parc.št. 1109/1, k.o. Latkova vas (pogled z zahodne strani)



Fotografija 2: Parc.št. 1109/1, k.o. Latkova vas, v ozadju parc.št. 1109/2, k.o. Latkova vas (pogled z vzhodne strani)





OBČINA PREBOLD

UPRAVA

www.prebold.si, e-naslov: obcina@prebold.si
Hmeljarska cesta 3, 3312 Prebold
telefon: 03 703 64 00, faks: 03 703 64 05



VS0066913862

Številka: 3502/0031/2019-2

Datum: 25.3.2019

Naslovnik (vlagatelj zahteve): Okrajno sodišče v Žalcu, Levstikova 14, 3310 Žalec

Opr. št.: 0027 / 27/2019



OPIZ001817

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

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

- katastrska občina: 1006-Latkova vas
- številka zemljiške parcele / parcel: 1109/1, 1109/2
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

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

■ Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Prebold (Ur. list RS 98/2008)

■ Prostorski izvedbeni pogoji: Odlok o Izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Občine Prebold (Uradni list RS št. 43/2010)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: območja kmetijskih zemljišč
- podrobnejša namenska raba: najboljša kmetijska zemljišča (K1)

4. PRILOGA:

- kopija kartografskega dela prostorskega akta: Odlok o Izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Občine Prebold (Uradni list RS št. 43/2010)

5. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 106/10-UPB5,) je potrdilo oproščeno plačila upravne takse.

Pripravila:
Metka Šribar



Odgovorna oseba:
po pooblastilu
Metka Šribar

Posredovano:

- vlagatelj (priporočeno)

LEGENDA

2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

ODNOČJA OSNOVNE NAMENSKE RASE PROSTORA

- | | |
|-----|------------------|
| I | STAVBNA ZEMLIŠČA |
| II | KMETSKA ZEMLIŠČA |
| III | GOZDNA ZEMLIŠČA |
| IV | VODE |
| V | DRUGA ZEMLIŠČA |

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

 miza območja enote urejanja prostora na osmeri digitalnega ~~halo~~haloobmočnega načrta
 miza naravnega območja urejanja prostora iznotaj enote urejanja prostora
 miza načrta:

OBROČJA OSNOVNE RAMEJSKE RADE PROSTORA

- | | |
|------|--------------------|
| I. | STAVBA ZEMLIŠĆA |
| II. | KINETUSKA ZEMLIŠĆA |
| III. | GOZDNA ZEMLIŠĆA |
| IV. | VODE |
| V. | DRUGA ZEMLIŠĆA |

OSNOVNA PODROBNOSTI NAŠENOSTI BANS PROSTORA

OSNOVNA STATISTIČNA ZEMBLJAZA

- [illegible]

RAZVIŠČENA GRADNJA, kot znanj in po študiju izven območij svojih znanj (informacije o delovnem mestu)

- [illegible]

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE


 Prosta konstrukcija nosi opterećenje prouzročeno na osnovu djelovanja težine konstrukcije i opterećenja izvanjske konstrukcije.

OSTROVJE I PISANJE PROMETNA INFRASTRUKTURA

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

10.1515/eng-2016-0040 KONJUNKCIJSKO VOZVIH ENERGETSKIH VOZVIH OKOLIŠKE INFRASTRUKTURE TEH DRUGI GRADNENI INFRASTRUKTURA NA VOZVIHU

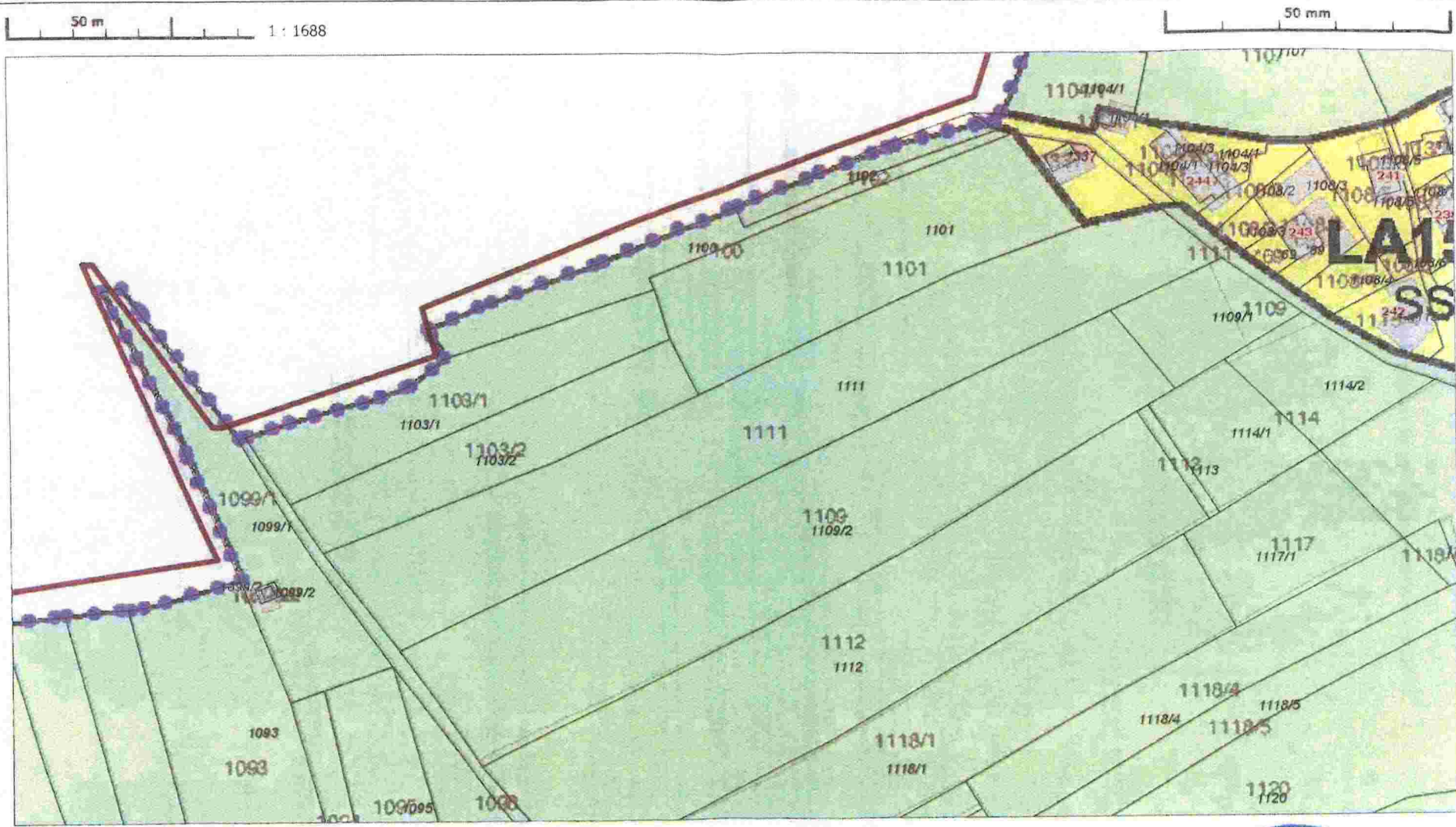
- [illegible]





