



VS0146767983

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

Številka: 48-C-2023

Cezanjevci, 21. avgust 2023

**OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI**

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

28. 08. 2023 .....izvodih z (s)

.....prilogami.

Poslana po pošti priporočena na receptis dne

.....št. R. 12. 8. 2023

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

kolikov je premalo za .....EUR

pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

**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 26. junij 2023

**Zadeva:** I 294/2021

**UPNIK:**

REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 LJUBLJANA

**DOLŽNIK:**

Robert PAPIČ, Bakovci, Soboška ulica 34, 9000 MURSKA SOBOTA

**Valuta cenitve:** 21.avgust 2023

**Ogled zemljišč:**

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 26. julija 2023.

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

Prisotni na ogledu:

Ogleda se ni udeležil nobeden od vabljenih.

### **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
4323370	2204/1	128-Bakovci	Sadovnjak, Travnik	1391 m <sup>2</sup>	7/120	362,51 €
292794	2204/2	128-Bakovci	Sadovnjak, Travnik	1326 m <sup>2</sup>	7/120	345,58 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>708,09 €</b>

**4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 21.avgust 2023**

**PV = 708,09 EUR**

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 gozdarske stroke razdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Murska Sobota 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>
1803296	2203	128-Bakovci	Branko VERGAN
4323370	2204/1	128-Bakovci	Miran TORIČ
292794	2204/2	128-Bakovci	Miran TORIČ
4394657	1466/40	128-Bakovci	Branko VERGAN

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

<b>Zap. št.</b>	<b>ID parcele</b>	<b>Št. parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>	<b>Bon. točke</b>	<b>Stanje v naravi</b>
1	4323370	2204/1	128-Bakovci	1391 m <sup>2</sup>	75	Sadovnjak, Travniki
2	292794	2204/2	128-Bakovci	1326 m <sup>2</sup>	75	Sadovnjak, Travniki

**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 na letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišča, 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 agrotehnike. 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**Parcela pod zap. št. 1 in 2

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4323370	2204/1	128-Bakovci	1391 m <sup>2</sup>	75	Sadovnjak, Travniki
292794	2204/2	128-Bakovci	1326 m <sup>2</sup>	75	Sadovnjak, Travniki

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4323370	2204/1	Robert PAPIČ	7/120	Kmetijsko zemljišče
292794	2204/2	Robert PAPIČ	7/120	Kmetijsko zemljišče

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

Obe parceli tvorita celoto in se nahajata v strnjenem naselju Bakovci, neposredno ob stanovanjski hiši in gospodarskem posloju. Obe parceli sta po prostorskih planih kmetijsko zemljišče, čeprav sta obkroženi s objekti. V naravi sta zemljišči travnik z nekaj sadnimi drevesi, ki so neoskrbovana in v slabem stanju. Na delih zemljišča se že pojavlja robida, kar kaže ne neredno košnjo. Tudi v času ogleda je bila površina nepokošena.

Drugače sta parceli skoraj pravilne oblike, z manjšimi depresijami, in sta se koristili kot ohišnica oz. sadovnjak. Dostop do obeh parcel je možen samo preko sosednjih parcel, prav tako je omejena raba kmetijske mehanizacije, zaradi dostopa.

Na tem področju se pojavljajo distrična obrečna tla na ilovnatem aluviju. Matična osnova so pori in peski. Tla so ilovnata, srednje težka in globoka. Tla so primerna za kmetijsko pridelavo, vendar se lahko ob pomanjkanju padavin pokažejo znaki suše, saj tla niso sposobna zadrževati večjih količin vode.





Slika 1: Parcele št: 2204/1 in 2204/2, K.O. 128-Bakovci



Slika 2: Fotografija parcel, 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 2023 – 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 IObcina, <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 2020, 2021 in 2022 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</i>	<i>Pridelek</i>	<i>Cena</i>	<i>Vrednost</i>	<i>Stroški</i>	<i>Stroški</i>	<i>Dohodek</i>	<i>Dobiček</i>
	<i>zastopanosti</i>	<i>kg/m<sup>2</sup></i>	<i>EUR/kg</i>	<i>EUR/kg</i>	<i>%</i>	<i>EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>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%

<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>Lokacija</i>	<i>Dostop</i>	<i>Oblika</i>	<i>Način koriščenja</i>	<i>SKUPAJ</i>
4323370	2204/1	30,00%	0,00%	0,00%	10,00%	<b>40,00%</b>
292794	2204/2	30,00%	0,00%	0,00%	10,00%	<b>40,00%</b>





### 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 (1,5 %)

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

ID parcele	Št.parcle	Vrsta rabe	Površina	F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
4323370	2204/1	Sadovnjak, Travnik	1391 m <sup>2</sup>	60	1,40	7/120	270,52 EUR
292794	2204/2	Sadovnjak, Travnik	1326 m <sup>2</sup>	60	1,40	7/120	257,88 EUR
<b>SKUPAJ</b>							<b>528,40 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 prodajne 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.

