



VS0171724700

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 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)

## OKRAJNO SODIŠČE V LENDAVI

Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno)

07.05.2025 v..... izvodih z (s)

..... prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne.....

....., št. R.....

Pisanje je taksirano s..... v kolkih-

kolkov je premalo za..... EUR-pisanje

prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in pod)

Podpis pristojne sodne osebe

.....

## CENILNO POROČILO

o ocenitvi tržne vrednosti nepremičnin in sicer

1/1 parc.št. 2232/2 in 1/1 parc.št. 2534, k.o. 144-Kobilje,

predmet izvršilne zadeve Opr.št VL 23788/2025, pri Okrajnem sodišču v Lendavi,

upnik

Občina Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje,

dolžnica

Liljana Horvat, Trnje 16, 9232 Črenšovci.

**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 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**

## 1. Predmet cenitve

Predmet cenitve sta 1/1 parc.št. 2232/2 in 1/1 parc.št. 2534, k.o. 144-Kobilje, predmet izvršilne zadeve Opr.št VL 23788/2025, pri Okrajnem sodišču v Lendavi.

## 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 Lendavi, Odredba št. VL 23788/2025, z dne 24.04.2025, ki sem jo prejel 25.04.2025.

## 4. Lastništvo ocenjevanih nepremičnin

Na podlagi vpogleda v elektronsko Zemljiško knjigo pri Vrhovnem sodišču RS, dne 24. 04. 2025, je bilo za ocenjevane parcele ugotoviti naslednje lastništvo:

**Parc.št. 2232/2 in parc.št. 2534, k.o. 144-Kobilje:**

<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	2005967*****
osebno ime:	Liljana Horvat
naslov:	Trnje 016, 9232 Črenšovci

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah so razvidni iz ZK izpiskov v prilogi tega cenilnega poročila.

## 5. Opredelitev zemljišč v občinskem planu – namenska raba

Na podlagi Lokacijske informacije št. 3511-0456/2025-2-(707), ki jo je dne 06.05.2025 izdal Organ skupne občinske uprave občin Lendava, Dobrovnik in Kobilje, je bilo za ocenjevane parcele ugotoviti naslednjo namensko rabo:

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
144 KOBILJE 2232/2			NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	
144 KOBILJE 2534			NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	

**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 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**



Navedena lokacijska informacija ocenjevanih parcel se nahaja v prilogi tega cenilnega poročila.

## 6. Stanje ocenjevanih zemljišč v zemljiškem katastru

Na podlagi vpogleda v uradne evidence zemljiškega katastra (GURS) je bilo dne 26.04.2025 za ocenjevani parceli ugotoviti naslednje stanje:

