

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Bešič, Z., 2013. Razmerje med prodajno ceno in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v občini Litija. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 43 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Bešič, Z., 2013. Razmerje med prodajno ceno in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v občini Litija. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 43 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

**PRVOSTOPENJSKI  
ŠTUDIJSKI PROGRAM** \h-k` u@V\  
8k`)"-V@uf\ (tq

Kandidat:

Diplomska naloga št.: 28/OG-MO

Graduation thesis No.: 28/OG-MO

**Mentorica:**

**Predsednik komisije:**

. dr. u #

Ljubljana, 02. 09. 2013

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

**IZJAVE**

Podpisani Zlato Bešič izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: »Razmerje med prodajno ceno in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v Občini Litija«.

Izjavljam tudi, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, september 2013

Zlato Bešič

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>332.334.4:368.025.8(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Zlato Bešič</b>
<b>Mentorica:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač, univ. dipl. inž. grad.</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Razmerje med prodajno ceno in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v Občini Litija</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Dipl. nal.-VSŠ-B</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>43 str., 8 pregl., 2 sl., 12 graf., 1 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>prodajna cena kmetijskih zemljišč, raba zemljišč, odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč, zakonodaja</b>

### **Izвлеček**

Diplomska naloga obravnava prodajo kmetijskih zemljišč z vidika razmerja prodajne cene in višine odškodnine za spremembo namembnosti v obravnavanem obdobju leta 2011 in prvem kvartalu leta 2012. Uvodni splošni predstavitvi sledi osrednji del naloge, ki je namenjen analizi prodajnih cen in odškdin. V praktičnem delu je podrobneje analizirano samo razmerje med prodajno ceno in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v Občini Litija. Predstavljeni so bistveni elementi, ki vplivajo na višino odškodnine. Podrobnejše analize so izvedene na podlagi pridobljenega vzorca prodanih kmetijskih zemljišč na območju Občine Litija. Predpostavljaj sem, da je višina odškodnine v določenem razmerju do prodajne cene kmetijskega zemljišča. Metodologija za izračun višine odškodnine je določena v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Ur. list 43/2011). Odvisna je od bonitetne ocene in velikosti kmetijskega zemljišča. V teoriji bi morala biti kmetijska zemljišča z višjo bonitetno oceno prodana po višji ceni. Analiza je pokazala, da višina odškodnine ni v nikakršnem razmerju do prodajne cene kmetijskega zemljišča.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	<b>332.334.4:368.025.8(043.2)</b>
<b>Author::</b>	<b>Zlato Bešič</b>
<b>Supervisor:</b>	<b>Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D</b>
<b>Title:</b>	<b>The relationship between the price and compensation for change of agricultural land use in the Municipality of Litija</b>
<b>Document type:</b>	<b>Graduation Thesis – Higher professional studies</b>
<b>Notes:</b>	<b>43 p., 8 tab., 2 fig., 12 graph., 1 ann.</b>
<b>Key words:</b>	<b>selling price of agricultural land, land use, compensation, change of use, Law on Agricultural Land</b>

**Abstract**

The thesis deals with the sale of agricultural land in terms of ratio between the selling price and the amount of compensation for the change of use during the period of 2011 and the first quarter of 2012. General presentation is followed by a central part of the thesis, which is aimed at analyzing the sales price and damages. The practical part thoroughly analyzes only the relationship between the selling price and the compensation for change of agricultural land usage in the Municipality of Litija. Presented are the essential elements that affect the amount of damages and their dependence on the selling price. More detailed analyses are conducted on the basis of the acquired sample of sold agricultural land in the Municipality of Litija. I assumed that the selling price is dependent on the amount of compensation for the change of agricultural land use. The methodology for calculating the amount of compensation is determined by the Law on Agricultural Land (ZKZ-C, Ur. list 43/2011), which depends on the credit rating and the size of agricultural land. In theory, the land with a higher rating must be sold at a higher selling price, precisely because of higher compensation in the event of conversion of agricultural land. The analysis showed that the selling price does not depend on the amount of compensation.

## Kazalo vsebine

<b>1</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
1.1	Splošno .....	1
1.2	Namen diplomske naloge .....	2
1.3	Obravnavano območje.....	2
1.4	Viri podatkov, valuta in čas obravnave.....	2
1.5	Metoda dela.....	3
<b>2</b>	<b>ANALIZA PRODAJNIH CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V OBČINI LITIJA V OBDOBJU 2011-2012</b> .....	<b>5</b>
2.1	Podatki o trgu kmetijskih zemljišč v evidenci trga nepremičnin.....	5
2.2	Statistična analiza cen kmetijskih zemljišč v občini Litija v obdobju 2011 in 2012 ....	7
<b>3</b>	<b>ANALIZA ODŠKODNINE ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V OBČINI LITIJA V OBDOBJU 2011 in 2012</b> .....	<b>12</b>
3.1	Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011.....	12
3.2	Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2012.....	12
3.3	Bonitetna ocena.....	14
3.3.1	Lastnosti tal .....	14
3.3.2	Lastnosti klime.....	15
3.3.3	Lastnosti reliefa .....	15
3.3.4	Posebni vplivi.....	16
3.3.5	Uredba o trajno varovanih kmetijskih zemljiščih.....	16
3.4	Struktura zemljišč v občini Litija .....	17
3.5	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v občini Litija v obdobju 2011 in 2012.....	19
<b>4</b>	<b>RAZMERJE MED ODŠKODNINO IN CENO ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA V OBČINI LITIJA</b> .....	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>ZAKLJUČEK</b> .....	<b>26</b>
	<b>VIRI</b> .....	<b>27</b>

## Kazalo preglednic

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007-2010 .....	5
Preglednica 2: Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija .....	6
Preglednica 3: Kmetijska zemljišča v letu 2012 po posameznih območjih .....	7
Preglednica 4: Točke lastnosti reliefa na podlagi odstotka nagiba .....	15
Preglednica 5: Kriteriji za opredelitev stopnje nagiba terena .....	16
Preglednica 6: Stanje zemljišč kmetijskih gospodarstev v Republiki Sloveniji po evidencah SURSA za leti 2007 in 2010 .....	17
Preglednica 7: Izbor prodanih zemljišč z boniteto enako ali višjo 51 .....	21
Preglednica 8: Primerjava odmerjenih odškodnin po starem (ZKZ-C) in novem (ZKZ-D) zakonu .....	22



## **Kazalo slik**

Slika 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007-2012 .....	5
Slika 2: Shematični prikaz lokacije izpostav Kmetijsko gozdarskega zavoda Ljubljana .....	18

**Kazalo grafikonov**

Grafikon 1: Število prodanih zemljišč po katastrskih občinah .....	8
Grafikon 2: Povprečna velikost prodanega zemljišča v m <sup>2</sup> po katastrskih občinah.....	8
Grafikon 3: Povprečna prodajna cena zemljišč v EUR na m <sup>2</sup> po katastrskih občinah.	9
Grafikon 4: Povprečna prodajna cena posla v EUR na m <sup>2</sup> po katastrskih občinah...	10
Grafikon 5: Število prodanih zemljišč po bonitetnih območjih .....	10
Grafikon 6: Število prodanih zemljišč razvrščenih po višini cene na m <sup>2</sup> .....	11
Grafikon 7: Povprečni bonitetni razred prodanih zemljišč po katastrskih občinah.....	19
Grafikon 8: Povprečna višina odškodnine v EUR po kat. občinah .....	20
Grafikon 9: Povprečna prodajna cena na m <sup>2</sup> po bonitetnih razredih.....	23
Grafikon 10: Povprečna prodajna cena za m <sup>2</sup> po bonitetnih območjih .....	24
Grafikon 11: Razmerje med odškodnino in prodajno ceno po starem zakonu .....	24
Grafikon 12: Razmerje odškodnine in prodajne cene po novem zakonu .....	25

**Kazalo okrajšav:**

ETN	Evidenca trga nepremičnin
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ZKZ-C	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list 43/2011)
ZKZ-D	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list 58/2012)
XML	Tričrkovna okrajšava za angleški izraz Extensible Markup Language, razširljiv označevalni jezik
PISO	Prostorski informacijski sistem občin
PREG	Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike
GIS	Geodetski inštitut Slovenije
KGZL	Kmetijsko gozdarski zavod Ljubljana

Stran je namenoma prazna.

## 1 UVOD

### 1.1 Splošno

V diplomski nalogi predstavljam stanje na področju varovanja kmetijskih zemljišč pred pozidavo v Občini Litija in razmerje med odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in prodajno ceno kmetijskih zemljišč v Občini Litija.

Kmetijska zemljišča so, kot že njihovo ime kaže, namenjena kmetijski obdelavi. Kmetijska zemljišča imajo velik pomen za državo in državljane, in so iz tega stališča dobro varovana. Kmetijska zemljišča je potrebno uporabljati v skladu z njihovim namenom in skrbeti za ekosistem ali preprečevati morebitno onesnaževanje. Prenos lastninske pravice kmetijskega zemljišča je omejen. Omejitev je zelo pomembna predvsem pri zaščitnih kmetijah. To je zaključena celota, ki omogoča preživetje oziroma samooskrbo.

Kmetijsko zemljišče s svojim obstojem zagotavlja preskrbo s hrano. S tem je zagotovljena osnovna dobrina človeštva, hrana. Naloga pristojnega ministrstva je skrbeti za obdelanost kmetijskih zemljišč in hkrati varovanje kmetijskih zemljišč pred trajnim spreminjanjem. Le na ta način se lahko zagotovi določena stopnja samooskrbe prebivalstva s hrano v državi. Ravno zaradi vidika varovanja, je država Republika Slovenija že pred leti z interventnim zakonom o varovanju kmetijskih zemljišč pred njegovim spreminjanjem (Ur. list SRS št. 44/1982), ga vključila kasneje v zakon o kmetijskih zemljiščih – prečiščeno besedilo (Ur. list SRS št. 17/1986) in z zakonom o graditvi objektov leta 2002 (Ur. List. RS št. 110/2002) ukinila. Ponovno ga je uzakonila s spremembami in dopolnitvami zakona o kmetijskih zemljiščih leta 2011 (ZKZ-C, Ur. list RS št. 43/2011) in spremenila leta 2012 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ – D, Ur. list RS št. 58/2012).

Poglavitni namen odškodnine za spremembo namembnosti naj bi bil ohranjanje kmetijskih zemljišč, ki služijo proizvodnji hrane oziroma zagotavljanje prehranske samooskrbe ter razvoju kmetijstva nasploh. Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč lahko opredelimo kot instrument kmetijske zemljiške politike, s pomočjo katerega naj bi se uresničevali različni cilji kmetijske in prostorske politike.

## 1.2 Namen diplomske naloge

V diplomski nalogi želim predstaviti:

- obstoječo metodologijo obračunavanja odškodnine na območju ozemlja Slovenije,
- analizo realiziranih prodajnih cen za kmetijska zemljišča v izbranih katastrskih okrajih,
- višino odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v izbranih katastrskih okrajih,
- razmerje med prodajno ceno in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Cilj diplomske naloge je analiza razmerja prodajne cene in višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč na območju Občine Litija.

## 1.3 Obravnavano območje

Občina Litija leži v središču Slovenije, vzhodno od Ljubljane, v zahodnem delu Posavskega hribovja, ki z obeh strani obdaja reko Savo. Občina meri po površini približno 227 km<sup>2</sup>, šteje 14.530 prebivalcev in ima 108 naselij. Na območju občine je ustanovljeno 13 ožjih delov, 12 KS in MS Litija. Njeni hriboviti predeli so redko poseljeni, večja naselja so nastala v dolini reke Save, kjer potekajo večje prometnice in železnica. Samo mesto Litija se razprostira na obeh bregovih reke Save in šteje približno 7.000 prebivalcev.

## 1.4 Viri podatkov, valuta in čas obravnave

Izhodišče za statistično delo je zbiranje podatkov iz nam dostopnih virov. Podatke za obravnavano območje sem zbiral v mesecu juliju 2012. Podatke o prodajnih cenah kmetijskih zemljišč sem pridobil iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN).