Upoštevamo samo tiste primerljive prodaje, ki so preverjene tudi v zemljiški knjigi, kar potrjuje, da je prodaja res bila izvršena.

<i><b>Značilnosti zemljišča</b></i>	<i><b>Ocenjevana površina</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 1</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 2</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 3</b></i>
<b>Katastrska občina</b>	<b>128-Bakovci</b>	128-Bakovci	108-Nemčavci	127-Krog
<b>Transakcija</b>		666918	738687	674152
<b>Št. Parcele</b>	<b>2204/1</b>	2717/2	126/1	3443
Prodajna cena		15.000,00 €	5.700,00 €	4.270,00 €
Datum posla		Avgust 2022	Februar 2023	Oktober 2022
Velikost zemljišča	<b>1391</b>	5234	2273	427
Delež	<b>7/120</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m2		<b>2,8659 €</b>	<b>2,5077 €</b>	<b>10,0000 €</b>
<b>Prilagoditve</b>				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,10	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,30	1,10	1,00
Dostop do	1	0,95	1,00	0,95
Koriščenje	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00 €	1,00
Drugo (solastnina)	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,061	1,049	1,070
Faktor prilagoditve	1	1,310	1,269	1,017
Primerjalna		3,755 €	3,183 €	10,165 €
Faktor uteži		0,3	0,5	0,2
Izbrana vrednost	4,7511 €	1,1266 €	1,5915 €	2,0330 €
Vrednost deleža	<b>385,51 €</b>			



Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	128-Bakovci	128-Bakovci	108-Nemčavci	127-Krog
Transakcija		666918	738687	674152
Št. Parcele	2204/2	2717/2	126/1	3443
Prodajna cena		15.000,00 €	5.700,00 €	4.270,00 €
Datum posla		Avgust 2022	Februar 2023	Oktober 2022
Velikost zemljišča	1326	5234	2273	427
Delež	7/120	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,8659 €	2,5077 €	10,0000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,10	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,30	1,10	1,00
Dostop do	1	0,95	1,00	0,95
Koriščenje	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00 €	1,00
Drugo (solastnina)	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,061	1,049	1,070
Faktor prilagoditve	1	1,310	1,269	1,017
Primerjalna		3,755 €	3,183 €	10,165 €
Faktor uteži		0,3	0,5	0,2
Izbrana vrednost	4,7511 €	1,1266 €	1,5915 €	2,0330 €
Vrednost deleža	367,50 €			

### 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
4323370	2204/1	Sadovnjak, Travnik	1391 m <sup>2</sup>	270,52 €	0,20	385,51 €	0,80	362,51 €
292794	2204/2	Sadovnjak, Travnik	1326 m <sup>2</sup>	257,88 €	0,20	367,50 €	0,80	345,58 €





**14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ**

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
4323370	2204/1	128-Bakovci	Sadovnjak, Travnik	1391 m <sup>2</sup>	7/120	362,51 €
292794	2204/2	128-Bakovci	Sadovnjak, Travnik	1326 m <sup>2</sup>	7/120	345,58 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>708,09 €</b>

**15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 21.avgust 2023**

**PV = 708,09 EUR**



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

Priloge:

Lokacijska informacija – Občina Murska Sobota







**MESTNA UPRAVA**  
**Oddelek za okolje in prostor**

Številka: 351-0432/2023-2 (730)  
Datum: 21. 8. 2023

Naslovnik (vlagatelj zahteve za izdajo lokacijske informacije)

**TORIČ Miran, Cezanjevci 36, 9240 Ljutomer – cenilec kmetijske stroke (po sklepu**  
**Okrajnega sodišča v Murski Soboti)**

**LOKACIJSKA INFORMACIJA**

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

šifra in ime katastrske občine: **128 Bakovci**

številka zemljiške parcele: **2204/1, 2204/2**

**2. NAMENSKA RABA PROSTORA**

Št. parcele	Oznaka EUP	Naziv namenske rabe	Oznaka namenske rabe	Opis namenske rabe
2204/1, 2204/2	MS 38	Kmetijsko zemljišče	K1	Najboljša kmetijska zemljišča

**3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI**

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
2204/1, 2204/2	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/2016, 67/2016)	

☐ za zemljiško parcelo velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

pravna podlaga: /

**4. ZAČASNI UKREPI: /**



## 5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☐ zemljišče se nahaja v območju predkupne pravice občine: **NE**
- ☐ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

## 6. PRAVNI REŽIMI: NE

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga

- ☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA : /

## 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE : /

## 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA :

- ☐ Izsek iz grafičnega dela prostorskega akta: DA
- ☐ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/2016, 67/2016)
- ☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 10. PRILOGA: PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

- ☐ prostorsko izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: /
- ☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

- ❖ plačana upravna taksa za lokacijsko informacijo v višini 35,00 EUR. Potrdilo o plačilu priloženo k zahtevi.

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

Pripravila:

Andreja Tivadar  
Poslovna sekretarka

Angelca Dokl-Mir, univ.dipl.inž.arh.,  
vodja Oddelka za okolje in prostor

