



VS0154891122

Miran TORIČ  
sodni cenilec in izvedenec kmetijske stroke  
Cezanjevci 36  
9240 LJUTOMER

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI  
Slomškova ulica 21  
9000 MURSKA SOBOTA

**OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI**

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

.....1.8.04.2024.....v.....1.....izvodih z (s)

.....1.....prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na receptis dne

17.4.24 št. R. 18386 2861 95

Pisanje je taksirano s.....EUR v kolkih

kolkov je premalo za.....EUR

pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

.....

Cezanjevci, 10.april 2024

**Zadeva: Cenilni zapisnik**

V prilogi vam pošiljam popravljeni cenilni zapisnik v 1 izvodu v naslednji zadevi.

I 42/2024 dolžnice Kata ŽUPANEK, Bahnhofgürtel 73/6/28, GRAZ, AVSTRIJA.

Prilagam tudi stroškovnik in izjavo.

Lep pozdrav

Sodni izvedenec in cenilec

Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.



Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.  
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke  
Cezanjevci 36  
9240 LJUTOMER

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

18. 04. 2024



Številka: 12-C-2024

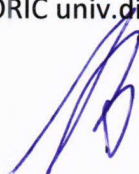
Cezanjevci, 10. april 2024

## **CENILNO POROČILO**

### **O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**



Izdelal:  
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.



## **CENILNO POROČILO** **O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ**

**Predmet cenitve:** Določitev tržne cene kmetijskih zemljišč

**Naročnik:** Okrajno sodišče v Murski Soboti, dne 7. marca 2024

**Zadeva:** I 42/2024

**Upnik:**

Gregor ŽUPANEK, Šalovci 164a, 9204 ŠALOVCI

**Dolžnik:**

Kata ŽUPANEK, Bahnhofgürtel 73/6/28, GRAZ, AVSTRIJA, začasno, Peskovci 35, 9204 ŠALOVCI

**Valuta cenitve:** 10.april 2024

**Ogled zemljišč:**

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 27.marca 2024.

Na pričetek ogleda so bile vabljene vse stranke s priporočeno pošto.

Prisotni na ogledu:

Ob ogledu je bil prisoten Gregor ŽUPANEK.

### **1 OMEJITVENI POGOJI**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so povzeti iz uradnih virov, zaradi česar cenilec ni odgovoren za pravilnost navedenih podatkov
- Podatki o nepremičninah so povzeti iz katastrskih podatkov in podatkov zemljiške knjige dostopnih preko spleta
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila

### **2 IZJAVLJAM**

Pri svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- da so podatki, uporabljeni v poročilu preverjeni, ter uporabljeni v dobri veri, da so točni
- da sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila
- da mi pri izdelavi poročila in ocenjevanju vrednosti nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči

**3 KONČNA TRŽNA VREDNOST**

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
1511193	441	16-Peskovci	Travnik	2732 m <sup>2</sup>	1/2	1.990,67 €
3358514	449	16-Peskovci	Njiva	1151 m <sup>2</sup>	1/2	804,50 €
1511192	450	16-Peskovci	V zaraščanju, mejica	496 m <sup>2</sup>	1/2	137,23 €
5037676	451	16-Peskovci	V zaraščanju, mejica	671 m <sup>2</sup>	1/2	184,15 €
4198788	455	16-Peskovci	V zaraščanju, mejica	1181 m <sup>2</sup>	1/2	339,90 €
1007470	456	16-Peskovci	V zaraščanju, njiva	627 m <sup>2</sup>	1/2	264,71 €
3105495	2548	16-Peskovci	Njiva	6975 m <sup>2</sup>	1/2	6.978,00 €
1593420	488 del.	16-Peskovci	Travnik	542 m <sup>2</sup>	1/2	394,93 €
2602250	489 del.	16-Peskovci	Travnik	5980 m <sup>2</sup>	1/2	4.357,32 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>15.451,41 €</b>

**4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 10.april 2024**

**PV = 15.451,41 EUR**

Priloga:

- Lokacijska informacija

Sodni izvedenec in cenilec  
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.





**5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU**

V sklepu je odrejena cenitev nepremičnin, katere sva si s cenilcem gradbene stroke razdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Gornji Petrovci in na terenskem ogledu zemljišč po ključu, kot je prikazan v spodnji tabeli.

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Cenilec</b>
324005	486	16-Peskovci	Branko VERGAN
1511193	441	16-Peskovci	Miran TORIČ
3358514	449	16-Peskovci	Miran TORIČ
1511192	450	16-Peskovci	Miran TORIČ
5037676	451	16-Peskovci	Miran TORIČ
4198788	455	16-Peskovci	Miran TORIČ
1007470	456	16-Peskovci	Miran TORIČ
3105495	2548	16-Peskovci	Miran TORIČ
3609580	487	16-Peskovci	Branko VERGAN
1593420	488	16-Peskovci	Branko VERGAN, Miran TORIČ
2602250	489	16-Peskovci	Branko VERGAN, Miran TORIČ

Parcele št: 488 in 489 sva si cenilcem gradbene stroke razdelila v skladu s prostorskih planom občine Gornji Petrovci in stanjem v naravi, kot je to prikazano v spodnjih tabelah, kjer vsak cenilec ceni del parcele glede na razdelitev.

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>
1593420	488	16-Peskovci	1004 m <sup>2</sup>

<b>Vrsta rabe</b>	<b>Površina</b>	<b>Gradbeni del</b>	<b>Kmetijski del</b>
Travnik, Stavbno zemljišče	1004 m <sup>2</sup>	462 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>
2602250	489	16-Peskovci	7419 m <sup>2</sup>

<b>Vrsta rabe</b>	<b>Površina</b>	<b>Gradbeni del</b>	<b>Kmetijski del</b>
Travnik, Stavbno zemljišče	7419 m <sup>2</sup>	1439 m <sup>2</sup>	5980 m <sup>2</sup>

Podatki o zemljiščih, ki so navedeni v sklepu in so predmet zapisnika

Zap. št.	ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1	1511193	441	16-Peskovci	2732 m <sup>2</sup>	57	Travnik
2	3358514	449	16-Peskovci	1151 m <sup>2</sup>	55	Njiva
3	1511192	450	16-Peskovci	496 m <sup>2</sup>	55	V zaraščanju, mejica
4	5037676	451	16-Peskovci	671 m <sup>2</sup>	54	V zaraščanju, mejica
5	4198788	455	16-Peskovci	1181 m <sup>2</sup>	54	V zaraščanju, mejica
6	1007470	456	16-Peskovci	627 m <sup>2</sup>	54	V zaraščanju, njiva
7	3105495	2548	16-Peskovci	6975 m <sup>2</sup>	64	Njiva
8	1593420	488 del.	16-Peskovci	542 m <sup>2</sup>	57	Travnik
9	2602250	489 del.	16-Peskovci	5980 m <sup>2</sup>	57	Travnik

## 6 METODOLOGIJA OCENJEVANJA

Namen ocenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017. Tržna vrednost je opredeljena kot znesek izražen v denarju, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da nobeden od njiju ni prisiljen v transakcijo.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani v poslu sta obveščeni in vsaka deluje s svojimi najboljšimi interesi
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije

Samo ocenjevanje vrednosti nepremičnine se lahko opravi na več načinov in na osnovi analiz. V praksi poznamo naslednje pomembne načine oz. metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin:

- metoda tržnih neposrednih primerjav
- dohodkovna metoda
- stroškovna metoda.