Podatke sem pridobil za celotno leto 2011 in prvi kvartal leta 2012. Podatke sem uvozil v program MS Excel in tako dobil preglednico podatkov z naslednjimi postavkami: datum sklenitve, pogodbeni cena, vrsta nepremičnine, parcelna številka, površina parcele in vrsta zemljišča.

Na podlagi parcelne številke in površine parcele sem preko portala PISO pridobil še podatke o šifri in imenu katastrske občine ter bonitetni razred posameznega zemljišča.

Skupen vzorec podatkov je zajemal 268 različnih zemljišč v Občini Litija. Ker podatki o prodajni vrednosti posameznega posla pridobljeni iz ETN vključujejo tudi stavbe, sem bil primoran takšna zemljišča izključiti iz nadaljnje analize, saj nisem mogel določiti vrednosti posameznega kmetijskega zemljišča. V vzorcu so se pojavili tudi podvojeni podatki, ki sem jih tudi izločil iz nadaljnje analize. Končni uporabni vzorec je 122 različnih kmetijskih zemljišč. Preglednica s podatki je objavljena v prilogi k diplomski nalogi. Podatke sem obdeloval v računalniškem programu MS Excel z orodji za analizo podatkov (opisna statistika). Za sortiranje podatkov sem prav tako uporabljal MS Excel, kjer sem podatke ločil po bonitetnih razredih ali po katastrskih občinah. S statističnimi orodji sem dobil osnovne statistike (srednja vrednost, najnižja cena, najvišja cena, najmanjša površina, največja površina in število podatkov). S pomočjo osnovne statistike sem primerjal rezultate analiz in jih prikazal v obliki grafikonov in preglednic.

Zakone, pravilnike in uredbe, ki urejajo stanovanjsko področje, ter uradne statistične podatke sem pridobil na internetu.

Prodajne cene kmetijskih zemljišč in odškodnine za spremembo namembnosti so podane v evrih (EUR) ter se nanašajo na obravnavano obdobje.

## **1.5 Metoda dela**

Diplomsko nalogo sem oblikoval v tri vsebinske sklope. V uvodnem sklopu obravnavam pravno podlago odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Opisana so pravila in pogoji za izračun odškodnine ter njena odvisnost od bonitetnega razreda zemljišča. Definirani so tudi kazalniki kvalitete zemljišča, ki določajo samo bonitetno oceno kmetijskega zemljišča. V drugem delu naloge sem analiziral kmetijska zemljišča v Občini Litija. Analiziral sem njihovo strukturiranost in bonitetno razpršenost. Hkrati s tem pa sem analiziral podatke o realiziranih prodajah kmetijskih zemljišč iz ETN v obdobju 2011-2012. V sklepnem delu diplomske naloge sem analiziral razmerje med odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in prodajno ceno. V zaključku sem predstavil lastne zaključke in stališče do obravnavanega problema.

Pri izdelavi diplomske naloge sem uporabil naslednje metode dela:

- statistične poizvedbe,
- enostavne matematične izračune,
- grafično predstavitev analiziranih podatkov.

V diplomski nalogi sem postavil naslednjo hipotezo, ki sledi cilju in omejitvam diplomske naloge:

**Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč je v razmerju s prodajno ceno kmetijskega zemljišča**



## 2 ANALIZA PRODAJNIH CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V OBČINI LITIJA V OBDOBJU 2011-2012

### 2.1 Podatki o trgu kmetijskih zemljišč v evidenci trga nepremičnin

V nadaljevanju prikazujem preglednico, ki je povzeta po Letnem poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012, ki ga izdaja Geodetska uprava Republike Slovenije. V preglednici so zajete prodaje vseh nepremičnin in njihovo gibanje v obdobju od leta 2007 do 2012.

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007-2010

(<http://www.gu.gov.si/>)

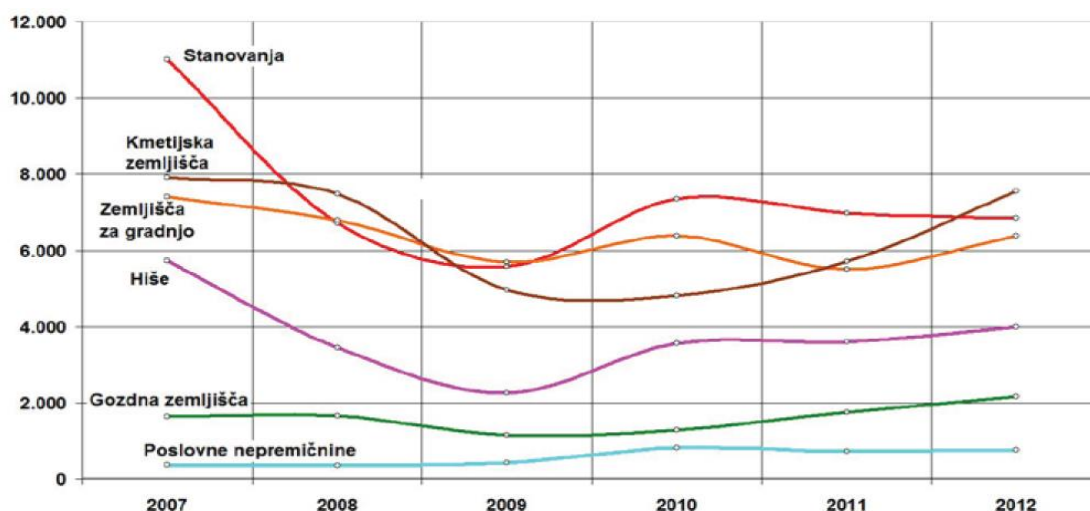
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850
Hiše	5726	3460	2250	3565	3605	4000
Zemljišča za gradnjo	7409	6791	5700	6389	5514	6386
Poslovne nepremičnine *	377	363	428	827	735	770
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750	2170

\* Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

najmanj

največ

V preglednici je opazen padec prodaje, ki sovпада z začetkom gospodarsko-finančne krize, ki se je začela leta 2008. Ker je tema naloge povezana s kmetijskimi zemljišči sem se bolj podrobno pogledal v gibanje prodaj kmetijskih zemljišč.



Slika 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007-2012 (<http://www.gu.gov.si/>)

V Letnem poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012 GURS ugotavlja, da promet kmetijskih in gozdnih zemljišč v zadnjem letu po številu prodaj in površini prodanih zemljišč kaže močan trend naraščanja. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči je bil v letu 2012 celo največji od začetka sistematičnega spremljanja v letu 2007. Razloge za takšen porast gre iskati predvsem v finančni stiski lastnikov, ki se odločajo za prodajo neproduktivnih zemljišč. Hkrati pa investitorji to smatrajo kot razmeroma varno naložbo v primerjavi z nihajočimi kapitalskimi trgi.

Na sliki 1 je razvidna rast prodaje kmetijskih zemljišč v letu 2011 in 2012. Vzroke zato lahko iščemo pri nekonkurenčnosti malih kmetov in posledično propadanju kmetij, ki pa jih veliki bogati kmetje kupijo po ugodni ceni in s tem povečujejo svoje kmetijske površine. V sami evidenci prodaj pa je to opazno kot porast prodaje. V preglednici 6 lahko opazimo, da se skupne površine kmetijskih zemljišč med leti 2007 in 2010 skoraj ne spreminjajo, kar samo še potrjuje zgornje ugotovitve.

Prodajne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč se na račun povečanega povpraševanja v zadnjih dveh letih realno niso bistveno spremenile.

Preglednica 2: Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija (<http://www.gu.gov.si/>)

	Δ cene leta 2011	Δ cene leta 2012
Letna inflacija	2,1 %	2,7 %
Rabljena stanovanja	-3 %	-9 %
Hiše	-3 %	-8 %
Pisarne	-2 %	1 %
Lokali	0 %	-8 %
Zemljišča za gradnjo	-5 %	-7 %
Kmetijska zemljišča	1 %	1 %
Gozdna zemljišča	0 %	-2 %

V Sloveniji je bilo julija 2012 evidentiranih približno 7500 km<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč in 11000 km<sup>2</sup> gozdnih zemljišč. V letu 2012 smo evidentirali nekaj več kot 7500 kupoprodaj kmetijskih zemljišč oziroma skoraj tretjino več kot leta 2011 in blizu 2200 kupoprodaj gozdnih zemljišč oziroma četrtno več kot leta 2011. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči je bil lani rekorden od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007.

Preglednica 3: Kmetijska zemljišča v letu 2012 po posameznih območjih  
(<http://www.gu.gov.si/>)

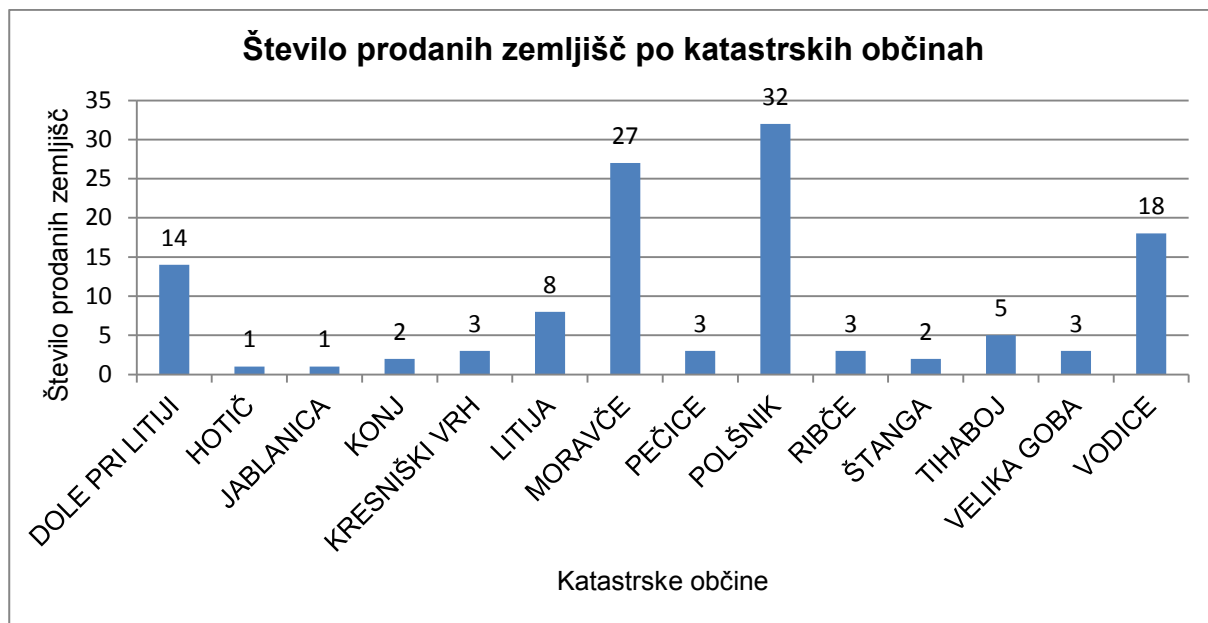
Genovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera zem. (m <sup>2</sup> )	Avg (€/m <sup>2</sup> )	Med (€/m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	100 %	3312	5000	1,42	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	12 %	287	5400	2,75	2,02
GORENJSKO OBMOČJE	10 %	113	4000	2,21	1,86
PRIMORSKO OBMOČJE	9 %	170	3200	3,92	2,75
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	10 %	180	3600	1,06	0,96
DOLENJSKO OBMOČJE	17 %	695	4400	1,33	1,00
SAVINJSKO OBMOČJE	13 %	257	5300	1,61	1,36
ŠTAJERSKO OBMOČJE	13 %	506	6500	1,22	1,12
KOROŠKO OBMOČJE	4 %	34	5500	2,41	2,20
PREKMURJE	12 %	1070	5200	0,73	0,62

Kot je razvidno iz preglednice 3 je povprečna cena kmetijskega zemljišča v letu 2012 znašala 1,42 €/m<sup>2</sup>. Najvišja cena je bila na primorskem območju, kjer so tudi površine prodanih zemljišč najnižje v Sloveniji. Povprečna površina zemljišča je znašala 3200 m<sup>2</sup>. Skupno povprečje za Slovenijo je 5000 m<sup>2</sup>. Najbolj živahen in tudi najcenejši je promet s kmetijskimi zemljišči na območju Prekmurja.