Občina Prebold

gis.iobcina.si



5 / 5





splošno iskanje

1006 1109/1

[Išči](#)

[Počisti polje](#)

[>> Napredno iskanje](#)

[>> Pomoč](#)



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1006 LATKOVA VAS	1109/1	1.200	DA	8,49		

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1006 Številka parcele 1109/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.200
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	1.200
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljše kmetijsko zemljišča	1.200
BONITETNE TOČKE	64
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	1.200

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematico iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI [Išči](#)



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Prebold
Naselje	Latkova vas
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	3312 Prebold
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Gasilski dom Latkova vas
Volišče - lokalno	GASILSKI DOM LATKOVA VAS
Šolski okoliš	OŠ Prebold
Statistična regija	Savinjska
Upravna enota	Žalec
Območna geodetska uprava	Velenje



splošno iskanje

1006 1109/2

Išči

Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1006 LATKOVA VAS	1109/2	8.900	NE	62,93	€	

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1006 Številka parcele 1109/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	8.900
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	8.900
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljše kmetijsko zemljišče	8.900
BONITETNE TOČKE	65
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	8.900

Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI

Ceste

Išči



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Prebold
Naselje	Latkova vas
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	3312 Prebold
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Gasilski dom Latkova vas
Volišče - lokalno	GASILSKI DOM LATKOVA VAS
Šolski okoliš	OŠ Prebold
Statistična regija	Savinjska
Upravna enota	Žalec
Območna geodetska uprava	Velenje



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 23.5.2019 - 15:31:10

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1006 1109/1
katastrska občina 1006 LATKOVA VAS parcela 1109/1 (ID 6809265)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	1.200
-----------------------	-------

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19070820
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 0209958*****
osebno ime: Alenka Muhovic
naslov: Reška cesta 019, 3312 Prebold
začetek učinkovanja vpisa imetnika 13.11.2017 11:16:12

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19951928	22.01.2019 09:37:02	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19951928
čas začetka učinkovanja 22.01.2019 09:37:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1006 LATKOVA VAS parcela 1109/1 (ID 6809265)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 8.795,84 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 26.01.2018
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 8.795,84 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku

sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 27/2019 z dne 21.01.2019.

imetnik:

1. EMŠO: 2005963*****
 osebno ime: Nermi Šabani
 naslov: Vinterjeva ulica 001, 3212 Vojnik
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 22.01.2019 09:37:02

zveza - ID osnovnega položaja:

19070820

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19951929	22.01.2019 09:37:02	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19951929
 čas začetka učinkovanja 22.01.2019 09:37:02
 vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Žalcu
 opr. št. postopka I 27/2019
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 27/2019 z dne 21.01.2019.



Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 23.5.2019 - 15:31:29

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1006 1109/2
 katastrska občina 1006 LATKOVA VAS parcela 1109/2 (ID 6809266)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	8.900
-----------------------	-------

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19070821
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. EMŠO: 0209958*****
 osebno ime: Alenka Muhovic
 naslov: Reška cesta 019, 3312 Prebold
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 13.11.2017 11:16:12

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19951928	22.01.2019 09:37:02	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19951928
 čas začetka učinkovanja 22.01.2019 09:37:02
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1006 LATKOVA VAS parcela 1109/1 (ID 6809265)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 8.795,84 EUR
 obresti glej opis
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 26.01.2018
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 8.795,84 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku

sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 27/2019 z dne 21.01.2019.

imetnik:

1. EMŠO: 2005963*****
 osebno ime: Nermi Šabani
 naslov: Vinterjeva ulica 001, 3212 Vojnik
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 22.01.2019 09:37:02

zveza - ID osnovnega položaja:

19070821

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19951929	22.01.2019 09:37:02	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19951929
 čas začetka učinkovanja 22.01.2019 09:37:02
 vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Žalcu
 opr. št. postopka I 27/2019
 dodatni opis:
 Zaznamba izbršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 27/2019 z dne 21.01.2019.

PRLOGA



Kataster