### Metoda tržnih neposrednih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na osnovi izvedenih prodaj za enako ali zelo podobno nepremičnino. Metoda temelji na načelu, da kupec ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin



- potrebno je preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki in transakcije pri katerih se poraja dvom o poštenu tržni vrednosti transakcije
- Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih prodaj in obravnavano nepremičnino z vrednotenjem vsake razlike, ki jo prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo pošteno tržno vrednost nepremičnine

### **Dohodkovna metoda**

Dohodkovna metoda temelji na osnovi njene produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dobička ob primerni stopnji kapitalizacije. Bodoči dobiček je realno načrtovan čisti dobiček, ki ga ocenjevana nepremičnina ob primerni rabi ustvari ne letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišče, omejitvenih faktorjev in realnega upoštevanja vpliva faktorjev, ki lahko vplivajo na dohodek (lokacije, oblika parcele, dostop, vrsta koriščenja parcele). V kombinaciji s primerjavo razvoja trga kmetijskih zemljišč je možno na osnovi izvedenih primerljivih prodaj oceniti tudi verjetnost, koliko več je možni kupec ponuditi za omenjeno nepremičnino.

Ob možni trajni izgubi kmetijskega zemljišča za izračun uporabimo vrednost bodočega prihodka.

Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi izračunana s pomočjo naslednje formule:

$$V = \frac{I}{R}$$

Kjer je:

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček)

R = stopnja kapitalizacije

Za vsako ocenjevano območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča si je potrebno izbrati primeren kolobar, ki je na območju tudi razširjen v praksi. Upoštevani so pridelki, ki jih lahko dosežemo v tem območju na najboljših njivah ob upoštevanju dobre kmetijske prakse in uveljavljene agrotehnik. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije in je osnova za izračun dohodka na teh zemljiščih.

### **Stroškovna metoda**

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev podobne nepremičnine za enak namen.

Ob tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez zemljišča, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje.

Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več kot pa znaša strošek nabave nove nepremičnine za isti namen. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek), ali podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja (amortizacije).

## 7 OPIS ZEMLJIŠČ IN UGOTOVITVE NA TERENU

### Parcele pod zap. št. 1

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1511193	441	16-Peskovci	2732 m <sup>2</sup>	57	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
1511193	441	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče

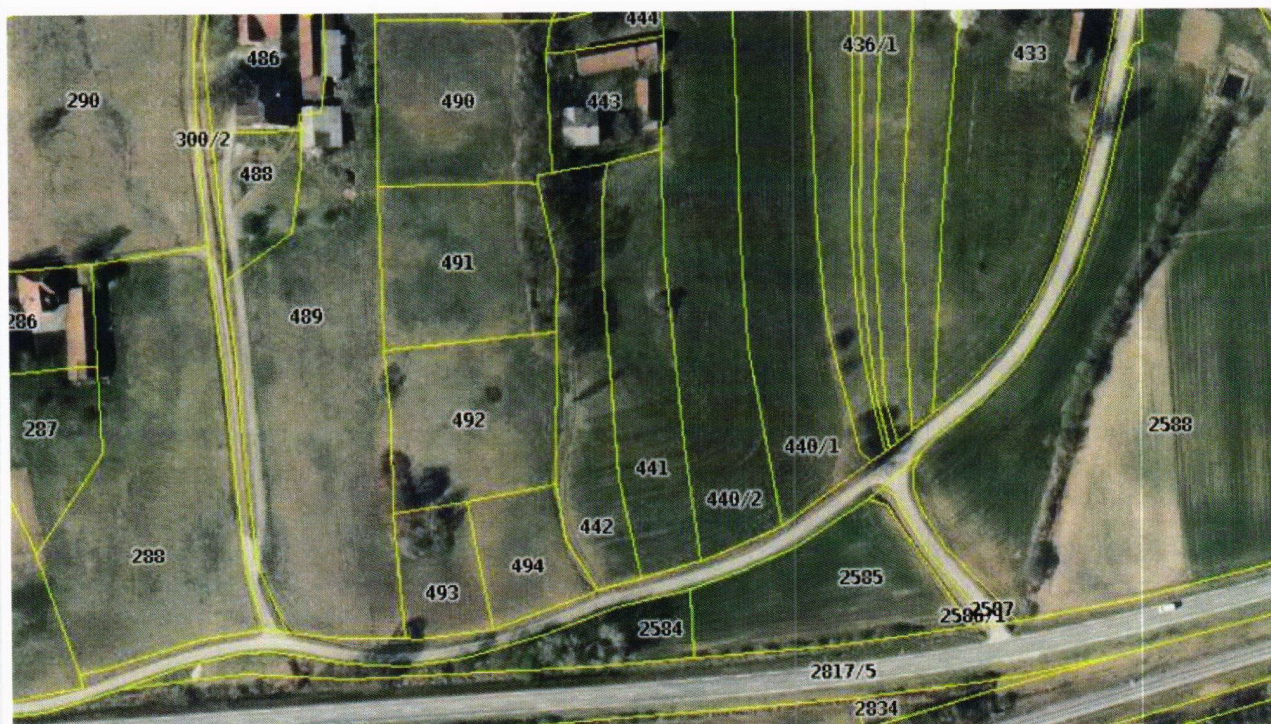
Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

Parcela se nahaja v razpršenem delu naselja Peskovci. Parcela je v naravi travnik, ki je bil v času ogleda obdelan. Parcela je pravilne oblike, z blagim nagibom in brez večjih depresij. Ob ogledu je bilo opaziti manjše zastajanje vode v spodnjem delu parcele, kar verjetno povzroča meteorna voda iz višje ležečih zemljišč. Na tem območju prevladujejo travniške površine, je pa tudi nekaj njivskih površin.

Parcela ima urejen dostop in možnost uporabe vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju prevladuje evtričen pobočni psevdoglej. Matična osnova so mehke karbonatne kamnine. Gre za srednje težka, plitva do srednje globoka tla, kjer prevladuje ilovica. V primeru izpiranja meljastih delcev v globino se tvori neprepustni sloj. V večini primerov gre za srednje dobra tla, ki so primerna za travnike, manj za njive. V poletnih mesecih se lahko hitro pojavijo znaki suše, predvsem ob pomanjkanju padavin.