## 2.2 Statistična analiza cen kmetijskih zemljišč v občini Litija v obdobju 2011 in 2012

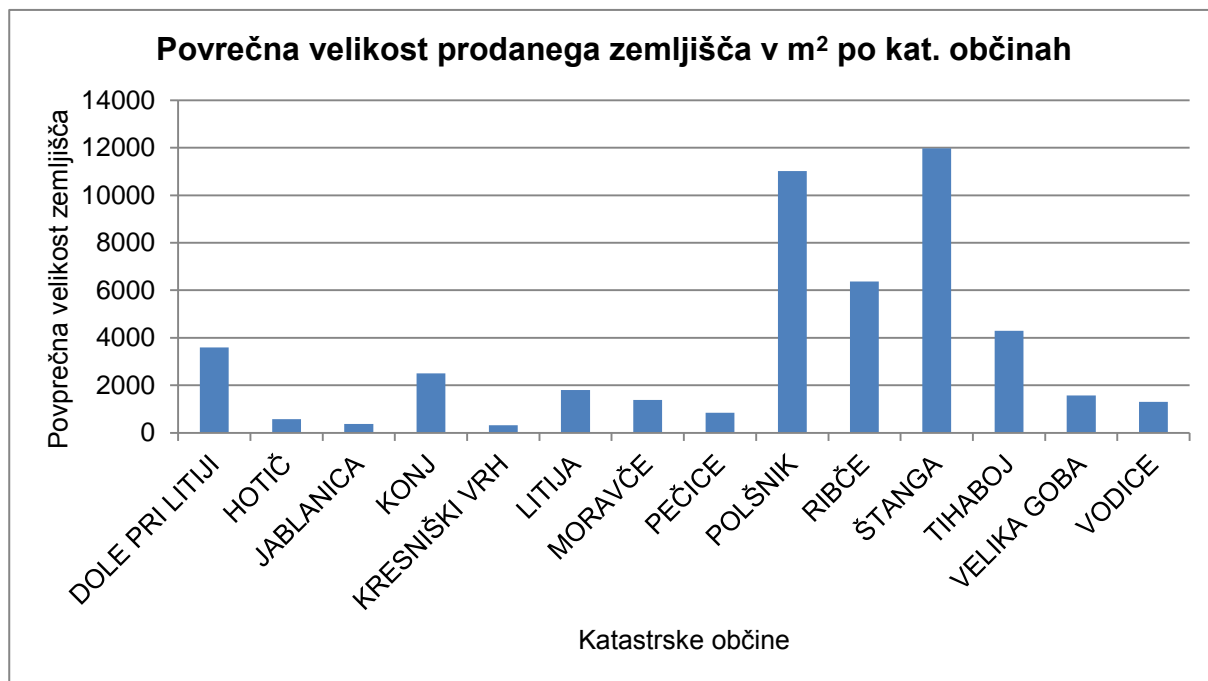
V diplomski nalogi sem analiziral le realizirane prodaje kmetijskih zemljišč v Občini Litiji v letu 2011 in prvem kvartalu 2012.

Pri analizi podatkov sem posamezne prodajne posle razdelil na posamezna zemljišča znotraj posla. Tako sem glede števila prodanih zemljišč na obravnavanem območju dobil te rezultate:



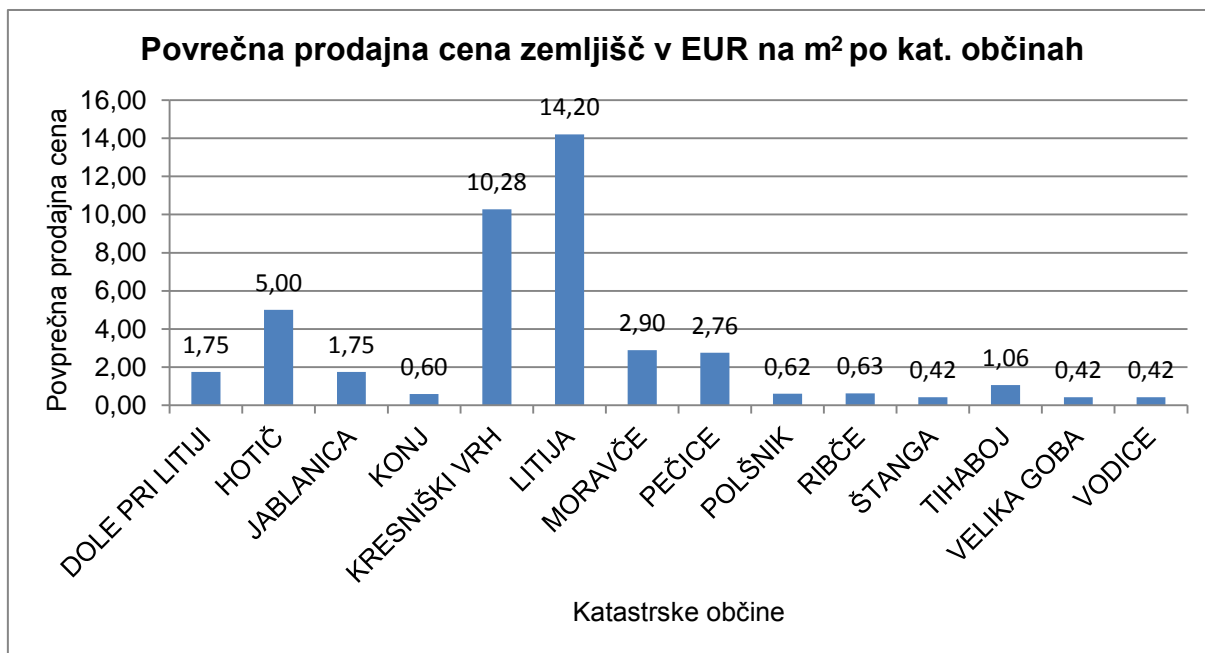
Grafikon 1: Število prodanih zemljišč po katastrskih občinah

Po številu prodanih zemljišč izstopata katastrska občina Polšnik z 32 zemljišči in Moravče s 27 zemljišči. Sledita jima katastrski občini Vodice in Dole pri Litiji z 18 oz. 14 zemljišči. V ostalih katastrskih občinah je bilo število prodanih zemljišč manjše od 8.



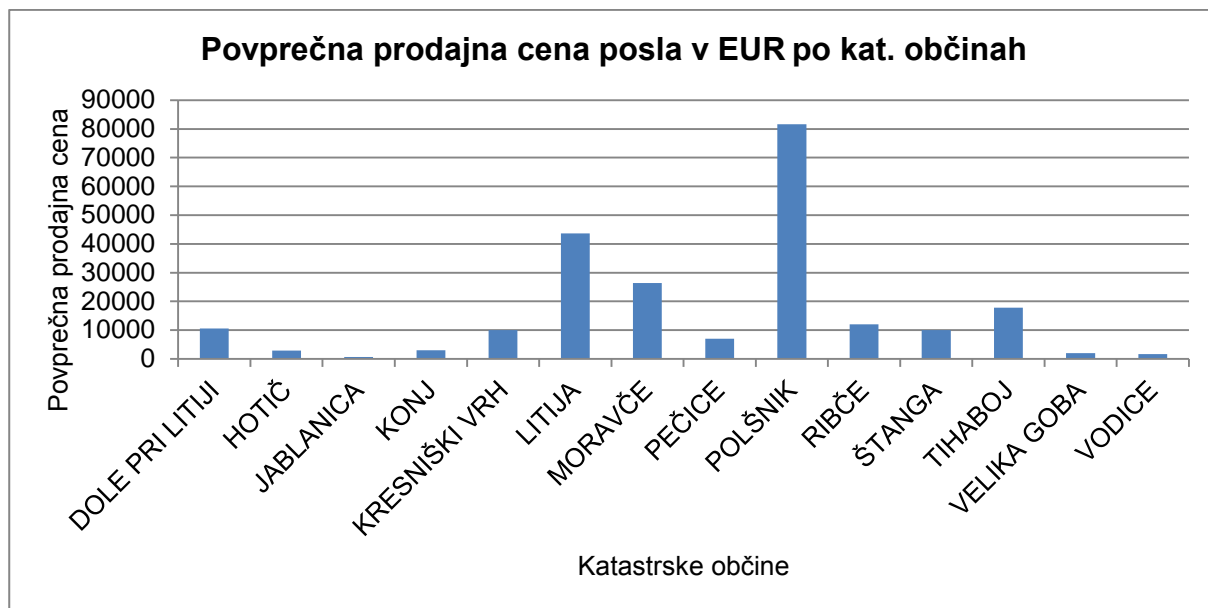
Grafikon 2: Povprečna velikost prodanega zemljišča v m<sup>2</sup> po katastrskih občinah

Med obravnavanimi prodanimi zemljišči so se največja zemljišča prodala v katastrskih občinah Štanga, Polšnik in Ribče. Povprečna velikost zemljišča v katastrski občini Štanga je kar 11971 m<sup>2</sup>. Najmanjša povprečna velikost zemljišča pa je bila s 324 m<sup>2</sup> v katastrski občini Kresniški vrh. Povprečna velikost prodanega zemljišča za celoten nabor podatkov je 4565 m<sup>2</sup>.



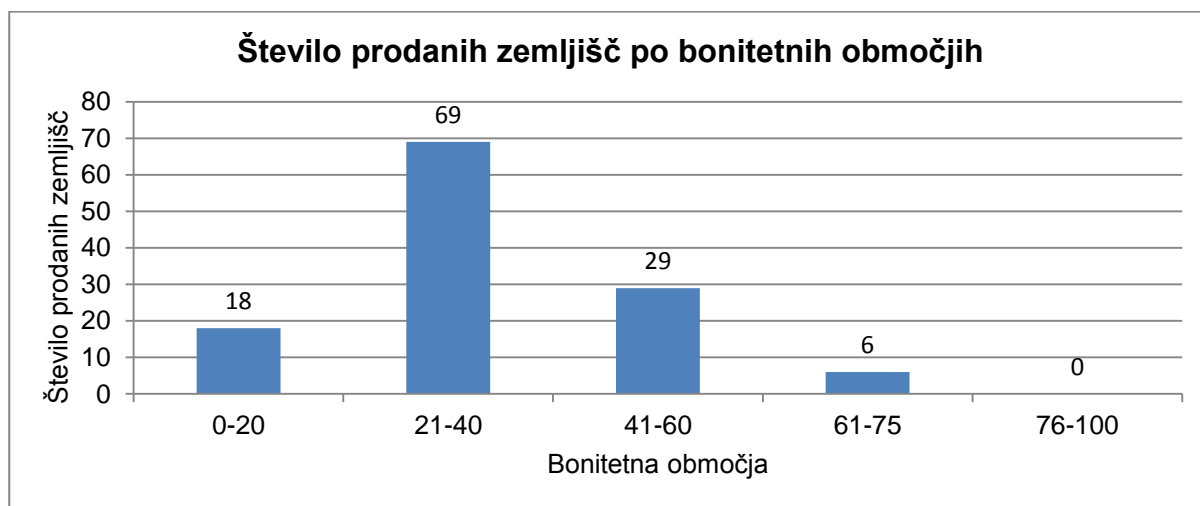
Grafikon 3: Povprečna prodajna cena zemljišč v EUR na m<sup>2</sup> po katastrskih občinah

Povprečna prodajna cena v EUR na m<sup>2</sup> za Občino Litija je 2,46 EUR za m<sup>2</sup>. Najvišji povprečni ceni sta bili doseženi v katastrski občini Litija, 14,20 EUR ter 10,28 EUR v katastrski občini Kresniški vrh. Povprečna cena v Občini Litija je skladna s povprečno ceno za osrednjeslovensko območje, 2,76 EUR, ki jo v svojem letnem poročilu za leto 2012 izračunava Geodetska uprava Republike Slovenije. Podatek je tudi prikazan v preglednici 3.



