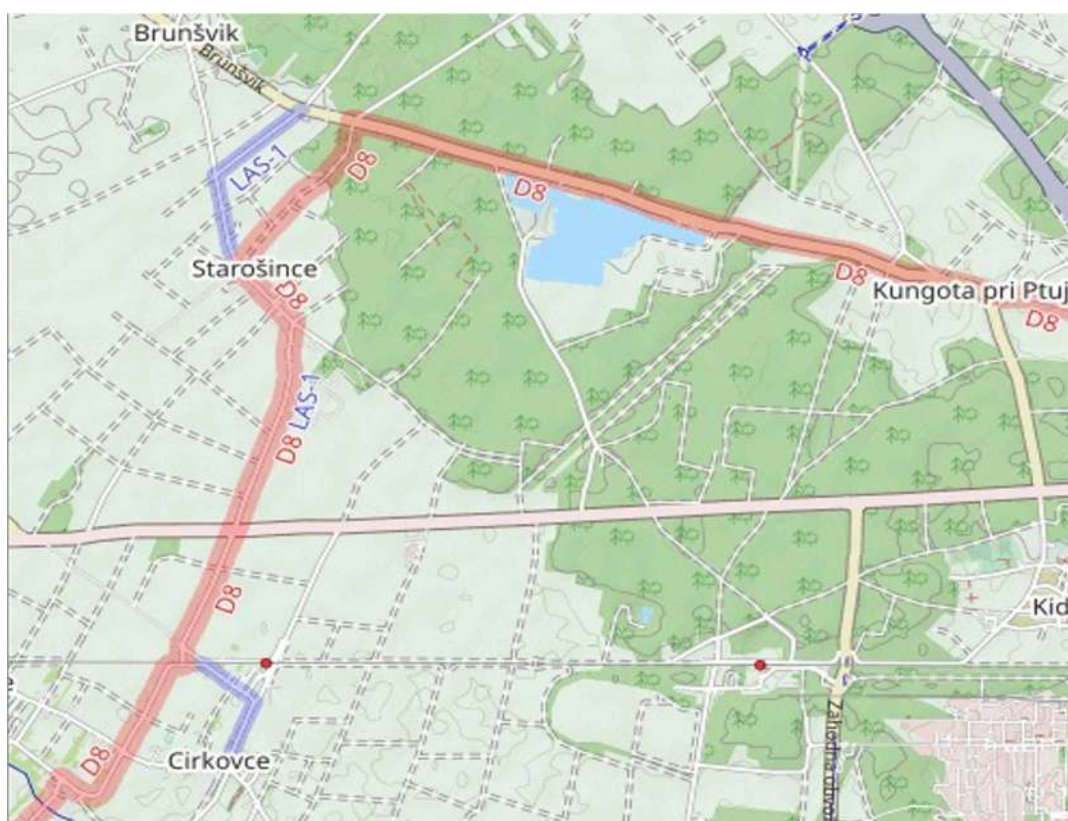


POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



**Sklop zemljišč (120 parcel) z različno namensko rabo
(trasa kolesarske steze)**

PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve so zemljišča z različno namensko rabo.

NAMEN OCENE VREDNOSTI: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen kupoprodaje.

LASTNIK NEPREMIČNINE: Različni lastniki

NAROČNIK POROČILA: Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

OCENJEVALEC VREDNOSTI: Goran Krajncič, univ. dipl. ekon., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica št. odločbe DON-P-1/25-704, veljavnost 05.07.2028.

DATUM OCENJEVANJA: 15.12.2025

DATUM OGLEDA: 24.12.2025

DATUM PRIPRAVE POROČILA: 29.12.2025

1 POVZETEK

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen potencialne kupoprodaje zemljišč

Na osnovi vašega naročila sem izvršil oceno tržne vrednosti lastninske pravice na omenjenih nepremičninah, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti lastninske pravice na teh posestih za potrebe **kupoprodaje**.

Poročilo se ne sme uporabiti za potrebe računovodskega poročanja. Vse vrednosti v poročilu so brez DDV.

Ocenjevanje vrednosti je proces določanja mnenja ali sklepa o vrednosti. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upošteva definirano podlago vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Uporabljen je Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti MSOV: Pravice na nepremičninah (MSOV 400).

Ocenjewane nepremičnine (skupaj 120 parcel) imajo skupno površino meri 31.020 m² (pri nekaterih parcelah meje niso urejene). V naravi so to prosta zemljišča brez kakršnihkoli nadzemnih izboljšav (stavb).

Po osnovni namenski rabi se delijo na:

- Kmetijska zemljišča;
- Gozdna zemljišča;
- Stavbna zemljišča.

Nahajajo se na oz. ob trasi nove kolesarske steze, ki bo potekala na vzhodu od Kungote pri Ptuj (ob lokalni cesti s šif. odseka 328291 in 9013), proti zahodu mimo severnega dela gramoznice in proti kraju Brunšvik. Na križišču pred krajem Brunšvik se trasa obrne proti jugu po deloma gozdni deloma poljski poti (javno dobro) do kraja Starošince (ob lokalni cesti s šif. odseka 165031). V nadaljevanju se trasa kolesarske steze nadaljuje proti kraju Cirkovce (gre čez regionalno cesto z šif. odseka 0393, nadaljuje pot do/čez železniški prehod zavarovan z zapornicami in se nadaljuje proti kraju Spodnje Jablane (ob lokalni cesti z šif. odseka 665511). V Spodnjih Jablanah se trasa nadaljuje čez križišče ob kapelici (po lokalni cesti s šif. odseka 165061) in nadaljuje po lokalni cesti in se zaključi ob prehodu čez most.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin in v skladu z MSOV po na načinu tržnih primerjav.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je moje mnenje, da tržna vrednost pravic na nepremičninah na dan 15.12.2025 znaša:

- a) Vrednost ocenjevane nepremičnine - stavbna zemljišča: **40,00 EUR/m²**;
- b) Vrednost ocenjevane nepremičnine - kmetijska zemljišča: **4,25 EUR/m²**;
- c) Vrednost ocenjevane nepremičnine - gozdna zemljišča: **2,25 EUR/m²**.

Utemeljitev za zaključke o navedeni tržni vrednosti so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin ponovno angažirali. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana z predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ValueGo nepremičnine, Goran Krajncič s.p.



Slov. Bistrica, 29.12.2025

2	VSEBINA	
1	POVZETEK	3
2	VSEBINA	5
3	IZHODIŠČA	7
3.1	Podatki o izvajalcih	7
3.2	Podatki o naročniku	7
3.3	Podatki o lastniku nepremičnine	7
3.4	Podatki o uporabniku poročila	7
3.5	Osnovni podatki o nepremičnini	7
3.6	Upravna dovoljenja	7
3.7	Dostop	7
3.8	Premisa vrednosti	8
3.9	Namen ocenitve nepremičnine	8
3.10	Podlaga vrednosti	8
3.11	Datum vrednosti	8
3.12	Datum izdelave poročila	8
3.13	Postopek dela in izbran pristop vrednotenja	8
3.14	Viri podatkov in informacije	11
3.15	Omejitveni pogoji	11
4	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	13
4.1	Identifikacija nepremičnine	14
4.2	Ogled nepremičnine	50
4.3	Opis ocenjevane nepremičnine	50
5	ANALIZA PODATKOV	59
5.1	Analiza okolja, soseske in lokacije ter trga nepremičnin	59
5.2	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	87
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	88
6.1	Izhodišča	88
6.2	Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav– TRŽNI NAČIN	88
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	103
8	LITERATURA IN VIRI	104
9	IZJAVA OCENJEVALCA	105
10	IZJAVA NAROČNIKA	106
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA	107
12	PRILOGE	108

3 IZHODIŠČA

3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo sem izdelal pooblaščen omenjevalec vrednosti nepremičnin Goran Krajncič, univ. dipl. ekon., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica št. odločbe DON-P-1/25-704, veljavnost 05.07.2028.

3.2 PODATKI O NAROČNIKU

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Različni lastniki.

3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Ocenjevanih nepremičnin (parcel) je 120 (skupne površine 31.020 m²) in so različne po vrsti namenske rabe (kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, stavbna zemljišča). Pri posameznih parcelah meje niso urejene.

3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

V zemljiški knjigi na obravnavanih zemljiščih ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. členom GZ-1.

Izvedel sem preveritev v skladu s 4. točko 107. člena, ki nalaga upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava ter drugim organom, pristojnim za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, da morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 108. členom tega zakona, o zaznambi opozoriti stranko in izvedbo dejanja odkloniti, razen če so dejanja dovoljena na podlagi tega zakona.

3.7 DOSTOP

Dostop do ocenjevanih nepremičnin je urejen.

3.8 PREMISA VREDNOSTI

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe *sredstva* ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo *morda* potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. Najgospodarnejša uporaba *sredstva* je *lahko* njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Najgospodarnejša uporaba *mora* biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo *vrednost*. Sedanja ali obstoječa raba je sedanji način uporabe *sredstva*, obveznosti, skupine *sredstev* in/ali skupine obveznosti. Sedanja uporaba je *lahko*, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba. V danem primeru je sedanja uporaba sredstva najgospodarnejša, saj je fizično izvedena in zakonsko dovoljena. Izvedena premisa vrednosti je najgospodarnejša uporaba.

3.9 NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE

Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost lastninske pravice na nepremičnini, ki bo uporabniku poročila služila kot podlaga za kupoprodajo in/ali razlastitev z lastniki zemljišč, po kateri bo potekala trasa kolesarske steze (skladno z Javnim naznanilom o javni razgrnitvi sklepa o ugotovitvi javne koristi št. 478-17/2025 z dne 07.11.2025). Upoštevajo se MSOV: MSOV 400 – Pravice na nepremičninah.

3.10 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberem podlago vrednosti po MSOV 104 – Tržna vrednost. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upošteva je definirano podlago vrednosti.

3.11 DATUM VREDNOSTI

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 15.12.2025.

3.12 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 29.12.2025.

3.13 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki mi jih je dostavil naročnik),
- proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analiziral sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine.

Zbral, preveril, analiziral in uskladi sem:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in namembnost nepremičnine,
- podatke o oglaševanih cenah podobnih nepremičnin.

Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravil analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina. Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

Prva raven:

- a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);
Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,
- b) Slovenski računovodski standardi (2016);
- c) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- č) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- d) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
 - ✓ SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13);
 - ✓ SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018);
 - ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)
- e) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:

- a) Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 1: Diskontirani denarni tok
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 2: Nabavnovrednostni način za opredmetena sredstva
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 3: Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev
 - ✓ Strokovno informativno gradivo 4: Negotovost ocenjevanja vrednosti
- b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:
 - ✓ Pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom - Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013)
- c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta

- ✓ Navodilo 1 –Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti (Ur l. RS 18/14, 14.3.2014)

d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.

e) Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

a) Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

Standardi za lastnosti stavb – Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836:2018 (Urad RS za standardizacijo in meroslovje, marec 2018).

V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti:

- ✓ tržni način (način tržnih primerjav),
- ✓ nabavnovrednostni način (stroškovni način) in
- ✓ na donosu zasnovan način.

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabil naslednji način:

- ✓ način tržnih primerjav.

V nadaljevanju podajam kratek opis posameznih, zgoraj navedenih načinov ocenjevanja vrednosti:

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN - stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok

prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

3.14 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

Podatke in informacije sem prejel iz naslednjih virov:

- podatki pridobljeni s strani naročnika,
- ogled nepremičnine,
- nepremičninske agencije, gradbena podjetja, strokovna literatura in ustrezne spletne strani.

3.15 OMEJITVENI POGOJI

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in posebnih predpostavkah:

- Poročilo lahko uporabnik uporablja izključno za odločitve o kupoprodaji in potencialni razlastitvi dela zemljišča.
- Poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da je na dan priprave poročila nepremičnina v enakem stanju kot ob ogledu.
- Vse vrednosti v poročilu so brez davka.
- Katastrski vpis je deloma izveden. Površine so bile povzete po podatkih GURS.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju, prav tako pa bi praviloma moral opraviti ogled nepremičnine. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščen ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona, še posebej, kadar gre za spremembe v konstrukciji, inštalacijskih sistemih in tehnoloških rešitvah. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 82. členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščen ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 80. člena naprej. Na kompleksnost postopka kaže tudi določba 81. člena zakona, ki navaja, da se uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda. Čeprav bi pooblaščen ocenjevalec vrednosti moral zaznati in poročati o očitnih zaznavah nedovoljenega objekta, ne more dati izjave, da je objekt skladen z gradbenim oziroma da se uporablja skladno z uporabnim dovoljenjem. Za ugotavljanje skladnosti objekta z gradbenim oziroma uporabnim dovoljenjem so postopki predpisani v Gradbenem zakonu, izvajajo pa jih v zakonu opredeljeni veščaki in komisije.

- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le Slovenski inštitut za revizijo.
- Uporabljeno ne sme biti za noben drug namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo z naročnikom.
- Ocenjevalec ni dolžen pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v elektronski obliki in velja kot originalno podpisan in žigosan izvod cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

4 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

4.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	bonitet	primarna nam.raba	NEP ID
1	394	GEREČJA VAS	31/27	27	-1	stavbna zemljišča (100%)	11588600
2	394	GEREČJA VAS	31/29	65	45	pretežno kmetijska zemljišča (87%)	11588604
3	394	GEREČJA VAS	683/22	4	45	stavbna zemljišča (100%)	11588598
4	394	GEREČJA VAS	687/3	132	45	pretežno kmetijska zemljišča (68%)	11588596
5	394	GEREČJA VAS	1376	101	45	stavbna zemljišča (96%)	11588602
1	724	GORICA	65/63	46	-1	stavbna zemljišča (100%)	14259326
1	427	PLETERJE	399/74	864	49	gozdna zemljišča (100%)	11588617
2	427	PLETERJE	399/72	985	45	druga zemljišča (100%)	11588615
3	427	PLETERJE	399/95	90	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588631
4	427	PLETERJE	399/82	533	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588623
5	427	PLETERJE	399/84	345	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588625
6	427	PLETERJE	399/94	1078	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588635
7	427	PLETERJE	399/86	283	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588627
8	427	PLETERJE	399/80	129	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588621
9	427	PLETERJE	399/91	223	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588633
10	427	PLETERJE	399/6	390	50	gozdna zemljišča (100%)	11586129
11	427	PLETERJE	399/76	394	55	gozdna zemljišča (100%)	11588619
12	427	PLETERJE	399/88	365	55	kmetijska zemljišča (100%)	11588629
1	714	PREPOLJE	1107/11	266	45	stavbna zemljišča (100%)	14249022
2	714	PREPOLJE	1109/4	42	45	gozdna zemljišča (100%)	14249024
3	714	PREPOLJE	1295/2	630	-1	druga zemljišča (100%)	14249465
4	714	PREPOLJE	1297/2	185	-1	druga zemljišča (100%)	14249052
5	714	PREPOLJE	1299/2	170	-1	druga zemljišča (100%)	14249050
6	714	PREPOLJE	1301/2	67	-1	druga zemljišča (100%)	14249046
7	714	PREPOLJE	1302/2	43	-1	druga zemljišča (100%)	14249044
8	714	PREPOLJE	1304/5	52	-1	druga zemljišča (100%)	14249042
9	714	PREPOLJE	1304/7	46	-1	druga zemljišča (100%)	14249040
10	714	PREPOLJE	1305/2	58	-1	druga zemljišča (100%)	14249038
11	714	PREPOLJE	1306/2	60	-1	druga zemljišča (100%)	14249036
12	714	PREPOLJE	1308/2	170	-1	druga zemljišča (100%)	14249034
13	714	PREPOLJE	1311/2	193	-1	druga zemljišča (100%)	14249030
14	714	PREPOLJE	1889/4	28	-1	druga zemljišča (100%)	14249467
15	714	PREPOLJE	1896/2	22	-1	druga zemljišča (100%)	14249032
1	432	SPODNJE JABLANE	894/1	40	57	kmetijska zemljišča (100%)	11589400
1	432	SPODNJE JABLANE	876	866	65	kmetijska zemljišča (100%)	11585689
2	432	SPODNJE JABLANE	877	98	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584875
3	432	SPODNJE JABLANE	878	182	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584169
4	432	SPODNJE JABLANE	879	281	65	kmetijska zemljišča (100%)	11589637
5	432	SPODNJE JABLANE	889/1	1066	65	kmetijska zemljišča (100%)	11589398
6	432	SPODNJE JABLANE	889/2	106	65	kmetijska zemljišča (100%)	11591271
1	432	SPODNJE JABLANE	904/2	168	55	kmetijska zemljišča (100%)	11584876
2	432	SPODNJE JABLANE	932	2630	65	kmetijska zemljišča (100%)	11591280
3	432	SPODNJE JABLANE	1010	67	65	kmetijska zemljišča (93%)	11584896
4	432	SPODNJE JABLANE	948	38	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584180
5	432	SPODNJE JABLANE	1009	171	65	kmetijska zemljišča (99%)	11590425
6	432	SPODNJE JABLANE	1004	111	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584894
7	432	SPODNJE JABLANE	894/3	20	65	kmetijska zemljišča (100%)	11592116
8	432	SPODNJE JABLANE	904/3	122	55	kmetijska zemljišča (100%)	11591275
9	432	SPODNJE JABLANE	894/2	94	62	kmetijska zemljišča (100%)	11584971
10	432	SPODNJE JABLANE	1002	72	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584980
11	432	SPODNJE JABLANE	1000	158	65	kmetijska zemljišča (100%)	11591292
12	432	SPODNJE JABLANE	1011	120	65	pretežno kmetijska zemljišča (72%)	11584981
13	432	SPODNJE JABLANE	908/2	36	55	kmetijska zemljišča (100%)	11590405
14	432	SPODNJE JABLANE	1007	52	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584194
15	432	SPODNJE JABLANE	894/4	5	65	kmetijska zemljišča (100%)	11585693
16	432	SPODNJE JABLANE	1006	186	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584895
17	432	SPODNJE JABLANE	1003	113	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584193
18	432	SPODNJE JABLANE	908/1	1210	55	kmetijska zemljišča (100%)	11590404
19	432	SPODNJE JABLANE	1005	68	65	kmetijska zemljišča (100%)	11589418

Sklop zemljišč z različno namensko rabo

20	432	SPODNJE JABLANE	1008	71	65	kmetijska zemljišča (100%)	11592141
21	432	SPODNJE JABLANE	990	52	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584978
3	432	SPODNJE JABLANE	889/3	87	65	kmetijska zemljišča (100%)	11584171
1	431	STAROŠINCE	334/4	272	45	gozdna zemljišča (100%)	11587974
2	431	STAROŠINCE	350/6	490	45	gozdna zemljišča (100%)	11587960
3	431	STAROŠINCE	355/12	77	45	gozdna zemljišča (100%)	11587952
4	431	STAROŠINCE	465/2	77	45	gozdna zemljišča (100%)	11587928
5	431	STAROŠINCE	462/6	34	45	gozdna zemljišča (100%)	11587936
6	431	STAROŠINCE	355/10	75	45	gozdna zemljišča (100%)	11587954
7	431	STAROŠINCE	338/4	106	45	gozdna zemljišča (100%)	11587970
8	431	STAROŠINCE	281/4	118	45	gozdna zemljišča (100%)	11587992
9	431	STAROŠINCE	460/2	170	45	gozdna zemljišča (100%)	11587940
10	431	STAROŠINCE	347/4	171	45	gozdna zemljišča (100%)	11587962
11	431	STAROŠINCE	337/4	119	45	gozdna zemljišča (100%)	11587972
12	431	STAROŠINCE	354/6	140	45	gozdna zemljišča (100%)	11587956
13	431	STAROŠINCE	473/2	72	45	gozdna zemljišča (100%)	11587920
14	431	STAROŠINCE	341/4	201	45	gozdna zemljišča (100%)	11587968
15	431	STAROŠINCE	322/4	150	45	gozdna zemljišča (100%)	11587988
16	431	STAROŠINCE	358/9	605	45	gozdna zemljišča (100%)	11587948
17	431	STAROŠINCE	324/4	264	45	gozdna zemljišča (100%)	11587986
18	431	STAROŠINCE	351/6	196	45	gozdna zemljišča (100%)	11587958
19	431	STAROŠINCE	333/4	210	45	gozdna zemljišča (100%)	11587976
20	431	STAROŠINCE	470/2	80	45	gozdna zemljišča (100%)	11587924
21	431	STAROŠINCE	358/7	220	45	gozdna zemljišča (100%)	11587950
22	431	STAROŠINCE	326/4	132	45	gozdna zemljišča (100%)	11587984
23	431	STAROŠINCE	361/2	1314	45	gozdna zemljišča (100%)	11587944
24	431	STAROŠINCE	472/2	67	45	gozdna zemljišča (100%)	11587922
25	431	STAROŠINCE	277/4	703	45	gozdna zemljišča (96%)	11587994
26	431	STAROŠINCE	342/2	209	45	gozdna zemljišča (100%)	11587966
27	431	STAROŠINCE	345/4	106	45	gozdna zemljišča (100%)	11587964
28	431	STAROŠINCE	467/2	75	45	gozdna zemljišča (100%)	11587926
29	431	STAROŠINCE	329/8	39	45	gozdna zemljišča (100%)	11587982
30	431	STAROŠINCE	457/2	320	45	gozdna zemljišča (100%)	11587942
31	431	STAROŠINCE	330/4	82	45	gozdna zemljišča (100%)	11587978
32	431	STAROŠINCE	282/4	136	45	gozdna zemljišča (100%)	11587990
33	431	STAROŠINCE	329/10	43	45	gozdna zemljišča (100%)	11587980
34	431	STAROŠINCE	481/2	98	45	gozdna zemljišča (100%)	11587916
35	431	STAROŠINCE	462/4	32	45	gozdna zemljišča (100%)	11587938
36	431	STAROŠINCE	476/2	167	45	gozdna zemljišča (100%)	11587918
1	431	STAROŠINCE	740/3	202	54	pretežno kmetijska zemljišča (68%)	11594942
2	431	STAROŠINCE	743/1	69	50	mešana raba	11593844
3	431	STAROŠINCE	745/4	90	50	stavbna zemljišča (100%)	11593845
4	431	STAROŠINCE	745/7	565	50	stavbna zemljišča (100%)	11591403
5	431	STAROŠINCE	915	154	55	kmetijska zemljišča (100%)	11592997
6	431	STAROŠINCE	930	633	65	kmetijska zemljišča (100%)	11590644
7	431	STAROŠINCE	931	260	65	kmetijska zemljišča (100%)	11592209
8	431	STAROŠINCE	932	246	65	kmetijska zemljišča (100%)	11593860
9	431	STAROŠINCE	933	207	65	kmetijska zemljišča (100%)	11582491
10	431	STAROŠINCE	934	124	65	kmetijska zemljišča (100%)	11582654
11	431	STAROŠINCE	935	339	65	kmetijska zemljišča (100%)	11591425
12	431	STAROŠINCE	936	223	65	kmetijska zemljišča (100%)	11593861
13	431	STAROŠINCE	937	293	64	kmetijska zemljišča (100%)	11593862
14	431	STAROŠINCE	938	174	55	kmetijska zemljišča (100%)	11591426
15	431	STAROŠINCE	939	128	55	kmetijska zemljišča (100%)	11592210
16	431	STAROŠINCE	940	930	51	kmetijska zemljišča (100%)	11590645
17	431	STAROŠINCE	941	168	50	kmetijska zemljišča (100%)	11594882
1	431	STAROŠINCE	747/7	15	50	kmetijska zemljišča (94%)	11594944
1	426	ŽUPEČJA VAS	861/69	417	48	kmetijska zemljišča (97%)	11584691
2	426	ŽUPEČJA VAS	861/71	1296	45	kmetijska zemljišča (100%)	11584680
3	426	ŽUPEČJA VAS	864/18	359	55	pretežno kmetijska zemljišča (76%)	11584687
4	426	ŽUPEČJA VAS	864/20	382	55	pretežno kmetijska zemljišča (65%)	11584689
				31020			



OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

T: 02 799 06 10
F: 02 799 06 19
E: obcina@kidricevo.si
www.kidricevo.si

Številka: 3501-377/2025-2

Datum: 19. 11. 2025

NASLOVNIK: Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

- katastrska občina: 431-STAROŠINCE
- številka zemljiške parcele / parcel: 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2, 740/3, 743/1, 745/4, 745/7, 915, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 747/7
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

ST01 (parc. št. 740/3 (del), 743/1 (del), 745/4, 745/7).
ST08 (parc. št. 740/3 (del), 743/1 (del), 915, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 747/7).
ST21 (parc. št. 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2).