Slika 1: Parcela št: 441, K.O. 16-Peskovci





Slika 2: Fotografija parcele, posneta ob ogledu

Parcele pod zap. št. 2 do 6

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
3358514	449	16-Peskovci	1151 m <sup>2</sup>	55	Njiva
1511192	450	16-Peskovci	496 m <sup>2</sup>	55	V zaraščanju, mejica
5037676	451	16-Peskovci	671 m <sup>2</sup>	54	V zaraščanju, mejica
4198788	455	16-Peskovci	1181 m <sup>2</sup>	54	V zaraščanju, mejica
1007470	456	16-Peskovci	627 m <sup>2</sup>	54	V zaraščanju, njiva

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
3358514	449	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče
1511192	450	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče
5037676	451	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče
4198788	455	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče
1007470	456	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče



Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

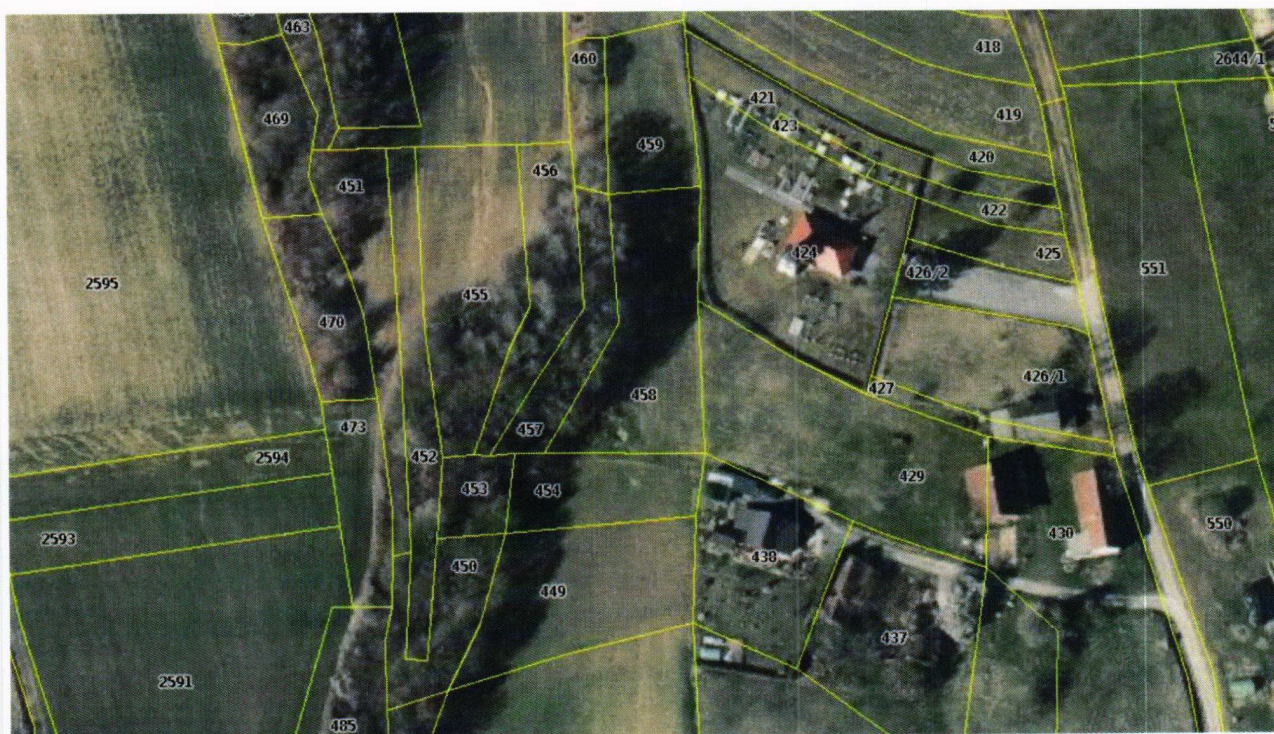
Parcele se nahajajo v razpršenem delu naselja Peskovci. Raba parcel je navedena v tabeli. Večji del površine je v zaraščanju, na dveh parcelah pa je urejena njiva. Vse parcele so nepravilne oblike. Površine, ki so v naravi njive so bile v času ogleda obdelane, ostali del pa je v zaraščanju.

Vse parcele imajo blag nagib, na njivskih površina tudi ni videti večjih depresij.

Parcele nimajo neposrednega dostopa, ampak je ta možen samo preko sosednjih parcel. Na površinah, ki so v naravi njive je možna uporabe vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju prevladuje evtričen pobočni psevdoglej. Matična osnova so mehke karbonatne kamnine. Gre za srednje težka, plitva do srednje globoka tla, kjer prevladuje ilovica. V primeru izpiranja meljastih delcev v globino se tvori neprepustni sloj. V večini primerov gre za srednje dobra tla, ki so primerna za travnike, manj za njive. V poletnih mesecih se lahko hitro pojavijo znaki suše, predvsem ob pomanjkanju padavin.