Grafikon 4: Povprečna prodajna cena posla v EUR po katastrskih občinah

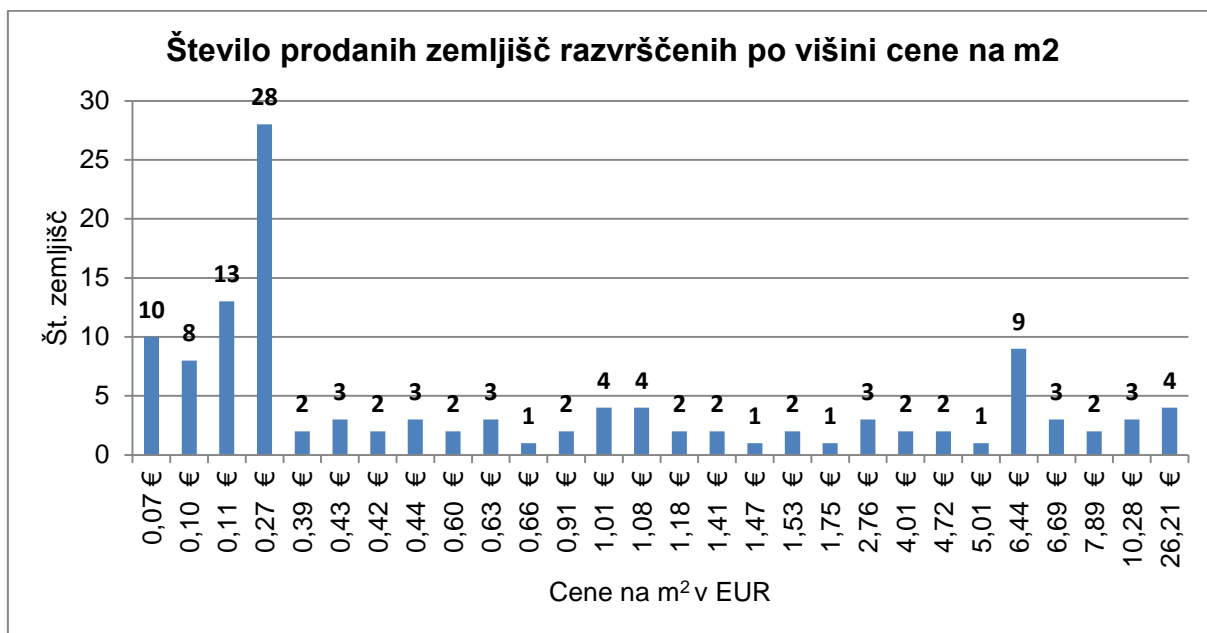
Če sem analiziral vrednosti posameznih poslov, neodvisno od števila zemljišč, ki jih je posamezen posel zajemal, je najvišja povprečna cena posla 81.588 EUR znašala v katastrski občini Polšnik. S povprečno 43.695 EUR za posel ji sledi katastrska občina Litija.



Grafikon 5: Število prodanih zemljišč po bonitetnih območjih

Po analizi in urejanju pridobljenih podatkov sem dobil vzorec 122 prodaj kmetijskih zemljišč v Občini Litija. Vzorec zajema podatke za leto 2011 in prvi kvartal leta 2012. Iz zgornjega grafa je razvidno, da je največ prodanih zemljišč v območju bonitetnih razredov od 21 do 40. Iz grafa je razvidno, da ni bilo prodanega nobenega kmetijskega zemljišča z boniteto 76 ali več.

Po pregledu različnih podatkov in opisu območja s strani Kmetijsko gozdarskega zavoda Ljubljana, lahko rečem, da takšnih zemljišč v Občini Litija skoraj da ni.



Grafikon 6: Število prodanih zemljišč razvrščenih po višini cene na m<sup>2</sup>

Prodajna cena kmetijskega zemljišča se je gibala od 0,07 € za kvadratni meter do 26,11 € za kvadratni meter. Ugotovil sem, da je kar 96 zemljišč od 122 prodanih po ceni nižji od povprečne prodajne cene za osrednjeslovensko območje. Torej, kar 79% vseh prodanih kmetijskih zemljišč v Občini Litija je prodanih ceneje, kot je povprečje za to območje.

### **3 ANALIZA ODŠKODNINE ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V OBČINI LITIJA V OBDOBJU 2011 in 2012**

#### **3.1 Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011**

Osnova za izračun odškodnine za spremembo namembnosti se določi v znesku na kvadratni meter glede na boniteto kmetijskega zemljišča. Boniteta zemljišča je izračunana na podlagi Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur. list 47/2008) in je zapisana v zemljiškem katastru. V Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Ur. list 43/2011), ki je stopil v veljavo 18. 6. 2011, je v 3. g členu določeno, da mora investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču, zaradi česar se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo, plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se plača od površine zemljiške parcele, na kateri se bo gradil objekt. Odškodnina je določena v znesku na kvadratni meter glede na boniteto kmetijskega zemljišča, in sicer:

- odškodnina/m<sup>2</sup> = boniteta zemljišča od 1 do 20 x 0,05 €,
- odškodnina/m<sup>2</sup> = boniteta zemljišča od 21 do 40 x 0,18 €,
- odškodnina/m<sup>2</sup> = boniteta zemljišča od 41 do 60 x 0,20 €,
- odškodnina/m<sup>2</sup> = boniteta zemljišča od 61 do 75 x 0,22 €,
- odškodnina/m<sup>2</sup> = boniteta zemljišča od 76 do 100 x 0,25 €.

#### **3.2 Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2012**

S 4. avgustom 2012 je stopil v veljavo Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D, Ur. list 58/2012). V novem zakonu je določeno, da se odškodnina zaradi spremembe namembnosti zaračunava le za tlorisno površino gradbenega objekta. Upošteva se tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem v skladu z vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.



Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se po novem zakonu izračunava po naslednji enačbi:

odškodnina zaradi spremembe namembnosti = tlorisna površina kmetijske rabe x A

Faktor A je določen glede na boniteto zemljišča, na katerem leži tloris objekta in znaša:

a) za gradnjo objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v skupino objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov:

- boniteta zemljišča od 51 do 60: 1 euro,
- boniteta zemljišča od 61 do 75: 3 eure,
- boniteta zemljišča od 76 do 100: 5 eurov;

b) za gradnjo drugih objektov:

- boniteta zemljišča od 51 do 60: 4 eure,
- boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 eurov,
- boniteta zemljišča od 76 do 100: 20 eurov.

Investitor, ki je za zemljiško parcelo že delno ali v celoti plačal odškodnino zaradi spremembe namembnosti odmerjeno po prejšnjih predpisih, se mu za površino tlorisa objekta, ki leži na tej parceli, odškodnina zaradi spremembe namembnosti ne odmeri. V primeru, da je bila že plačana odškodnina zaradi spremembe namembnosti na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo), ima investitor pravico do vračila odškodnine oziroma razlike med plačano odškodnino in odškodnino na podlagi novega zakona, če bi bila ta v nižjem znesku.

Novi zakon ima tudi določbo kdaj se odškodnina zaradi spremembe namembnosti ne odmeri. To je v postopkih izdaje dovoljenj za gradnjo, ki se nanašajo na:

- rekonstrukcijo ali odstranitev objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov;
- gradnjo nezahtevnih objektov po predpisih, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost;
- spremembo namembnosti objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov;
- nadzidavo objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov;

- gradnjo kmetijskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupino nestanovanjskih kmetijskih stavb;
- gradnjo gradbenih inženirskih objektov, ki so po prepisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupino cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov.«.

### 3.3 Bonitetna ocena

V skladu s Pravilnikom o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur. list 47/2008) se boniteta zemljišča določi na podlagi grafičnega preseka zemljiškokatastrskega načrta, podatkov o samem zemljišču in mejah z ostalimi zemljišči.

Pri izračunu se upoštevajo ocene točk lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Ugotavljanje ocene točk se izvaja na podlagi preglednic in kriterijev za uvrstitev v posamezno skupino točk.

Bonitetne točke se izračunajo po naslednji enačbi:

$$B = \sqrt{T_x * K_x * R_x} * \left( 1 - \frac{\sum \% \text{ posebni vplivi}_x}{100} \right),$$

pri čemer je:

- B: bonitetne točke,
- T: točke lastnosti tal,
- K: točke lastnosti klime,
- R: točke lastnosti reliefa,
- $\sum \% \text{ posebni vplivi}$ : vsota deležev posebnih vplivov.

#### 3.3.1 Lastnosti tal

Pri ugotavljanju osnovne ocene lastnosti tal se upoštevajo geološka podlaga, razvojna stopnja tal in tekstura. Osnovna ocena lastnosti tal se korigira glede na zastopanost skeleta v tleh.

### 3.3.2 Lastnosti klime

Lastnosti klime se ugotavlja na podlagi podatkov iz merilnih postaj, geografske opredelitve Republike Slovenije, ocene možnosti za pridelavo ter najbolj značilnim naravnim rastiščem. Pri ugotavljanju lastnosti klime v Sloveniji so zaradi pestrih mikroklimatskih značilnosti dopustna tudi odstopanja od navedenih razponov padavin in temperature.

### 3.3.3 Lastnosti reliefa

Relief je pojem, ki se nanaša na višinsko razporejenost površja. Naklon reliefa v odstotkih je rezultat, ki je izračunan na podlagi razlike višine različnih točk zemljišča. Točke lastnosti reliefa se ugotavljajo na podlagi odstotka nagiba v razponu od 1 do 10.

Preglednica 4: Točke lastnosti reliefa na podlagi odstotka nagiba (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč)

Nagib v %	Oznaka reliefa	TR
0-6	Ravnina	10
0-6	Ravnina z mikro depresijami	9-10
7-11	Valovito z rahlimi nakloni	8-9
12-17	Zmerno blagi nagib	7-8
18-24	Zmerni strmi nagib	6-7
25-34	Strmi nagib	4-5
35-50	Zelo strmi nagib	2-5
51-65	Ekstremno strmi nagib	1-2
nad 65	Ekstremne strmine in prepadi	1

Glede kriterijev za opredelitev bonitetnih točk s stopnjo nagiba, so upoštevane tudi možnosti strojne obdelave.

### Preglednica 5: Kriteriji za opredelitev stopnje nagiba terena (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč)

Nagib v %	Opis kriterijev
do 11	a) Možna je neomejena uporaba vse kmetijske tehnike. Zemljišče je ravno do rahlo valovito, z veliko nosilnostjo tal.
12-17	b) Zemljišče z omejeno rabo kmetijske tehnike, zaradi nagiba je obdelava navzgor omejena, strojna košnja je delno omejena, prevoz s samonakladano prikolico je še možen. Zemljišče je ravno do valovito z nagibom do 17%.
18-24	c) Zemljišče z omejeno rabo kmetijske tehnike. Na določenih predelih je osnovna obdelava (oranje) zaradi strmega nagiba nemogoča ali pa omejena. Zemljišče je gladko do razgibano, z nagibom do 24% in z dobro nosilnostjo tal.
25-34	d) Zemljišče primerno za delo z ročnimi kosilnicami, osnovna obdelava tal in delo s traktorjem ni več možno. Zemljišče je lahko močno razgibano, nagib doseže do 35%, nosilnost tal je slaba.
35-50	e) Zemljišče primerno za uporabo kmetijske tehnike, prilagojene za delo v strmini. Delo z manjšimi ročno vodljivimi kosilnicami je možno le s posebno opremo za delo v strmini. Zemljišče je močno razgibano, nosilnost tal je slaba.
51-65	f) Zemljišče primerno samo za ročno delo. Uporaba tehnike predstavlja napor in nevarnost.
nad 65	g) ekstremni pogoji

#### 3.3.4 Posebni vplivi

Kot posebni vplivi se za kmetijska zemljišča upoštevajo skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, odprtost in zaprtost, zasenčenost in vetrovnost.

Podatek o boniteti zemljišča je evidentiran v opisnem delu zemljiškega katastra, voden kot bonitetne točke. Bonitetne točke so določene v razponu od 0 do 100 točk. Zemljišče, ki ima 100 bonitetnih točk, je najbolj proizvodno sposobno zemljišče. Stanje in spremembe bonitete zemljišč evidentira geodetska uprava.