- osnovna namenska raba:

Stavbna zemljišča (parc. št. 740/3 (del), 743/1 (del), 745/4, 745/7, 747/7 (del)).
Kmetijska zemljišča (parc. št. 740/3 (del), 743/1 (del), 915, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 747/7 (del)).
Gozdna zemljišča (parc. št. 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2).

- podrobnejša namenska raba:

G - Gozdna zemljišča (parc. št. 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2).
K1 - Najboljše kmetijska zemljišča (parc. št. 740/3 (večji del), 743/1 (večji del), 915, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 747/7 (večji del)).
SK - Površine podeželskega naselja (parc. št. 740/3 (manjši del), 743/1 (manjši del), 745/4, 745/7 (manjši del)).

- podrobnejša členitev namenske rabe:

SKk - Površine kmetij v podeželskih naseljih (parc. št. 740/3 (del), 743/1 (del), 745/4, 745/7).

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ *Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013 (z dne 16.9.2013), 53/2013 (z dne 13.12.2013), 22/2016 (z dne 10.5.2016), 40/2019 (z

dne 30.8.2019), 5/2020 (z dne 7.2.2020), 9/2021 (z dne 19.2.2021), 11/2021 (z dne 26.2.2021), 19/2025 (z dne 4.4.2025), 39/2025 (z dne 4.7.2025)).

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

- ☐ *Občinski lokacijski načrt:

/

- ☐ Državni prostorski načrt:

/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- ☒ **program priprave prostorskega akta:**

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4

- ☐ **faza priprave/predviden rok sprejema:**

/

- ☐ **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:**

/

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

Skladno z določili 1., 2. in 4.člena Odloka o predkupni pravici občine Kidričevo (Uradni list RS, št.63/03), se parcele 740/3 (del), 743/1 (del), 745/4, 745/7, 747/7 v območju stavbnih zemljišč nahajajo v območju predkupne pravice občine.

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

- ☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: /

Oznaka: /

Naziv razvojne stopnje zemljišča: /

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: *Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.*

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Parcele 740/3 (del), 743/1 (del), 745/4 (del), 745/7, 747/7 (del) se nahajajo na območju stavbnih zemljišč, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcel (Odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2019 in 29/2019).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

Zemljišče, navedeno v 1. točki tega potrdila leži v naslednjem varovanem območju:

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2, 740/3, 743/1, 745/4, 745/7, 915, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 747/7).
- ekološko pomembno območje (EPO): Dravsko polje (42500) (parc. št. 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).
- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas javne poti (JP) (parc. št. 740/3 (del)).
- varovalni pas lokalne ceste (LC) (parc. št. 740/3 (del), 743/1 (del), 745/4 (del), 745/7, 915 (del), 930 (del), 931 (del), 932 (del), 933 (del), 934 (del), 935 (del), 936 (del), 937 (del), 938 (del), 939 (del), 940 (del), 941 (del), 747/7 (del)).
- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) (parc. št. 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2).
- varovalni pas kablovoda (podzemni kabelski vod) (0,4 kV) (parc. št. 932 (del), 933 (del), 935 (del), 936 (del), 937 (del), 938 (del), 747/7 (del)).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (0,4 kV) (parc. št. 747/7 (del)).
- varovalni pas polizoliranega nadzemnega voda (daljnovod) (0,4 kV) (parc. št. 740/3 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod (parc. št. 740/3 (del)).
- varovalni pas kabelske kanalizacije (parc. št. 740/3 (del), 745/4 (del), 930 (del), 931 (del), 932 (del), 933 (del), 934 (del), 935 (del), 936 (del), 937 (del), 938 (del)).
- varovalni pas komunikacijskega voda (parc. št. 740/3 (del), 743/1 (del), 745/4 (del), 915, 930 (del), 931 (del), 932 (del), 933 (del), 934 (del), 935 (del), 936 (del), 937 (del), 938 (del), 939 (del), 940 (del), 941 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas javne poti (JP) - 5 m.
- varovalni pas lokalne ceste (LC) - 10 m.
- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) - 15 m.
- varovalni pas kablovoda (podzemni kabelski vod) (0,4 kV) - 1 m.
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (0,4 kV) - 1,5 m.
- varovalni pas polizoliranega nadzemnega voda (daljnovod) (0,4 kV) - 1,5 m.
- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod - 1,5 m.

- varovalni pas kabelske kanalizacije - 1,5 m
- varovalni pas komunikacijskega voda - 1,5 m

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- požarno ogroženi gozdovi: 3. stopnja požarne ogroženosti: srednja ogroženost (parc. št. 457/2 (del), 330/4, 282/4 (del), 329/10, 481/2, 462/4 (del), 476/2 (del)).
- varovalni koridor javnega letališča Edvarda Rusjana Maribor (parc. št. 457/2, 330/4, 282/4, 329/10, 481/2, 462/4, 476/2, 740/3, 743/1, 745/4, 745/7, 915, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 747/7).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta

Priloga št. 3501-377/2025-2

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Oproščeno plačila upravne takse na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10 - ZUT-UPB5, 14/15-ZUJFO, 32/16).

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

Pripravila:

Sandra Golenko, univ. dipl.
ekon.



Žig:



Direktor Občinske uprave
Občine Kidričevo
Damjan Napast



Prejeto:

- Vlagatelj (naslovnik)
- Arhiv – tu.



OBČINA KIDRIČEVO

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KIDRIČEVO (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021, 11/2021, 19/2025 in 39/2025)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - namenska raba

Številka: 3501-377/2025-2, list: 1/2



MERILO 1:25000

1 cm na papirju je 250 m v naravi

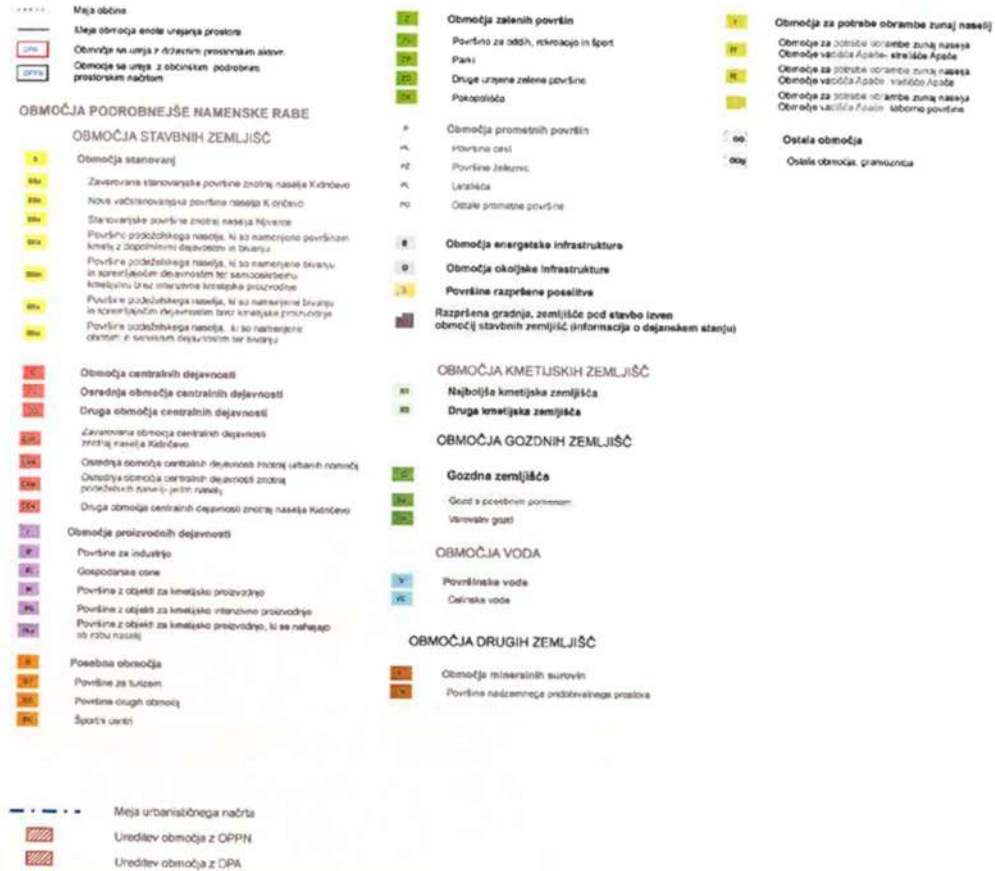
Kopija je enaka originalu.

Datum: 19.11.2025



Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - LEGENDA

Številka: 3501-377/2025-2, list: 2/2



Datum: 19.11.2025



OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

T: 02 799 06 10
F: 02 799 06 19
E: obcina@kidricevo.si
www.kidricevo.si

Številka: 3501-376/2025-2

Datum: 19. 11. 2025

NASLOVNIK: Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

- katastrska občina: 431-STAROŠINCE
- številka zemljiške parcele / parcel: 334/4, 350/6, 355/12, 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4, 337/4, 354/6, 473/2, 341/4, 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7, 326/4, 361/2, 472/2, 277/4, 342/2, 345/4, 467/2, 329/8
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

ST21 (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12, 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4, 337/4, 354/6, 473/2, 341/4, 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7, 326/4, 361/2, 472/2, 277/4, 342/2, 345/4, 467/2, 329/8).

- osnovna namenska raba:

Gozdna zemljišča (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12, 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4, 337/4, 354/6, 473/2, 341/4, 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7, 326/4, 361/2, 472/2, 277/4(del), 342/2, 345/4, 467/2, 329/8).

Gospodarske cone (parc. št. 277/4(del))

- podrobnejša namenska raba:

G - Gozdna zemljišča (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12, 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4, 337/4, 354/6, 473/2, 341/4, 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7, 326/4, 361/2, 472/2, 277/4(večji del), 342/2, 345/4, 467/2, 329/8).

Gospodarske cone (parc. št. 277/4(manjši del)).

- podrobnejša členitev namenske rabe:

/

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ *Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013 (z dne 16.9.2013), 53/2013 (z dne 13.12.2013), 22/2016 (z dne 10.5.2016), 40/2019 (z

dne 30.8.2019), 5/2020 (z dne 7.2.2020), 9/2021 (z dne 19.2.2021), 11/2021 (z dne 26.2.2021), 19/2025 (z dne 4.4.2025), 39/2025 (z dne 4.7.2025)).

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

- ☐ *Občinski lokacijski načrt:

/

- ☐ Državni prostorski načrt:

/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- ☒ **program priprave prostorskega akta:**

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4

- ☐ **faza priprave/predviden rok sprejema:**

/

- ☐ **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:**

/

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

- ☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: /

Oznaka: /

Naziv razvojne stopnje zemljišča: /

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: *Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.*

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

Zemljišče, navedeno v 1. točki tega potrdila leži v naslednjem varovanem območju:

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12 (del), 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4 (del), 337/4, 354/6, 473/2, 341/4 (del), 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7 (del), 326/4, 361/2, 472/2, 277/4, 342/2 (del), 345/4 (del), 467/2, 329/8).

- ekološko pomembno območje (EPO): Dravsko polje (42500) (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12 (del), 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4 (del), 337/4, 354/6, 473/2, 341/4 (del), 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7 (del), 326/4, 361/2, 472/2, 277/4 (del), 342/2 (del), 345/4 (del), 467/2, 329/8).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).

- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12, 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4, 337/4, 354/6, 473/2, 341/4, 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7, 326/4, 361/2, 472/2, 277/4, 342/2 (del), 345/4, 467/2, 329/8).

- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod (parc. št. 281/4 (del)).

- varovalni pas kabelske kanalizacije (parc. št. 281/4 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) - 15 m.

- varovalni pas kanalizacije: fekalni vod - 1,5 m.

- varovalni pas kabelske kanalizacije - 1,5 m

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- požarno ogroženi gozdovi: 3. stopnja požarne ogroženosti: srednja ogroženost (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12 (del), 465/2 (del), 462/6 (del), 355/10, 338/4, 460/2 (del), 347/4 (del), 337/4, 354/6, 473/2 (del), 341/4 (del), 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2 (del), 358/7 (del), 326/4, 361/2 (del), 472/2 (del), 342/2 (del), 345/4 (del), 467/2 (del), 329/8).

- varovalni koridor javnega letališča Edvarda Rusjana Maribor (parc. št. 334/4, 350/6, 355/12, 465/2, 462/6, 355/10, 338/4, 281/4, 460/2, 347/4, 337/4, 354/6, 473/2, 341/4, 322/4, 358/9, 324/4, 351/6, 333/4, 470/2, 358/7, 326/4, 361/2, 472/2, 277/4 (del), 342/2, 345/4, 467/2, 329/8).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta

Priloga št. 3501-376/2025-2

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Oproščeno plačila upravne takse na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10 - ZUT-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 32/16).

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

Pripravila:
Sandra Golenko, univ. dipl.
ekon.



Direktor Občinske uprave
Občine Kidričevo
Damjan Napast

Prejeto:

- Vlagatelj (naslovnik)
- Arhiv – tu.

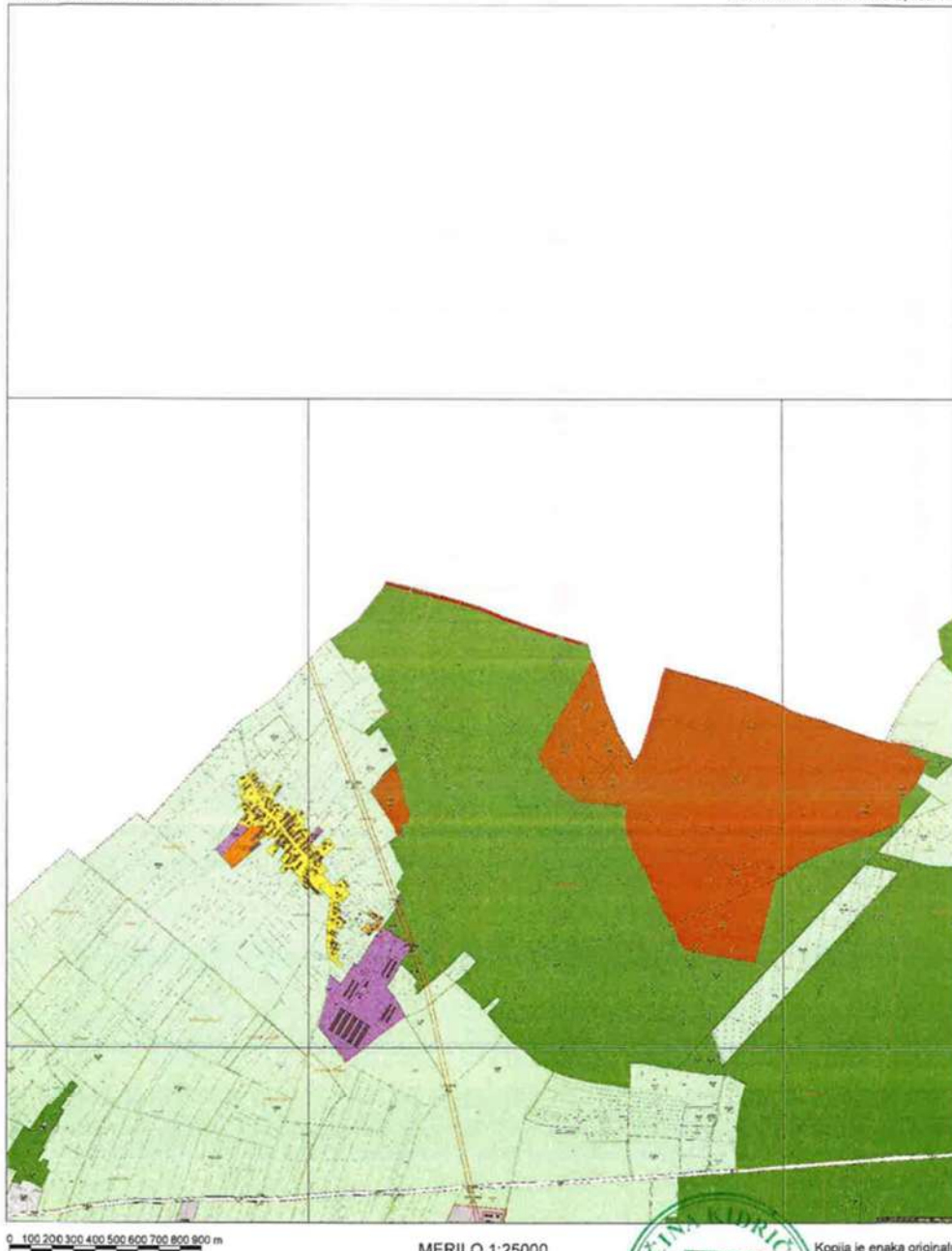


OBČINA KIDRIČEVO

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KIDRIČEVO (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021, 11/2021, 19/2025 in 39/2025)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - namenska raba

Številka: 3501-376/2025-2, list: 1/2



0 100 200 300 400 500 600 700 800 m

MERILO 1:25000

1 cm na papirju je 250 m v naravi.



Kopija je enaka originalu.

Datum: 19.11.2025



OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

T: 02 799 06 10
F: 02 799 06 19
E: obcina@kidricevo.si
www.kidricevo.si

Številka: 3501-375/2025-2

Datum: 18. 11. 2025

NASLOVNIK: Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

- katastrska občina: 432-SPODNJE JABLANE
- številka zemljiške parcele / parcel: 894/1, 876, 877, 878, 879, 889/1, 889/2, 904/2, 932, 1010, 948, 1009, 1004, 894/3, 1002, 1000, 1011, 908/2, 1007, 894/4, 1006, 1003, 908/1, 1005, 1008, 990, 889/3, 894/2, 904/3
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

CI12-DPA (parc. št. 1011 (del)).
CI25 (parc. št. 1010 (del), 1004 (del), 1002 (del), 1000 (del), 1011 (del), 1006 (del), 1003 (del), 1005 (del)).
SJ13 (parc. št. 904/2, 932, 948, 908/2, 908/1, 904/3).
SJ14 (parc. št. 1010 (del), 1009 (del), 1004 (del), 1002 (del), 1000 (del), 1011 (del), 1007, 1006 (del), 1003 (del), 1005 (del), 1008, 990).
SJ19-DPA (parc. št. 1010 (del), 1009 (del), 1011 (del)).
SJ24 (parc. št. 894/1, 876, 877, 878, 879, 889/1, 889/2, 894/3, 894/4, 889/3, 894/2).

- osnovna namenska raba:

Stavbna zemljišča (parc. št. 1010 (del), 1009 (del), 1011 (del)).
Kmetijska zemljišča (parc. št. 894/1, 876, 877, 878, 879, 889/1, 889/2, 904/2, 932, 1010 (del), 948, 1009 (del), 1004, 894/3, 1002, 1000, 1011 (del), 908/2, 1007, 894/4, 1006, 1003, 908/1, 1005, 1008, 990, 889/3, 894/2, 904/3).

- podrobnejša namenska raba:

K1 - Najboljša kmetijska zemljišča (parc. št. 894/1, 876, 877, 878, 879, 889/1, 889/2, 904/2, 932, 1010 (večji del), 948, 1009 (večji del), 1004, 894/3, 1002, 1000, 1011 (večji del), 908/2, 1007, 894/4, 1006, 1003, 908/1, 1005, 1008, 990, 889/3, 894/2, 904/3).
PŽ - Površine železnic (parc. št. 1010 (manjši del), 1009 (manjši del), 1011 (manjši del)).

- podrobnejša členitev namenske rabe:

/

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ *Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013 (z dne 16.9.2013), 53/2013 (z dne 13.12.2013), 22/2016 (z dne 10.5.2016), 40/2019 (z dne 30.8.2019), 5/2020 (z dne 7.2.2020), 9/2021 (z dne 19.2.2021), 11/2021 (z dne 26.2.2021), 19/2025 (z dne 4.4.2025), 39/2025 (z dne 4.7.2025)).

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

- ☐ *Občinski lokacijski načrt:

/

- ☒ Državni prostorski načrt:

Državni prostorski načrt za elektrifikacijo in rekonstrukcijo železniške proge Pragersko - Hodoš (Uradni list RS, št. 51/09-2564, 80/10-4305 - ZUPUDPP, 12/14-350 (146));

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- ☒ program priprave prostorskega akta:

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4

- ☐ faza priprave/predviden rok sprejema:

/

- ☐ morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

Skladno z določili 1., 2. in 4.člena Odloka o predkupni pravici občine Kidričevo (Uradni list RS, št.63/03), se parcele 1010 (del), 1009 (del), 1011 (del) v območju stavbnih zemljišč nahajajo v območju predkupne pravice občine.

2.alinea 190. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št.61/17 -ZureP-2) določa, če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustvarila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor infrastrukture, predkupna pravica občine ne obstaja.

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: /

Oznaka: /

Naziv razvojne stopnje zemljišča: /

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: *Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.*

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Parcele 1009 (del), 1010 (del), 1011 (del) se nahajajo na območju stavbnih zemljišč, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcel (Odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2019 in 29/2019).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

Zemljišče, navedeno v 1. točki tega potrdila leži v naslednjem varovanem območju:

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 894/1, 876, 877, 878, 879, 889/1, 889/2, 904/2, 932, 1010, 948, 1009, 1004, 894/3, 1002, 1000, 1011, 908/2, 1007, 894/4, 1006, 1003, 908/1, 1005, 1008, 990, 889/3, 894/2, 904/3).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas glavne ceste I. reda (G1) (parc. št. 894/1 (del), 889/1 (del), 889/2 (del), 904/2 (del), 894/3, 908/2, 894/4, 908/1 (del), 889/3 (del), 894/2, 904/3 (del)).
- varovalni pas javne poti (JP) (parc. št. 948 (del), 1011 (del), 990 (del)).
- varovalni pas lokalne ceste (LC) (parc. št. 894/1 (del), 876 (del), 877 (del), 878 (del), 879 (del), 889/1 (del), 889/2 (del), 904/2 (del), 932 (del), 948 (del), 894/3, 1011 (del), 908/2 (del), 894/4 (del), 908/1 (del), 889/3 (del), 894/2 (del), 904/3 (del)).
- varovalni pas glavne proge (parc. št. 1010 (del), 948 (del), 1009 (del), 1011 (del)).
- varovalni pas kablovoda (podzemni kabelski vod) (0,4 kV) (parc. št. 876 (del), 878 (del), 879 (del), 889/1 (del), 889/3 (del)).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljinovod) (220 kV) (parc. št. 1004 (del), 1002 (del), 1000 (del), 1006 (del), 1003 (del), 1005 (del)).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljinovod) (110 kV) (parc. št. 932 (del), 908/1 (del)).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljinovod) (20 kV) (parc. št. 1010 (del), 1009 (del), 1004 (del), 1002 (del), 1000 (del), 1011 (del), 1007 (del), 1006 (del), 1003 (del), 1005 (del), 1008 (del)).
- varovalni pas naftovoda in prenosnega plinovoda (parc. št. 904/2 (del), 908/2 (del), 908/1

(del), 904/3 (del)).