Slika 3: Parcela št: 449, 450, 451, 455 in 456, K.O. 16-Peskovci

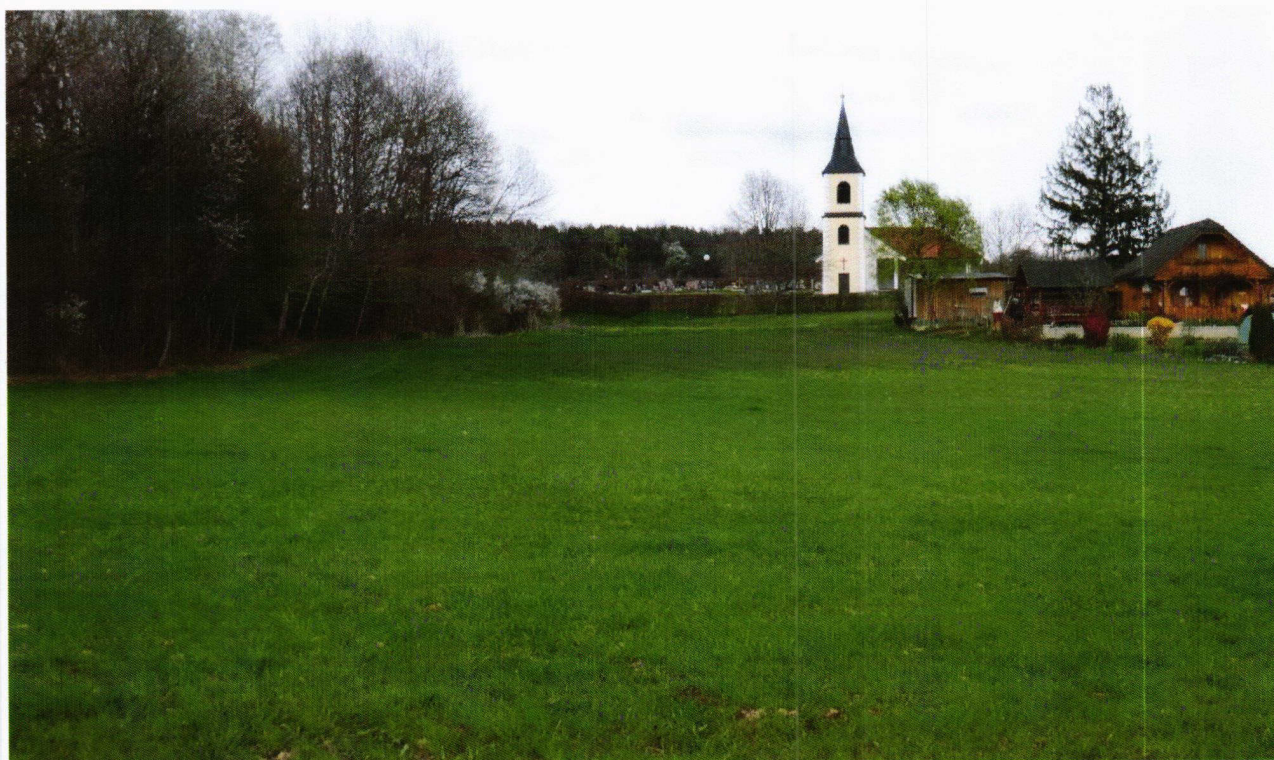




Slika 4: Fotografija parcele št: 451, posneta ob ogledu



Slika 5: Fotografija parcele št: 449, posneta ob ogledu





Slika 6: Fotografija parcel št: 455 in 456, posneta ob ogledu

Parcele pod zap. št. 7

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
3105495	2548	16-Peskovci	6975 m <sup>2</sup>	64	Njiva

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
3105495	2548	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče

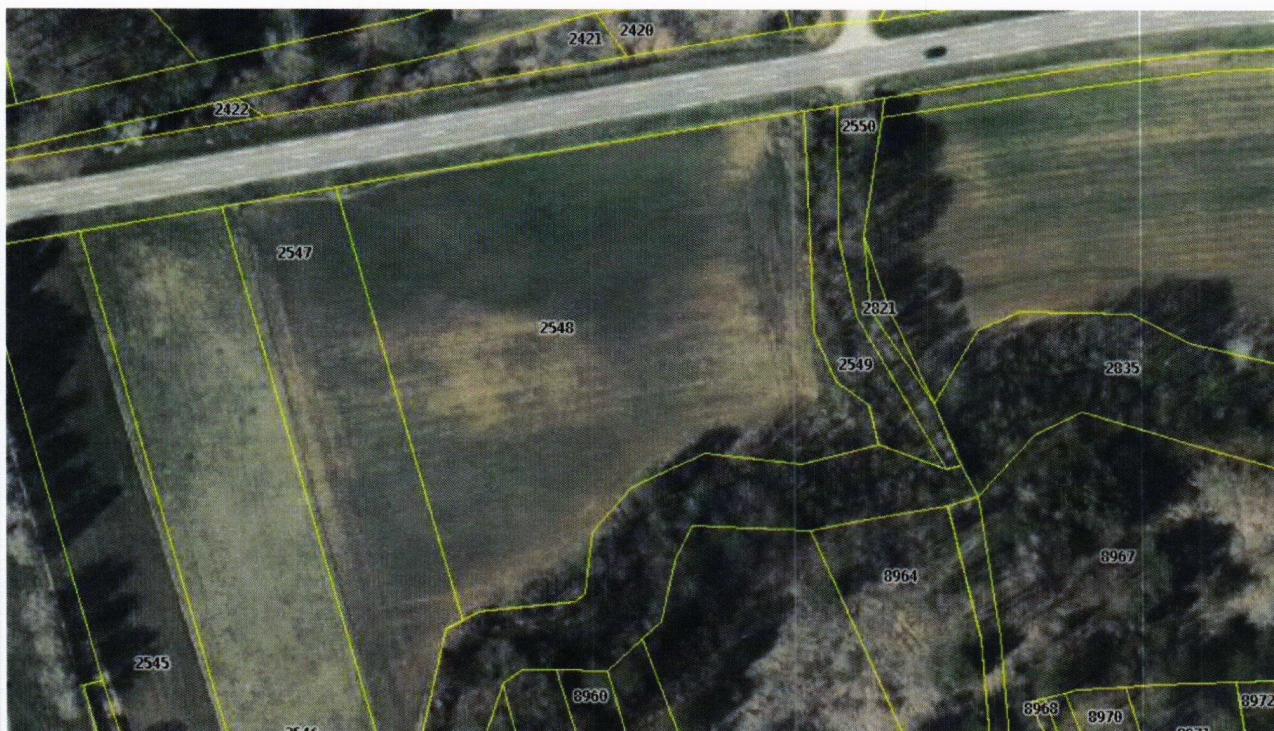
Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

Parcela se nahaja ob glavni cesti Murska Sobota-Hodoš, in je v naravi njiva. Parcela je bila v času ogleda obdelana in posejana. Parcela je nekoliko nepravilne oblike, vendar ravna in brez večjih depresij. Parcela ima urejen dostop ter možnost uporabe vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju prevladujejo evtrična obrečna tla na ilovnatem aluviju. Matična osnova so prodi in peski. Gre za srednje težka, globoka tla, kjer prevladuje ilovica. V primeru izpiranja meljastih delcev v globino se tvori neprepustni sloj.



Slika 7: Parcela št: 2548, K.O. 16-Peskovci



Slika 8: Fotografija parcele, posneta ob ogledu





Parcele pod zap. št.8 in 9

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1593420	488 del.	16-Peskovci	542 m <sup>2</sup>	57	Travnik
2602250	489 del.	16-Peskovci	5980 m <sup>2</sup>	57	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
1593420	488 del.	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče (54 %) Površine cest (46 %)
2602250	489 del.	Kata ŽUPANEK	1/2	Kmetijsko zemljišče (80,6 %) Stavbno zemljišče (19,4%)

Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

Parceli se nahajata v razpršenem delu naselja Peskovci. Obe parceli tvorita celoto in sta v naravi travnik, ki je bil v času ogleda obdelan. Površina je pravilne oblike, z blagim nagibom in brez večjih depresij. Ob ogledu je bilo opaziti manjše zastajanje vode v spodnjem delu parcele, kar verjetno povzroča meteorna voda iz višje ležečih zemljišč. Na tem območju prevladujejo travniške površine, je pa tudi nekaj njivskih površin. Parceli imata urejen dostop in možnost uporabe vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju prevladuje evtričen pobočni psevdoglej. Matična osnova so mehke karbonatne kamnine. Gre za srednje težka, plitva do srednje globoka tla, kjer prevladuje ilovica. V primeru izpiranja meljastih delcev v globino se tvori neprepustni sloj. V večini primerov gre za srednje dobra tla, ki so primerna za travnike, manj za njive.

