



VS0111660695

ipl.ing.agr.

I 122/2020

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odi. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 79/84-6, z dne 26.4.1984
 Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odi. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989
 Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994
 Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odi. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
 Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odi. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
 Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009
9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com
 Varni elektronski naslov: miran.lovrin@vrep.si

OKRAJNO SODIŠČE
 V MURSKI SOBOTO
 9000 MURSKA SOBOTA

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTO
 Prejeto neposredno – po pošti (navadno-priporočeno).....**21.09.2020**.....Izvodih z (s)
prilogi.
 Poslana po pošti priporočeno na recepis dne.....
št. R
 Pisanje je taksirano sEUR v kolkih
 kolikov je premalo zaEUR -pisanje
 prejeto brez takse.
 Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in
 pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

ZADEVA: DOSTAVA CENITVE IN STROŠKOVNIKA – I 122/2020

V izvršilni zadevi Opr.št. I 122/2020, upnik Republika Slovenija, Gregorčičeva ul. 20, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo RS, Kocljeva 1a, 9000 Murska Sobota, dolžnik Milan Arki Žižek, Vaneča 57d, 9201 Puconci, mi je naslovno sodišče naložilo oceniti tržno vrednost 1/1 parc.št. 523/1, 1/1 parc.št. 523/3, 1/1 parc.št. 523/4, 1/1 parc.št. 524/1, 1/1 parc.št. 524/3, 1/1 parc.št. 524/4, 1/1 parc.št. 545/1, 1/1 parc.št. 545/2, 1/1 parc.št. 546/0 in 1/1 parc.št. 547/0 in 1/1 parc.št. 552/0, vse k.o. 53-Bodonci.

Priloženo Vam dostavljam zaproseno cenitev v enem izvodu, skupaj s prilogi in stroškovnikom v 2 izvodih.

S spoštovanjem!



J 122/2020

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989
Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009
9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeta neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) V izvodih z (s)
21-09-2020

Poslana po pošti priporočeno na receptis dne.....

..... št. R

Pisanje je taksirano s EUR v kolkih

kolikov je premalo za EUR -pisanje

prejeto brez takse.

Prejeta vrednost (denar, taksne vrednotnice in pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

CENILNO POROČILO

o ocenitvi tržne vrednosti

1/1 parc.št. 523/1, 1/1 parc.št. 523/3, 1/1 parc.št. 523/4, 1/1 parc.št. 524/1, 1/1 parc.št. 524/3,
1/1 parc.št. 524/4, 1/1 parc.št. 545/1, 1/1 parc.št. 545/2, 1/1 parc.št. 546/0 in 1/1 parc.št.
547/0 in 1/1 parc.št. 552/0, vse k.o. 53-Bodonci,

predmet izvršilne zadeve Opr.št. I 122/2020, pri Okrajnem sodišču v Murski Soboti,

upnik

Republika Slovenija, Gregorčičeva ul. 20, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa Državno odvetništvo RS, Kocljeva 1a, 9000 Murska Sobota,

dolžnik

Milan Arki Žižek, Vaneča 57d, 9201 Puconci

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 79/84-6, z dne 26.4.1984
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989
Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009
9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

1. Predmet cenitve

Predmet cenitve so:

1/1 parc.št. 523/1, 1/1 parc.št. 523/3, 1/1 parc.št. 523/4, 1/1 parc.št. 524/1, 1/1 parc.št. 524/3, 1/1 parc.št. 524/4, 1/1 parc.št. 545/1, 1/1 parc.št. 545/2, 1/1 parc.št. 546/0 in 1/1 parc.št. 547/0 in 1/1 parc.št. 552/0, vse k.o. 53-Bodonci.

2. Namen cenitve

Namen cenitve je določitev sedanje tržne vrednosti predmeta cenitve za potrebe izvršilnega postopka.

3. Naročnik cenitve

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Murski Soboti, sklep št. I 122/2020-11, z dne 08.07.2020, ki sem ga prejel dne 04.09.2020.