- varovalni pas kabelske kanalizacije (parc. št. 876 (del), 877 (del), 878 (del), 879 (del), 889/1 (del), 948 (del), 894/3 (del), 908/1 (del), 889/3 (del), 894/2 (del), 904/3 (del)).

- varovalni pas komunikacijskega voda (parc. št. 876 (del), 877 (del), 878 (del), 879 (del), 889/1 (del), 932 (del), 948 (del), 894/3 (del), 1011 (del), 908/1 (del), 889/3 (del), 894/2 (del), 904/3 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas glavne ceste I. reda (G1) - 25 m.
- varovalni pas javne poti (JP) - 5 m.
- varovalni pas lokalne ceste (LC) - 10 m.
- varovalni pas glavne proge - 100 m.
- varovalni pas kablovoda (podzemni kabelski vod) (0,4 kV) - 1 m.
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (220 kV) - 40 m.
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (110 kV) - 15 m.
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (20 kV) - 10 m.
- varovalni pas naftovoda in prenosnega plinovoda (65 m).
- varovalni pas kabelske kanalizacije - 1,5 m
- varovalni pas komunikacijskega voda - 1,5 m

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- erozija: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi (parc. št. 932 (del), 1010, 948, 1009, 1004, 1002, 1000, 1011, 1007, 1006, 1003, 1005, 1008, 990).
- varovalni koridor javnega letališča Edvarda Rusjana Maribor (parc. št. 894/1, 876, 877, 878, 879, 889/1, 889/2, 904/2, 932, 1010, 948, 1009, 1004, 894/3, 1002, 1000, 1011, 908/2, 1007, 894/4, 1006, 1003, 908/1, 1005, 1008, 990, 889/3, 894/2, 904/3).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta

Priloga št. 3501-375/2025-2

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Oproščeno plačila upravne takse na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10 - ZUT-UPB5, 14/15-ZUJFO, 32/16).

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

Pripravila:

Sandra Golenko, univ. dipl.
ekon.



Direktor Občinske uprave
Občine Kidričevo
Damjan Napast



Prejeto:

- Vlagatelj (naslovnik)
- Arhiv – tu.

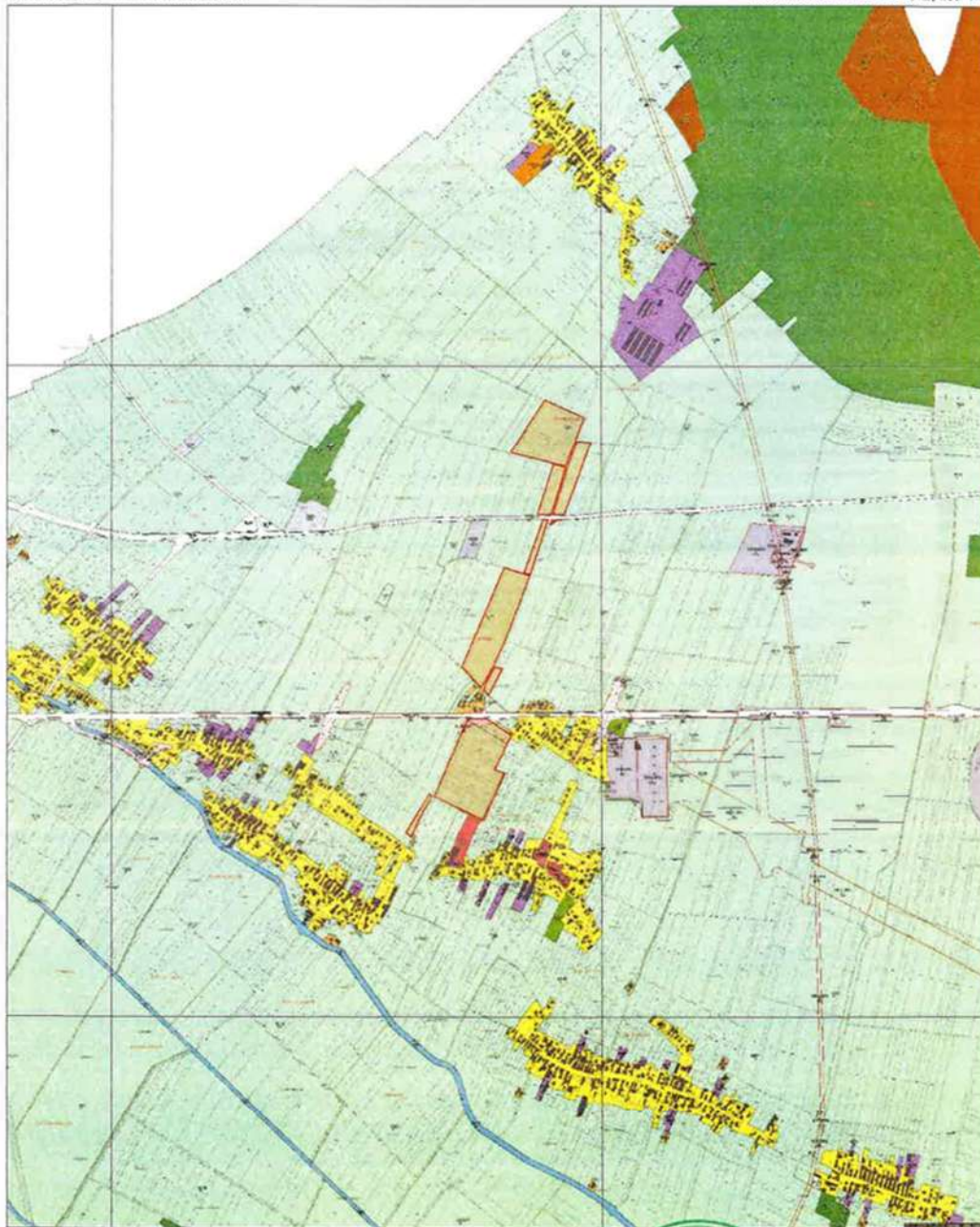


OBČINA KIDRIČEVO

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KIDRIČEVO (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021, 11/2021, 19/2025 in 39/2025)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - namenska raba

Številka: 3501-375/2025-2, list: 1/2



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 m

MERILO 1:25000

1 cm na papirju je 250 m v naravi.

Kopija je enaka originalu.

Datum: 18.11.2025





OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

T: 02 799 06 10
F: 02 799 06 19
E: obcina@kidricevo.si
www.kidricevo.si

Številka: 3501-374/2025-2

Datum: 18. 11. 2025

NASLOVNIK: Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

- katastrska občina: 394-GEREČJA VAS
- številka zemljiške parcele / parcel: 31/27, 31/29, 683/22, 687/3, 1376
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

KU01 (parc. št. 31/27, 1376).
KU11 (parc. št. 31/29).
KU12 (parc. št. 687/3 (del)).
KU16 (parc. št. 683/22, 687/3 (del)).

- osnovna namenska raba:

Stavbna zemljišča (parc. št. 31/27, 31/29(del), 683/22, 687/3 (del), 1376(del)).
Kmetijska zemljišča (parc. št. 31/29(del), 1376(del), 687/3 (del)).

- podrobnejša namenska raba:

K1 - Najboljša kmetijska zemljišča (parc. št. 31/29(večji del), 687/3 (večji del), 1376(manjši del)).
SK - Površine podeželskega naselja (parc. št. 31/27(manjši del), 31/29(manjši del), 683/22, 687/3 (manjši del), 1376(večji del)).
Površine cest (parc. št. 31/27(večji del), 1376(manjši del))

- podrobnejša členitev namenske rabe:

SKk - Površine kmetij v podeželskih naseljih (parc. št. 31/27, 1376).
SKs - stanovanjske površine v podeželskih naseljih (parc. št. 683/22, 687/3 (del)).

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ *Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013 (z dne 16.9.2013), 53/2013 (z dne 13.12.2013), 22/2016 (z dne 10.5.2016), 40/2019 (z

dne 30.8.2019), 5/2020 (z dne 7.2.2020), 9/2021 (z dne 19.2.2021), 11/2021 (z dne 26.2.2021), 19/2025 (z dne 4.4.2025), 39/2025 (z dne 4.7.2025)).

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

- ☐ *Občinski lokacijski načrt:

/

- ☐ Državni prostorski načrt:

/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- ☒ **program priprave prostorskega akta:**

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4

- ☐ **faza priprave/predviden rok sprejema:**

/

- ☐ **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:**

/

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

Skladno z določili 1., 2. in 4. člena Odloka o predkupni pravici občine Kidričevo (Uradni list RS, št. 63/03), se parcele 31/27, 683/22, 687/3 (del), 1376 v območju stavbnih zemljišč nahajajo v območju predkupne pravice občine.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18) v 62. členu ureja predkupno pravico na spomeniku in način njene realizacije pri prodaji. Pri spomeniku lokalnega pomena ima predkupno pravico lokalna skupnost, ki v 30 dneh odloči, ali jo bo uveljavila. (parc. št. 31/29 (del), 1376 (del)).

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: /

Oznaka: /

Naziv razvojne stopnje zemljišča: /

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Parcele 31/27, 31/29 (del), 683/22, 687/3 (del), 1376 (del) se nahajajo na območju stavbnih zemljišč, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcel (Odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2019 in 29/2019).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

Zemljišče, navedeno v 1. točki tega potrdila leži v naslednjem varovanem območju:

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: II. varstveni režim (parc. št. 683/22 (del), 687/3).
- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 31/27, 31/29, 683/22 (del), 1376).
- kulturna dediščina: Kungota pri Ptuj - Grad Ravno polje (EŠD: 612) (parc. št. 31/29 (del), 1376 (del)).
- ekološko pomembno območje (EPO): Dravsko polje (42500) (parc. št. 31/27 (del), 683/22, 687/3, 1376 (del)).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).
- Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2007).
- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas lokalne ceste (LC) (parc. št. 31/27 (del), 31/29, 687/3 (del), 1376 (del)).
- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) (parc. št. 31/27, 31/29 (del), 683/22, 687/3, 1376).
- varovalni pas vodovoda: sekundarno omrežje (parc. št. 683/22 (del), 687/3 (del)).
- varovalni pas kanalizacije: mešani vod (parc. št. 1376 (del)).
- varovalni pas kabelske kanalizacije (parc. št. 31/27 (del), 31/29 (del), 1376 (del)).
- varovalni pas komunikacijskega voda (parc. št. 31/27 (del), 31/29 (del), 1376 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas lokalne ceste (LC) - 10 m.
- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) - 15 m.
- varovalni pas vodovoda: sekundarno omrežje - 1,5 m.
- varovalni pas kanalizacije: mešani vod - 1,5 m.
- varovalni pas kabelske kanalizacije - 1,5 m

- varovalni pas komunikacijskega voda - 1,5 m

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- varovalni koridor javnega letališča Edvarda Rusjana Maribor (parc. št. 31/27, 31/29, 683/22, 687/3, 1376).
- obrambno območje, v okoliših objektov, ki so posebnega pomena za obrambo (31/27, 31/29, 683/22, 687/3, 1376).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta

Priloga št. 3501-374/2025-2

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Oproščeno plačila upravne takse na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10 - ZUT-UPB5, 14/15-ZUJFO, 32/16).

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

Pripravila:

Sandra Golenko, univ. dipl.
ekon.



Zig.

Direktor Občinske uprave
Občine Kidričevo
Damjan Napast



Prejeto:

- Vlagatelj (naslovník)
- Arhiv – tu.

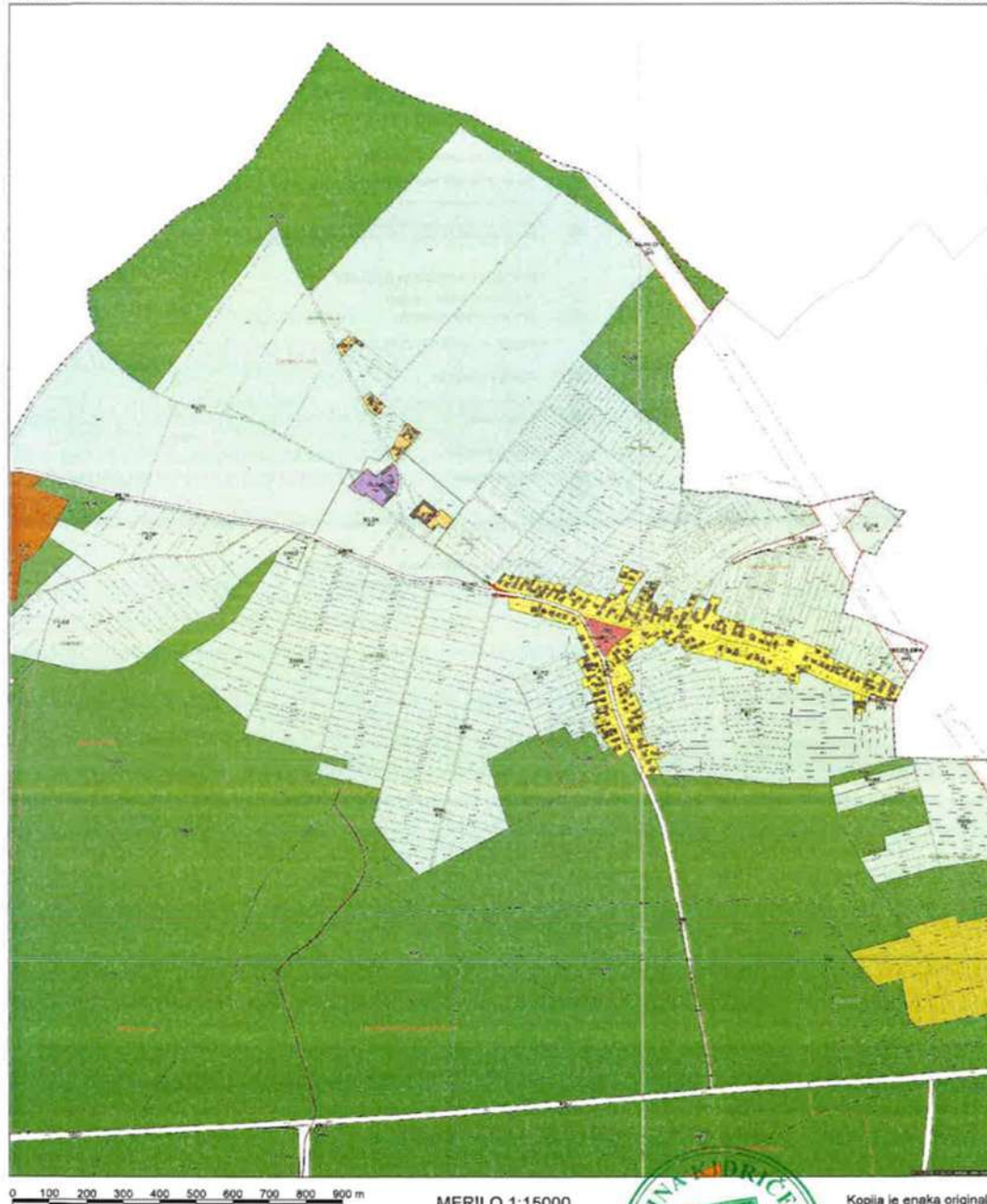


OBČINA KIDRIČEVO

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KIDRIČEVO (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021, 11/2021, 19/2025 in 39/2025)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - namenska raba

Številka: 3501-374/2025-2, list: 1/2



0 100 200 300 400 500 600 700 800 m

MERILO 1:15000

1 cm na papirju je 150 m v naravi.



Kopija je enaka originalu.

Datum: 18.11.2025

Kolar



OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

T: 02 799 06 10
F: 02 799 06 19
E: obcina@kidricevo.si
www.kidricevo.si

Številka: 3501-373/2025-2

Datum: 18. 11. 2025

NASLOVNIK: Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

- katastrska občina: 427-PLETERJE
- številka zemljiške parcele / parcel: 399/74, 399/72, 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/6, 399/76, 399/88
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

PL52 (parc. št. 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/88).
PL56 (parc. št. 399/74, 399/6, 399/76).
PL58 (parc. št. 399/72).

- osnovna namenska raba:

Kmetijska zemljišča (parc. št. 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/88).
Gozdna zemljišča (parc. št. 399/74, 399/6, 399/76).
Območja drugih zemljišč (parc. št. 399/72).

- podrobnejša namenska raba:

G - Gozdna zemljišča (parc. št. 399/74, 399/6, 399/76).
K2 - Druga kmetijska zemljišča (parc. št. 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/88).
LN - Površine nadzemnega pridobivalnega prostora (parc. št. 399/72).

- podrobnejša členitev namenske rabe:

/

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ *Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013 (z dne 16.9.2013), 53/2013 (z dne 13.12.2013), 22/2016 (z dne 10.5.2016), 40/2019 (z dne 30.8.2019), 5/2020 (z dne 7.2.2020), 9/2021 (z dne 19.2.2021), 11/2021 (z dne 26.2.2021), 19/2025 (z dne 4.4.2025), 39/2025 (z dne 4.7.2025)).

- ☒ Občinski podrobni prostorski načrt:

Odlok o občinskem podrobnem prostorski načrt za območja urejanja P15-P1/1 Gramoznica Pleterje - širitev (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/10) (parc. št. 399/72 (del)).

- ☐ *Občinski lokacijski načrt:

/

- ☐ Državni prostorski načrt:

/

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- ☒ program priprave prostorskega akta:

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4

- ☐ faza priprave/predviden rok sprejema:

/

- ☐ morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

4. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga

Skladno z določili 1., 2. in 4.člena Odloka o predkupni pravici občine Kidričevo (Uradni list RS, št.63/03), se parcela 399/72 nahaja v območju predkupne pravice občine.

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga:

/

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

- ☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: /

Oznaka: /

Naziv razvojne stopnje zemljišča: /

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

Zemljišče, navedeno v 1. točki tega potrdila leži v naslednjem varovanem območju:

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 399/74, 399/72, 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/6, 399/76, 399/88).
- ekološko pomembno območje (EPO): Dravsko polje (42500) (parc. št. 399/74, 399/72, 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/6, 399/76, 399/88).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).
- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) (parc. št. 399/74, 399/72, 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/6 (del), 399/76, 399/88).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (400 kV) (parc. št. 399/82 (del), 399/84 (del)).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (110 kV) (parc. št. 399/82 (del)).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (20 kV) (parc. št. 399/82 (del)).
- varovalni pas telekomunikacijskega voda (parc. št. 399/82 (del), 399/84 (del)).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) - 15 m.
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (400 kV) - 40 m.
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (110 kV) - 15 m.
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (20 kV) - 10 m.
- varovalni pas telekomunikacijskega voda - 1,5 m

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- požarno ogroženi gozdovi: 3. stopnja požarne ogroženosti: srednja ogroženost (parc. št. 399/74, 399/72, 399/6 (del), 399/76).
- varovalni koridor javnega letališča Edvarda Rusjana Maribor (parc. št. 399/74, 399/72, 399/95, 399/82, 399/84, 399/94, 399/86, 399/80, 399/91, 399/6, 399/76, 399/88).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta

Priloga št. 3501-373/2025-2

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Oproščeno plačila upravne takse na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10 - ZUT-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 32/16).

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

Pripravila:
Sandra Golenko, univ. dipl.
ekon.



Direktor Občinske uprave
Občine Kidričevo
Damjan Napast



Prejeto:

- Vlagatelj (naslovník)
- Arhiv – tu.

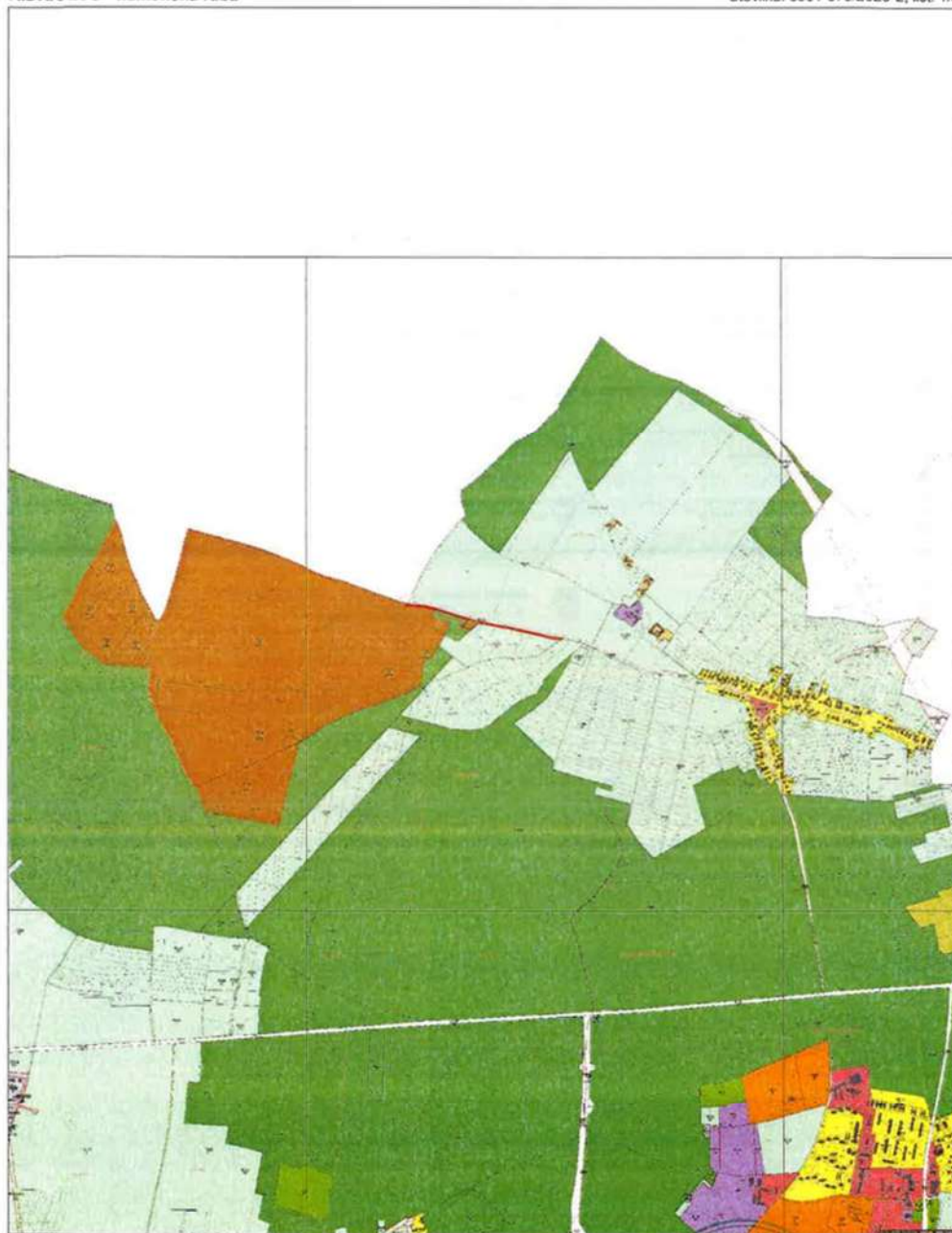


OBČINA KIDRIČEVO

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KIDRIČEVO (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021, 11/2021, 19/2025 in 39/2025)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - namenska raba

Številka: 3501-373/2025-2, list: 1/2



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 m

MERILO 1:25000

1 cm na papirju je 250 m v naravi.



Kopija je enaka originalu.

Datum: 18.11.2025



OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

T: 02 799 06 10
F: 02 799 06 19
E: obcina@kidricevo.si
www.kidricevo.si

Številka: 3501-372/2025-2

Datum: 18. 11. 2025

NASLOVNIK: Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

LOKACIJSKA INFORMACIJA

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

- katastrska občina: 426-ŽUPEČJA VAS
- številka zemljiške parcele / parcel: 861/69, 861/71, 864/18, 864/20
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote:

PL82 (parc. št. 864/18, 864/20).
SN48 (parc. št. 861/69, 861/71).