#### 3.3.5 Uredba o trajno varovanih kmetijskih zemljiščih

Kmetijska zemljišča so v skladu z osnutkom Uredbe o trajno varovanih kmetijskih zemljiščih trajno varovana. Uredba predvideva kvote in kriterije za določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč za posamezne lokalne skupnosti.

Kot je določeno v 3. členu osnutka uredbe »(1) Izhodišče za določitev kvote trajno varovanih kmetijskih zemljišč za posamezno lokalno skupnost je povprečna boniteta vseh kmetijskih zemljišč v državi. Za določitev povprečne bonitete vseh kmetijskih zemljišč v državi so uporabljeni podatki o namenski rabi kmetijskih zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih ter podatki o boniteti zemljišč iz zemljiškega katastra. Povprečna boniteta vseh kmetijskih zemljišč v državi je 41,53.

(2) Kvota trajno varovanih kmetijskih zemljišč je določena ob upoštevanju bonitete kmetijskih zemljišč v posamezni lokalni skupnosti. Obseg trajno varovanih kmetijskih zemljišč je v

posamezni lokalni skupnosti določen na način, da so v kvoto trajno varovanih kmetijskih zemljišč vključena vsa kmetijska zemljišča v občini, ki imajo boniteto večjo od povprečne bonitete vseh kmetijskih zemljišč v državi, pri čemer obseg trajno varovanih kmetijskih zemljišč ne sme biti večji od 80 % vseh kmetijskih zemljišč v občini.«

V diplomski nalogi obravnavam kmetijska zemljišča v Občini Litija, v kateri je povprečna boniteta 39,7, delež trajno varovanih kmetijskih zemljišč pa je 43% ali 2489 ha vseh kmetijskih zemljišč v Občini Litija.

Preglednica 6: Stanje zemljišč kmetijskih gospodarstev v Republiki Sloveniji po evidencah SURS za leti 2007 in 2010 (Statistični urad Republike Slovenije)

	Površina (ha)	
	2007	2010
Vsa zemljišča - SKUPAJ	921.226	897.769
..Kmetijska zemljišča	524.167	507.091
..Gozd	377.768	373.629
..Nerodovitno	19.292	17.049

Iz preglednice je razvidno, da kar 56% vseh zemljišč kmetijskih gospodarstev pokrivajo kmetijska zemljišča in približno 42% gozd, ostalo so nerodovitna zemljišča.

### 3.4 Struktura zemljišč v občini Litija

Na spletni strani Kmetijsko gozdarskega zavoda Ljubljana (KGZL, <http://lj.kgzs.si/>) sem našel podatek, da izpostava Litija pokriva območje občin Litija in Šmartno pri Litiji. Območje leži v osrčju Slovenije, v predalpskem hribovju in obsega 32.933 ha površine. Na območju izpostave je približno 1400 kmetij.



Slika 2: Shematični prikaz lokacije izpostav Kmetijsko gozdarskega zavoda Ljubljana (<http://lj.kgzs.si/>)

Po zadnjem popisu kmetijskih gospodarstev v letu 2010 je v občinah Litija in Šmartno pri Litiji 6517 ha kmetijskih zemljišč v uporabi, od tega:

- njive in vrtovi 1.277 ha
- travniki in pašniki 5.021 ha
- sadovnjaki in vinogradi 219 ha

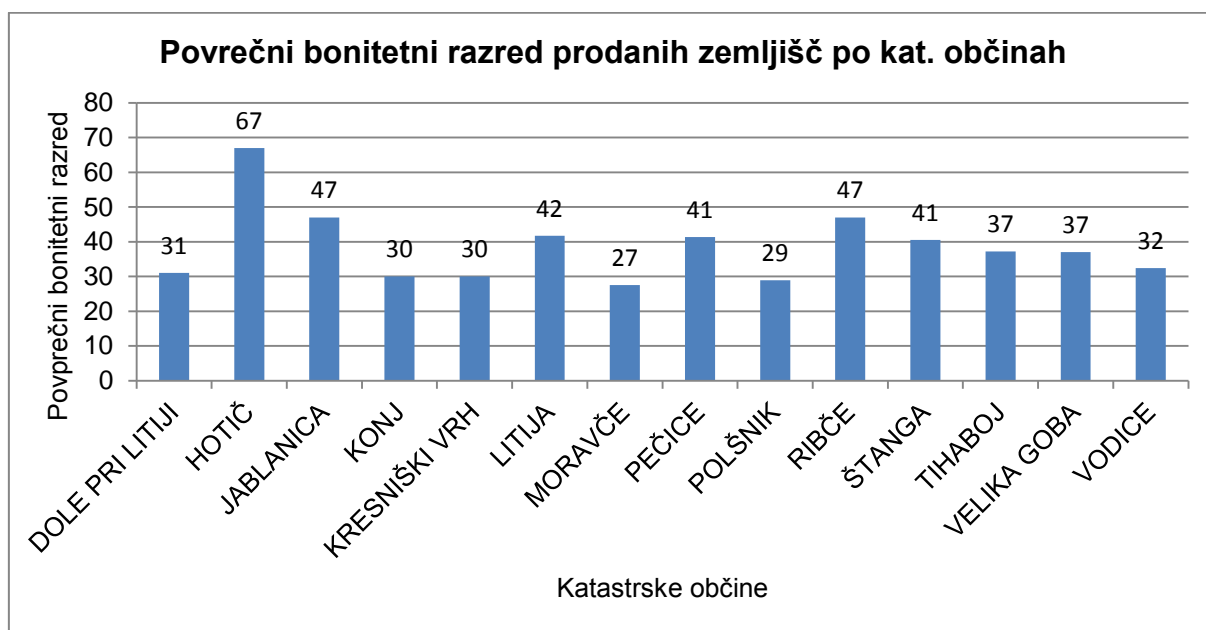
Geološka zgradba tal je različna, največ površine pa zavzemajo tla na perm karbonskih skrilavcih in peščenjaki, enak delež pa imajo tudi tla na apnencih in dolomitih. Obe pedosistematski enoti sta po pedološki klasifikaciji uvrščeni v oddelek avtomorfni tal. Ostale pedosistematske enote so zastopane v manjši meri.

Podnebje na območju občin je kontinentalno, s pogostimi temperaturnimi inverzijami.

Celotno območje je precej hribovito, teren je razgiban in strm, ravninskega sveta je malo in leži le ob reki Savi in njenih pritokih. Vse kmetijske površine so opredeljene kot gorsko višinske.

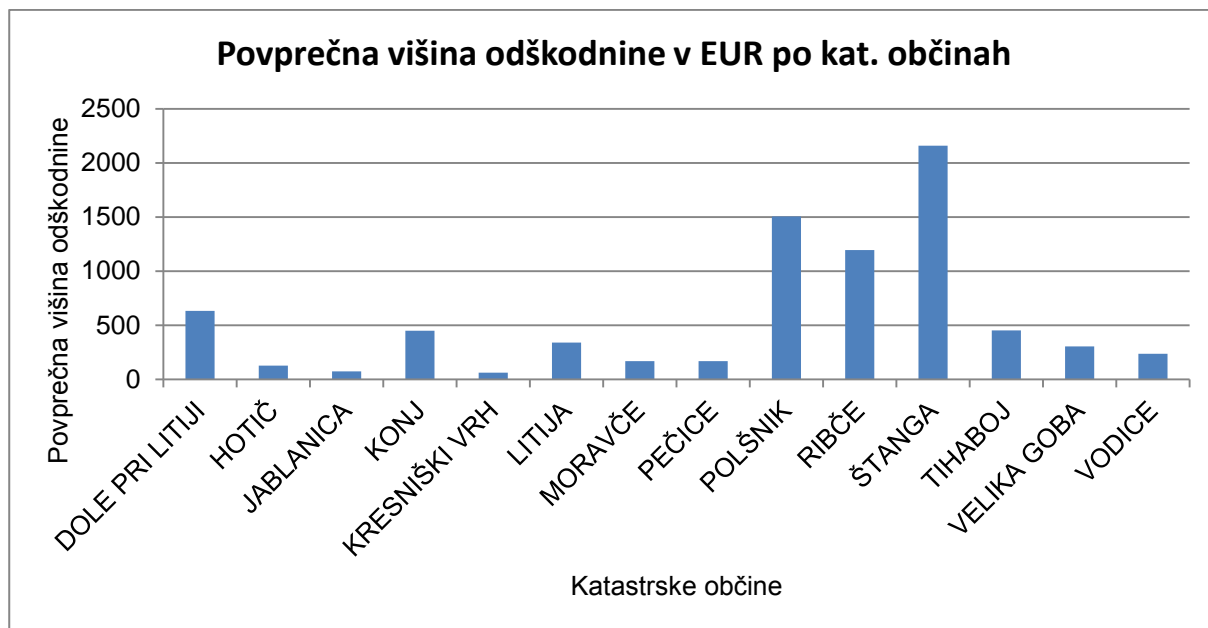
### 3.5 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v občini Litija v obdobju 2011 in 2012

V obravnavanem obdobju je odškodnina za spremembo namembnosti zemljišč, kot že rečeno, določena v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Ur. list 43/2011). Odvisna je od bonitete oz. bonitetnega razreda posameznega zemljišča. V Občini Litija je v obravnavanem obdobju najvišjo boniteto oz. najvišjo odškodnino zabeležila katastrska občina Hotič.



Grafikon 7: Povprečni bonitetni razred prodanih zemljišč po katastrskih občinah

Povprečna stopnja bonitetnega razreda prodanih zemljišč v Občini Litija je 32. V zgornjem grafikonu so prikazane povprečne stopnje bonitetnih razredov po posameznih katastrskih občinah. Med vsemi prodanimi zemljišči je bil najnižji bonitetni razred stopnje 0, najvišji pa stopnje 67.



Grafikon 8: Povprečna višina odškodnine v EUR po katastrskih občinah

Zgornji grafikon prikazuje povprečne višine odškodnin, ki so odvisne od bonitetnega razreda ter velikosti posameznega prodanega zemljišča, ter odmerjene v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Ur. list 43/2011). Če primerjam z grafikonom 7, kjer je najvišji bonitetni razred zabeležen v katastrski občini Hotič, pa je sama višina odškodnine med nižjimi, predvsem zaradi velikosti prodanega zemljišča. Ker je odškodnina odvisna tudi od velikosti zemljišča se tako višine odškodnine odražajo drugače kot sami bonitetni razredi posameznih prodanih zemljišč.

Po trenutno veljavni zakonodaji in Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D, Ur. list 58/2012) se odškodnina odmerja le za zemljišča, ki imajo boniteto enako ali višjo razredu 51. Glede na podatke v grafikonu 7 lahko ugotovim, da je povprečna boniteta v obravnavanem naboru podatkov enaka ali večja 51 le v katastrski občini Hotič. V preglednici 7 prikazujem podatke o zemljiščih, ki so bila prodana v obravnavanem obdobju in imajo boniteto enako ali večjo 51.



Preglednica 7: Izbor prodanih zemljišč z boniteto enako ali višjo 51

Šifra kat. Občine	Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele v m <sup>2</sup>	Prodajna vrednost	Bonitetni razred
1840	POLŠNIK	1133	2280	604,64 €	52
1845	MORAVČE	69/2	496	496,00 €	52
1845	MORAVČE	69/1	2095	2.095,00 €	52
2650	RIBČE	736/2	1363	855,75 €	56
2650	RIBČE	736/1	5790	3.635,22 €	56
1845	MORAVČE	762/1	297	2.343,20 €	63
1845	MORAVČE	762/2	717	5.656,80 €	63
1854	TIHABOJ	446	2460	2.658,15 €	64
1854	TIHABOJ	447	3689	3.986,15 €	64
1845	MORAVČE	68/3	202	202,00 €	64
1835	HOTIČ	667	572	2.860,00 €	67

Iz celotnega nabora podatkov, ki šteje 122 različnih prodaj kmetijskih zemljišč, je kar 111 takšnih, za katere investitor ne bi imel odmerjene odškodnine za spremembo namembnosti. V preglednici 7 lahko vidim, da bi bila odškodnina odmerjena zgolj v enajstih primerih.