4. Lastništvo ocenjevanih nepremičnin

Lastništvo ocenjevanih nepremičnin preverim v elektronski zemljiški knjigi pri Vrhovnem sodišču RS, dne 16.09.2020 in ugotovim, da je lastnik ocenjevanih parcel:

delež: 1/1, imetnik: 1. EMŠO: 2701968*****, osebno ime: Milan Arki Žižek, naslov: Vaneča 057D, 9201 Puconci.

Podrobnosti so razvidne iz zemljiško knjižnih izpiskov za ocenjewane parcele, v prilogi tega cenilnega poročila.

5. Opredelitev zemljišč v občinskem planu – namenska raba

Na podlagi vpogleda v podatke Geodetske uprave RS, z dne 04.09.2020, ki povzemajo tudi podatke občinskih prostorskih aktov, je bilo ugotoviti, da so vsa ocenjevana zemljišča po namenski rabi »druga kmetijska zemljišča«.

6. Stanje ocenjevanih zemljišč v zemljiškem katastru

Stanje ocenjevanih zemljišč v uradnih evidencah zemljiškega katastra (GURS) je bilo ugotovljeno s vpogledom v evidence GURS, dne 04.09.2020:

Katastrska občina 53 Številka parcele 523/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	2.489
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	2.489
BONITETNE TOČKE	34
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	2.489

Katastrska občina 53 Številka parcele 523/3

POVRŠINA PARCELE (M2)	31
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
javna občinska cestna infrastruktura	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989

Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencija RS za pristrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009

9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

druga kmetijska zemljišča	31
BONITETNE TOČKE	34
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	31

Katastrska občina 53 Številka parcele 523/4

POVRŠINA PARCELE (M2)	34
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	34
BONITETNE TOČKE	28
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	34

Katastrska občina 53 Številka parcele 524/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	2.431
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	2.431
BONITETNE TOČKE	40
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	2.431

Katastrska občina 53 Številka parcele 524/3

POVRŠINA PARCELE (M2)	42
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov javna občinska cestna infrastruktura	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	42
BONITETNE TOČKE	39
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	42

Katastrska občina 53 Številka parcele 524/4

POVRŠINA PARCELE (M2)	127
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	127
BONITETNE TOČKE	40
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	127

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989

Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009

9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

Katastrska občina 53 Številka parcele 545/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	47
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
javna občinska cestna infrastruktura	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	47
BONITETNE TOČKE	41
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	47

Katastrska občina 53 Številka parcele 545/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.744
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	1.744
BONITETNE TOČKE	42
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	1.744

Katastrska občina 53 Številka parcele 546

POVRŠINA PARCELE (M2)	2.930
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	2.930
BONITETNE TOČKE	34
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	2.930

Katastrska občina 53 Številka parcele 547

POVRŠINA PARCELE (M2)	2.590
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	2.590
BONITETNE TOČKE	32
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	2.590

Katastrska občina 53 Številka parcele 552

POVRŠINA PARCELE (M2)	2.025
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989

Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacije z dne 26.01.1994

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

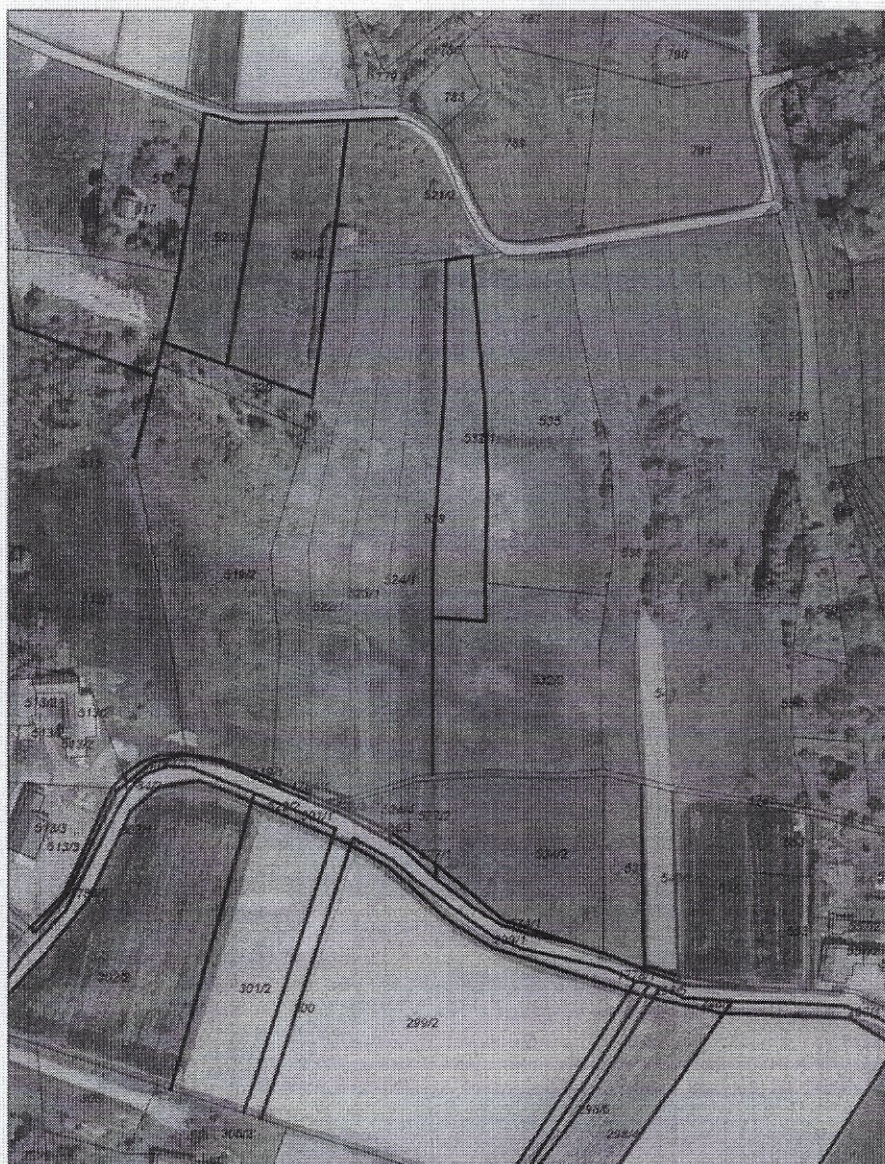
Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009

9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	2.025
BONITETNE TOČKE	32
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	2.025

DOF ocenjevanih parcel:

**7. Ogled predmeta cenitve:**

Ogled za potrebe cenitve je bil razpisan za dne 16.09.2020. Dne 14.09.2020 me je telefonsko kontaktiral dolžnik ter navedel, da se ogleda ne bo udeležil, da ne ve za meje ocenjevanih parcel in, da ogled opravi brez njegove prisotnosti.

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989
Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 25.01.1994
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Poblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009
9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

8. Stanje v naravi

Ocenjevane parcele tvorita dva zaključena obdelovalna kosa. Prvega predstavljajo parc.št. 523/1, parc.št. 523/3, parc.št. 523/4, parc.št. 524/1, parc.št. 524/3 in parc.št. 524/4, ter drugega parc.št. 545/1, parc.št. 545/2, parc.št. 546/0 in parc.št. 547/0 in parc.št. 552/0, vse k.o. 53-Bodonci

8.1. 1/1 parc.št. 523/1, 1/1 parc.št. 523/3, 1/1 parc.št. 523/4, 1/1 parc.št. 524/1, 1/1 parc.št. 524/3 in 1/1 parc.št. 524/4, k.o. 53-Bodonci

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevane parcele ugotoviti, da imajo boniteto 28 (parc.št. 523/4), boniteto 34 (parc.št. 523/1 in parc.št. 523/3), boniteto 39 (parc.št. 524/3) in boniteto 40 (parc.št. 524/1 in parc.št. 524/4).