- osnovna namenska raba:

Kmetijska zemljišča (parc. št. 861/69(del), 861/71, 864/18(del), 864/20(del)).
Površine cest (parc .št. 861/69 (del), 864/18 (del), 864/20 (del))

- podrobnejša namenska raba:

K1 - Najboljša kmetijska zemljišča (parc. št. 861/69(večji del), 861/71, 864/18(večji del), 864/20(večji del)).
Površine cest (parc. št. 861/69(manjši del), 864/18(manjši del), 864/20(manjši del)).

- podrobnejša členitev namenske rabe:

/

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ *Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013 (z dne 16.9.2013), 53/2013 (z dne 13.12.2013), 22/2016 (z dne 10.5.2016), 40/2019 (z dne 30.8.2019), 5/2020 (z dne 7.2.2020), 9/2021 (z dne 19.2.2021), 11/2021 (z dne 26.2.2021), 19/2025 (z dne 4.4.2025), 39/2025 (z dne 4.7.2025)).

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:

/

- ☐ *Občinski lokacijski načrt:

	/
- <input type="checkbox"/> Državni prostorski načrt:	/
<input type="checkbox"/> Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim Št. parcele: / Pravna podlaga: /	
Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov	
- <input checked="" type="checkbox"/> program priprave prostorskega akta:	Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4
- <input type="checkbox"/> faza priprave/predviden rok sprejema:	/
- <input type="checkbox"/> morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:	/
4. ZAČASNI UKREPI	
<input type="checkbox"/> prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje <input type="checkbox"/> prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov <input type="checkbox"/> prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor <input type="checkbox"/> prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)	
5. PREDKUPNA PRAVICA	
<input checked="" type="checkbox"/> Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine Pravna podlaga <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> Skladno z določili 1., 2. in 4.člena Odloka o predkupni pravici občine Kidričevo (Uradni list RS, št.63/03), se parcele 861/69(del), 864/18(del), 864/20(del) v območju stavbnih zemljišč nahajajo v območju predkupne pravice občine. </div>	
<input type="checkbox"/> Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora Št. parcele: / Pravna podlaga: <div style="border: 1px solid black; height: 20px; margin-top: 5px; text-align: center;">/</div>	
6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE	
<input type="checkbox"/> Zemljiška parcela je stavbno zemljišče. Št. parcele: / Oznaka: / Naziv razvojne stopnje zemljišča: /	
<input type="checkbox"/> Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče	

Št. parcele: /

Pravna podlaga: Občina nima sprejete ustrezne pravne podlage.

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Parcele 861/69 (del), 864/18 (del), 864/20 (del) se nahajajo na območju stavbnih zemljišč, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcel (Odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2019 in 29/2019).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

Zemljišče, navedeno v 1. točki tega potrdila leži v naslednjem varovanem območju:

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 861/69, 861/71, 864/18, 864/20).
- ekološko pomembno območje (EPO): Dravsko polje (42500) (parc. št. 861/69, 861/71, 864/18, 864/20).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).
- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

- vrsta varovalnega pasu:

- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) (parc. št. 861/69, 861/71, 864/18, 864/20).

- širina varovalnega pasu:

- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3) - 15 m.

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- požarno ogroženi gozdovi: 3. stopnja požarne ogroženosti: srednja ogroženost (parc. št. 861/69 (del), 864/18 (del), 864/20 (del)).
- varovalni koridor javnega letališča Edvarda Rusjana Maribor (parc. št. 861/69, 861/71, 864/18, 864/20).

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta


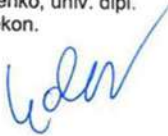

Priloga št. 3501-372/2025-2

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Oproščeno plačila upravne takse na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10 - ZUT-UPB5, 14/15-ZUJFO, 32/16).

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

Pripravila: Sandra Golenko, univ. dipl. ekon.	Žig: 	Direktor Občinske uprave Občine Kidričevo Damjan Napast
		
Prejeto: - Vlagatelj (naslovnik) - Arhiv – tu.		

4

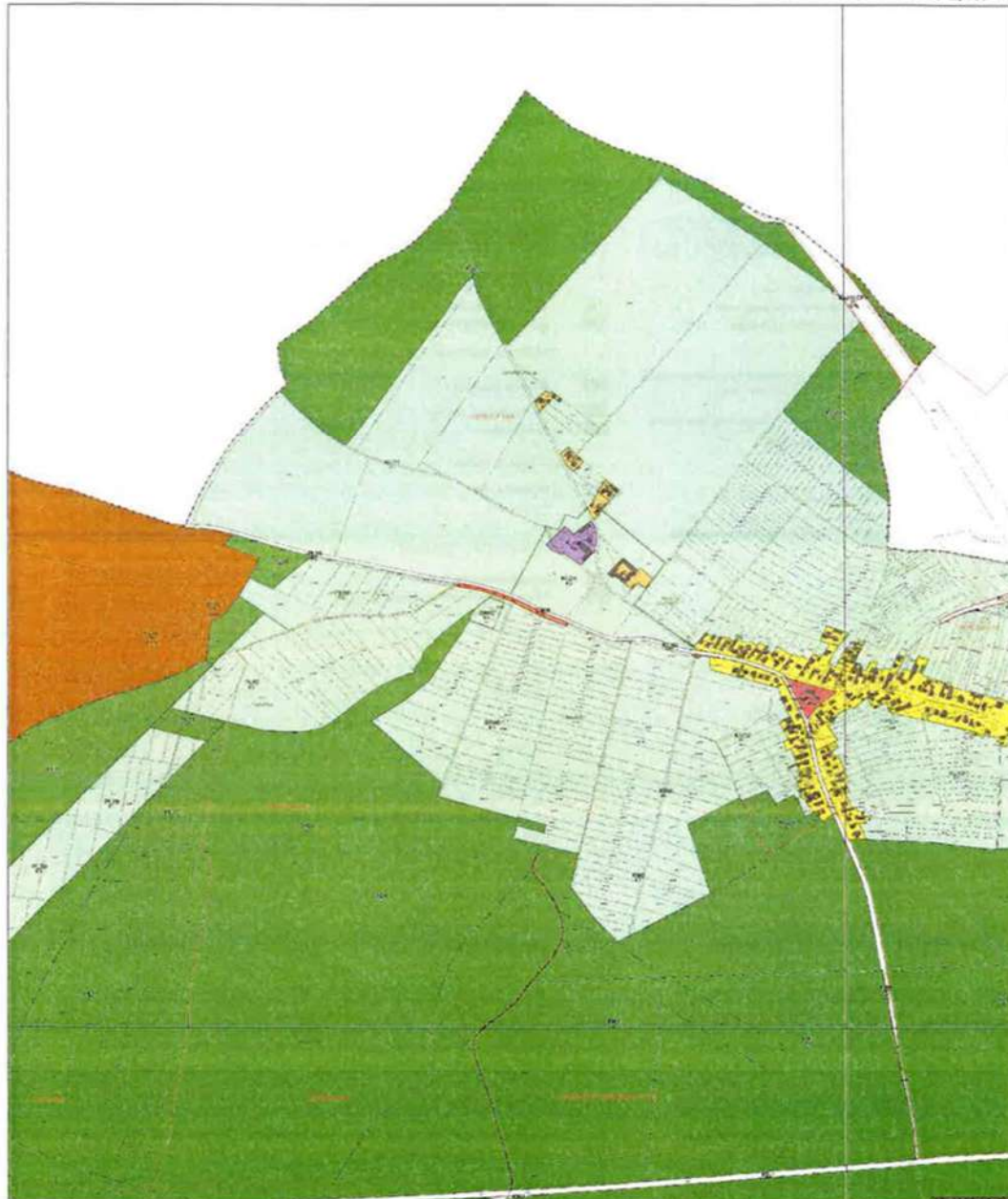


OBČINA KIDRIČEVO

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KIDRIČEVO (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021, 11/2021, 19/2025 in 39/2025)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine
KIDRIČEVO - namenska raba

Številka: 3501-372/2025-2, list: 1/2



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 m

MERILO 1:15000

1 cm na papirju je 150 m v naravi.



Kopija je enaka originalu.

Datum: 18.11.2025

Handwritten signature in blue ink.



OBČINA STARŠE
OBČINSKA UPRAVA
Starše 93 2205 STARŠE
Telefon: 02 686 48 00, Fax: 02 686 48 10
E-mail: obcina@starše.si



Številka: 35013-229/2025
Datum: 20.11.2025

Občina Starše
Starše 93
2205 Starše

Občina Starše, Občinska uprava izdaja na podlagi vloge **Občine Starše, Starše 93, 2205 Starše**, na podlagi 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/2006, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013) na podlagi 279. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), Pravilnika o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list RS, št. 92/22) in na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Starše (MUV, št. 19/16) naslednjo

LOKACIJSKO INFORMACIJO – NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI IN NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČA

katastrska občina: 714 – Prepolje

številka zemljiške parcele / parcel: 1295/2, 1297/2, 1299/2, 1301/2, 1302/2, 1304/5, 1304/7 in 1305/2

enota urejanja prostora EUP: DP - 14

namenska raba zemljišč: stavbno zemljišče

podrobnejša namenska raba: LN – površine nadzemnega pridobivalnega prostora

katastrska občina: 714 – Prepolje

številka zemljiške parcele / parcel: 1107/11

enota urejanja prostora EUP: BR - 05

namenska raba zemljišč: stavbno zemljišče

podrobnejša namenska raba: IG – gospodarske cone

katastrska občina: 714 – Prepolje

številka zemljiške parcele / parcel: 1109/4

enota urejanja prostora EUP: DP-09

namenska raba zemljišč: gozdno zemljišče

podrobnejša namenska raba: G – gozdna zemljišča

2. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Vrsta varovanega območja:

- **Parcele št.: 1295/2, 1297/2, 1299/2, 1301/2, 1302/2, 1304/5, 1304/7, 1305/2, 1107/11 in 1109/4, k.o. 714 – Prepolje** se nahajajo v vodovarstvenem območju III –VVOIII širše območje.

Predpis oziroma akt o zavarovanju:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15).

Drugi predpisi, ki veljajo na območju:

- **Parcele št.: 1295/2, 1297/2, 1299/2, 1301/2, 1302/2, 1304/5, 1304/7, 1305/2 in 1107/11 k.o. 714 – Prepolje**, Odlok o predkupni pravici Občine Starše (MUV, št. 19/2014, 20/2014, 6/2015).

Na predmetnih zemljiščih občina Starše ne uveljavlja predkupne pravice.

3. VELJAVNOSTI IN NAMEN IZDAJE POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev oz. sprejetja novih prostorskih aktov in se izdaja za namen izvedbe pravnega posla.

4. PRILOGE K POTRDILU

Kopija kartografskega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu (MUV, št. 19/16) kartografski list št. **13 (126-06)**.

5. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Taksa se v skladu z 23. členom Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 32/16 – ZUT-I) ne plača.

Postopek vodil:
Robert Tommasini, univ. dipl. prav.
Višji svetovalec za okolje in prostor

**Direktorica
Občinske uprave
Občine Starše
Mojca Kacjan, mag.**

Poslano:

- Na naslov

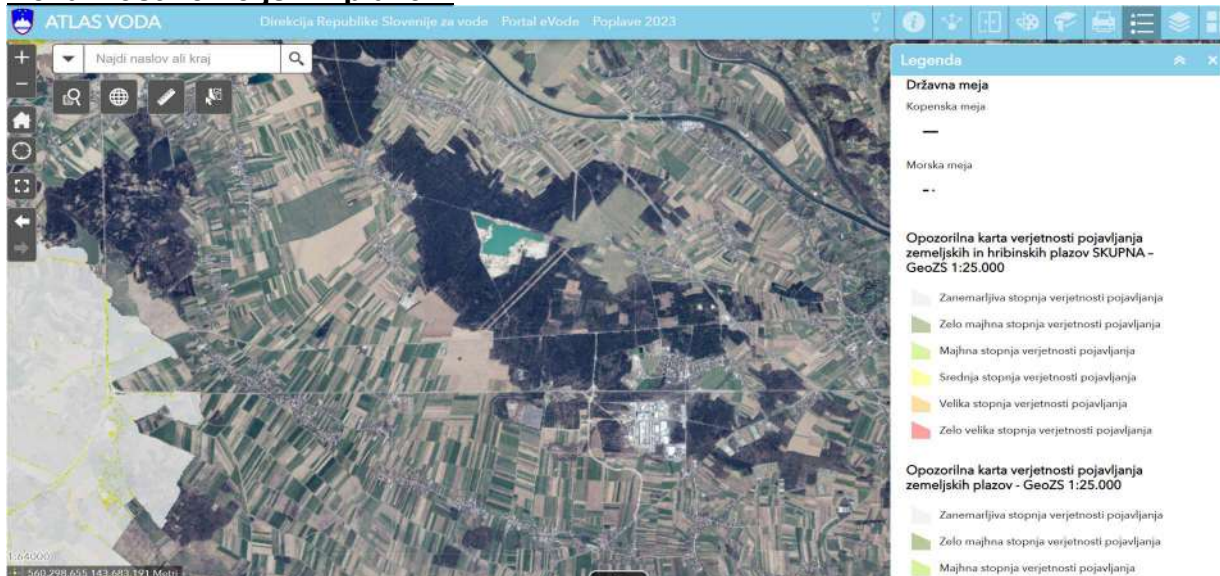
Vloženo:

- Zbirka dokumentarnega gradiva

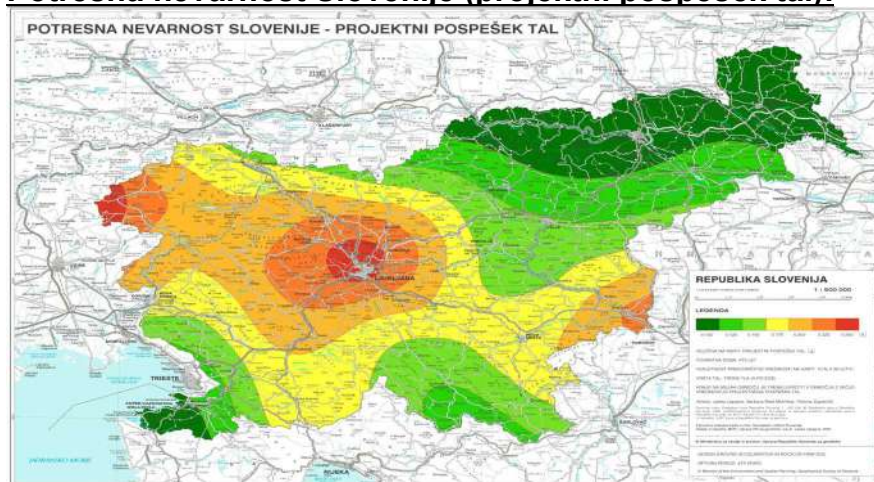
Poplavna varnost/nevarnost:



Nevarnost zemeljskih plazov:



Potresna nevarnost Slovenije (projektni pospešek tal):



4.2 OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnin sem opravil dne 24.12.2025.

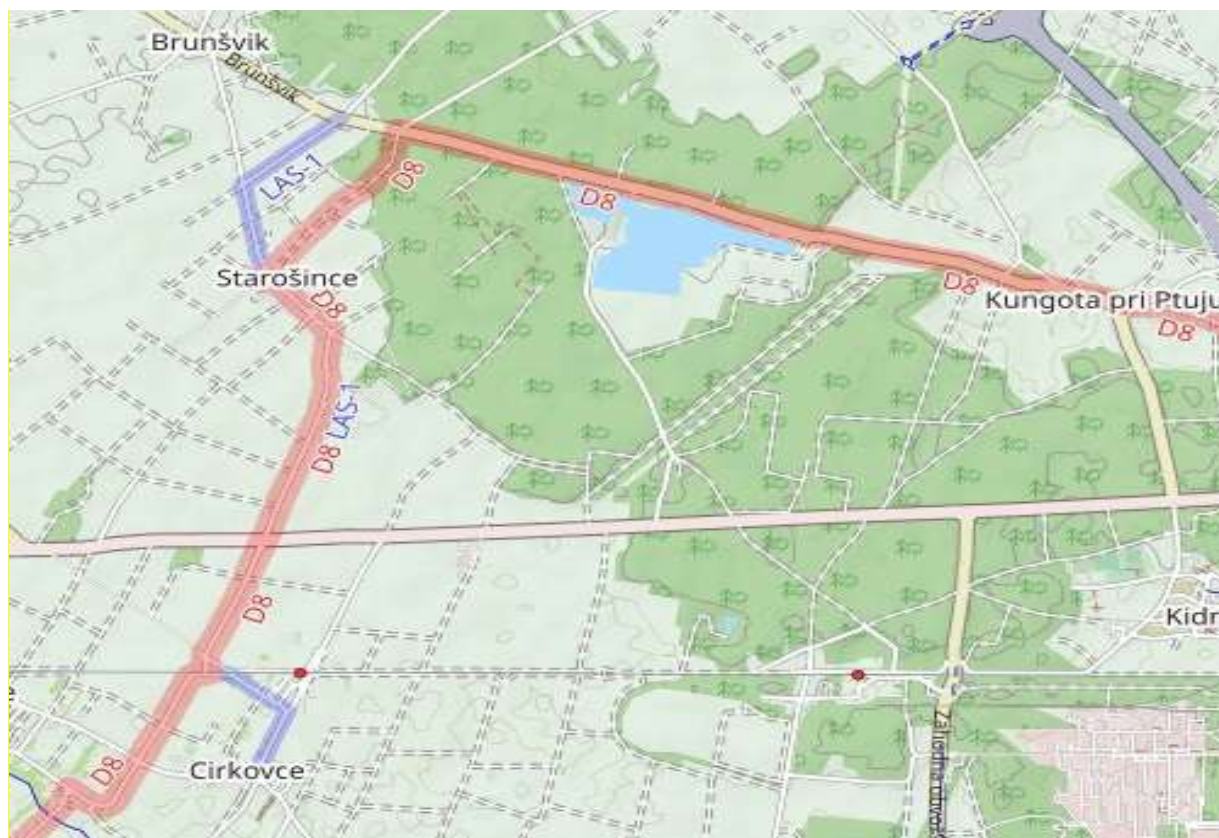
4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Ocenjevane nepremičnine (skupaj 120 parcel) imajo skupno površino meri 31.020 m² (pri nekaterih parcelah meje niso urejene). V naravi so to prosta zemljišča brez kakršnihkoli nadzemnih izboljšav (stavb).

Po osnovni namenski rabi se delijo na:

- Kmetijska zemljišča;
- Gozdna zemljišča;
- Stavbna zemljišča.

Nahajajo se na oz. ob trasi nove kolesarske steze, ki bo potekala na vzhodu od Kungote pri Ptuj (ob lokalni cesti s šif. odseka 328291 in 9013), proti zahodu mimo severnega dela gramoznice in proti kraju Brunšvik. Na križišču pred krajem Brunšvik se trasa obrne proti jugu po deloma gozdni deloma poljski poti (javno dobro) do kraja Starošince (ob lokalni cesti s šif. odseka 165031). V nadaljevanju se trasa kolesarske steze nadaljuje proti kraju Cirkovce (gre čez regionalno cesto z šif. odseka 0393, nadaljuje pot do/čez železniški prehod zavarovan z zapornicami in se nadaljuje proti kraju Spodnje Jablane (ob lokalni cesti z šif. odseka 665511). V Spodnjih Jablanah se trasa nadaljuje čez križišče ob kapelici (po lokalni cesti s šif. odseka 165061) in nadaljuje po lokalni cesti in se zaključi ob prehodu čez most.



Slika: trasa nove kolesarske steze

Kungota pri Ptuj:



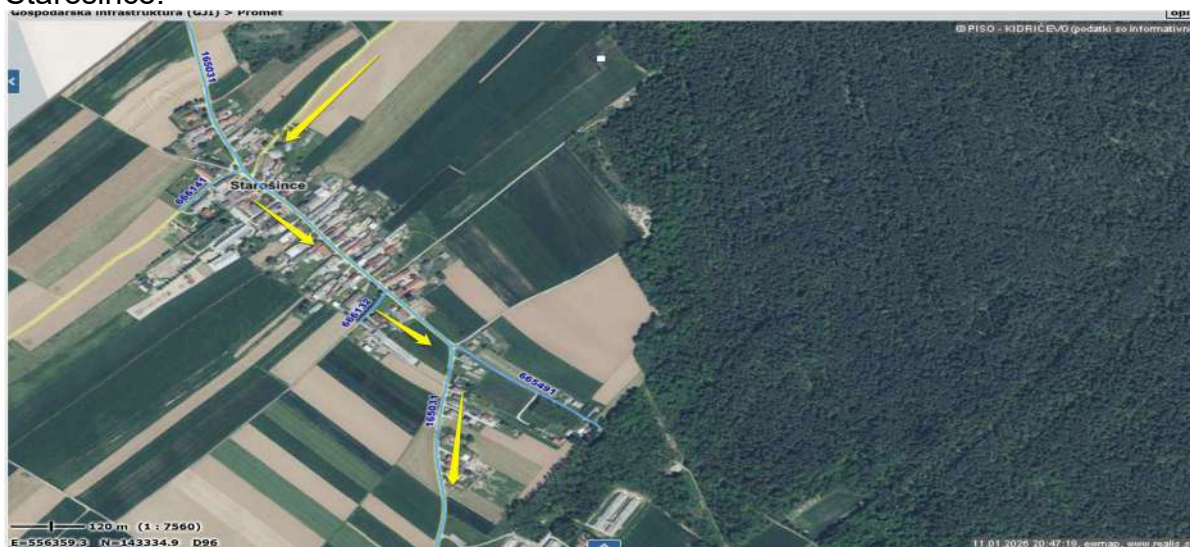
Severni del gramoznice:



Križišče pred krajem Brunšvik:



Starošince:



Križišče z regionalno cesto (odsek 165031 in 0393):



Prehod čez železniški prehod:



Spodnje Jablane in zaključek trase:





Vir: PISO in fotografije z ogleda

5 ANALIZA PODATKOV

5.1 ANALIZA OKOLJA, SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Analiza trga nepremičnin je sestavljena iz dveh delov, in sicer:

- ✓ Makroanalize (makroekonomski okvirji v Republiki Sloveniji)
- ✓ Mikroanaliza (podatki občine Kidričevo)
- ✓ Analiza okolja in Trga nepremičnin

Makroanaliza

Mednarodne institucije v svojih zadnjih napovedih za evrsko območje letos predvidevajo le malo višjo rast BDP kot lani, nato pa postopno krepitev, ki pa bo počasnejša od jesenskih pričakovanj, še zlasti v Nemčiji. Velika geopolitična in ekonomska negotovost, ki jo kaže tudi rekordno visok indeks negotovosti trgovinskih politik v januarju 2025, ter že sprejeti ukrepi ameriške administracije nakazujejo možna dodatna znižanja oziroma povečano tveganje za poslabšanje obetov. Zato smo k oblikovanju predpostavk pristopili konzervativno. Za evrsko območje za letos predpostavljamo 0,8-odstotno gospodarsko rast, ki naj bi se v letih 2026 in 2027 zvišala na 1,1 oz. 1,2 %. Med najpomembnejšimi trgovinskimi partnericami bo gospodarsko okrevanje predvidoma najpočasnejše v Nemčiji, kjer naj bi se po letošnji stagnaciji rast v letih 2026 in 2027 dvignila na 0,8 %.