Ker se odškodnina odmeri le za tlorisno površino gradbenega objekta na kmetijskem zemljišču, bi za točen izračun višine odškodnine potreboval podatek o tlorisni površini objekta katerega želi graditi investitor. Za lažjo predstavo sem zato predpostavil, da bi investitorji želeli zgraditi objekt v tlorisni površini 100m<sup>2</sup>. V preglednici 8 sem pripravil takšen izračun za enajst zemljišč, ki imajo bonitetni razred enak ali višji 51, ter hkrati še primerjavo odškodnine po starem Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Ur. list 43/2011).

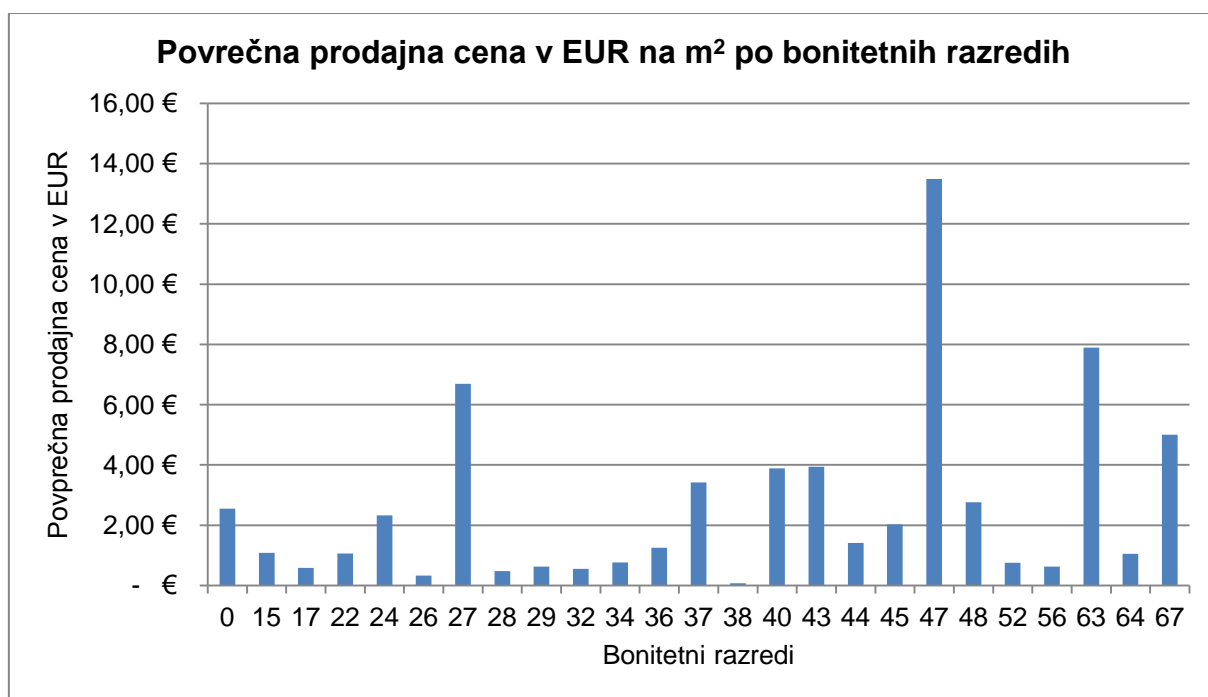
Preglednica 8: Primerjava odmerjenih odškodnin po starem (ZKZ-C) in novem (ZKZ-D) zakonu

Šifra kat. občine	Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele v m <sup>2</sup>	Prodajna vrednost	Bonitetni razred	Faktor A	Odmerjena odškodnina po novem zakonu	Odmerjena odškodnina po starem zakonu
1840	POLŠNIK	1133	2280	604,64 €	52	1 €	100 €	456,00 €
1845	MORAVČE	69/2	496	496,00 €	52	1 €	100 €	99,20 €
1845	MORAVČE	69/1	2095	2.095,00 €	52	1 €	100 €	419,00 €
2650	RIBČE	736/2	1363	855,75 €	56	1 €	100 €	272,60 €
2650	RIBČE	736/1	5790	3.635,22 €	56	1 €	100 €	1.158,00 €
1845	MORAVČE	762/1	297	2.343,20 €	63	3 €	300 €	65,34 €
1845	MORAVČE	762/2	717	5.656,80 €	63	3 €	300 €	157,74 €
1854	TIHABOJ	446	2460	2.658,15 €	64	3 €	300 €	541,20 €
1854	TIHABOJ	447	3689	3.986,15 €	64	3 €	300 €	811,58 €
1845	MORAVČE	68/3	202	202,00 €	64	3 €	300 €	44,44 €
1835	HOTIČ	667	572	2.860,00 €	67	3 €	300 €	125,84 €

Dejstvo je, da je novi zakon (ZKZ-D) ugodnejši za investitorje, ki so kupili večja zemljišča in na njih želijo graditi povprečno velik gradbeni objekt. Za manjša zemljišča pa je bil stari zakon (ZKZ-C) ugodnejši. Ne smemo pa pozabiti na veliko večino prodanih kmetijskih zemljišč, ki so po novem zakonu opravičeni plačila odškodnine za spremembo namembnosti ravno zaradi bonitetnega razreda.

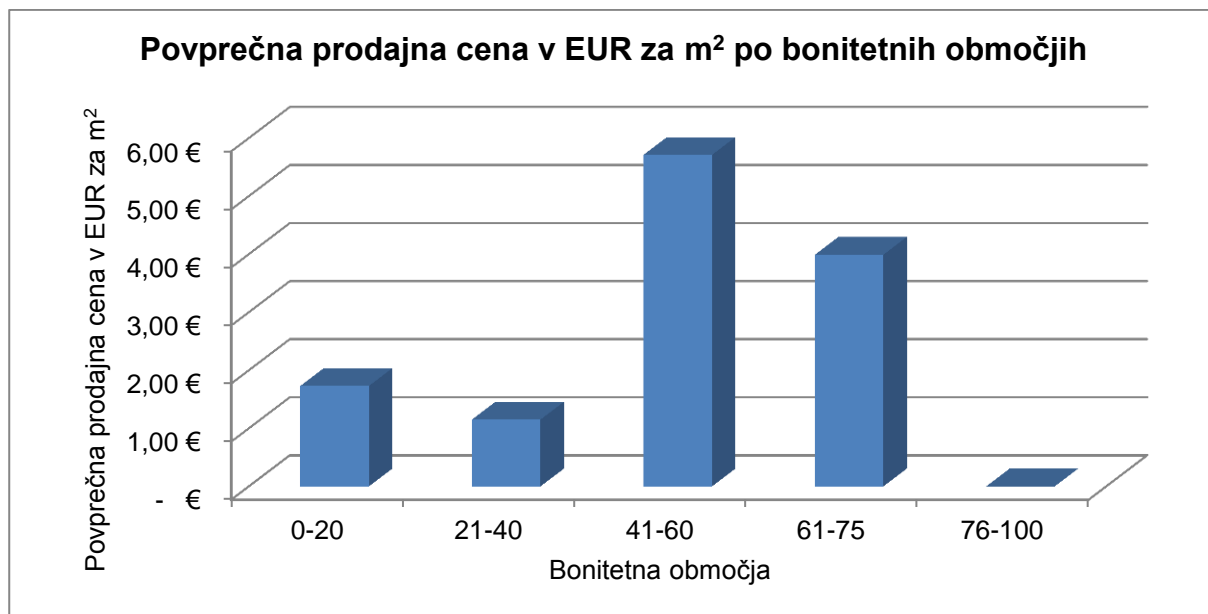
#### 4 RAZMERJE MED ODŠKODNINO IN CENO ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA V OBČINI LITIJA

V analizi razmerja odškodnine in prodajne cene kmetijskega zemljišča je v časovnem okviru nabora podatkov veljal Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Ur. list 43/2011). Na spodnjem grafikonu so prikazane povprečne cene prodanih kmetijskih zemljišč na m<sup>2</sup> po različnih bonitetnih razredih. Opazim lahko, da povprečna cena ne narašča skupaj z bonitetnim razredom. Ta opazka potrjuje dvom v verjetnost in pravilnost postavljene hipoteze. V nadaljnji analizi bom posamezne bonitetne razrede združil v bonitetna območja, katera so določena z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Ur. list 43/2011) in na podlagi teh območij so določene tudi višine odškodnin za posamezna območja.

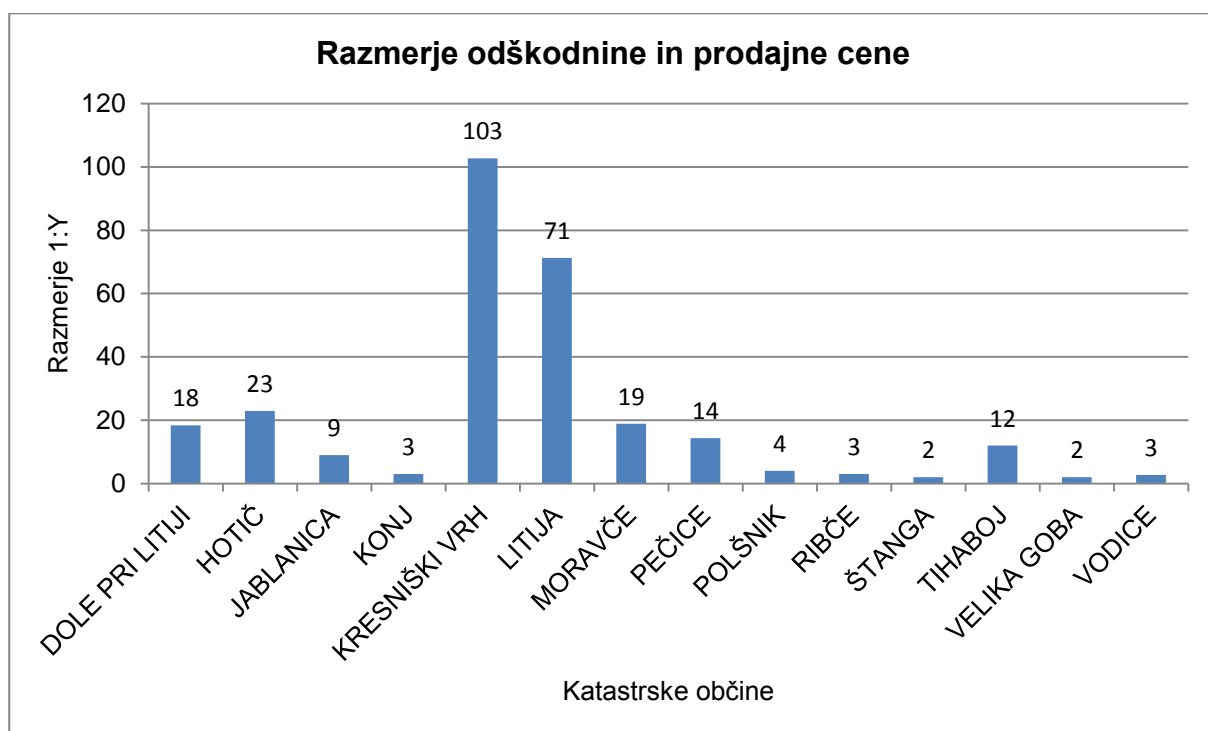


Grafikon 9: Povprečna prodajna cena v EUR na m<sup>2</sup> po bonitetnih razredih

Če lahko iz grafikona 9 sklepam o manjšem razmerju med bonitetnim razredom in prodajno ceno ter z njima povezane odškodnine za spremembo namembnosti, lahko na grafikonu 10 z gotovostjo zavržem prvotno hipotezo in zapišem, da odškodnina zaradi spremembe namembnosti ni v razmerju s prodajno ceno.