Lokacija zemljišča

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju, na Goriškem delu, v bližini dela naselja Bodonci.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja v k.o. 53-Bodonci, pretežno na vertikalno in delno tudi horizontalno nagnjenem terenu.



Raba ocenjevanega zemljišča je v celoti travniška, čeprav je bil južni del obravnavanega kompleksa v preteklosti očitno v njivski rabi. Zlasti severni del obravnavanega kompleksa je slabše oskrbovan in v začetku zaraščanja.

Dostop ima ocenjevano zemljišče z južne strani po asfaltirani lokalni cesti, s severne strani z javne poti po nekaj metrih ne vknjižene služnostne poti.

Oblika in velikost - zemljišče je delno na blagem in delno na močnejšem pobočju, geometrijske oblike nepravilnega pravokotnika (lomljen pravokotnik), sicer pa nadpovprečne velikosti – cca 51 arov.

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temejno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-8, z dne 26.4.1984
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temejno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989
Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009
9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

8.2. 1/1 parc.št. 545/1, 1/1 parc.št. 545/2, 1/1 parc.št. 546/0, 1/1 parc.št. 547/0 in 1/1 parc.št. 552/0, k.o. 53-Bodonci

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjeване parcele ugotoviti, da imajo boniteto 32 (parc.št. 547/0 in parc.št. 552/0), boniteto 34 (parc.št. 546/0), boniteto 41 (parc.št. 545/1) in boniteto 42 (parc.št. 545/2).

Lokacija zemljišča

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju, na Goričkem delu, v bližini dela naselja Bodonci.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja v k.o. 53-Bodonci, pretežno na vertikalno in delno tudi horizontalno nagnjenem terenu (razgiban teren).



Raba ocenjevanega zemljišča je delno njivska (parc.št. 545/2), sicer zatravljena površina, delno v zaraščanju (malenkost vse ostale parcele, med temi nekoliko bolj parc.št. 546/0 in parc.št. 547/0), brez vredne lesne mase.

Dostop ima ocenjevano zemljišče z južne strani po asfaltirani lokalni cesti, s severne strani z utrjene javne poti.

Oblika in velikost - zemljišče je delno na blagem in delno na močnejšem pobočju, nepravilne geometrijske oblike (dvojni nepravilni pravokotnik – trapez), sicer pa nadpovprečne velikosti – cca 76 arov.

9. Metodologija

V osnovi na mednarodnem nivoju tržno vrednotenje (ocenjevanje) nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (<http://www.ivsc.org/>) ter podobno Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (Uradni list RS, št. 56/2001, 40/2003, 54/2005, 91/2005 ter 18/2014).

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 79/84-6, z dne 26.4.1984
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989
Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994
Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009
9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti in Slovenski poslovnofinančni standardi navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope:

- a./ pristop primerljivih prodaj;
- b./ dohodkovni pristop;
- c./ stroškovni pristop;

s tem, da sta za vrednotenje zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva dva pristopa.

Operativno vrednotenje kmetijskih zemljišč podrobno definirajo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki jih je sprejelo Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije dne 16.10.2014 in se uporabljajo od 01.01.2015, z dopolnitvijo, ki se uporablja od 30.03.2015 in dopolnitvijo, ki se uporablja od 01.05.2017.

Primerljive prodaje so lahko v danem primeru zgolj za orientacijo zaradi precejšnje nerazvitosti nepremičninskega trga, kljub temu pa je na podlagi realiziranih prodaj ugotoviti, da se tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v danem okolju in času gibljejo od 0,4 do 3,5 EUR/m², v odvisnosti od lokacije in mikrolokacije zemljišča, kvalitete zemljišča, vrste možne rabe zemljišča, oblike zemljišča, dostopnosti zemljišča, velikosti zemljišča, posebnih pogojev kot je solastnina, omejena raba, itd....