Gospodarska rast v Sloveniji se bo letos okrepila na 2,1 %, kar je nekoliko manj, kot smo pričakovali jeseni 2024. Rast blagovnega izvoza bo po lanskem visoki rasti, ki pa se je v zadnjem četrletju opazno umirila, letos nekoliko nižja in bo v večji meri sledila rasti tujega povpraševanja. Rast izvoza storitev pa se bo še pospešila. K višji rasti BDP bo letos ključno prispevala domača potrošnja, zlasti nadaljnja rast zasebne potrošnje, podprte z rastjo plač in socialnih transferjev, ter okrevanje investicij po lanskem upadu. Rast obsega trošenja gospodinjstev bo omogočala rast prihodka v trgovini, pa tudi v storitvah, povezanih s turizmom in preživljanjem prostega časa, na kar bo ugodno vplivala tudi nadaljnja rast potrošnje tujih turistov. Investicijska aktivnost države se bo okrepila, podprta s sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) in Sklada za obnovo po poplavah leta 2023. Negotovost in šibko gospodarsko okrevanje v trgovinskih partnericah bosta vplivala na previdnost pri investicijskih odločitvah predvsem tistega dela gospodarstva, ki je usmerjen na tuje trge. Nekaj spodbude sicer prihaja z nižjimi obrestnimi merami, kar bo vplivalo predvsem na stanovanjske investicije, a bolj na srednji rok. V letu 2025 bo rast državne potrošnje zmernejša (2,7 %) kot lani. Podobno kot v letu 2024, tudi letos pričakujemo, da bo nadaljevanje obnove po poplavah vplivalo na rast izdatkov za blago in storitve sektorja države (ne le na investicije). Pričakujemo pa tudi prve učinke novih pravic na področju dolgotrajne oskrbe, ki bodo uvedene sredi leta 2025.

V prihodnjih dveh letih v osrednjem scenariju pričakujemo nekoliko višjo rast gospodarske aktivnosti (2,4 % leta 2026 in 2,3 % leta 2027). S postopnim okrevanjem tujega povpraševanja pričakujemo nadaljevanje rasti izvoza blaga in storitev, ki pa bo nižja kot v obdobju pred pandemijo in energetske krize. Poleg predpostavljene postopne krepitve rasti tujega povpraševanja bosta na rast blagovnega izvoza pozitivno vplivala tudi dokončanje investicije farmacevtskega podjetja in zagon

produkcije novega modela avtomobila, kar bo spodbudno vplivalo tudi na rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Domača potrošnja bo ostala pomemben dejavnik rasti BDP. Trošenje gospodinjstev bo raslo podobno kot letos in poganjalo nadaljnjo rast prodaje v trgovini, gostinstvu in kulturnih, razvedrilnih, osebnih ter športnih storitvah. Rast investicij se bo še okrepila, ob visoki ravni državnih investicij bodo k temu prispevale tudi večje investicije v gradnjo stanovanj ter opremo in stroje. Na dinamiko rasti državne potrošnje bo v letih 2026 in 2027 6 Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025 vplivalo predvsem uvajanje novih pravic v okviru novega sistema dolgotrajne oskrbe.

Na trg dela poleg konjunkturalnih razmer pomembno vplivajo demografske spremembe: ob visoki doseženi ravni zaposlenosti in pomanjkanju delovne sile bo v razmerah zmerne gospodarske rasti rast zaposlenosti letos 0,1-odstotna, v prihodnjih dveh letih pa 0,4 oz. 0,5-odstotna. Potem ko je zaposlenost večino lanskega leta praktično stagnirala na rekordni ravni, tudi za letos pričakujemo nizko rast, ki bi se v naslednjih dveh letih lahko malo okrepila in bo izhajala pretežno iz zaposlovanja tujih državljanov. Brezposelnost se bo še nekoliko zmanjšala, na manjše število registriranih brezposelnih bo poleg prehoda v aktivnost pomembno vplivalo tudi naraščajoče prehajanje iz brezposelnosti v neaktivnost oz. upokožitev.

Rast skupne povprečne bruto plače bo tudi letos razmeroma visoka (6,2 %), izhajala bo tako iz zasebnega kot iz javnega sektorja; nato naj bi se nekoliko umirila (5,5 oz. 5,1 %), a bo realna rast (okoli 3 %) presegala stopnjo pred desetletjem. V javnem sektorju bo na rast plač letos in v prihodnjih treh letih znatno vplivala plačna reforma, ki se je začela izvajati 1. januarja 2025. Vpliv bo največji letos, v letih 2026 in 2027 pa postopoma manjši v skladu s predvideno dinamiko in ocenami učinkov uveljavitve reforme. V zasebnem sektorju letos in v prihodnjih letih pričakujemo še vedno razmeroma visoko rast plač, ki pa se bo počasi umirila. Na pritiske po povišanju rasti plač bo še naprej pomembno vplivalo pomanjkanje kadra, delno tudi demonstracijski učinek zaradi povišanja plač v javnem sektorju, na drugi strani pa bodo težnje podjetij po ohranjanju konkurenčnosti vplivale na to, da bo realna rast nekoliko bolj umirjena.

Rast cen bo letos umirjena v večini skupin, pri storitvah bo še naprej presegala skupno rast cen, na dinamiko inflacije pa bodo pomembno vplivali (pretekli in tekoči) ukrepi in njihovo iztekanje, tako da pričakujemo, da bo inflacija konec leta 2025 2,7-odstotna, v povprečju leta pa 2,3- odstotna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih razmer na mednarodnih trgih energentov bodo medletne rasti cen energentov precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje energetske draginje. Predvsem nizka osnova zaradi ukrepov, sprejetih konec lanskega leta, bo vplivala tudi na povišanje medletne inflacije konec letošnjega leta. Pričakujemo, da se bo letos in v prihodnjih letih rast cen storitev ohranjala na nadpovprečni ravni, na kar bosta še naprej pomembno vplivala pomanjkanje delovne sile in nadaljnja rast plač. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna in bo ob relativno višji rasti cen storitev ohranjala osnovno inflacijo okoli 2 %. Rast cen hrane, ob predpostavljeni odsotnosti večjih šokov na trgih surovin in zmernem podnebni vplivu, bo predvidoma umirjena. V odsotnosti šokov se bo inflacija po letu 2025 tako še nekoliko znižala in se gibala okoli 2 %.

Pripravo makroekonomskih napovedi vedno spremlja negotovost, ki pa se je v zadnjih letih povečala. Zlasti letos uresničitev Pomladanske napovedi spremljajo znatna

tveganja, povezana predvsem z razmerami v mednarodnem okolju, v manjši meri pa tudi v domačem. Tveganja so večinoma negativna in večja kot lani jeseni, so pa tudi možnosti za višjo rast od predvidene v osrednjem scenariju. Največje tveganje iz mednarodnega okolja za nižjo napoved BDP kot v osrednjem scenariju izhaja iz močno povečane negotovosti (ki je sicer delno že vključena v osnovne predpostavke), povezana pa je z morebitnim stopnjevanjem protekcionističnih ukrepov ZDA in povračilnih ukrepov prizadetih držav. To bi namreč lahko zavrlo pričakovano postopno okrevanje rasti aktivnosti in umirjanje inflacije v trgovinskih partnericah. S stopnjevanjem carin tudi za države izven EU se dodatno povečuje tveganje za upočasnitev rasti svetovne trgovine, motnje v dobavnih verigah in še močnejše posredne vplive. Hkrati se s tem lahko okrepi izpostavljenost evropskih (in slovenskih) gospodarstev tuji konkurenci, ki bi se iz ZDA preusmerila na trge, kjer so posredno ali neposredno bolj prisotna slovenska podjetja. Ob predpostavki uvedbe 10-odstotnih carin in povračilnih ukrepov EU ter povečane in dlje trajajoče negotovosti glede trgovinskih politik, bi bila gospodarska rast v Sloveniji lahko nižja za približno pol o. t. Zvišanje obstoječih carin za avtomobile na 25 % bi ta učinek dodatno povečalo. Velika ostaja tudi geopolitična negotovost, predvsem v povezavi z razvojem dogodkov na Bližnjem vzhodu in v Ukrajini, prisotna pa so tudi druga tveganja, ki bi lahko upočasnila rast evropskega gospodarstva v času, ko se to že dlje sooča s težavami zaradi zmanjšanja konkurenčnosti in strukturnimi težavami. Gre za uspešnost soočanja s strukturnimi izzivi v evropskem proizvodnem sektorju (dražji energenti, hiter tehnološki napredek, spremenjene preference potrošnikov in svetovna konkurenca), zlasti v avtomobilski industriji. Že dalj časa trajajoča višja rast plač od produktivnosti ob pomanjkanju usposobljene delovne sile lahko v evrskih državah poveča inflacijske pritiske in vpliva na konkurenčnost ter odločitve podjetij za naložbe. Tudi v domačem okolju so prisotna nekatera negativna tveganja, povezana pa so predvsem z zmogljivostmi za izvedbo obsežnih investicijskih projektov in tudi z vplivi rasti stroškov dela na konkurenčnost. Možnosti za višjo gospodarsko rast od predvidene v osnovnem scenariju pa izhajajo iz morebitnega še uspešnejšega privabljanja delovne sile in pozitivnih učinkov celovitega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2024	Pomladanska napoved (februar 2025)		
		2025	2026	2027
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,6	2,1	2,4	2,3
BDP, nominalna rast v %	4,7	4,9	5,2	4,8
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	67,0	70,3	73,9	77,5
Izvoz blaga in storitev, realna rast v %	3,2	2,6	3,4	3,1
Uvoz blaga in storitev, realna rast v %	3,9	2,7	3,9	3,5
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-0,4	0,1	-0,1	0,0
Zasebna potrošnja, realna rast v %	1,6	2,2	2,3	2,4
Državna potrošnja, realna rast v %	8,5	2,7	4,1	2,2
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	-3,7	1,0	3,0	2,6
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,3	0,0	0,0	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	0,1	0,1	0,4	0,5
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	46,0	45,4	44,8	44,3
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	4,6	4,6	4,5	4,5
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	3,7*	3,7	3,7	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	6,2	6,2	5,5	5,1
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	4,1	3,8	3,1	3,0
- zasebni sektor	4,9	3,5	3,3	3,1
- javni sektor	2,5	4,4	2,9	2,7
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	1,4	2,0	2,0	1,7
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	3,3	3,1	2,9	2,6
- v primerjavi z BDP v %	4,9	4,4	3,9	3,4
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	1,9	2,7	2,2	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	2,0	2,3	2,3	2,1
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	0,9*	0,7	1,3	1,1
PREDPOSTAVKE				
Tuže povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	0,4	2,2	2,5	2,6
BDP v evrskem območju, realna rast v %	0,7	0,8	1,1	1,2
Cena nafte Brent v USD/sod	80,5	75,7	71,1	69,4
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	8,8	7,0	-0,5	-1,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,082	1,041	1,041	1,041

Vir: za leto 2024 SURS (2025), BS (2025), ECB (2025a), EIA (2025), Eurostat (2025); za obdobje 2025–2027 napoved UMAR. Opomba: *ocena UMAR.

Vir. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025, UMAR, februar 2025

Mikroanaliza

Občina Kidričevo



Občina Kidričevo je del podravske statistične regije. Meri 71 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 99. mesto.

Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2021 je imela občina približno 6.550 prebivalcev (približno 3.220 moških in 3.330 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 82. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 92 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo enako številu umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu enak nič. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 1,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,7 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 44,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 135 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 293 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 88 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v

Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 570 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 240 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (67 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 12 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 10 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 589 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 366 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 1 kg več kot v celotni Sloveniji.

Občino Kidričevo sestavlja 18 krajev: Kidričevo, Kungota pri Ptuj, Njiverce, Apače, Strnišče, Lovrenc na Dravskem polju, Pleterje, Župečja vas, Mihovce, Dragonja vas, Cirkovce, Zgornje Jablane, Spodnje Jablane, Pongrce, Šikole, Stražgonjca, Spodnji Gaj pri Pragerskem in Starošince. Občina je leta 1995 nastala iz tedanjih treh krajevnih skupnosti, Cirkovce, Kidričevo in Lovrenc na Dravskem polju.

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2024:

V letu 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že tretje leto zapored nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj vseh vrst nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Kljub postopnemu zniževanju bančnih obrestnih mer, razmeroma ugodnim makro-ekonomskim kazalnikom in še vedno visokemu povpraševanju po nepremičninah se je število transakcij zmanjšalo. K temu so v manjši meri prispevale vladne napovedi uvedbe obdavčitve premoženja v obliki stanovanjskih nepremičnin ter omejitve kratkoročnega oddajanja nepremičnin, v večji meri pa predvsem nadaljnja visoka rast cen, ki omejuje dostopnost nepremičnin širšemu delu prebivalstva.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 se je število prodaj tako stanovanj kot stanovanjskih hiš zmanjšalo za 35 do 40 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kamor sodijo pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali, je bilo v preteklem letu na podobni ravni kot pri stanovanjskih nepremičninah. Število transakcij je v letu 2024 upadlo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa se je zmanjšalo za približno 45 odstotkov.

V zadnjih treh letih je najbolj izrazit trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. Število prodaj zazidljivih zemljišč za gradnjo stavb se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 45 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom,

po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2024 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 9 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za kar 17 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 72 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij ter rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da se nahajamo v samem vrhu nepremičninskega cikla in postopoma prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

Predvsem visoke cene ter deloma omejena ponudba nepremičnin še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva, hkrati pa zavirajo tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Zato je pričakovati nadaljnje zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letu 2025. Če se bo trend upadanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljeval z enako intenziteto tudi v letu 2025, bi lahko v prihodnjem obdobju govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Ocenjujemo, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v letošnjem letu nekoliko umirila, pri čemer lahko ponekod, predvsem na sekundarnem trgu, pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj. Zaradi omejene ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, zlasti v Ljubljani, ki pomembno vpliva na trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa večjega in nenadnega padca cen nepremičnin ni pričakovati.

Obseg prodaje nepremičnin v letu 2024:

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali okoli 23.400 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,4 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 24 in 25 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 2,5 in 2,6 milijarde evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2020 – 2024

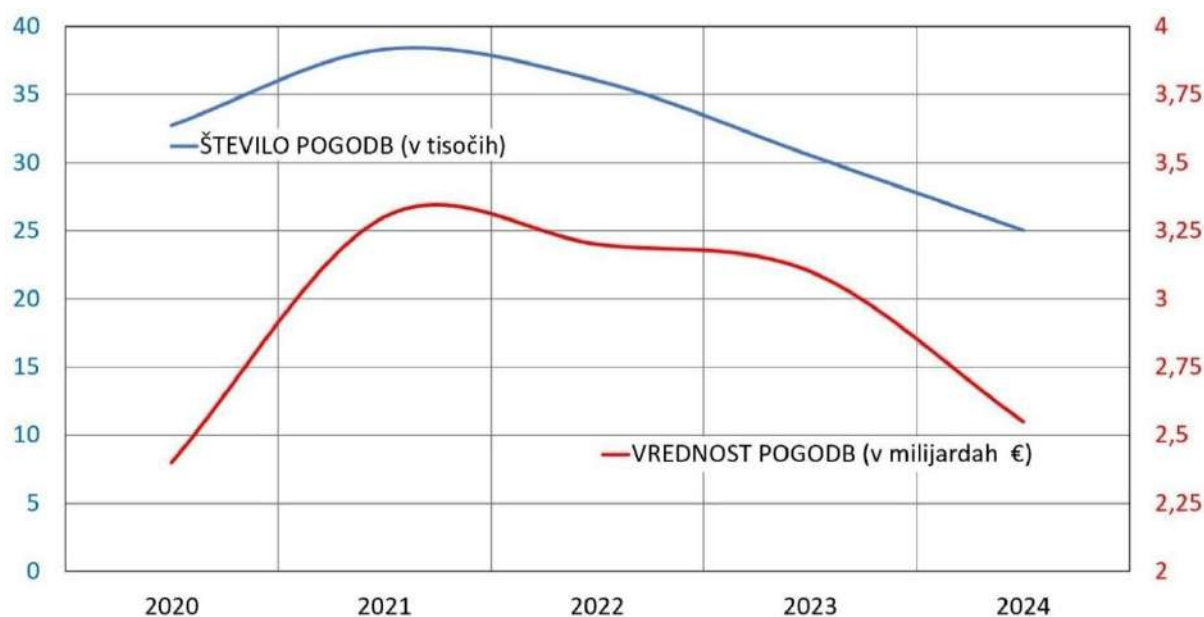
	2020	2021	2022	2023	2024
Število pogodb (v tisočih)	32,7	38,3	36,0	30,5	23,4
Vrednost pogodb (v milijardah €)	2,4	3,3	3,2	3,1	2,4

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2024 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še tretje leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za približno 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 15 do 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 30 odstotkov, še več oziroma za okoli 35 odstotkov manjše pa je bilo v primerjavi z letom 2021.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2020 – 2024



Opomba:

Število in vrednost pogodb za leto 2024 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2024 še za 5 odstotkov višje.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2024 slabih 1,7 milijarde evrov, kar je predstavljalo 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2023 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa zmanjšal za nekaj več kot 15 odstotkov, predvsem na račun zmanjšanja skupne vrednosti prodanih stanovanj, ki se je v primerjavi z letom prej znižala za 20 do 25 odstotkov. To je posledica občutnega upada obsega trgovanja s stanovanji v lanskem letu.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2024

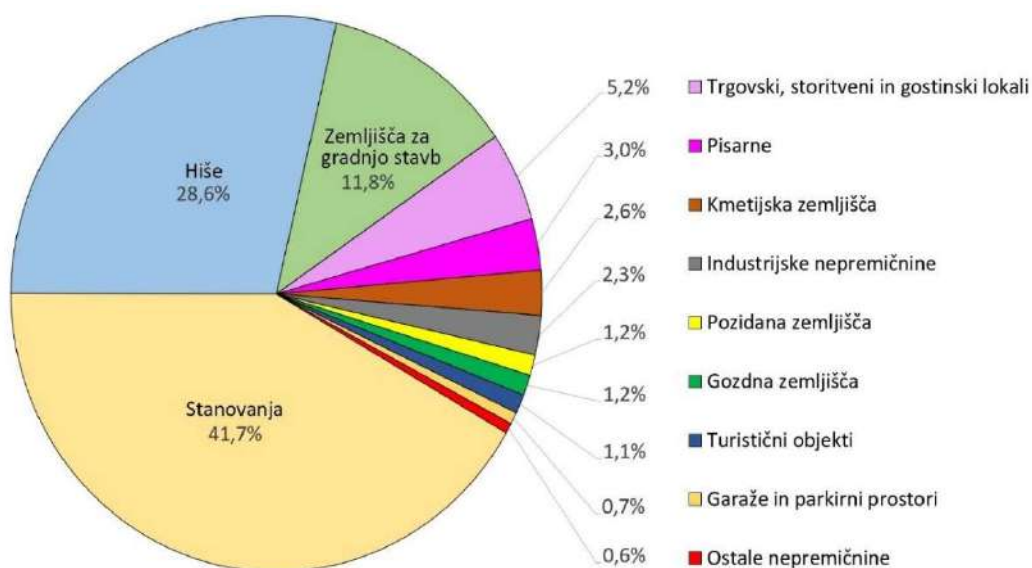
Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	996	41,7%
Hiše	682	28,6%
Zemljišča za gradnjo stavb	281	11,8%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	125	5,2%
Pisarne	71	3,0%
Kmetijska zemljišča	62	2,6%
Industrijske nepremičnine	56	2,3%
Pozidana zemljišča	29	1,2%
Gozdna zemljišča	28	1,2%
Turistični objekti	26	1,1%
Garaže in parkirni prostori	18	0,7%
Ostale nepremičnine	14	0,6%

Vrednostno je v letu 2024 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal slabih 2 milijarde evrov oziroma 82 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 252 milijonov evrov oziroma slabih 11 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 90 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej povečala za dobrih 5 odstotkov, pri čemer se je opazno povečala vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (65 odstotkov) ter v manjši meri s pisarniškimi prostori (5 odstotkov), medtem ko se je vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali zmanjšala za okoli 10 odstotkov.

Kljub zmanjšanju vrednosti skupnega prometa za približno 15 odstotkov, se delež vrednosti s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Omeniti velja še padec vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je znašal okoli 25 odstotkov. Ta upad je deloma posledica zmanjšanega števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj se garaže in parkirni prostori v večini primerov prodajajo skupaj s stanovanji.

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2024

Vrednostno je v letu 2024 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal slabih 2 milijarde evrov oziroma 82 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 252 milijonov evrov oziroma slabih 11 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 90 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej povečala za dobrih 5 odstotkov, pri čemer se je opazno povečala vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (65 odstotkov) ter v manjši meri s pisarniškimi prostori (5 odstotkov), medtem ko se je vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali zmanjšala za okoli 10 odstotkov.

Kljub zmanjšanju vrednosti skupnega prometa za približno 15 odstotkov, se delež vrednosti s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Omeniti velja še padec vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je znašal okoli 25 odstotkov. Ta upad je deloma posledica zmanjšane števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj se garaže in parkirni prostori v večini primerov prodajajo skupaj s stanovanji.

Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin:

Po skokoviti rasti števila prodaj nepremičnin, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin upadlo že tretjo leto zapored.

Stanovanjske nepremičnine

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2024 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 7.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.000 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2024 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš, se je v primerjavi z letom 2023,

zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 40 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 35 odstotkov.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 800 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 450 za lokale.

V primerjavi z letom 2023 se je število prodaj pisarn zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 25 odstotkov. Še izrazitejši padec beležimo v primerjavi z letom 2022, saj se je število prodaj pisarn zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 40 do 45 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 je bilo število prodaj pisarn manjše za 40 do 45 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 45 do 50 odstotkov.

Parkirni prostori

Lani je bilo po naši oceni prodanih okoli 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 1500 parkirnih prostorov v skupnih garažah.

Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa kar za 40 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj garaž zmanjšalo za 15 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa za 20 do 25 odstotkov. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj garaž manjše za 25 do 30 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa za 45 odstotkov.

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2020 – 2024

Vrsta nepremičnine	2020	2021	2022	2023	2024
Stanovanjske skupaj	15.581	18.788	17.080	14.099	10.940
Stanovanja	9.547	11.657	10.065	8.563	6.453
Hiše	6.034	7.131	7.015	5.536	4.487
Poslovne skupaj	1.769	2.193	1.921	1.511	1.191
Pisarne	1.114	1.326	1.107	897	760
Lokali	655	867	814	614	431
Parkirni prostori skupaj	4.202	5.319	4.212	4.528	3.011
Garaže	2.250	2.622	2.246	1.960	1.764
Parkirni prostori v garažah	1.952	2.697	1.966	2.568	1.247

Opombe:

Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;

Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;

Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;

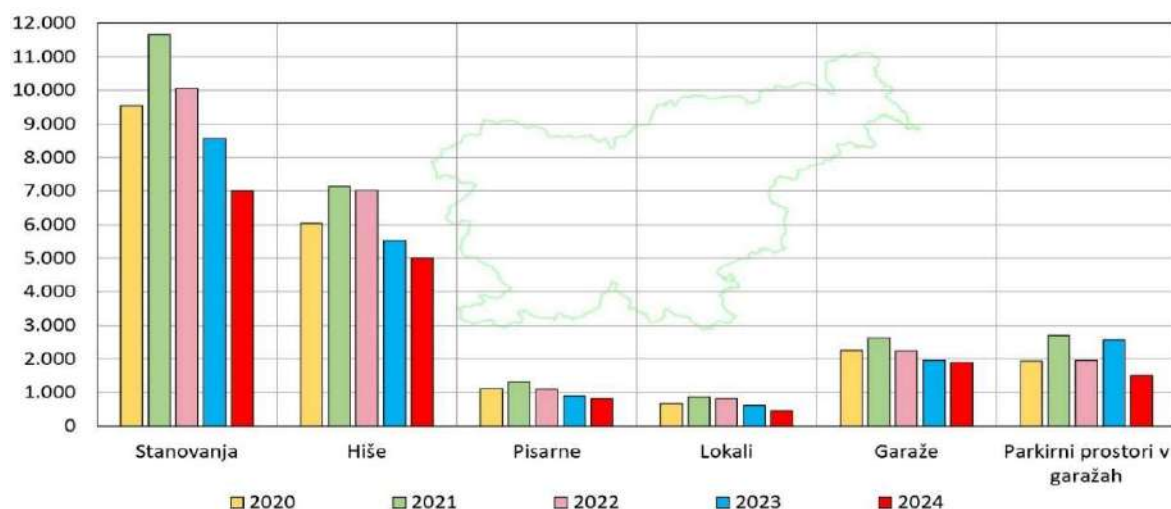
Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;

Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;

Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;

Podatki za leto 2024 so še začasni.