Slika 7: Parcela št: 488 in 489, K.O. 16-Peskovci





Slika 5: Fotografija parcel št: 488 in 489, posneta ob ogledu



## 8 STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva, 2001)

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (KGZS, 2011)

Seminarsko gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč v letu 2024 – Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije

Javno dostopni podatki zemljiškega katastra, <http://prostor.gov.si>

Javno dostopni podatki zemljiške knjige, <http://evlozisce.sodisce.si/esodstvo>

Javno dostopni podatki prostorskega sistema občin PISO, <http://www.geoprostor.net/PisoPortal>

Javno dostopni podatki prostorskega sistema občin IObčina, <http://info.iobcina.si>

Javno dostopni podatki o evidenci trga nepremičnin, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>

Statistični urad RS - podatki o stopnji inflacije

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, (Luchterhand 2005)

Bernhard Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, (Haufe 2006)

Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks und Gebäude Wertermittlung, (Haufe 2005)

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017

Pšunder: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, 2003

Pedološka karta Slovenije



**9 ODLOČITEV ZA CENILNI PRISTOP IN OSNOVE ZA DOLOČITEV PRIMERNE TRŽNE CENE**

Za zemljišče se odločim za cenitev po dohodkovni metodi in po primerjalni metodi. Na koncu obe vrednosti ponderiram tako da iz ponderirane vrednosti dobim prodajno vrednost posamezne parcele.

Po analizi primerljivih prodaj v bližini in v primernem času pregledam vse prodaje kmetijskih zemljišč v bližini, in najprimernejša zemljišča uporabim za primerjavo in na osnovi tega naredim cenitev po primerjalni metodi.

**10 PREGLED OPRAVLJENIH PRIMERLJIVIH PRODAJ**

Na omenjenem območju sem pregledal vse izvršene prodaje zemljišč. V poštrev pridejo prodaje iz katerih je možno razbrati ceno za posamezno parcelo ali pa več parcel, če le te tvorijo celoto.

Izločim vse prodaje, ki vsebujejo kakršenkoli objekt ali gozd, ter vse prodaje, v katerih se prodajajo zemljišča na različnih lokacijah, saj iz teh prodaj ni mogoče razbrati cene za posamezno parcelo, ki je primerna za primerjavo.

Po pregledu ponudbe kmetijskih zemljišč na tem območju, ki so objavljene na oglasni deski UE Murska Sobota je opaziti občutno rast cen v letih 2021, 2022 in 2023 na nekaterih območjih, predvsem v ravninskem delu.

**11 OCENITEV PO DOHODKOVNI METODI**

Za območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča sem si izbral spodaj navedeni kolobar, ki je v teh krajih razširjen. Pridelki so povprečni, ki jih lahko dosegamo v teh krajih na najboljših njivah. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, in je osnova za izračun dohodka na kmetijskem zemljišču. Točka je preračunu na potencialni dobiček na njivi s 100 bonitetnimi točkami.

Cenitev je narejena po dohodkovni metodi glede na kolobar z upoštevanjem faktorja kakovosti zemljišča in zmožnosti doseganja pridelka, glede na kolobar in na pridelek na najboljših njivah. Pri izračunu so upoštevani tudi faktorji, ki imajo neposreden vpliv na tržno ceno zemljišča.

Izračunan dobiček, ki ga je treba pri tržni dohodkovni metodi izračuna vrednosti kmetijskega zemljišča upoštevati se na podlagi strokovne presoje za najboljše kmetijsko zemljišče v povprečju upošteva v višini 30% čistega dohodka, preostalih 70% dohodka pa predstavljajo stroški dela in stroški pripadajoče amortizacije.

	<i>Delež zastopanosti</i>	<i>Pridelek kg/m<sup>2</sup></i>	<i>Cena EUR/kg</i>	<i>Vrednost EUR/kg</i>	<i>Stroški %</i>	<i>Stroški EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>Dohodek EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>Dobiček EUR/m<sup>2</sup></i>
Pšenica	45%	1,0000	0,3500	0,1575	0,69	0,1087	0,0488	0,0146
naknadni	45%	3,0000	0,0600	0,0810	0,70	0,0567	0,0243	0,0073
Koruza	38%	1,3000	0,3100	0,1531	0,86	0,1317	0,0214	0,0064
Vrtnine	4%	4,0000	0,4500	0,0720	0,75	0,0540	0,0180	0,0054
Krompir	3%	4,0000	0,4000	0,0480	0,73	0,0350	0,0130	0,0039
Oljnice	10%	0,4500	0,6500	0,0293	0,76	0,0222	0,0070	0,0021
Subvencija	100%	1,0000	0,0380	0,0380	0,00	0,0000	0,0380	0,0114
<b>Skupaj</b>	<b>100%</b>			<b>0,5789</b>		<b>0,4083</b>	<b>0,1705</b>	<b>0,0512</b>
<b>Skupaj za 100 bonitetnih točk</b>				<b>0,6731</b>		<b>0,4748</b>	<b>0,1983</b>	<b>0,0595</b>

Na podlagi lastnosti zemljišča ocenjujem, da se vrednost zemljišča lahko poveča ali zmanjša za vpliv ekonomskih dejavnikov-faktorjev, in sicer za naslednje odstotke:

- lokacija	-50%	+50%
- način koriščenja zemljišča	-50%	+50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele	-15%	+15%
- velikost in oblika parcele	-15%	+15%

ID parcele	Št.parcele	Lokacija	Dostop	Oblika	Način koriščenja	SKUPAJ
1511193	441	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
3358514	449	-10,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-15,00%
1511192	450	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-40,00%	-70,00%
5037676	451	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-40,00%	-70,00%
4198788	455	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-40,00%	-70,00%
1007470	456	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-15,00%	-45,00%
3105495	2548	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1593420	488 del.	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
2602250	489 del.	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%

### 11.1 IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO DOHODKOVNI METODI

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

V = tržna vrednost v EUR

P = površina parcele

čd = (čisti dobiček na m<sup>2</sup> na najboljših zemljiščih – 0,0595 EUR/ m<sup>2</sup>)