Glede na poprej navedeno v danem primeru uporabim dohodkovni pristop za izračun vrednosti zemljišča, ki izhaja:

- iz realno načrtovanega dobička (čisti dobiček = čd), ki bi ga lahko najboljše kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni (podatek Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije) upoštevajoč vpliv ekonomskih dejavnikov (f.ekd - v prvi vrsti lokacija, oblika parcele, vrsta koriščenja zemljišča, dostopnost do parcele, itd.)
- iz podatka o boniteti ocenjevanega kmetijskega zemljišča (podatek GURS);
- iz realno načrtovane oz. primerne stopnje donosa (std);

$$\text{Formula za izračun tržne vrednosti: } V = \frac{P * \text{čd} * f.\text{ekd} * \text{bon.t.}}{\text{std}}$$

10. Izjava ocenjevalca in omejitveni pogoji

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da 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 ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih nisem opravljal ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989

Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstvo splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009

9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com

- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej 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 predmet ocenjevanja;
- 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.

Omejitveni pogoji:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v okviru možnosti in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez privolitve naročnika.

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 6/89-52, z dne 5.12.1989

Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in posejdelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Stalni sodni cenilec za področje kmetijstva – kmetije, kmetijska zemljišča in kmetijstva splošno, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004

Pooblaščenec za bonitiranje, pooblastilo RS Ministrstvo za okolje in prostor, GURS, št. 11202-3/2009-10 z dne 10.12.2009

9223 Dobrovnik 265/a, tel&fax 02 5791047, mobil 041 773301, e-mail: miran.lovrin@gmail.com**11. IZRAČUN**

k.o.	del.ocen.	parc.št.	povr.m2	bon.t.	f.ekd	EUR/m2	Trž.vred. EUR
53-Bodonci	1/1	523/1	2489	34	1,10	0,8194	2.039,49
53-Bodonci	1/1	523/3	31	34	1,10	0,8194	25,40
53-Bodonci	1/1	523/4	34	28	1,10	0,6748	22,94
53-Bodonci	1/1	524/1	2431	40	1,10	0,9640	2.343,48
53-Bodonci	1/1	524/3	42	39	1,10	0,9399	39,48
53-Bodonci	1/1	524/4	127	40	1,10	0,9640	122,43
53-Bodonci	1/1	545/1	47	41	1,05	0,9432	44,33
53-Bodonci	1/1	545/2	1.744	42	1,30	1,1962	2.086,24
53-Bodonci	1/1	546/0	2.930	34	1,00	0,7449	2.182,58
53-Bodonci	1/1	547/0	2.590	32	1,00	0,7011	1.815,83
53-Bodonci	1/1	552/0	2.025	32	1,00	0,7011	1.419,71
Skupaj			14.490				12.141,91

**Tržna vrednost dolžniku lastnih ocenjevanih zemljišč, skupaj znaša
12.141,91 EUR.**

CENITEV IZDELAL:

Miran LOVRIN, univ.dipl.ing.agr.

**PRILOGE:**

- Sklep I 122/2020-11
- ZK izpiski ocenjevanih parcel (11)

PREJETO

04-09-2020

Podpisnik: Bernarda Šnoff

Izdajatelj: SIGOV-CA

Št. certifikata: 518d55db0000000567d0091

Podpisano: 14:06, 08.07.2020



**REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE
V MURSKI SOBOTI**

0287 I 122/2020-11

SKLEP

Okrajno sodišče v Murski Soboti je

v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Kocljeva ulica 001A, Murska Sobota, , proti dolžniku: Milan Arki Žižek, EMŠO 2701968500495, VANEČA 57d, Puconci,

zaradi izterjave 24.048,20 EUR,

SKLENILO:

PRELETO

0505 00 10

- I. Upnik je dolžan v roku 30 dni založiti predujem za stroške, ki bodo sodišču nastali v zvezi z ugotovitvijo vrednosti nepremičnin, in sicer v višini 1.400,00 EUR. Če upnik v določenem roku predujma ne bo plačal, bo sodišče izvršbo na nepremičnine ustavilo (2. odstavek 38. člena ZIZ).
- II. Predujem za stroške je potrebno nakazati na račun Okrožnega sodišča v Murski Soboti št. 01100-6950422028, pri čemer obvezno navedite pravilno številko sodnega spisa I 122/2020 in sklic na št. 00 1061220, koda namena plačila ADVA, BIC koda prejemnika BSLJSI2X ter fotokopijo virmana pošljite sodišču.
- III. Za ugotovitev vrednosti nepremičnine z ID znakom parcela 60 476/3 in parcela 60 477/1, last dolžnika do 1/1, se določi izvedenec Milan Berden, Dobrovnik 204k, Dobrovnik.
- IV. Za ugotovitev vrednosti nepremičnin z ID znakom parcela 53 523/1, parcela 53 523/3, parcela 53 523/4, parcela 53 524/1, parcela 53 524/3, parcela 53 524/4, parcela 53 545/1, parcela 53 545/2, parcela 53 546, parcela 53 547 in parcela 53 552, last dolžnika do 1/1, se določi izvedenec Miran Lovrin, Dobrovnik 265 a, Dobrovnik.
- V. Naloga izvedencev je, da po ogledu na kraju samem, h kateremu naj pritegneta vse stranke in njihove morebitne pooblaščenice, izdelata izvedeniško mnenje o tržni vrednosti v III. in IV. točki opisanih nepremičnin na dan cenitve tako, da bo iz cenilnega poročila razvidna tržna vrednost za vsako parcelo posebej.
- VI. Izvedeniško mnenje sta izvedenca dolžna izdelati pisno v enem izvodu v roku 30 dni od dneva prejema tega sklepa in ga skupaj s specificiranim stroškovnikom predložiti sodišču.

OBRAZLOŽITEV:

1. Za ugotovitev vrednosti nepremičnin, ki so navedene v III. in IV. točki izreka tega sklepa, je sodišče na podlagi 178. člena ZIZ postavilo izvedenca - cenilca z nalogo, kot je razvidna iz V. in VI. točke izreka tega sklepa.
2. V primeru, da izvedenskega mnenja ne bo mogoče izdelati v določenem roku, je izvedenec dolžan o tem obvestiti sodišče v 15 dneh po prejemu sklepa (2. odstavek 2. člena Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih).
3. V skladu z 2. odstavkom 253. člena Zakona o pravnem postopku – ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ sodišče izvedenca - cenilca opozarja:

- da mora obstoj okoliščin oziroma razlogov na podlagi katerih ga lahko sodišče na njegovo zahtevo oprosti dolžnosti dati izvid in mnenje (2. in 3. odstavek 246. člena ZPP) nemudoma sporočiti sodišču (4. odstavek 246. člena ZPP);
- da ga sodišče lahko kaznuje v denarju do 1.300,00 EUR v primeru, če brez upravičenega razloga noče opraviti izvedenskega dela, v primeru, da ne ravna v skladu s 4. odstavkom 246. člena ZPP in v primeru, da brez upravičenega razloga ne opravi izvedenskega dela v roku, ki ga je določilo sodišče (1. odstavek 248. člena ZPP);
- da se mu za zamudo nagrada zniža v skladu z določbami zakona, ki ureja sodišča;
- da mu lahko sodišče na zahtevo stranke naloži, da mora povrniti stroške, ki jih je povzročil s tem, da je neupravičeno odklonil izvedensko delo ali neupravičeno prekoračil rok za izdelavo izvedenskega dela (3. odstavek 248. člena ZPP).

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep ni pritožbe.