Slika 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2020 – 2024



Opomba:

- Število prodaj za leto 2024 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj nepremičnin za leto 2024 še do 5 odstotkov večje.
-

Prodaje zemljišč:

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2024 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 4600 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 470 hektarov.

Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2024 že tretje leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2023, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 30 do 35 odstotkov ter v primerjavi z 2021 že za dobrih 45 odstotkov.

Kmetijska in gozdna zemljišča

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 6400 kmetijskih in okoli 2700 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 3400 hektarov, gozdnih pa 4400.

Potem ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je po naši oceni leta 2024 v primerjavi z letom 2023 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 20 odstotkov.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2020 – 2024

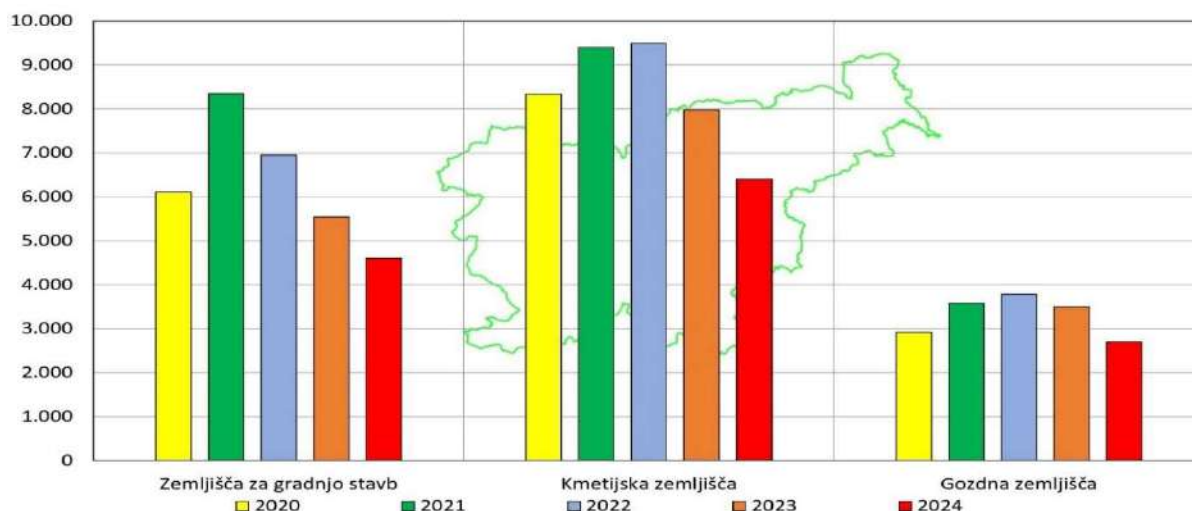
Vrsta zemljišča	2020	2021	2022	2023	2024
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	6.109	8.358	6.948	5.541	4.440
Prodana površina (v hektarih)	699	943	730	554	450
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	8.339	9.393	9.488	7.970	6.074
Prodana površina (v hektarih)	4.367	6.762	5.119	4.157	3.236
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	2.917	3.584	3.790	3.492	2.586
Prodana površina (v hektarih)	5.033	4.816	6.001	5.480	4.175

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje prodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju;
- Podatki za leto 2024 so še začasni.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2020 – 2024

¹ Zaradi velikih razlik v velikosti prodanih zemljišč so za vse obravnavane vrste zemljišč pogosta velika medletna nihanja v skupni prodani površini. Zato gibanje števila prodaj v primerjavi z gibanjem skupne površine prodanih zemljišč bolje ponazarja dejavnost trga za posamezno vrsto zemljišča.



TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji), in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Posavje, Bela Krajina, Zasavje), nekoliko povečala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,4-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 5,8-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 40-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Preglednica 9: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2024

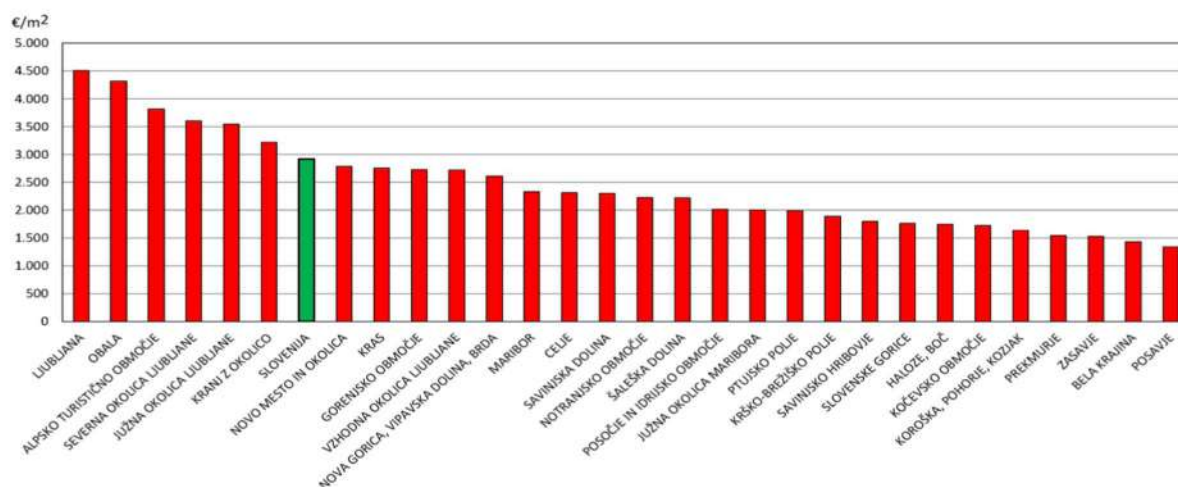
Analitično območje	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	4.192	2.920	2.260	165.000
LJUBLJANA	1.082	4.510	139	405.000
MARIBOR	565	2.330	100	195.000
OBALA	282	4.320	74	308.000
KRANJ Z OKOLICO	211	3.220	52	288.000
GORENJSKO OBMOČJE	209	2.730	82	200.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	204	3.600	105	330.000
CELJE	193	2.310	61	170.000
ŠALEŠKA DOLINA	124	2.220	28	183.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	117	2.790	99	134.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	116	2.000	157	175.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	112	3.540	111	340.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	90	2.610	77	148.000
SLOVENSKE GORICE	84	1.760	130	118.000
PTUJSKO POLJE	83	1.990	82	128.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	78	1.640	44	137.000
ZASAVJE	77	1.530	29	130.000
SAVINJSKA DOLINA	74	2.300	60	182.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	64	2.230	53	116.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	56	3.820	35	350.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	52	1.800	127	119.000
KOČEVSKO OBMOČJE	47	1.720	67	120.000
HALOZE, BOČ	44	1.750	90	69.000
PREKMURJE	42	1.550	84	90.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	41	2.720	38	199.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	35	1.890	51	90.000
KRAS	30	2.750	43	200.000
POSAVJE	29	1.340	124	77.000
BELA KRAJINA	28	1.430	45	70.000
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	23	2.010	55	110.000
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	--	--	18	171.000

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2024 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila nekoliko večja kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.920 €/m²) se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 310 evrov na kvadratni meter ter se tako prvič približala meji 3.000 €/m².

Slika 6: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024

Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2024 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2023 rekordno zvišala za 500 evrov na kvadratni meter in praktično presegla 4.500 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju Obale (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 4.320 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila za 430 evrov na kvadratni meter.

Območje Obale je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Alpsko turistično območje (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.820 €/m² in se je v primerjavi z leto 2023 zmanjšala za 110 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.600 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 330 evrov in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.540 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 450 evrov, ter v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.220 €/m²) zvišala za 120 evrov.

Pod slovenskim povprečjem so bili med urbani območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.790 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala kar za 260 evrov, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.730 €/m²) zvišala za 240 evrov, Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.610 €/m²) malenkost zvišala za 20 evrov, Maribor, kjer se je srednja cena (2.330 €/m²) zvišala za 200 evrov, Celje, kjer se je srednja cena (2.310 €/m²) zvišala za 130 evrov, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.220 €/m²) zvišala za 20 evrov, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in se je srednja cena prodanih stanovanj (1.530 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov.

Kot običajno, so bila tudi v letu 2024 stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.550 €/m²) sicer zvišala za kar 250 evrov, in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.430 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 170 evrov.

Lansko povečanje rasti cen stanovanj glede na leto 2023 je bilo predvsem posledica višjih rasti cen na manj urbanih območjih oziroma na območjih z najmanjšim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen na območjih z večjim fondom stanovanj v povprečju na ravni države.

Med petimi največjimi mesti smo lani zabeležili največjo rast v Ljubljani, in sicer so se cene stanovanj povečale za 13 odstotkov. Sledila je Obala oziroma Koper z 12-odstotno rastjo ter Celje in Maribor, kjer so se cene zvišale za 10 odstotkov. Najnižjo rast med petimi največjimi mesti smo zabeležili v Kranju, kjer so se cene stanovanj povečale za 4 odstotke. Visoko rast cen stanovanj smo zaznali tudi v Severni in Južni okolici Ljubljane, kjer so se cene lani zvišale za 12 oziroma 11 odstotkov.

Na preostalih območjih z večjim fondom stanovanj smo večjo rast od slovenskega povprečja zabeležili le še na območju Koroške, medtem ko je bila rast na drugih območjih nižja. Na Gorenjskem območju (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič, Jesenice) so se cene zvišale za 9 odstotkov, v Novem mestu za 8 odstotkov in v Zasavju za 6 odstotkov. V Novi Gorici in Murski Soboti so cene ostale približno na enaki ravni kot leto prej.

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 67 odstotkov.

Po naših ocenah so cene najbolj zrasle v Velenju, Celju in Savinski dolini (ki vključuje tudi Žalec in Polzelo), kjer so se zvišale za več kot 80 odstotkov. Več kot 70-odstotna rast je bila zabeležena na Alpsko turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko goro in Bled) ter v ostalih gorenjskih mestih (Škofja Loka, Radovljica, Tržič, Jesenice), medtem ko je bila rast cen v Kranju 57 odstotkov.

V Postojni so se cene stanovanj povišale za 79 odstotkov, skoraj enako pa tudi v Zasavju (76 odstotkov), medtem ko so v Mariboru in Novem Mestu zrasle za približno 70 odstotkov.

Na ravni slovenskega povprečja je bila v zadnjih petih letih rast cen stanovanj v Kopru, kjer so cene zrasle za okoli 67 odstotkov, ter v Beli Krajini, kjer je rast znašala 65 odstotkov. Pod slovenskim povprečjem pa so cene zrasle v Osrednjeslovenski regiji, kjer so v Ljubljani zrasle za 59 odstotkov.

Podobna rast je bila zabeležena tudi v Medvodah, Kamniku, Domžalah, Grosuplju, Vrhniki in Logatcu, kjer so cene stanovanj zrasle za odtenek več. Najnižje med vsemi območji pa je bila rast cen v Murski Soboti (55 odstotkov) ter v Novi Gorici in Ajdovščini, kjer so cene zrasle za okoli 46 odstotkov.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot kmetijska, pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni predstavljajo kmetijska zemljišča okoli 5 odstotkov skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda, kar znaša slabih 13 milijard evrov. Okoli 84 odstotkov kmetijskih površin je v lasti fizičnih oseb, okoli 12 odstotkov v lasti države oziroma občin, okoli 4 odstotke pa v lasti ostalih pravnih oseb.

Slika 70: Tržna analitična območja (TAO) z lokalnimi analitičnimi območji (LAO) za kmetijska zemljišča



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

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območij, in sicer »Štajersko območje«, »Dolenjsko območje in Bela Krajina«, »Savinjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Prekmurje«. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se praviloma opravi prek 70 odstotkov vseh transakcij z njimi.

Glede na namensko rabo zemljišč je konec leta 2024 skupna površina kmetijskih zemljišč v Sloveniji znašala dobrih 655 tisoč hektarov. Med obravnavanimi območji ima največji fond kmetijskih zemljišč »Štajersko območje«, s skoraj 120 tisoč hektari kmetijskih površin, kar predstavlja približno 18 odstotkov celotnega fonda v državi. Sledi »Dolenjsko območje in Bela Krajina« z okoli 85 tisoč hektarov, kar predstavlja okoli 13 odstotkov fonda kmetijskih zemljišč, nato »Savinjsko območje« z nekaj manj kot 83 tisoč hektari, kar prav tako predstavlja približno 13 odstotkov fonda. »Osrednjeslovensko območje« obsega nekaj manj kot 70 tisoč hektarov kmetijskih površin oziroma okoli 11 odstotkov celotnega fonda, medtem ko »Prekmurje« zajema okoli 55 tisoč hektarov oziroma 8 odstotkov kmetijskih zemljišč v državi.

Daleč najmanjši fond kmetijskih zemljišč (dobrih 14 tisoč hektarov) ima »Primorsko območje«, ki je sicer tudi po velikosti najmanjše. Največja gostota obdelovalne zemlje je v Prekmurju, ki tako velja za najbolj agrarno območje v državi, najmanjša pa na »Alpskem območju«.

Preglednica 166: Površina fonda, število in prodana površina kmetijskih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024

Analitično območje	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	655.242	5.053	6.074
ŠTAJERSKO OBMOČJE	118.766	729	1.141
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	84.376	507	1.288
SAVINJSKO OBMOČJE	82.745	441	803
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	69.320	318	570
PREKMURJE	54.283	324	617
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	43.375	142	305
NOTRANJSKA	38.643	176	236
KOROŠKO OBMOČJE	33.056	91	129
SUHA KRAJINA, KOČEVSKO OBMOČJE	32.207	137	292
ALPSKO OBMOČJE	29.640	1874	100
GORENJSKO OBMOČJE	29.009	165	209
IDRIJSKO HRIBOVJE	25.554	101	135
PRIMORSKO OBMOČJE	14.268	48	249

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda kmetijskih zemljišč.
- Površina fonda kmetijskih zemljišč je izračunana glede na namensko rabo parcel, evidentiranih v katastru nepremičnin, na dan 31. 12. 2024.

Med »kmetijskimi območji« je bil trg kmetijskih zemljišč glede na skupno število sklenjenih kupoprodaj in skupno prodano površino zemljišč najbolj dejaven na območjih »Prekmurja«, »Štajerskega območja« ter »Dolenjskega območja in Bele Krajine«, kjer je lastnika zamenjalo po 0,6 odstotka kmetijskih površin. Po dejavnosti trga je sledilo »Savinjsko območje« (0,5 odstotka) ter »Osrednjeslovensko območje« z 0,45 odstotka. Na vseh območjih je bila dejavnost trga kmetijskih zemljišč pod slovenskim povprečjem, ki je znašalo slabih 0,8 odstotka.

Cene kmetijskih zemljišč

Cene kmetijskih zemljišč se med tržnimi analitičnimi območji zelo razlikujejo. Razlog za velike razlike v ceni je predvsem razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Zemlja je omejena dobrina, kmetijska zemljišča pa so omejena še zaradi naravnih danosti, kot so klima, relief, konfiguracija terena, kakovost in globina prsti. Klima kot omejitveni dejavnik se zadnja leta izraža predvsem v intenziteti padavin, ki povzroča obširne poplave. Posledično se zaradi gradnje protipoplavnih nasipov in suhih zadrževalnikov zmanjšujejo površine najkakovostnejših kmetijskih zemljišč. Poleg omejitev zaradi naravnih danosti ima velik vpliv na zmanjševanje kmetijskih površin še urbanizacija kmetijskih zemljišč, tako za gradnjo bivališč kot za gradnjo infrastrukture. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbani in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma tudi občutne razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji. Na »Gorenjskem območju«, kjer je kmetijskih zemljišč zaradi naravnih danosti malo, povpraševanje pa je veliko, so bile cene kmetijskih zemljišč lani v povprečju najvišje. Srednja cena kmetijskega zemljišča je bila za 4,5-krat višja kot na območju »Notranjske«, kjer so bile cene najnižje.

Preglednica 167: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča m ² (mediana)
SLOVENIJA	1.802	1,34	2,00	3,00	3.700
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	434	1,87	2,50	3,00	5.300
LAO SLOVENSKE GORICE	214	1,57	2,11	2,87	5.800
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	192	2,30	3,00	3,23	5.200
LAO HALOZE	28	1,19	1,55	2,16	2.900
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	417	1,04	1,50	2,20	3.100
LAO BELA KRAJINA	105	0,98	1,23	2,03	1.800
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	103	1,00	1,50	2,24	3.700
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	86	1,40	1,94	2,69	3.200
LAO GORJANCI	63	1,21	1,68	2,66	2.300
LAO KRŠKO BREŽICE	60	1,18	1,4	1,75	4.600
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	164	1,68	2,40	3,80	4.300
LAO SAVINJSKA HRIBI ZASAVJE	121	1,37	2,10	3,02	4.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	43	2,91	4,49	5,00	3.000
TAO OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	126	1,99	3,03	5,00	4.400
LAO OSREDNJA SLOVENIJA GRIČEVJE	86	1,80	2,46	3,99	5.200
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	40	3,98	5,00	7,00	3.400
TAO PREKMURJE	348	1,20	1,65	2,23	3.900
LAO PREKMURJE GRIČEVJE	179	1,00	1,34	1,70	4.200
LAO PREKMURJE NIŽINA	169	1,60	2,01	2,50	3.600
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	85	1,50	2,50	3,46	2.900
LAO VIPAVSKA DOLINA GORIŠKA BRDA	43	2,49	3,00	4,49	2.900
LAO KRAS	42	1,00	1,84	2,50	2.800
TAO NOTRANJSKA	70	1,00	1,35	1,89	2.300
TAO KOROŠKO OBMOČJE	10	2,94	3,95	5,69	4.300
LAO KOROŠKA HRIBI	4	-	-	-	-
LAO RADLJE, MUTA	4	-	-	-	-
LAO SLOVENJ GRADEC	2	-	-	-	-
TAO SUHA KRAJINA, KOČEVSKO OBMOČJE	56	1,15	1,54	2,52	2.200
TAO ALPSKO OBMOČJE	4	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	45	4,95	6,00	7,50	4.200
LAO KRANJ Z OKOLICO	31	5,03	6,50	9,00	4.400
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	14	3,64	5,15	5,97	4.000
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	13	1,38	1,58	3,13	1.800
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	30	3,05	5,33	7,45	1.900
LAO PRIMORJE	28	3,10	5,33	7,59	1.900
LAO SOČERGA	2	-	-	-	-

Opombe:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.
- TAO »Notranjska«, »Suha Krajina, Kočevsko območje«, »Alpsko območje« in »Idrijsko hribovje« niso razdeljeni na LAO.
- Podatki za TAO »Alpsko območje« ter LAO »Koroška hribi«, »Radlje, Muta«, »Slovenj Gradec« in »Sočerga« niso prikazani, ker so velikosti vzorcev premajhne za izračun statističnih kazalnikov.

Leta 2024 je znašala srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 2,00 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 13 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.700 kvadratnih metrov oziroma 100 kvadratnih metrov več kot leto prej.

Največja prodaja kmetijskega zemljišča v letu 2024 je bila evidentirana na »Gorenjskem območju«, v okolici Cerkelj na Gorenjskem. Prodano je bilo kmetijsko zemljišče, velikosti okoli 50.000 m², za ceno 380 tisoč evrov.

Med območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, so bile v letu 2024 cene kmetijskih zemljišč, kot že običajno, najvišje na »Osrednjeslovenskem območju«. Srednja cena je lani znašala 3,03 €/m² oziroma za 3 cente več kot leta 2023, večina zemljišč pa je bila prodana v razponu od 1,99 do 5,00 €/m².

Po višini cen na območjih, ki smo jih opredelili kot kmetijska, je lani sledilo »Štajersko območje«. Srednja cena je znašala 2,50 €/m² oziroma 10 centov več kot leta 2023. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,87 do 3,00 €/m².

Med kmetijskimi območji so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene zemljišč na »Savinjskem območju«, kjer je srednja cena znašala 2,40 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 25 centov. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,68 do 3,80 €/m².

Na preostalih dveh, sicer najbolj kmetijskih območjih, so bile lani, kot po navadi, cene kmetijskih zemljišč pod slovenskim povprečjem (srednja cena 2,00 €/m²). Na območju »Prekmurja« je srednja cena znašala 1,65 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 25 centov, kjer je večina zemljišč bila prodanih po ceni od 1,20 do 2,23 €/m². Na območju »Dolenjske in Bele Krajine« je srednja cena znašala 1,50 €/m² in se v primerjavi z letom 2023 zvišala za 8 centov ter se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,04 do 2,20 €/m².

Gibanje cen kmetijskih zemljišč

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2024 v primerjavi z letom 2023 zrasle za 8 odstotkov oziroma za 2 odstotni točki manj kot leto prej.

Med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, smo v preteklem letu najvišjo rast cen zabeležili na »Savinjskem območju«, kjer so se cene povečale za 16 odstotkov. Nad slovenskim povprečjem so se cene zvišale tudi na območju »Prekmurja« in sicer za 11 odstotkov ter na »Osrednjeslovenskem območju« za 9 odstotkov.

Rast cen smo zabeležili še na »Štajerskem območju«, kjer so se cene v preteklem letu zvišale za 4 odstotke, medtem ko so območju »Dolenjsko območje in Bela Krajina« stagnirale.

Preglednica 168: Sprememba cen kmetijskih zemljišč, »kmetijska« tržna analitična območja⁵, Slovenija, 2023 – 2024 in 2019 do 2024

Analitično območje	2023–2024	2019–2024
SLOVENIJA	8%	44%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	4%	45%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	19%
SAVINJSKO OBMOČJE	16%	53%
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	9%	48%
PREKMURJE	11%	54%

V zadnjih petih letih so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji zrasle za 44 odstotkov. Najbolj so zrasle prav na najbolj agrarnem območju, v »Prekmurju«, kjer so se cene zvišale za 54 odstotkov. Nadpovprečno so zrasle v tem obdobju še na »Savinjskem območju« (53 odstotkov) ter »Osrednjeslovenskem območju« za 48 odstotkov. Na »Štajerskem območju« so se cene zvišale za 45 odstotkov, najmanjšo rast pa smo zabeležili na območju »Dolenjske in Bele Krajine« (19 odstotkov).

GOZDNA ZEMLJIŠČA:

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni skupna vrednost gozdnih zemljišč znaša okoli 6,6 milijarde evrov, kar predstavlja dobra 2 odstotka skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

V lasti fizičnih oseb je okoli 82 odstotkov gozdnih površin, v lasti države in občin jih je okoli 14 odstotkov ter v lasti ostalih pravnih oseb okoli 4 odstotkov. Pretežno lastništvo fizičnih oseb je pozitivno za ponudbo oziroma tržno konkurenco, slabše pa je za dolgoročno gospodarjenje z gozdom v smislu spravila lesa.

Slika 73: Tržna analitična območja (TAO) za gozdna zemljišča



Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja ter zaznanih razlik v trendih cen gozdnih zemljišč smo Slovenijo razdelili na 9 tržnih analitičnih območij za gozdna zemljišča.

Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja ter zaznanih razlik v trendih cen gozdnih zemljišč smo Slovenijo razdelili na 9 tržnih analitičnih območij za gozdna zemljišča.

Glede na namensko rabo zemljišč je skupna površina gozdnih zemljišč v Sloveniji konec leta 2024 znašala okoli 1,13 milijona hektarov.

Med našimi analitičnimi območji ima največjo površino gozdnih zemljišč »Severno primorsko in notranjsko območje«, in sicer slabih 245 tisoč hektarov, kar predstavlja 22 odstotkov celotnega fonda gozdnih zemljišč v Sloveniji. Sledita »Koroško in Savinjsko območje« z dobrimi 190 tisoč hektari (17 odstotkov fonda) in »Dolenjsko in Kočevsko območje« z dobrimi 175 tisoč hektari (16 odstotkov fonda). »Gorenjsko območje« ima slabih 147 tisoč hektarov gozda (13 odstotkov fonda), »Posavsko hribovje« dobrih 113 tisoč hektarov (10 odstotkov fonda), »Osrednjeslovensko območje« dobrih 103 tisoč hektarov (9 odstotkov fonda), »Obala, Kras in Goriška Brda« dobrih 76 tisoč hektarov (7 odstotkov fonda), »Štajersko območje« dobrih 56 tisoč hektarov (5 odstotkov fonda) in najmanj »Prekmursko območje«, dobrih 26 tisoč hektarov oziroma le 2 odstotka celotnega fonda gozdnih zemljišč.

Preglednica 169: Površina fonda, število in prodana površina gozdnih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024

Analično območje	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	1.133.573	4.175	2.586
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	244.498	706	337
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	190.558	692	215
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	175.501	566	453
GORENJSKO OBMOČJE	146.488	746	223
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOŽE	112.043	586	400
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	103.154	397	266
OBALA, KRAS, BRDA	76.366	174	201
ŠTAJERSKO OBMOČJE	57.679	216	344
PREKMURSKO OBMOČJE	27.285	92	147

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond gozdnih zemljišč.

Za trg gozdnih zemljišč je značilno, da lahko skupna prodana površina na posameznem območju med leti zelo niha, saj lahko že ena ali dve zelo veliki prodaji, do katerih občasno pride, odločilno vplivata na skupno prodano površino in posledično tudi na povprečno ceno zemljišč na nekem območju.

Glede na velikost fonda gozdnih zemljišč je bil v letu 2024 daleč najbolj dejaven trg na območju »Posavsko hribovje in Haloze«, kjer je skupna prodana površina prodanih zemljišč znašala slabih 600 hektarov, evidentirali pa smo okoli 400 kupoprodaj. Po dejavnosti trga je sledilo »Gorenjsko območje«, kjer je bilo prodanih blizu 750 hektarov gozda, evidentirali pa smo okoli 230 kupoprodaj.

Dejavnost trga na »Osrednjeslovenskem območju«, »Štajerskem območju« in »Koroškem in Savinjskem območju« je bila lani povprečna, medtem ko je bila na »Prekmurskem območju« in »Dolenjskem in Kočevskem območju« tik pod slovenskim povprečjem, na območju »Severnoprimorsko in Notranjsko območje« pa je bila občutno pod povprečjem. Najmanjšo dejavnost trga smo zabeležili na območju »Obala, Kras, Goriška Brda«.

Gibanje cen gozdnih zemljišč

Pri cenah gozdnih zemljišč je treba upoštevati, da so slovenske gozdove v zadnjih letih prizadejale razne naravne nesreče (žledolom, vetrolomi, snegolomi, pojav podlubnikov). Te so različno prizadele posamezna območja, tržne cene poškodovanih gozdov pa so seveda nižje od cen nepoškodovanih, kar seveda vpliva tudi na povprečne cene in gibanje cen gozdnih zemljišč. Za natančnejše analize vpliva naravnih nesreč na cene gozdnih zemljišč pa je preteklo obdobje zaenkrat prekratko.

Preglednica 170: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Površina zemljišča m² (mediana)
SLOVENIJA	892	0,53	0,77	1,06	7.800
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	125	0,40	0,58	0,85	12.400
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	53	0,68	0,82	1,15	10.900
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	215	0,52	0,74	1,05	6.900
GORENJSKO OBMOČJE	43	0,86	1,00	1,30	11.900
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	127	0,50	0,70	1,00	7.900
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	81	0,61	0,87	1,25	8.300
OBALA, KRAS, BRDA	60	0,50	0,93	1,47	5.900
ŠTAJERSKO OBMOČJE	108	0,68	0,90	1,25	7.100
PREKMURSKO OBMOČJE	80	0,52	0,69	1,00	4.100

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda gozdnih zemljišč.

Lani je bila srednja cena gozdnih zemljišč v Sloveniji 0,77 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 4 cente na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 7.800 kvadratnih metrov oziroma 300 kvadratnih metrov več kot leto prej. Največja prodaja gozdnega zemljišča v letu 2024 je bila evidentirana na »Gorenjskem območju«, v bližini naselja Kokra. Prodano je bilo zemljišče, velikosti 246 hektarov, za ceno dobrih 1,2 milijona evrov.

V letu 2024 so bile cene gozdnih zemljišč, kot običajno, najvišje na »Gorenjskem območju«, kjer so se večinoma prodajala po ceni od 0,86 do 1,3 €/m². Sledila so območja »Obale, Krasa in Goriških Brd«, »Štajersko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Koroško in Savinjsko območje«, kjer so bile cene nad slovenskim povprečjem, večina gozdnih zemljišč pa se je prodala po ceni od 0,65 do 1,40 €/m². Cene gozdnih zemljišč so bile pod slovenskim povprečjem na območjih »Posavsko hribovje in Haloze«, »Dolenjskem in Kočevskem območju« ter na »Prekmurskem območju«, kjer so se večinoma prodajala po cenah od 0,50 do 1,00 €/m². Najnižje so bile cene na »Severnoprimorskem in Notranjskem območju«, kjer se je večina gozdnih zemljišč prodala po cenah od 0,40 do 0,85 €/m².

V povprečju največja gozdna zemljišča so se leta 2024 prodajala na »Severnoprimorskem in Notranjskem območju«, kjer je srednja površina prodanega zemljišča obsegala 12.400 kvadratnih metrov. Najmanjša zemljišča pa so se prodajala na »Prekmurskem območju«, kjer je srednja prodana površina gozda obsegala 4.100 kvadratnih metrov.

Cene gozdnih zemljišč so se na ravni države leta 2024 v primerjavi z letom 2023 zvišale za 3 odstotke oziroma za 3 odstotne točke manj kot leto prej.

V preteklem letu so cene najbolj zrasle na »Prekmurskem območju«, in sicer za 13 odstotkov. Lani je bila nadpovprečna še rast cen gozda na območju »Severnoprimorsko in Notranjsko območje«, in sicer za 8 odstotkov, ter na območjih »Dolenjsko in Kočevsko območje« in »Obalno območje, Kras in Goriška Brda«, kjer smo zabeležili po 5-odstotno rast.

Z izjemo območja »Posavsko hribovje in Haloze«, kjer so cene stagnirale, so se na vseh preostalih območjih cene v primerjavi z letom 2023 znižale. Najmanjši upad cen smo zabeležili na »Osrednjeslovenskem« in »Gorenjskem območju«, kjer so se znižale za 3 odstotke. Največji padec cen smo zaznali na »Štajerskem območju« ter »Koroškem in Savinjskem območju«, kjer so se v povprečju znižale za 6 odstotkov.

Preglednica 171: Sprememba cen gozdnih zemljišč, Slovenija po analitičnih območjih (TAO), 2023 – 2024 in 2019 – 2024

Analitično območje	2023–2024	2019–2024
SLOVENIJA	3%	19%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	8%	25%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	-6%	24%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	5%	12%
GORENJSKO OBMOČJE	-3%	32%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	-1%	17%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	-3%	27%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	5%	31%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-6%	15%
PREKMURSKO OBMOČJE	13%	28%

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda gozdnih zemljišč.

V zadnjih petih letih so cene gozdnih zemljišč v Sloveniji v povprečju zrasle za 19 odstotkov. Najbolj so zrasle na »Gorenjskem območju«, in sicer za kar 32 odstotkov ter le malo manj na območju »Obalno območje, Kras in Goriška Brda« (31 odstotkov). Visoko nad povprečjem je bila tudi rast cen gozda na območjih »Prekmursko območje« in »Osrednjeslovensko območje«, kjer je bila letna rast cen 28- oziroma 27-odstotna. Na »Severnoprimorskem in Notranjskem območju« je bila rast cen 25-odstotna, na »Koroškem in Savinjskem območju« pa 24-odstotna. Na območju »Posavsko hribovje in Haloze« je bila rast cen gozdnih zemljišč od leta 2019 blizu povprečja, in sicer 17 odstotna, podpovprečna pa je bila na »Štajerskem območju« ter »Dolenjskem in Kočevskem območju«, kjer so cene gozdnih zemljišč v tem obdobju zrasle le za 15 oziroma 12 odstotkov.

Vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024, april 2025 (GURS)

PTUJSKO POLJE

Slika 64: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 151: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	5.866	107	16.693	144
LAO PTUJ	4.168	79	4.050	47
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	645	5	12.033	91
LAO KIDRIČEVO	544	11	169	1
LAO ORMOŽ	509	12	441	5

Preglednica 152: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	83	1.620	1.990	2.200	1978	57
LAO PTUJ	64	1.760	2.030	2.260	1978	58

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 153: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	82	80.000	128.000	180.000	1975	142	1.050
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	55	70.000	110.000	171.000	1978	134	1.250
LAO PTUJ	23	130.000	160.000	196.000	1973	149	710

Opomba:

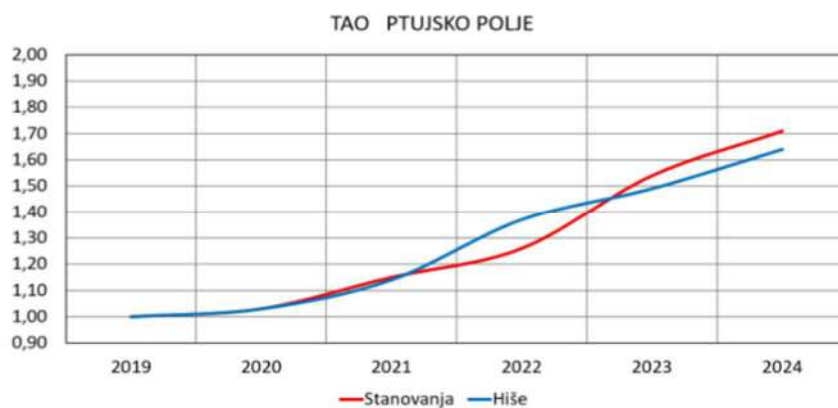
- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN**Preglednica 154:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%
2022-2023	22%	8%
2023-2024	11%	10%

Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2019-2021	15%	14%
2019-2022	26%	37%
2019-2023	54%	49%
2019-2024	71%	64%

Slika 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)

Vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024, april 2025 (GURS)

5.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moram:

- preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,
- preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
- preveriti najgospodarnejšo uporabo,
- preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnine, ki so predmet ocenitve predstavljajo različno traso nove kolesarske steze in so različnih namenskih rab. Glede na namen cenitve in glede na navodila naročnika slednje ne izvedem.

6 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

6.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe pristopov k oceni vrednosti nepremičnine. V danem primeru je, v skladu z točko 10.1 MSOV 105 uporabljeni način tržnih primerjav.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV– TRŽNI NAČIN

Tržni način oz. način tržnih primerjav nepremičnin predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo nepremičnin in izberemo nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu, in
- v značilnostih med njima

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin in
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedemo v treh korakih:

1. Raziskava tržišča
2. Verifikacija podatkov o prodanih transakcijah
3. Izvedba prilagoditve.

RAZISKAVA TRŽIŠČA:

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavani nepremičnini si pridobim pri nepremičninskih agencijah. Za primerljive nepremičnine izberem nepremičnine, locirane na podobnih lokacijah ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

Podatke o ponudbenem trgu primerljivih nepremičnin sem preveril na raznih javnih portalih, vendar v danem trenutku ni nobene primerljive ponudbe.

VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH:

Pridobljene podatke smo preverili pri nepremičninski agenciji in ugotovim, da so bile primerljive nepremičnine prodane na odprtem trgu v normalnih okoliščinah, med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem. To pomeni, da sta bili obe pogodbeni stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter da so bile pogodbe sklenjene brez pritiskov in da je bilo plačilo financirano na podoben način (lahko tudi s kreditom), kot je sicer veljalo na trgu.

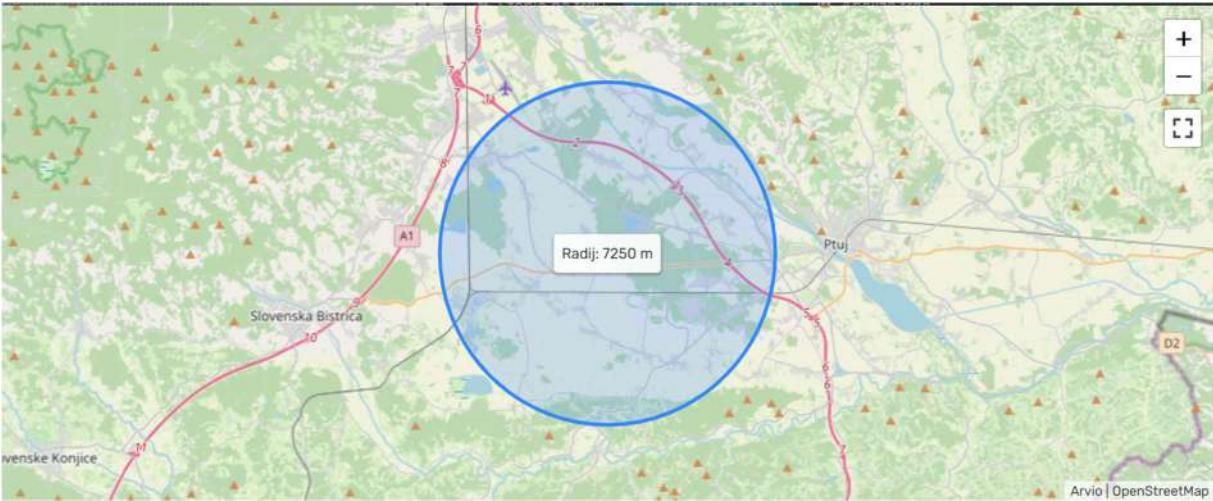
IZVEDBA PRILAGODITEV:

Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve opravi na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjevana nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati sledeče: prenesene nepremičninske pravice, pogoji financiranja, prodajni pogoji, izdatki zabeleženi takoj po nakupu, tržni pogoji, lokacija, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabnost in prečiščenosti sestavine pri prodaji. Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo. Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu. V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:

- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.

Analiza trga prodaj kmetijskih zemljišč na širšem območju trase kolesarske steze (radij 7,25 kilometrov), prodanih v obdobju januar 2025 do december 2025 (Vir: Arvio/Trgoskop3):



Prikaz transakcij s kmetijskimi zemljišči:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#970861	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	712-817	Starše, Starše	08.10.2025	38.217 €	3,20 €/m²	/	11.943,00 m² Z: 11.943,00 m² DS: 0,00 m²
#970476	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	437-1535/2	Podložje, Majšperk	29.09.2025	41.169 €	3,80 €/m²	/	10.834,00 m² Z: 10.834,00 m² DS: 0,00 m²
#969081	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	714-1017/2	Prepolje, Starše	01.09.2025	11.500 €	3,00 €/m²	/	3.827,00 m² Z: 3.827,00 m² DS: 0,00 m²
#962969	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	396-251	Skorbia, Hajdina	03.08.2025	12.000 €	3,35 €/m²	/	3.579,00 m² Z: 3.579,00 m² DS: 0,00 m²
#963236	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	434-657	Pongroce, Kidričevo	17.07.2025	23.500 €	3,17 €/m²	/	7.419,00 m² Z: 7.419,00 m² DS: 0,00 m²
#960903	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	397-6258	Hajdina, Hajdina	13.07.2025	6.861 €	3,00 €/m²	/	2.287,00 m² Z: 2.287,00 m² DS: 0,00 m²
#963407	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-505/1	Apače, Kidričevo	13.07.2025	8.631 €	3,00 €/m²	/	2.877,00 m² Z: 2.877,00 m² DS: 0,00 m²
#957021	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-1096	Gerečja Vas, Hajdina	05.06.2025	2.964 €	4,00 €/m²	/	741,00 m² Z: 741,00 m² DS: 0,00 m²
#908714	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	393-904	Slovenja Vas, Hajdina	25.04.2025	57.356 €	4,00 €/m²	/	14.339,00 m² Z: 14.339,00 m² DS: 0,00 m²
#908892	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	713-1990	Zlatoličje, Starše	17.04.2025	6.944 €	2,70 €/m²	/	2.572,00 m² Z: 2.572,00 m² DS: 0,00 m²

Sklop zemljišč z različno namensko rabo

#957135	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-563/76	Apače, Kidričevo	17.04.2025	6.950 €	10,00 €/m²	/	695,00 m² Z: 695,00 m² DS: 0,00 m²
#906498	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	722-1181/6	Ješenca, Rače-Fram	16.04.2025	61.632 €	4,50 €/m²	/	13.696,00 m² Z: 13.696,00 m² DS: 0,00 m²
#909446	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	393-926	Slovenja Vas, Hajdina	11.04.2025	33.338 €	3,50 €/m²	/	9.525,00 m² Z: 9.525,00 m² DS: 0,00 m²
#906415	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	423-1330	Trnovec, Videm	10.04.2025	6.900 €	2,49 €/m²	/	2.770,00 m² Z: 2.770,00 m² DS: 0,00 m²
#905415	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-1171	Gerečja Vas, Hajdina	02.04.2025	23.078 €	3,20 €/m²	/	7.212,00 m² Z: 7.212,00 m² DS: 0,00 m²
#905273	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	427-1574/1	Pleterje, Kidričevo	28.03.2025	32.100 €	1,89 €/m²	/	16.983,00 m² Z: 16.983,00 m² DS: 0,00 m²
#904532	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	723-705/8	Podova, Rače-Fram	17.03.2025	2.000 €	2,28 €/m²	/	877,00 m² Z: 877,00 m² DS: 0,00 m²
#902068	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	432-707	Spodnje Jablane, Kidričevo	25.02.2025	16.074 €	3,00 €/m²	/	5.358,00 m² Z: 5.358,00 m² DS: 0,00 m²
#902178	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	714-489/1	Prepolje, Starše	21.02.2025	3.972 €	2,00 €/m²	/	1.986,00 m² Z: 1.986,00 m² DS: 0,00 m²
#908199	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	717-1385	Fram, Rače-Fram	20.02.2025	61.160 €	4,20 €/m²	/	14.562,00 m² Z: 14.562,00 m² DS: 0,00 m²
#899565	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	748-372	Spodnja Polskava, Slovenska Bistrica	06.02.2025	42.340 €	3,60 €/m²	/	11.761,00 m² Z: 11.761,00 m² DS: 0,00 m²
#896675	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	722-1183/5	Ješenca, Rače-Fram	13.01.2025	48.800 €	4,00 €/m²	/	12.200,00 m² Z: 12.200,00 m² DS: 0,00 m²

Nepremičnina 1:

Podatki ETN	Podatki GV
<div> <div>Podatki o poslu</div> <div> <div>ID posla</div> <div>902068</div> </div> <div> <div>Vrsta posla</div> <div>Prodaja na prostem trgu</div> </div> <div> <div>Datum sklenitve pogodbe</div> <div>25.02.2025</div> </div> <div> <div>Datum uveljavitve posla</div> <div>15.04.2025</div> </div> <div> <div>Datum zadnje spremembe</div> <div>22.04.2025</div> </div> <div> <div>Datum uvoza posla v platformo</div> <div>28.04.2025</div> </div> <div> <div>Datum zadnje posodobitve na platformi</div> <div>12.01.2026</div> </div> <div> <div>Pogodbena bruto vrednost</div> <div>16.074 €</div> </div> <div> <div>Pogodbena neto vrednost</div> <div>16.074 €</div> </div> <div> <div>Stopnja DDV</div> <div>DDV ni bil obračunan</div> </div> <div> <div>Opombe o poslu</div> <div>/</div> </div> </div> <div> <div>Vsebina posla</div> <div> <div>Nepremičnina</div> <div> <div>432-707 - SPODNJE JABLANE, KIDRIČEVO</div> <div>Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 5.358,00 m²</div> </div> <div> <div>Korigirana površina</div> <div>5.358,00 m²</div> </div> <div> <div>Pogodbena površina</div> <div>5.358,00 m²</div> </div> </div> <div> <div>Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 12.01.2026</div> <div> <div>Ortofoto posnetek</div> <div> </div> <div> <div>Lokacija</div> <div> </div> </div> <div> <div>Vir podatkov GURS, analiza ARVIO, ArcGIS</div> <div> <div>Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO</div> </div> </div> </div></div></div>	

Nepremičnina 2:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	908714	Nepremičnina	Korigirana površina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		14.339,00 m²	14.339,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	25.04.2025	393-904 - SLOVENJA VAS, HAJDINA Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 14.339,00 m²		
Datum uveljavitve posla	15.06.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljena dne 12.01.2026		
Datum zadnje spremembe	22.06.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	30.06.2025	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	57.356 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO		
Pogodbena neto vrednost	57.356 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			
Opombe o poslu	/			

Nepremičnina 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	970476	Nepremičnina	Korigirana površina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		10.834,00 m²	10.834,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	29.09.2025	437-1535/2 - PODLOŽE, MAJŠPERK Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 10.834,00 m²		
Datum uveljavitve posla	15.11.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljena dne 12.01.2026		
Datum zadnje spremembe	22.11.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	24.11.2025	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	41.169 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO		
Pogodbena neto vrednost	41.169 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			
Opombe o poslu	/			

Prilagoditve sem/nisem izvedel pri naslednjih lastnostih:

- *Obseg pravic na nepremičnini: vse tri transakcije obravnavajo prenos polne lastninske pravice, zato prilagoditev ne izvedem;*
- *Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DDV in DPN nista upoštevana v prodajni ceni, zato prilagoditev ne izvedem;*
- *Prodajni pogoji: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri obravnavanih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so prodane na prostem trgu. Prilagoditev ne izvedem;*
- *Vrsta transakcije: gre za dejansko izvršene transakcije, prilagoditev ne izvedem;*
- *Pogoji financiranja: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin. Prilagoditev ne izvedem;*
- *Časovna korekcija: zaradi transakcij v enakih časovnih obdobjih, prilagoditev ne izvedem;*
- *Lokacija v regiji in naselju: zaradi podobnih mikrolokacij nepremičnin, prilagoditev ne izvedem;*
- *Velikost nepremičnin: zemljišča so različnih velikosti, zato prilagoditve izvedem;*
- *Dostopnost: zaradi podobnih možnosti dostopa, prilagoditev ne izvedem;*
- *Vrednostne ravni: zaradi enakih vrednostnih ravni, prilagoditve ne izvedem;*
- *Naklon zemljišč: zemljišča so podobne konfiguracije, prilagoditev ne izvedem;*
- *Stanje zemljišča: zaradi podobnih stanj nepremičnin, prilagoditve ne izvedem.*