Grafikon 10: Povprečna prodajna cena za m<sup>2</sup> po bonitetnih območjih

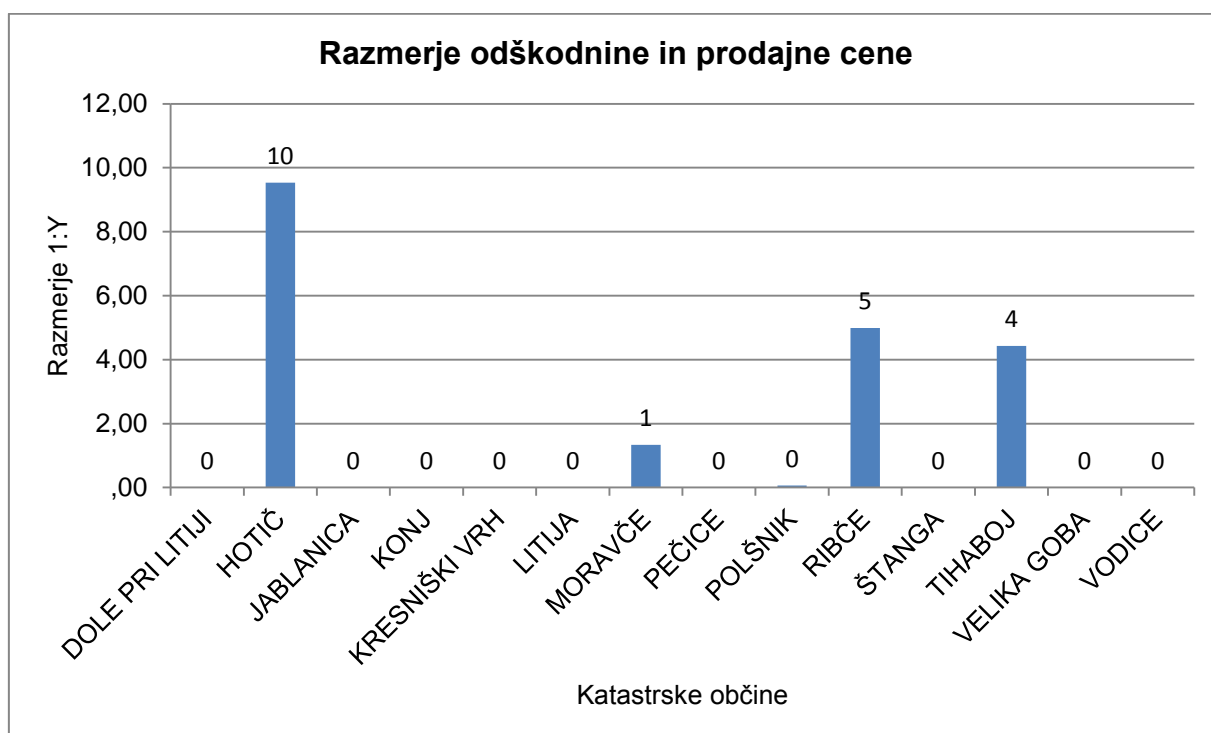
Kot že omenjeno, so za lažji prikaz v grafikonu 10 povprečne prodajne cene združene po bonitetnih razredih. Torej po razredih, ki imajo enako višino odškodnine za spremembo namembnosti. Bonitetno območje 0-20, ki vsebuje najslabša zemljišča ima višjo povprečno ceno kot območje 21-40, ki zajema boljša zemljišča. Sicer v območjih 41-60 in 61-75 prodajna cena močno naraste, vendar je ta rast neenakomerna in nelinearna.



Grafikon 11: Razmerje med odškodnino in prodajno ceno po starem zakonu

Grafikon 11 prikazuje razmerje povprečne odškodnine s povprečno prodajno ceno po katastrskih občinah. S tem želim prikazati, v kakšnem razmerju sta odškodnina za spremembo namembnosti in prodajna cena. V katastrski občini Kresniški vrh je povprečno razmerje odškodnine s prodajno ceno parcele kar 1:103. To pomeni, da je prodajna cena 103-krat večja od odškodnine parcele. Z upoštevanjem vseh 122 prodanih zemljišč bi bilo povprečno razmerje odškodnine in prodajne cene enako razmerju 1:16.

V primeru, da obravnavani nabor podatkov analiziram z vidika novega Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D, Ur. list 58/2012) so razmerja prikazana na grafikonu 12. Predpostavil sem, da želi investitor na parceli zgraditi gradbeni objekt v tlorisni površini 100 m<sup>2</sup>.



Grafikon 12: Razmerje odškodnine in prodajne cene po novem zakonu

Velika večina prodanih zemljišč izpade iz izračuna za odmero odškodnine zaradi spremembe namembnosti. Vse to ravno zaradi dejstva, da se odškodnina obračunava za zemljišča z enako ali večjo bonitetno oceno od 51.

## 5 ZAKLJUČEK

Namen naloge je bil ugotoviti, ali obstaja razmerje med prodajno ceno in odškodnino zaradi spremembe namembnosti. V ta namen sem postavil hipotezo: **Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč je v razmerju s prodajno ceno kmetijskega zemljišča.**

Pri pisanju diplomske naloge sem podrobneje spoznal zakonodajo s področja prodaje in prometa s kmetijskimi zemljišči. Na podlagi izvedene analize sem zavrnil postavljeno hipotezo.

Z gotovostjo lahko trdim, da navedena hipoteza ne drži. Torej, višina odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč ni v razmerju s prodajno ceno kmetijskih zemljišč. Ob vsem tem, me je zanimalo zakaj ta zakonska določba ne deluje na nepremičninskem trgu. Zato sem opravil krajšo telefonsko raziskavo v svojem okolju in povprašal okoliške kmete o poznavanju bonitetnega sistema in o tem, kaj jim je najbolj pomembno pri nakupu kmetijskega zemljišča. Podatki so me presenetili, kajti zelo malo sodelujočih je poznalo sistem bonitetnih razredov. Skoraj nihče pa ob nakupu ne analiza bonitete zemljišča, ampak največkrat upoštevajo dostopnost ter lokacijo. To samo še potrjuje moje rezultate analize, da bonitetni razredi in z njimi povezana odškodnina za spremembo namembnosti nikakor niso v nikakršnem razmerju s prodajno ceno kmetijskih zemljišč.

Prav zaradi te ugotovitve, bi morali v Republiki Sloveniji spremeniti administrativni način vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki izhaja iz produktivne sposobnosti zemljišč, in ga za vsaj za določene namene zamenjati s tržnim vrednotenjem.

Predvidene odmerjene odškodnine po novem zakonu so minimalne glede na celotno investicijo gradnje objekta. Ob tem se lahko vprašam, če so sploh smiselne. Dejstvo je, da moramo kmetijska zemljišča zaščititi in ravno odškodnine za spremembo namembnosti onemogočajo masovno uničevanje kmetijskih zemljišč.

## VIRI

Brošura Evidenca trga nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije. 2012.

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/ETN/gradiva/Brosura\\_etn\\_splet.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/ETN/gradiva/Brosura_etn_splet.pdf)

(Pridobljeno 3. 5. 2013.)

Evidenca trga nepremičnin. Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013.

<https://prostor-s.gov.si/ETN3/> (Pridobljeno 5. 5. 2013.)

Kmetijska zemljišča, Slonep. 2013.

<http://www.slonep.net/vodic/pravni-nasveti/kmetijska-zemlj> (Pridobljeno 20. 5. 2013.)

Letno poročilo 2012. Geodetska uprava Republike Slovenije.

<http://www.gu.gov.si/> (Pridobljeno 3. 5. 2013.)

Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Uradni list RS št. 47/2008: 5180.

Prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda, Državni portal Republike Slovenije. 2013.

<https://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1223&sid=878> (Pridobljeno 11. 5. 2013.)

Shematični prikaz lokacije izpostav. Kmetijski gozdarski zavod Ljubljana. 2013.

<http://lj.kgzs.si/2/Kontakti-zaposleni/Oddelek-za-kmetijsko-svetovanje-izpostave/Zemljevid-izpostav.aspx> (Pridobljeno 11. 5. 2013.)

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 43/2011:5681.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 58/2012:6066.

Stran je namenoma prazna.



## **SEZNAM PRILOG**

### **PRILOGA A: TABELARIČNI PODATKI**

Stran je namenoma prazna.

## PRILOGA A: TABELARIČNI PODATKI

ETN	ID_VRSTE_POSI	DATUM_SKLENITV	POGODBENA_CENA	ID_VRSTE_NEPREMICNIN	ŠIFRA_KA	KAT_ORGANA	ŠTEVIKA	POVRšina	CENA / m <sup>2</sup>	VREDNOST PARCELE	BONITETNI RAZH	ODŠKODNINA / N	ODŠKODNINA / Z	ODŠK. V/P. PARCELE
ETN	313	02.08.2011	73.000,00€	323	1845	MORAVCE	586/1	58	644€	373,70€	0	0,05€	2,90€	0,8%
ETN	313	15.12.2011	35.256,50€	323	1842	DOLE PRLUTJI	190/5	244	669€	1.631,75€	0	0,05€	12,20€	0,7%
ETN	313	01.02.2012	10.000,00€	323	1837	KRESNISKI VRH	1104/2	54	10,28€	554,98€	0	0,05€	2,70€	0,5%
ETN	313	17.08.2011	3.600,00€	323	1842	DOLE PRLUTJI	507	1043	0,10€	101,06€	0	0,05€	52,15€	51,6%
ETN	313	08.04.2011	3.000,00€	323	1840	POLŠNIK	485/2	36	1,41€	50,87€	0	0,05€	1,80€	3,5%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2448/4	109	1,11€	11,99€	0	0,05€	5,45€	45,5%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2448/8	115	0,11€	12,65€	0	0,05€	5,75€	45,5%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2375/1	17911	0,11€	1,970,21€	0	0,05€	895,55€	45,5%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2448/1	173	0,11€	19,03€	0	0,05€	8,65€	45,5%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2375/2	32	0,11€	3,52€	0	0,05€	1,60€	45,5%
ETN	313	03.08.2011	22.000,00€	323	1854	THABOI	421/10	7067	1,08€	7.636,25€	15	0,05€	353,35€	4,6%
ETN	313	03.08.2011	22.000,00€	323	1854	THABOI	421/9	7144	1,08€	7.719,45€	15	0,05€	357,20€	4,6%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1190/2	3677	0,27€	975,12€	17	0,05€	189,85€	18,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1176/2	42384	0,27€	11.539,99€	17	0,05€	2.129,20€	18,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1189/1	68322	0,27€	18.171,56€	17	0,05€	3.426,10€	18,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1189/3	4760	0,27€	1.462,32€	17	0,05€	238,00€	18,9%
ETN	313	01.06.2011	5.000,00€	323	1844	DOLE PRLUTJI	1461	2017	1,53€	3.085,04€	17	0,05€	100,85€	3,3%
ETN	313	29.08.2011	1.791,38€	323	1844	VODICE	1350	683	0,91€	619,81€	17	0,05€	34,15€	5,5%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1112/1	27029	0,27€	7.167,91€	22	0,18€	4.865,72€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1136	78623	0,27€	20.850,28€	22	0,18€	14.152,14€	67,9%
ETN	313	02.08.2011	73.000,00€	323	1845	MORAVCE	1928	910	6,44€	5.869,20€	22	0,18€	163,80€	2,8%
ETN	313	02.08.2011	73.000,00€	323	1845	MORAVCE	1927	1439	6,44€	9.271,58€	22	0,18€	259,02€	2,8%
ETN	313	04.04.2011	4.261,00€	323	1844	VODICE	367	1460	1,82€	1.726,15€	22	0,18€	262,80€	15,2%
ETN	313	18.08.2011	3.937,30€	323	1844	VODICE	398	1367	0,44€	594,99€	22	0,18€	246,06€	41,4%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2448/5	1560	0,11€	171,60€	22	0,18€	289,80€	163,6%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2450/1	250	0,11€	27,50€	22	0,18€	45,00€	163,6%
ETN	313	04.08.2011	2.450,36€	323	1845	MORAVCE	2448/7	237	0,11€	26,07€	22	0,18€	42,66€	163,6%
ETN	313	17.10.2011	547,76€	323	1844	VODICE	518/1	514	0,07€	35,36€	22	0,18€	59,32€	261,6%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1138	3922	0,27€	1.040,09€	24	0,18€	705,96€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1137	1487	0,27€	394,34€	24	0,18€	277,66€	67,9%
ETN	313	02.08.2011	73.000,00€	323	1845	MORAVCE	1894	2230	6,44€	14.368,05€	24	0,18€	401,40€	2,8%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1135	4532	0,27€	1.201,86€	26	0,18€	815,76€	67,9%
ETN	313	15.06.2011	2.718,00€	323	1838	LUTJA	817	3259	0,99€	1.268,50€	26	0,18€	586,62€	46,2%
ETN	313	15.12.2011	35.256,50€	323	1842	DOLE PRLUTJI	56/4	3291	6,69€	22.008,56€	27	0,18€	592,38€	2,7%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1141/3	1181	0,27€	313,19€	28	0,18€	212,58€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1191/2	26441	0,27€	7.011,97€	28	0,18€	4.759,38€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1141/5	79	0,27€	20,95€	28	0,18€	14,22€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1139/3	1852	0,27€	491,14€	28	0,18€	338,36€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1179/2	6376	0,27€	1.600,87€	28	0,18€	1.147,68€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1139/4	7447	0,27€	1.974,69€	28	0,18€	1.340,46€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1140/1	25022	0,27€	6.635,66€	28	0,18€	4.503,96€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1139/1	5340	0,27€	1.416,13€	28	0,18€	961,20€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1184/2	365	0,27€	96,80€	28	0,18€	65,70€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1184/2	484	0,27€	128,35€	28	0,18€	87,12€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1139/2	1790	0,27€	474,70€	28	0,18€	322,20€	67,9%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1191/3	19389	0,27€	5.194,87€	28	0,18€	3.536,02€	67,9%
ETN	313	05.08.2011	7.000,00€	323	2657	PECCICE	328/2	273	2,76€	759,55€	28	0,18€	49,14€	6,5%
ETN	313	17.08.2011	3.600,00€	323	1842	DOLE PRLUTJI	509	21310	0,10€	2.064,87€	28	0,18€	3.835,80€	185,8%
ETN	313	08.04.2011	3.000,00€	323	1834	KONI	1175/9	559	0,60€	335,67€	28	0,18€	100,62€	30,0%
ETN	313	01.02.2012	1.090,00€	323	1854	THABOI	206/129	1090	1,00€	1.090,00€	28	0,18€	196,20€	18,0%
ETN	313	20.07.2011	12.000,00€	323	2650	RIBICE	735	11960	0,63€	7.509,03€	29	0,18€	1.552,80€	28,7%
ETN	313	20.02.2012	92.814,95€	323	1840	POLŠNIK	1134	4816	0,27€	1.277,17€	32	0,18€	866,88€	67,9%
ETN	313	08.04.2011	3.000,00€	323	1834	KONI	1178	4437	0,60€	2.664,33€	32	0,18€	798,66€	30,0%
ETN	313	26.01.2011	2.000,00€	323	1841	VELIKA GOBA	711/2	1055	0,42€	447,03€	32	0,18€	189,90€	42,5%
ETN	313	29.08.2011	1.791,38€	323	1844	VODICE	1351	1291	0,91€	1.171,57€	32	0,18€	232,38€	19,8%
ETN	313	02.08.2011	73.000,00€	323	1845	MORAVCE	1892	1590	6,44€	10.244,48€	34	0,18€	286,20€	2,8%
ETN	313	23.11.2011	10.000,00€	323	1848	STANGA	251/5	23557	0,42€	9.839,19€	34	0,18€	4.240,26€	43,1%
ETN	313	20.08.2011	3.000,00€	323	1842	DOLE PRLUTJI	1463	4579	0,66€	3.000,00€	34	0,18€	824,22€	27,9%
ETN	313	26.01.2011	2.000,00€	323	1841	VELIKA GOBA	759/2	593	0,42€	251,27€	34	0,18€	106,74€	42,5%