F.zemlj = faktor zemljišča

F.ekd = ekonomski dejavniki

p.d. = pričakovan donos (2,0 %)

$$V = \frac{P * \text{čd} * \text{f.ekd} * \text{F.zemlj}}{\text{p. d}}$$



ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina	F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
1511193	441	Travnik	2732 m <sup>2</sup>	57	0,80	1/2	1.854,20 EUR
3358514	449	Njiva	1151 m <sup>2</sup>	55	0,85	1/2	800,88 EUR
1511192	450	V zaraščanju, mejica	496 m <sup>2</sup>	55	0,30	1/2	121,81 EUR
5037676	451	V zaraščanju, mejica	671 m <sup>2</sup>	54	0,30	1/2	161,79 EUR
4198788	455	V zaraščanju, mejica	1181 m <sup>2</sup>	54	0,30	1/2	284,76 EUR
1007470	456	V zaraščanju, njiva	627 m <sup>2</sup>	54	0,55	1/2	277,17 EUR
3105495	2548	Njiva	6975 m <sup>2</sup>	64	1,00	1/2	6.644,10 EUR
1593420	488 del.	Travnik	542 m <sup>2</sup>	57	0,80	1/2	367,86 EUR
2602250	489 del.	Travnik	5980 m <sup>2</sup>	57	0,80	1/2	4.058,61 EUR
<b>SKUPAJ</b>							<b>14.571,18 EUR</b>

## 12 OCENITEV PO PRIMERJALNI METODI

Za potrebe ocenjevanja po primerjalni metodi je najprej potrebno pregledati primerljive prodaje in izbrati najustreznejše. Takoj izločimo naslednje prodaje:

- Prodaje iz katerih ni možno razbrati prodajen cene posamezne nepremičnine (ali prodaja vsebuje gozdna zemljišča oz. objekte)
- Prodaje ki vsebuje zemljišča na različnih lokacijah, objavljena cena pa velja za celoto
- Prodaje ki se zgodijo med sorodniki
- Prodaje z nizko ali visoko ceno.

Prodajo kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11, 58/12, 27/16, 27/17, 79/17,44/22 in 78/23).

Za primerljive prodaje izberem vsaj 3 prodaje, ki se najbolj približajo ocenjevani nepremični. Izbor je nemalokrat težak, sploh če ni dovolj primerljivih prodaj, in bi po metodi primerljivih prodaj lahko naredili veliko napako.

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	16-Peskovci	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
Transakcija		754684	754695	759213
Št. Parcele	441	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	2732	2293	2644	10200
Delež	1/2	1/1	1/1	1/1
cena na m2		1,6005 €	1,5998 €	2,0000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	0,90
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	0,90
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,000	1,000	0,693
Primerjalna vrednost		1,601 €	1,600 €	1,385 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	1,5572 €	0,6402 €	0,6399 €	0,2770 €
Vrednost deleža	2.127,14 €			

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	16-Peskovci	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
Transakcija		754684	754695	759213
Št. Parcele	449	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	1151	2293	2644	10200
Delež	1/2	1/1	1/1	1/1
cena na m2		1,6005 €	1,5998 €	2,0000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča		0,85	0,85	0,85
Koriščenje zemljišča		1,05	1,05	1,00
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	0,90
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		0,893	0,893	0,654
Primerjalna vrednost		1,428 €	1,428 €	1,308 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	1,4042 €	0,5714 €	0,5711 €	0,2616 €
Vrednost deleža	808,12 €			



<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
<b>Katastrska občina</b>	<b>16-Peskovci</b>	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
<b>Transakcija</b>		754684	754695	759213
<b>Št. Parcele</b>	<b>450</b>	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	<b>496</b>	2293	2644	10200
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m2		<b>1,6005 €</b>	<b>1,5998 €</b>	<b>2,0000 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča		0,85	0,85	0,85
Koriščenje zemljišča		0,75	0,75	0,50
Oblika zemljišča		0,80	0,80	0,80
Velikost zemljišča		0,80	0,80	0,80
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		0,408	0,408	0,233
Primerjalna vrednost		0,653 €	0,653 €	0,466 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	0,6155 €	0,2612 €	0,2611 €	0,0932 €
Vrednost deleža	<b>152,64 €</b>			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
<b>Katastrska občina</b>	<b>16-Peskovci</b>	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
<b>Transakcija</b>		754684	754695	759213
<b>Št. Parcele</b>	<b>451</b>	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	<b>671</b>	2293	2644	10200
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m2		<b>1,6005 €</b>	<b>1,5998 €</b>	<b>2,0000 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča		0,85	0,85	0,85
Koriščenje zemljišča		0,75	0,75	0,50
Oblika zemljišča		0,80	0,80	0,80
Velikost zemljišča		0,80	0,80	0,80
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		0,408	0,408	0,233
Primerjalna vrednost		0,653 €	0,653 €	0,466 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	0,6155 €	0,2612 €	0,2611 €	0,0932 €
Vrednost deleža	<b>206,50 €</b>			



<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
<b>Katastrska občina</b>	<b>16-Peskovci</b>	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
<b>Transakcija</b>		754684	754695	759213
<b>Št. Parcele</b>	<b>455</b>	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	<b>1181</b>	2293	2644	10200
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m2		<b>1,6005 €</b>	<b>1,5998 €</b>	<b>2,0000 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča		0,85	0,85	0,85
Koriščenje zemljišča		0,80	0,80	0,60
Oblika zemljišča		0,80	0,80	0,80
Velikost zemljišča		0,80	0,80	0,80
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		0,435	0,435	0,280
Primerjalna vrednost		0,697 €	0,696 €	0,559 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	0,6690 €	0,2786 €	0,2785 €	0,1119 €
Vrednost deleža	<b>395,04 €</b>			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
<b>Katastrska občina</b>	<b>16-Peskovci</b>	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
<b>Transakcija</b>		754684	754695	759213
<b>Št. Parcele</b>	<b>456</b>	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	<b>627</b>	2293	2644	10200
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m2		<b>1,6005 €</b>	<b>1,5998 €</b>	<b>2,0000 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča		0,85	0,85	0,85
Koriščenje zemljišča		0,85	0,85	0,70
Oblika zemljišča		0,80	0,80	0,80
Velikost zemljišča		0,90	0,90	0,85
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		0,520	0,520	0,347
Primerjalna vrednost		0,833 €	0,832 €	0,693 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	0,8046 €	0,3330 €	0,3329 €	0,1387 €
Vrednost deleža	<b>252,24 €</b>			