Murska Sobota, dne 8.7.2020

Strokovna sodelavka: Bernarda Šnofl

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.9.2020 - 11:07:08

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 53 523/I
katastrska občina 53 BODONCI parcela 523/I (ID 87555)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7911329
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2701968*****
osebno ime: Milan Arki Žižek
naslov: Vaneča 057D, 9201 Puconci

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13313016	11.03.2009 13:20:00	401 - vknjižena hipoteka
18560264	07.02.2017 11:43:35	401 - vknjižena hipoteka
20690115	05.02.2020 11:54:44	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13313016
čas začetka učinkovanja 11.03.2009 13:20:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 53 BODONCI parcela 523/4 (ID 6738737)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 500.000,00 EUR
obresti 10
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 09.03.2029
dodatni opis:
500.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa-potrditev kreditne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, opr. št. SV 95/2009 z dne 10.03.2009 se vknjiži zastavna pravica v znesku 500.000,00 EUR z 10% letnimi obrestmi ter 12% zamudnimi obrestmi letno z obveznostjo vračila v 20 tih letih od sklenitve pogodbe, vendar najkasneje do 9.3.2029 ko celotna glavnica, pogodbene obresti in morebitne zamudne obresti dokončno in v

celoti zapadejo v plačilo v korist ARKI s.r.o.Laurinska 8, Bratislava, Slovaška mat.št.44206607.

imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
 firma / naziv: ARKI s.r.o.
 naslov: Laurinska 8, 81101 Bratislava, Slovaška

zveza - ID osnovnega položaja:

7911329

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13542213	11.03.2009 13:20:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	13542213
čas začetka učinkovanja	11.03.2009 13:20:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa-potrditev kreditne pogodbe in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, opr.št.SV 95/2009 z dne 10.03.2009se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa o ustanovitvi hipoteke v korist ARKI s.r.o.Laurinska 8, Bratislava, Slovaška.

ID pravice / zaznambe	18560264	
čas začetka učinkovanja	07.02.2017 11:43:35	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 53 BODONCI parcela 523/4 (ID 6738737)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	2.144,35 EUR	
obresti	"glej opis"	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.01.2017	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.144,35 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Murski Soboti, št. Z 10/2017-4 z dne 6.2.2017.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	7911329	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20802166	07.02.2017 09:00:00	712 - zaznamba izvršbe
18560265	07.02.2017 11:43:35	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	20802166
čas začetka učinkovanja	07.02.2017 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Murski Soboti
opr. št. postopka	I 122/2020
dodatni opis:	Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Murski Soboti, opr. št. I 122/2020 z

dne 13.03.2020

Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 18560265
čas začetka učinkovanja 07.02.2017 11:43:35
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Murski Soboti, št. Z 10/2017-4 z dne 6.2.2017.

ID pravice / zaznambe	20690115	
čas začetka učinkovanja	05.02.2020 11:54:44	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 53 BODONCI parcela 523/1 (ID 87555)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	21.961,12 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.01.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 21.961,12 EUR s pripadki, in sicer:		
- glavnice v višini 19.258,62 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 1. 2. 2020 dalje do plačila,		
- obresti obračunanih do 31. 1. 2020 v skupni višini 2.602,50 EUR,		
- stroškov zavarovanja v znesku 183,60 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od prvega dne po izteku 8-dnevnega roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti dalje do plačila,		
- stroškov prejšnjih davčnih izvršb v znesku 100,00 EUR,		
vse kot izhaja iz sklepa Okrajnega sodišča v Murski Soboti, opr. št. Z 12/2020 z dne 4. 2. 2020 in sklepa Okrajnega sodišča v Murski Soboti opr. št. Z 12/2020 z dne 6. 2. 2020.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	7911329	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20836659	05.02.2020 11:54:44	712 - zaznamba izvršbe
20690116	05.02.2020 11:54:44	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 20836659
čas začetka učinkovanja 05.02.2020 11:54:44
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Murski Soboti
 opr. št. postopka I 122/2020
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Murski Soboti, opr. št. I 122/2020 z dne 13.03.2020.
 Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 20690116
čas začetka učinkovanja 05.02.2020 11:54:44
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek

Okrajno sodišče v Murski Soboti

opr. št. postopka

Z 12/2020

dodatni opis:

Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Murski Soboti opr. št. Z 12/2020 z dne 4. 2. 2020 in sklepa Okrajnega sodišča v Murski Soboti opr. št. Z 12/2020 z dne 6. 2. 2020.