... se nadaljuje

Stran je namenoma prazna.

... nadaljevanje

SYSTEM	ID_VRSTE_POSI	DATAUM_SKENITI	POGODBENA_CEN	ID_VRSTE_NEPREMICNIN	SIFRA_KA_KAT_ORCINA	STEVILKA_F_POVRISNA	CENA / m <sup>2</sup>	VREDNOST PARCEL	BONITETNI_RAZH	ODSKODNINA / N	ODSKODNINA / ODSK / VR PARCEL
ETN	313	07.07.2011	1.300,00 €	323	1844 VODICE	1387	885	1.300,00 €	34	0,18 €	159,30 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	512	1295	899,09 €	34	0,18 €	233,10 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	508	1313	903,33 €	34	0,18 €	236,34 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	509	338	23,25 €	34	0,18 €	60,84 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	510	399	27,45 €	34	0,18 €	71,82 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	511	338	23,25 €	34	0,18 €	60,84 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	508	1784	122,73 €	34	0,18 €	321,12 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	516/1	931	64,05 €	34	0,18 €	167,58 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	507	201	13,83 €	34	0,18 €	36,18 €
ETN	313	20.02.2012	92.814,95 €	323	1840 POLŠNIK	1154/5	3493	926,32 €	36	0,18 €	628,74 €
ETN	313	20.02.2012	92.814,95 €	323	1840 POLŠNIK	1154/2	1259	333,88 €	36	0,18 €	226,62 €
ETN	313	23.08.2011	18.060,00 €	323	1838 LITJIA	586/1	1438	5.752,00 €	36	0,18 €	258,84 €
ETN	313	18.08.2011	3.937,30 €	323	1844 VODICE	396	3449	1.501,19 €	36	0,18 €	620,82 €
ETN	313	17.08.2011	3.600,00 €	323	1842 DOLE PRILITJI	504	1115	108,04 €	36	0,18 €	200,70 €
ETN	313	17.08.2011	3.600,00 €	323	1842 DOLE PRILITJI	505	593	57,46 €	36	0,18 €	106,74 €
ETN	313	17.08.2011	3.600,00 €	323	1842 DOLE PRILITJI	506	3187	308,81 €	36	0,18 €	573,66 €
ETN	313	02.09.2011	3.000,00 €	323	1840 POLŠNIK	2044/4	382	1.801,89 €	36	0,18 €	68,76 €
ETN	313	02.08.2011	73.000,00 €	323	1845 MORAVČE	1893	845	5.444,40 €	37	0,18 €	152,10 €
ETN	313	15.06.2011	2.718,00 €	323	1838 LITJIA	772/2	3724	1.449,50 €	37	0,18 €	670,32 €
ETN	313	17.10.2011	547,76 €	323	1844 VODICE	506	849	584,1 €	38	0,18 €	152,82 €
ETN	313	20.02.2012	92.814,95 €	323	1840 POLŠNIK	1132	1708	452,95 €	40	0,18 €	307,44 €
ETN	313	15.12.2011	35.256,50 €	323	1842 DOLE PRILITJI	54	1737	11.616,19 €	40	0,18 €	312,66 €
ETN	313	02.09.2011	3.000,00 €	323	1840 POLŠNIK	2043/4	254	1.198,11 €	40	0,18 €	45,72 €
ETN	313	20.02.2012	92.814,95 €	323	1840 POLŠNIK	1184/1	751	199,16 €	43	0,20 €	150,20 €
ETN	313	02.08.2011	73.000,00 €	323	1845 MORAVČE	1906	3118	20.089,50 €	43	0,20 €	623,60 €
ETN	313	01.02.2012	10.000,00 €	323	1837 KRESNIŠKI VRH	1093/3	494	5.077,08 €	43	0,20 €	98,80 €
ETN	313	01.06.2011	5.000,00 €	323	1842 DOLE PRILITJI	1462	1252	1.914,96 €	43	0,20 €	250,40 €
ETN	313	04.04.2011	4.261,00 €	323	1844 VODICE	368	2144	2.534,85 €	43	0,20 €	428,80 €
ETN	313	08.04.2011	3.000,00 €	323	1840 POLŠNIK	485/1	2087	2.949,13 €	44	0,20 €	417,40 €
ETN	313	20.02.2012	92.814,95 €	323	1840 POLŠNIK	1153/1	4581	1.214,85 €	45	0,20 €	916,20 €
ETN	313	02.08.2011	73.000,00 €	323	1845 MORAVČE	1895	200	1.288,61 €	45	0,20 €	40,00 €
ETN	313	02.08.2011	3.937,30 €	323	1844 VODICE	397	940	6.056,49 €	45	0,20 €	188,00 €
ETN	313	17.08.2011	3.600,00 €	323	1842 DOLE PRILITJI	508	6355	1.841,12 €	45	0,20 €	846,00 €
ETN	313	17.08.2011	3.600,00 €	323	1842 DOLE PRILITJI	502	1640	615,78 €	45	0,20 €	1.271,00 €
ETN	313	26.01.2011	2.000,00 €	323	1841 VEJKA GOBA	757	3072	1.301,69 €	45	0,20 €	328,00 €
ETN	313	25.01.2012	77.000,00 €	323	1838 LITJIA	347/4	1241	32.524,51 €	47	0,20 €	248,20 €
ETN	313	25.01.2012	77.000,00 €	323	1838 LITJIA	347/2	1110	29.091,22 €	47	0,20 €	222,00 €
ETN	313	25.01.2012	77.000,00 €	323	1838 LITJIA	347/6	202	5.294,08 €	47	0,20 €	40,40 €
ETN	313	25.01.2012	77.000,00 €	323	1838 LITJIA	347/5	385	158,91 €	47	0,20 €	40,40 €
ETN	313	23.08.2011	18.060,00 €	323	1838 LITJIA	587/1	3077	12.308,00 €	47	0,20 €	77,00 €
ETN	313	23.11.2011	10.000,00 €	323	1848 ŠTANGA	1241	385	160,81 €	47	0,20 €	615,40 €
ETN	313	01.02.2012	10.000,00 €	323	1837 KRESNIŠKI VRH	1086/4	425	4.367,93 €	47	0,20 €	77,00 €
ETN	313	17.08.2011	3.600,00 €	323	1842 DOLE PRILITJI	503	1910	385,07 €	47	0,20 €	85,00 €
ETN	313	19.01.2011	650,00 €	323	1839 JABLANIČA	737/3	372	650,00 €	47	0,20 €	382,00 €
ETN	313	05.08.2011	7.000,00 €	323	2657 PEČICE	307/2	282	778,39 €	48	0,20 €	74,40 €
ETN	313	05.08.2011	7.000,00 €	323	2657 PEČICE	307/1	1981	5.468,06 €	48	0,20 €	56,40 €
ETN	313	20.02.2012	92.814,95 €	323	1840 POLŠNIK	1133	2280	604,64 €	52	0,20 €	396,20 €
ETN	313	16.05.2011	2.793,00 €	323	1845 MORAVČE	6912	496	496,00 €	52	0,20 €	466,00 €
ETN	313	16.05.2011	2.793,00 €	323	1845 MORAVČE	6911	2095	2.095,00 €	52	0,20 €	99,20 €
ETN	313	20.07.2011	12.000,00 €	323	2650 RIBČE	736/2	1363	855,75 €	56	0,20 €	272,60 €
ETN	313	20.07.2011	12.000,00 €	323	2650 RIBČE	736/1	5790	3.635,22 €	56	0,20 €	419,00 €
ETN	313	01.06.2011	8.000,00 €	323	1845 MORAVČE	762/1	297	2.343,20 €	63	0,22 €	52,00 €
ETN	313	01.06.2011	8.000,00 €	323	1845 MORAVČE	762/2	717	5.656,80 €	63	0,22 €	65,34 €
ETN	313	03.08.2011	22.000,00 €	323	1854 THABOJ	446	2460	2.658,15 €	64	0,22 €	157,74 €
ETN	313	03.08.2011	22.000,00 €	323	1854 THABOJ	447	3689	3.986,15 €	64	0,22 €	541,20 €
ETN	313	16.05.2011	2.793,00 €	323	1845 MORAVČE	68/3	202	202,00 €	64	0,22 €	811,58 €
ETN	313	28.07.2011	2.860,00 €	323	1835 HOTIC	667	572	2.860,00 €	67	0,22 €	44,44 €
ETN	313							2.860,00 €	67	0,22 €	125,84 €
ETN	313									0,22 €	4,4%