<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
<b>Katastrska občina</b>	<b>16-Peskovci</b>	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
<b>Transakcija</b>		754684	754695	759213
<b>Št. Parcele</b>	<b>2548</b>	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	<b>6975</b>	2293	2644	10200
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m2		<b>1,6005 €</b>	<b>1,5998 €</b>	<b>2,0000 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,05	1,05	1,00
Lokacija zemljišča		1,10	1,10	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,10	1,10	1,00
Oblika zemljišča		1,05	1,05	1,00
Velikost zemljišča		1,05	1,05	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,401	1,401	1,000
Primerjalna vrednost		2,242 €	2,241 €	2,000 €
Faktor uteži		0,2	0,2	0,6
Izbrana vrednost	2,0966 €	0,4484 €	0,4482 €	1,2000 €
Vrednost deleža	<b>7.311,89 €</b>			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
<b>Katastrska občina</b>	<b>16-Peskovci</b>	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
<b>Transakcija</b>		754684	754695	759213
<b>Št. Parcele</b>	<b>488 del.</b>	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	<b>542</b>	2293	2644	10200
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m2		<b>1,6005 €</b>	<b>1,5998 €</b>	<b>2,0000 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	0,90
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	0,90
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,000	1,000	0,693
Primerjalna vrednost		1,601 €	1,600 €	1,385 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	1,5572 €	0,6402 €	0,6399 €	0,2770 €
Vrednost deleža	<b>422,00 €</b>			



Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	16-Peskovci	16-Peskovci	16-Peskovci	17-Šalovci
Transakcija		754684	754695	759213
Št. Parcele	489 del.	900	899	7487, 7486
Prodajna cena		3.670,00 €	4.230,00 €	20.400,00 €
Datum posla		Avgust 2023	Avgust 2023	Oktober
Velikost zemljišča	5980	2293	2644	10200
Delež	1/2	1/1	1/1	1/1
cena na m2		1,6005 €	1,5998 €	2,0000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	0,90
Lokacija zemljišča	1	1,00	1,00	0,95
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,00	0,90
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	0,90
Drugo (solastnina)	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve	1	1,000	1,000	0,693
Primerjalna vrednost		1,601 €	1,600 €	1,385 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	1,5572 €	0,6402 €	0,6399 €	0,2770 €
Vrednost deleža	4.656,03 €			

### 13 PONDERIRANJE VREDNOSTI IZ OBEH METOD

Za potrebe določitve tržne cene primerjam cene zemljišč, dobljene po obeh metodah ocenjevanja. Vrednosti ponderiram in iz ponderirane vrednosti dobim pravično tržno ceno nepremične. Ponderirane cene in postopek je prikazan v naslednji tabeli.

#### 13.1 Tabela ponderiranih vrednosti dobljenih po obeh metodah

ID Parcele	Št. parcele	Vrsta rabe	Površina	Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča
1511193	441	Travnik	2732 m <sup>2</sup>	1.854,20 €	0,50	2.127,14 €	0,50	1.990,67 €
3358514	449	Njiva	1151 m <sup>2</sup>	800,88 €	0,50	808,12 €	0,50	804,50 €
1511192	450	V zaraščanju, mejica	496 m <sup>2</sup>	121,81 €	0,50	152,64 €	0,50	137,23 €
5037676	451	V zaraščanju, mejica	671 m <sup>2</sup>	161,79 €	0,50	206,50 €	0,50	184,15 €
4198788	455	V zaraščanju, mejica	1181 m <sup>2</sup>	284,76 €	0,50	395,04 €	0,50	339,90 €
1007470	456	V zaraščanju, njiva	627 m <sup>2</sup>	277,17 €	0,50	252,24 €	0,50	264,71 €
3105495	2548	Njiva	6975 m <sup>2</sup>	6.644,10 €	0,50	7.311,89 €	0,50	6.978,00 €
1593420	488 del.	Travnik	542 m <sup>2</sup>	367,86 €	0,50	422,00 €	0,50	394,93 €
2602250	489 del.	Travnik	5980 m <sup>2</sup>	4.058,61 €	0,50	4.656,03 €	0,50	4.357,32 €



**14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ**

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
1511193	441	16-Peskovci	Travnik	2732 m <sup>2</sup>	1/2	1.990,67 €
3358514	449	16-Peskovci	Njiva	1151 m <sup>2</sup>	1/2	804,50 €
1511192	450	16-Peskovci	V zaraščanju, mejica	496 m <sup>2</sup>	1/2	137,23 €
5037676	451	16-Peskovci	V zaraščanju, mejica	671 m <sup>2</sup>	1/2	184,15 €
4198788	455	16-Peskovci	V zaraščanju, mejica	1181 m <sup>2</sup>	1/2	339,90 €
1007470	456	16-Peskovci	V zaraščanju, njiva	627 m <sup>2</sup>	1/2	264,71 €
3105495	2548	16-Peskovci	Njiva	6975 m <sup>2</sup>	1/2	6.978,00 €
1593420	488 del.	16-Peskovci	Travnik	542 m <sup>2</sup>	1/2	394,93 €
2602250	489 del.	16-Peskovci	Travnik	5980 m <sup>2</sup>	1/2	4.357,32 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>15.451,41 €</b>

**15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 10.april 2024**

**PV = 15.451,41 EUR**

Sodni izvedenec in cenilec  
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.







OBČINA GORNJI PETROVCI

Gornji Petrovci 31/e • 9203 Petrovci • Tel. : 02 / 55-69-000 • Fax 02 / 55-69-001

- Številka: 3502-0084/2024-2
- Datum: 22.03.2024
- **Naslovnik (vlagatelj zahteve za izdajo lokacijske informacije):** Miran Torič, sodni cenilec in izvedenec kmetijske stroke, Cezanjevci 36, 9240 Ljutomer

**LOKACIJSKA INFORMACIJA**  
**pri prometu z zemljišči**

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

- katastrska občina: Peskovci.
- številka zemljiške parcele / parcel: 486, 441, 449, 450, 451, 455, 456, 2548, 487, 488, 489
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: parc. št. 486, 487, 489 - stavba