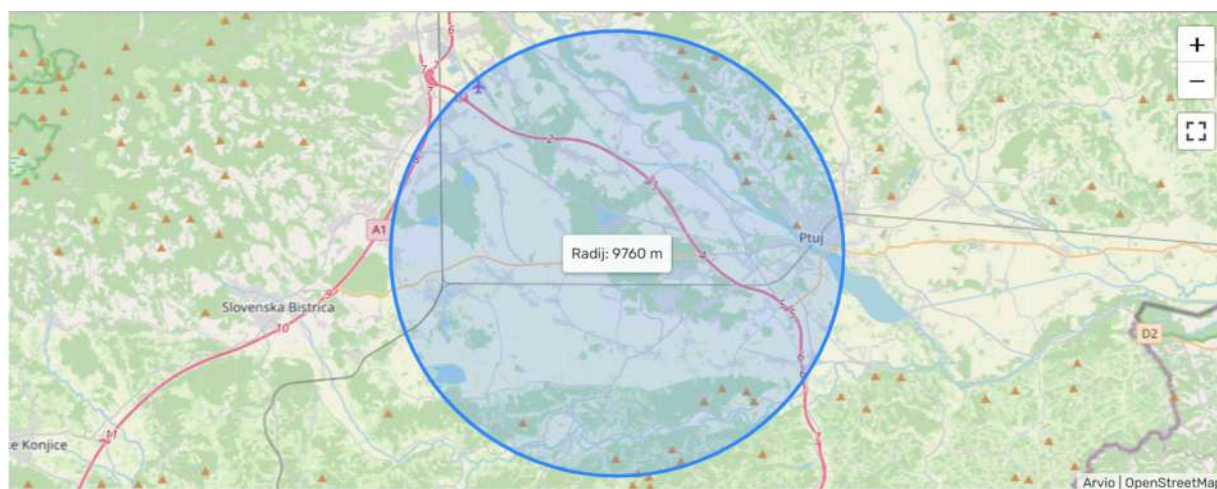
Sklop zemljišč z različno namensko rabo

	Ocenjevana nepr.	Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
ID posla		902068		908714		970476	
ID nepremičnine	Sklop zemljišč	432-707		393-904		437-1535/2	
Tip nepremičnine	Kmetijsko zemljišče	Kmetijsko zemljišče		Kmetijsko zemljišče		Kmetijsko zemljišče	
Prodajna cena (EUR)		16.074,00 €		57.356,00 €		41.169,00 €	
Prodajna cena (m2)		3,00 €		4,00 €		3,80 €	
Obseg pravic	polna l. p.	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0,00%	tržni	0,00%	tržni	0,00%
Vrsta transakcije	prodaja na p.t.	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%
Datum transakcije		25.02.2025	0,00%	25.04.2025	0,00%	29.09.2025	0,00%
Vmesna prilagoditev							
Lokacija v kraju	Širše območje	Spodnje Jablane	0,00%	Slovenja vas	0,00%	Podložje	0,00%
Površina zemljišča (m2)	Manjše površine	5.358,00	20,00%	14.339,00	20,00%	10.834,00	20,00%
Stanje okolice	Urejeno	Primerljivo	0,00%	Primerljivo	0,00%	Primerljivo	0,00%
Dostop	Omogočen	Podoben	0,00%	Podoben	0,00%	Podoben	0,00%
Naklon zemljišča	Brez	Brez	0,00%	Brez	0,00%	Brez	0,00%
Vrednostna raven	11	11	0,00%	11	0,00%	11	0,00%
Kom. Opremljenost	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Podrobna NR	Kmetijsko zemljišče	Enaka	0,00%	Enaka	0,00%	Enaka	0,00%
Skupaj prilagoditve			20,000%		20,00%		20,000%
Indikacija vrednosti		3,60 €		4,80 €		4,56 €	
Ponder	4,25 €	1,44 €	40,00%	1,44 €	30,00%	1,37 €	30,00%
Ocena vrednosti	4,25 EUR/m2	Vrednost zemljišč se giblje med 3,6 in 4,8 EUR/m2: ponderirano 4,25 EUR/m2					

SKLEP: Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost nepremičnin (kmetijsko zemljišče – najboljše kmetijsko zemljišče) na podlagi dejanskih tržnih transakcij na dan 15.12.2025:

- 4,25 EUR/m2.

Analiza trga prodaj gozdnih zemljišč na širšem območju trase kolesarske steze (radij 9,76 kilometrov), prodanih v obdobju januar 2025 do december 2025 (Vir: Arvio/Trgoskop3):



ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m ²	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#974168	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	750-783/35	Vrhloga, Slovenska Bistrica	19.11.2025	18.000 €	1,12 €/m ²	/	16.056,00 m ² Z: 16.056,00 m ² DS: 0,00 m ²
#972032	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	722-440	Ješenca, Rače-Fram	08.09.2025	5.000 €	0,80 €/m ²	/	6.251,00 m ² Z: 6.251,00 m ² DS: 0,00 m ²
#966760	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	440-671/10	Doklece, Majšperk	04.09.2025	10.000 €	1,19 €/m ²	/	8.369,00 m ² Z: 8.369,00 m ² DS: 0,00 m ²
#959987	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	367-779	Grajenščak, Ptuj	07.07.2025	10.000 €	0,70 €/m ²	/	14.185,00 m ² Z: 14.185,00 m ² DS: 0,00 m ²
#960670	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	445-746/25	Zgornja Pristava, Videm	18.06.2025	50.000 €	2,78 €/m ²	/	18.015,00 m ² Z: 18.015,00 m ² DS: 0,00 m ²
#963140	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	713-1218/2	Zlatoličje, Starše	06.06.2025	15.000 €	2,81 €/m ²	/	5.339,00 m ² Z: 5.339,00 m ² DS: 0,00 m ²
#963491	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	722-435/4	Ješenca, Rače-Fram	16.05.2025	7.935 €	1,50 €/m ²	/	5.290,00 m ² Z: 5.290,00 m ² DS: 0,00 m ²
#955610	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	715-1315/4	Marjeta Na Dravskem Polju, Starše	09.05.2025	5.736 €	3,29 €/m ²	/	1.744,00 m ² Z: 1.744,00 m ² DS: 0,00 m ²
#904880	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	722-832	Ješenca, Rače-Fram	15.02.2025	4.165 €	1,00 €/m ²	/	4.165,00 m ² Z: 4.165,00 m ² DS: 0,00 m ²
#898404	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	436-833/59	Sestriže, Majšperk	08.01.2025	9.000 €	0,79 €/m ²	/	11.395,00 m ² Z: 11.395,00 m ² DS: 0,00 m ²

Nepremičnina 1:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	974168	Nepremičnina	Korigirana površina ⓘ	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		16.056,00 m²	16.056,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	19.11.2025	750-783/35 - VRHLOGA, SLOVENSKA BISTRICA Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 16.056,00 m²		
Datum uveljavitve posla	15.12.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 12.01.2026		
Datum zadnje spremembe	22.12.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	12.01.2026	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVID, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	18.000 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVID		
Pogodbena neto vrednost ⓘ	18.000 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			
Opombe o poslu	/			

Nepremičnina 2:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	963140	Nepremičnina	Korigirana površina ⓘ	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		5.339,00 m²	5.339,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	06.06.2025	713-1218/2 - ZLATOLIČJE, STARŠE Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 5.339,00 m²		
Datum uveljavitve posla	10.09.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 12.01.2026		
Datum zadnje spremembe	17.09.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	22.09.2025	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVID, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	15.000 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVID		
Pogodbena neto vrednost ⓘ	15.000 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			
Opombe o poslu	/			

Nepremičnina 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	966760	Nepremičnina	Korigirana površina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		8.369,00 m²	8.369,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	04.09.2025	440-671/10 - DOKLECE, MAJŠPERK Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 8.369,00 m²		
Datum uveljavitve posla	15.10.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 12.01.2026		
Datum zadnje spremembe	22.10.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	27.10.2025	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVID, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	10.000 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVID		
Pogodbena neto vrednost	10.000 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			
Opombe o poslu	/			

Prilagoditve sem/nisem izvedel pri naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: vse tri transakcije obravnavajo prenos polne lastninske pravice, zato prilagoditev ne izvedem;
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DDV in DPN nista upoštevana v prodajni ceni, zato prilagoditev ne izvedem;
- Prodajni pogoji: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri obravnavanih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so prodane na prostem trgu. Prilagoditev ne izvedem;
- Vrsta transakcije: gre za dejansko izvršene transakcije, prilagoditev ne izvedem;
- Pogoji financiranja: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin. Prilagoditev ne izvedem;
- Časovna korekcija: zaradi transakcij v enakih časovnih obdobjih, prilagoditev ne izvedem;
- Lokacija v regiji in naselju: zaradi podobnih mikrolokacij nepremičnin, prilagoditev ne izvedem;
- Velikost nepremičnin: zemljišča so različnih velikosti, zato prilagoditve izvedem;
- Dostopnost: zaradi različnih možnosti dostopa, prilagoditev izvedem;
- Vrednostne ravni: zaradi različnih vrednostnih ravni, prilagoditve izvedem;
- Naklon zemljišč: zemljišča so podobne konfiguracije, prilagoditev ne izvedem;
- Stanje zemljišča: zaradi podobnih stanj nepremičnin, prilagoditve ne izvedem.

Sklop zemljišč z različno namensko rabo

	Ocenjevana nepr.	Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
ID posla		974168		963140		966760	
ID nepremičnine	Sklop zemljišč	750-783/35		713-1218/2		440-671/10	
Tip nepremičnine	Gozdno zemljišče	Gozdno zemljišče		Gozdno zemljišče		Gozdno zemljišče	
Prodajna cena (EUR)		18.000,00 €		15.000,00 €		10.000,00 €	
Prodajna cena (m2)		1,12 €		2,81 €		1,19 €	
Obseg pravic	polna l. p.	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0,00%	tržni	0,00%	tržni	0,00%
Vrsta transakcije	prodaja na p.t.	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%
Datum transakcije		19.11.2025	0,00%	6.06.2025	0,00%	4.09.2025	0,00%
Vmesna prilagoditev							
Lokacija v kraju	Širše območje	Vrhloga	0,00%	Zlatoličje	0,00%	Doklece	0,00%
Površina zemljišča (m2)	Manjše površine	16.056,00	20,00%	5.339,00	20,00%	8.369,00	20,00%
Stanje okolice	Urejeno	Primerljivo	0,00%	Primerljivo	0,00%	Primerljivo	0,00%
Dostop	Omogočen	Podoben	0,00%	Podoben	0,00%	Slabši	10,00%
Naklon zemljišča	Minimalen	Podoben	0,00%	Podoben	0,00%	Večji	5,00%
Vrednostna raven	6	6	0,00%	6	0,00%	5	16,45%
Kom. Opremljenost	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Podrobna NR							
	Gozd	Gozd	0,00%	Gozd	0,00%	Gozd	0,00%
Skupaj prilagoditve			20,000%		20,00%		51,450%
Indikacija vrednosti		1,35 €		3,37 €		1,81 €	
Ponder	2,25 €	0,54 €	40,00%	1,35 €	40,00%	0,36 €	20,00%
Ocena vrednosti	2,25 EUR/m2	Vrednost zemljišč se giblje med 1,35 in 3,37EUR/m2: ponderirano 2,25 EUR/m2					

SKLEP: Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša vrednost ocenjevane nepremičnine (gozdno zemljišče) na podlagi dejanskih tržnih transakcij na dan 15.12.2025:

- 2,25 EUR/m2.

Analiza trga prodaj stavbnih zemljišč na širšem območju trase kolesarske steze (radij 4,4 kilometrov), prodanih v obdobju januar 2025 do december 2025 (Vir: Arvio/Trgoskop3):



ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m ²	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#973309	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	714-53/3	Prepolje, Starše	05.11.2025	15.600 €	26.80 €/m ²	/	582,00 m ² Z: 582,00 m ² OS: 0,00 m ²
#957099	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	394-724/21	Gerečja Vas, Kidričevo	11.06.2025	20.000 €	16.92 €/m ²	/	1.182,00 m ² Z: 1.182,00 m ² OS: 0,00 m ²
#905136	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	433-209/4	Zgornje Jablane, Kidričevo	31.05.2025	13.300 €	23.50 €/m ²	/	566,00 m ² Z: 566,00 m ² OS: 0,00 m ²
#904924	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	433-209/5	Zgornje Jablane, Kidričevo	25.03.2025	89.040 €	70,00 €/m ²	/	1.272,00 m ² Z: 1.272,00 m ² OS: 0,00 m ²
#902245	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	433-209/3	Zgornje Jablane, Kidričevo	25.02.2025	13.300 €	22.85 €/m ²	/	582,00 m ² Z: 582,00 m ² OS: 0,00 m ²
#902250	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	433-209/1	Zgornje Jablane, Kidričevo	25.02.2025	13.300 €	22.70 €/m ²	/	586,00 m ² Z: 586,00 m ² OS: 0,00 m ²
#902249	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	433-209/2	Zgornje Jablane, Kidričevo	23.02.2025	19.000 €	32.70 €/m ²	/	581,00 m ² Z: 581,00 m ² OS: 0,00 m ²
#957647	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	394-724/4	Gerečja Vas, Kidričevo	21.01.2025	40.000 €	52.22 €/m ²	/	766,00 m ² Z: 766,00 m ² OS: 0,00 m ²

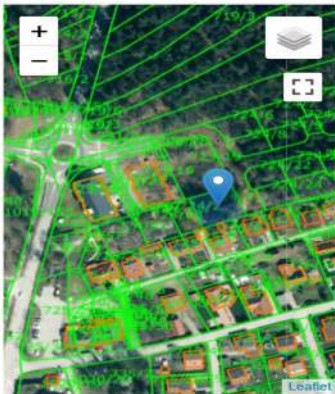
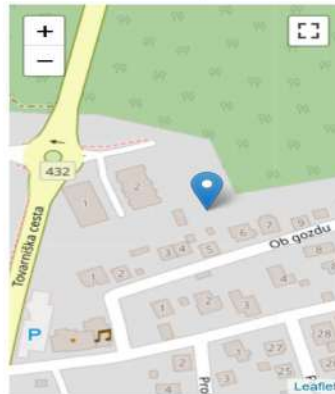
Nepremičnina 1:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	973309	Nepremičnina	Korigirana površina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		582,00 m²	582,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	05.11.2025	714-53/3 - PREPOLJE, STARŠE Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 582,00 m²		
Datum uveljavitve posla	15.12.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 12.01.2026		
Datum zadnje spremembe	22.12.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	12.01.2026	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026			
Pogodbena bruto vrednost	15.600 €			
Pogodbena neto vrednost	15.600 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			
Opombe o poslu	/			

Nepremičnina 2:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	902249	Nepremičnina	Korigirana površina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		581,00 m²	581,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	23.02.2025	433-209/2 - ZGORNJE JABLANE, KIDRIČEVO Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 581,00 m²		
Datum uveljavitve posla	15.04.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 12.01.2026		
Datum zadnje spremembe	22.04.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	28.04.2025	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026			
Pogodbena bruto vrednost	19.000 €			
Pogodbena neto vrednost	19.000 €			
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan			
Opombe o poslu	/			

Nepremičnina 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	957647	Nepremičnina 394-724/4 - GEREČJA VAS, KIDRIČEVO Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 766,00 m²	Korigirana površina 766,00 m²
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		Pogodbena površina 766,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	21.01.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 12.01.2026	
Datum uveljavitve posla	15.07.2025	Ortofoto posnetek 	
Datum zadnje spremembe	28.07.2025	Lokacija 	
Datum uvoza posla v platformo	28.07.2025	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO, ArcGIS	
Datum zadnje posodobitve na platformi	12.01.2026	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO	
Pogodbena bruto vrednost	40.000 €		
Pogodbena neto vrednost	40.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Opombe o poslu	/		

Prilagoditve sem/nisem izvedel pri naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: vse tri transakcije obravnavajo prenos polne lastninske pravice, zato prilagoditev ne izvedem;
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DDV in DPN nista upoštevana v prodajni ceni, zato prilagoditev ne izvedem;
- Prodajni pogoji: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri obravnavanih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so prodane na prostem trgu. Prilagoditev ne izvedem;
- Vrsta transakcije: gre za dejansko izvršene transakcije, prilagoditev ne izvedem;
- Pogoji financiranja: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin. Prilagoditev ne izvedem;
- Časovna korekcija: zaradi transakcij v enakih časovnih obdobjih, prilagoditev ne izvedem;
- Lokacija v regiji in naselju: zaradi podobnih mikrolokacij nepremičnin, prilagoditev ne izvedem;
- Velikost nepremičnin: zemljišča so različnih velikosti, zato prilagoditve izvedem;
- Dostopnost: zaradi različnih možnosti dostopa, prilagoditev izvedem;
- Vrednostne ravni: zaradi različnih vrednostnih ravni, prilagoditve izvedem;
- Naklon zemljišč: zemljišča so podobne konfiguracije, prilagoditev ne izvedem;
- Stanje zemljišč: zaradi podobnih stanj nepremičnin, prilagoditve ne izvedem.

Sklop zemljišč z različno namensko rabo

	Ocenjevana nepr.	Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
ID posla		973309		902249		957647	
ID nepremičnine	Sklop zemljišč	714-53/3		433-209/2		394-724/4	
Tip nepremičnine	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče	
Prodajna cena (EUR)		15.600,00 €		19.000,00 €		40.000,00 €	
Prodajna cena (m2)		26,80 €		32,70 €		52,22 €	
Obseg pravic	polna l. p.	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0,00%	tržni	0,00%	tržni	0,00%
Vrsta transakcije	prodaja na p.t.	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%
Datum transakcije		5.11.2025	0,00%	6.06.2025	0,00%	21.01.2025	0,00%
Vmesna prilagoditev							
Lokacija v kraju	Širše območje	Prepolje	0,00%	Zgornje Jablane	0,00%	Gerečja vas	0,00%
Površina zemljišča (m2)	Manjše površine	582,00	20,00%	581,00	20,00%	766,00	20,00%
Stanje okolice	Urejeno	Primerljivo	0,00%	Primerljivo	0,00%	Primerljivo	0,00%
Dostop	Omogočen	Podoben	0,00%	Podoben	0,00%	Slabši	10,00%
Naklon zemljišča	Brez	Brez	0,00%	Brez	0,00%	Brez	0,00%
Vrednostna raven	6	11	-47,00%	6	0,00%	8	-39,00%
Kom. Opremljenost	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Podrobna NR	Stavbno zemljišče	Površine podeželskega naselja	0,00%	Površine podeželskega naselja	0,00%	Stanovanjske površine	0,00%
Skupaj prilagoditve			-27,000%		20,00%		-9,000%
Indikacija vrednosti		19,57 €		39,24 €		47,52 €	
Ponder	39,76 €	1,96 €	10,00%	23,55 €	60,00%	14,26 €	30,00%
Ocena vrednosti	40,00 EUR/m2	Vrednost zemljišč se giblje med 19,57 in 47,52 EUR/m2: ponderirano 39,76 EUR/m2 (zaokroženo: 40,00 EUR/m2)					

SKLEP: Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša vrednost ocenjevana nepremičnine (stavbno zemljišče) na podlagi dejanskih tržnih transakcij na dan 15.12.2025:

- 40,00 EUR/m2.

7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Glede na tip ocenjevale nepremičnine, namen ocenjevanja vrednosti, tržni potencial ter izvedene analize sem skladno z določili Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) izvedel naslednji način ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav.

Pridobljene so naslednje ocenjene vrednosti:

- d) Vrednost ocenjevale nepremičnine - stavbna zemljišča: **40,00 EUR/m²**;
- e) Vrednost ocenjevale nepremičnine - kmetijska zemljišča: **4,25 EUR/m²**;
- f) Vrednost ocenjevale nepremičnine - gozdna zemljišča: **2,25 EUR/m²**.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povem, da glede na namen ocene vrednosti, dajem največjo težo vrednosti, dobljeni po načinu tržnih primerjav. Slednji način daje relevantno oceno vrednosti in temelji na opazovanju trga in dejanskih poslih, izvedenih na prostem trgu.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin:
Goran Krajnčič, univ. dipl. ekon.

8 LITERATURA IN VIRI

1. Pšunder, I., Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic*, Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
2. International Valuation Standards Committee. (MSOV). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 31.01.2025.
3. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15).
4. Slovenski računovodski standardi (2016). Uradni list RS, št. 74/2016. Pridobljeno s: <http://www.si-revizija.si/sites/default/files/standardi/srs-2016-www.pdf>.
1. SPS 8 : Pridobljeno: <https://www.racunovodstvo.net/zakonodaja/predpis/11529/sps-8-ocenjevanje-vrednosti-za-racunovodsko-porocanje>
2. International Accounting Standard Board, IASB. (2011). Fair value measurement. Pridobljeno s: <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13>
3. MRS 36: Pridobljeno s: <https://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2840>;
4. Mednarodni standardi računovodskega poročanja 13 – Merjenje poštene vrednosti. [www.europarl.europa.eu/.../COM-AC_DRC\(2012\)D020962-01\(ANN3\)_SL.doc](http://www.europarl.europa.eu/.../COM-AC_DRC(2012)D020962-01(ANN3)_SL.doc)
5. Revija SIR*IOUS: Revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij, Slovenski inštitut za revizijo: <http://www.si-revizija.si/publikacije/revija-sirius>.
6. Gradbeni Zakon (GZ-1): Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022.
7. Zakon o urejanju prostora – ZureP-3: Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022.
8. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/2018, z dne 1.6.2018).
9. Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja. SIRIUS 06/2018, strokovna razlaga, stran 117-119. http://si-revizija.si/sir-ius/sir_ius_2018_06/sir/ius_2018/sir-ius-2018-06.pdf
10. Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis*. New Jersey: Prentice Hall.
11. Koletnik, F. (2001). *Vrednotenje in trženje podjetij: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
12. Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
13. Slovenski poslovnofinančni standardi 2 (2018). *Uradni list Republike Slovenije, št. 48/18 z dne 13.07.2018*.
14. Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Ur.l.RS, 33/2005,
15. Šubic Kovač, M. (1997). *Vrednotenje stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.
16. Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, junij 1995
17. Turk, I., Černe, A. (2003). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: šesta izdaja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
18. Žlajpah, D. (2001). *Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke*. Ljubljana : ZSISCSGS.
19. Podatkovne baze geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, iObčine, PISO, ipd..
20. Pšunder I. (2009) Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja, Zbornik referatov.
21. Uvrstitev pojma likvidacijske vrednosti v stroko ocenjevanja vrednosti in povezava z MSOV - iz prakse za prakso: SIR*IOUS, strokovna revija Slovenskega inštituta za revizijo RS, maj 2013
22. Dr. Igor Pšunder: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, revija SIRIUS, št. 05/2013 – september 2013;
23. IVSC, Strokovno informativno gradivo 1 – Diskontirani denarni tok, gradivo iz knjižnice Slovenskega inštituta za revizijo.

9 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti poslovnih nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil 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, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je 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 (Ur. list 106/2010, 91/12 in 02/15).

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin:
Goran Krajncič, univ. dipl. ekon.

Maribor, dne 29.12.2025

10 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da so vsi predani podatki, katere je zahteval izdelovalec, verodostojni in popolni ter da se ni vršil pritisk na izdelovalca ocenjevanega poročila.

11 KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/25-704

Datum: 2. 7. 2025

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18, 115/21 in 85/24, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 2. 7. 2025 izdal

ODLOČBO.

GORANU KRAJNČIČU, rojenemu 4. julija 1980 v Mariboru, stanujočemu v Slovenski Bistrici, Cankarjeva ulica 3,

se do vključno 5. 7. 2028 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Goran Krajnčič je 20. 6. 2025 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Goran Krajnčič izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 5. 7. 2028, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Goran Krajnčič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20 in 78/24) je bila plačana 20. 6. 2025.

Postopek vodila:

Barbara Prefec

Vročeno:

- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Mag. Saša Jerman
Predsednica strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo
SIR SLOVENSKI
INŠTITUT
za revizijo
Ljubljana, Dunajska cesta 106

12 PRILOGE

Priloga 1: ZK izpisi (v posebni prilogi)