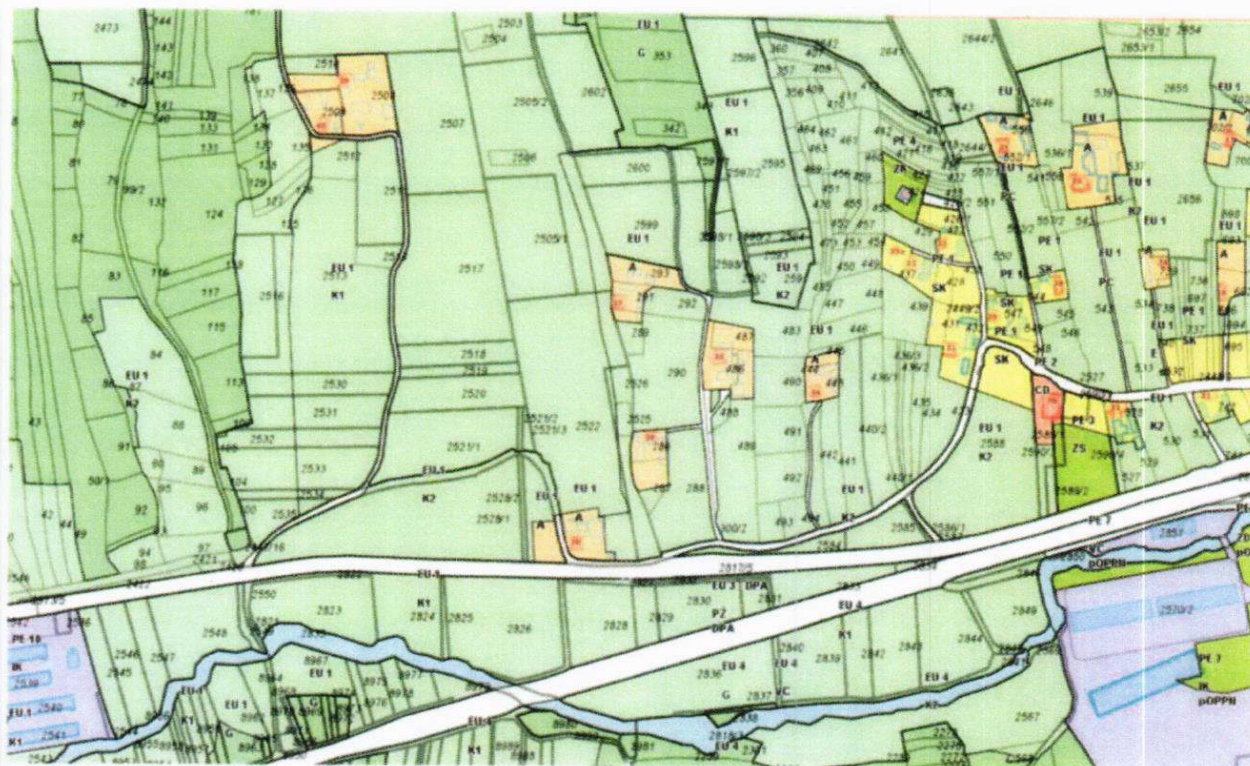
**2. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI**

- ☒ Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Petrovci (Ur. l., RS, št. 204/20, 171/21-popr.),
- ☐ Prostorski izvedbeni načrt: /
- ☐ Občinski podrobnejši načrt: /
- ☐ Državni lokacijski načrt: /

**3. NAMENSKA RABA PROSTORA**

- parc. št. 486, 487, k.o. Peskovci
- osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**
- podrobnejša namenska raba: **A – površine razpršene poselitve**
- parc. št. 488, k.o. Peskovci
- osnovna namenska raba: **DELNO območja kmetijskih zemljišč – 54 %**
- podrobnejša namenska raba: **K2 – druga kmetijska zemljišča**
- osnovna namenska raba: **DELNO območja stavbnih zemljišč – 46 %**
- podrobnejša namenska raba: **PC – površine cest**
- parc. št. 489, k.o. Peskovci
- osnovna namenska raba: **DELNO območja stavbnih zemljišč – 13,7 %**
- podrobnejša namenska raba: **A – površine razpršene poselitve**
- osnovna namenska raba: **DELNO območja kmetijskih zemljišč – 80,6 %**
- podrobnejša namenska raba: **K2 – druga kmetijska zemljišča**
- osnovna namenska raba: **DELNO območja stavbnih zemljišč – 5,7 %**
- podrobnejša namenska raba: **PC – površine cest**
- parc. št. 2548, k.o. Peskovci
- osnovna namenska raba: **območja kmetijskih zemljišč**
- podrobnejša namenska raba: **K1 – najboljša kmetijska zemljišča**

# IZRIS IZ KARTOGRAFSKEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE GORNJI PETROVCI



<b>Legenda:</b> Občinska meja Meja občine Meja katastrske obline Območje kmetijskega posestva		
<b>OBMOČJA OSNOVNE NAMENE RABE PROSTORA</b> I. OBMOČJA STANOVANJA (Z.N. 050) <b>Območja stanovanj:</b> SŠN: Mešano stanovanjsko poselitveno SK: Poselitveno poseljenjsko naselje SKV: Poselitveno poseljenjsko naselje v gozdarstvu ali ob njem <b>Območja cestnih odveznosti:</b> EU 1: Območje območja cestnih odveznosti EU 2: Območje območja cestnih odveznosti <b>Območja proizvodnih dejavnosti:</b> K1: Proizvodna območja K2: Proizvodna območja <b>Proizvodna območja:</b> K1: Proizvodna območja K2: Proizvodna območja		
<b>Območja zelenih površin</b> ZS: Površine za odprto rekreacijo in šport ZP: Parki ZD: Druge urejene zelene površine ZN: Poseljenjski <b>Območja prometnih površin</b> PE: Površine za promet PE 1: Površine za promet PE 2: Druge prometne površine <b>Območja komunalne infrastrukture</b> E: Območje energetske infrastrukture D: Območje vodne infrastrukture <b>Območja razpisne posejnine</b> A: Površine razpisne posejnine K1: Površine razpisne posejnine K2: Površine razpisne posejnine K3: Površine razpisne posejnine		
<b>III. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMELJIŠČ</b> K1: Površine kmetijskih zemeljišč K2: Površine kmetijskih zemeljišč <b>IV. OBMOČJA UGOVORNIH ZEMELJIŠČ</b> U1: Površine ugovornih zemeljišč U2: Površine ugovornih zemeljišč <b>V. OBMOČJA DRUGIH ZEMELJIŠČ</b> D1: Površine drugih zemeljišč D2: Površine drugih zemeljišč <b>Območja energetskega sistema</b> E1: Površine energetskega sistema E2: Površine energetskega sistema		
<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMELJIŠČ</b> K1: Površine kmetijskih zemeljišč K2: Površine kmetijskih zemeljišč <b>OBMOČJA UGOVORNIH ZEMELJIŠČ</b> U1: Površine ugovornih zemeljišč U2: Površine ugovornih zemeljišč <b>OBMOČJA DRUGIH ZEMELJIŠČ</b> D1: Površine drugih zemeljišč D2: Površine drugih zemeljišč <b>Območja energetskega sistema</b> E1: Površine energetskega sistema E2: Površine energetskega sistema		
<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMELJIŠČ</b> K1: Površine kmetijskih zemeljišč K2: Površine kmetijskih zemeljišč <b>OBMOČJA UGOVORNIH ZEMELJIŠČ</b> U1: Površine ugovornih zemeljišč U2: Površine ugovornih zemeljišč <b>OBMOČJA DRUGIH ZEMELJIŠČ</b> D1: Površine drugih zemeljišč D2: Površine drugih zemeljišč <b>Območja energetskega sistema</b> E1: Površine energetskega sistema E2: Površine energetskega sistema		

Kopija je enaka originalu!



Gornji Petrovci, 22.03.2024

Franc Šlihthuber, župan