**Katastrska občina:** 144 KOBILJE

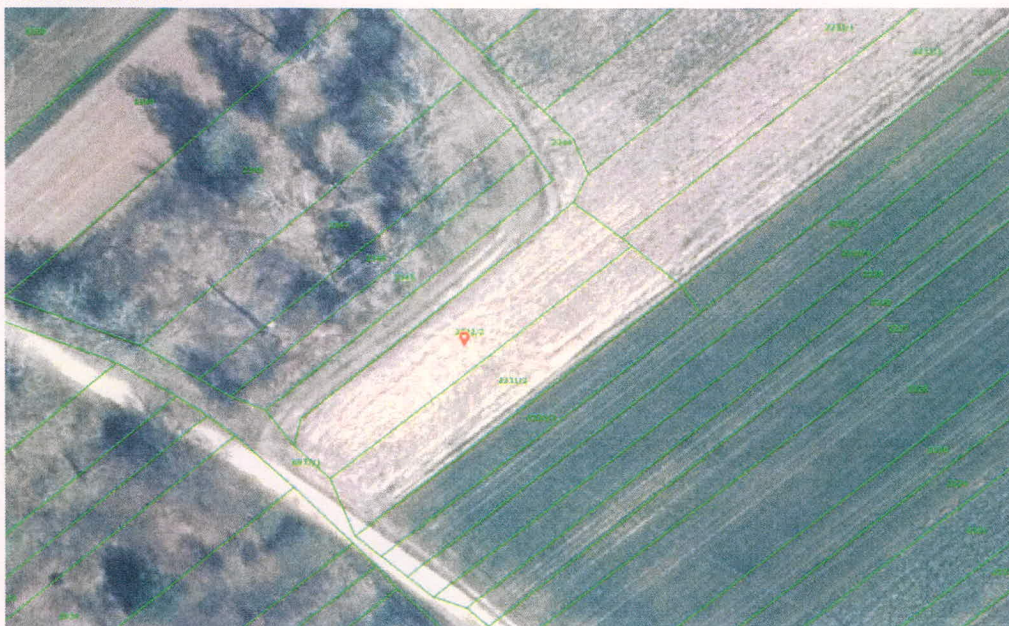
**Številka parcele:** 2232/2

**Površina parcele:** 403 m<sup>2</sup>

**Urejena parcela:** ni urejena

**Katastrski dohodek:** 3,67 €

**Število bonitetnih točk:** 56



**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 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**

**Katastrska občina: 144 KOBILJE**

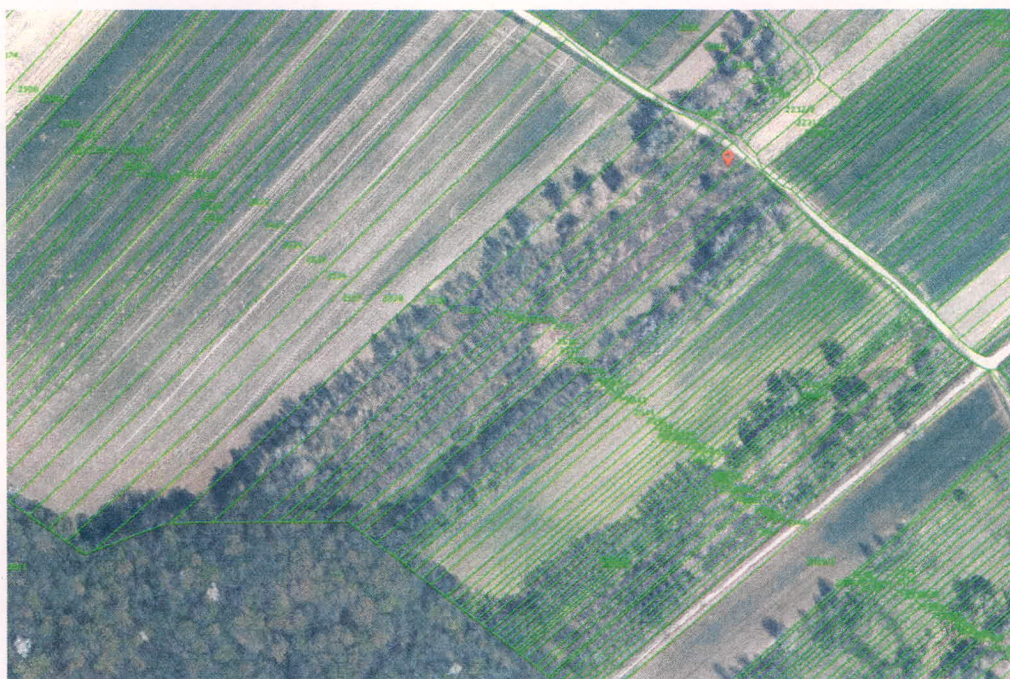
**Številka parcele: 2534**

**Površina parcele: 2.297 m<sup>2</sup>**

**Urejena parcela: ni urejena**

**Katastrski dohodek: 17,62 €**

**Število bonitetnih točk: 55**



## **7. Ogled predmeta cenitve:**

Ogled za potrebe cenitve je bil razpisan za dne 05. 05. 2025. Vabilu se je odzvala le pooblaščenka upnika, Jerica Ferencek iz Občine Kobilje (pooblastilo v prilogah tega cenilnega poročila), med tem, ko dolžnica ni opravičila izostanka in se ni udeležila ogleda nepremičnin za potrebe ocenitve istih v predmetnem postopku, zato sta nepremičnini ocenjeni skladno z opozorilom v vabilu, na podlagi sicer videnega oz. na podlagi podatkov uradnih evidenc.

## **8. Stanje ocenjevanih nepremičnin**

### **8.1. 1/1 parc.št. 2232/2, k.o. 144-Kobilje**

**Kvaliteta zemljišča** je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 56 bonitetnih točk.

**Lokacija ocenjevanega zemljišča**

Makrolokacija: zemljišče se nahaja v Prekmurju, v k.o. 144-Kobilje.

**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 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**

Mikrolokacija: zemljišče se nahaja zahodno od dela naselja Kobilje, v bližini katastrske občine Motvarjevci (ledinsko ime Čobarjevo, oz Pri kükli) in ob z gozdnim drevjem porasli površini.

**Raba** ocenjevanega zemljišča je njivska.



**Dostop** ima ocenjevano zemljišče po gramozirani (utrjeni) poljski poti.

**Oblika in velikost** - zemljišče je sicer bolj ali manj pravilne geometrijske oblike – pravokotnik, vendar zelo majhno – meri vsega dolgo 403 m2!.

## **8.2. 1/1 parc.št. 2534, k.o. 144-Kobilje**

**Kvaliteta zemljišča** je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 55 bonitetnih točk.

**Lokacija** ocenjevanega zemljišča

**Makrolokacija:** zemljišče se nahaja v Prekmurju, v k.o. 144-Kobilje.

**Mikrolokacija:** zemljišče se nahaja zahodno od dela naselja Kobilje, v bližini katastrske občine Motvarjevci (ledinsko ime Čobarjevo oz Pri kükli) in pod velikim kompleksom gozdnih površin.

**Raba** – ocenjevano zemljišče je dolga leta opuščeno obdelave in bolj ali manj v zaraščanju s trajnim plevelom, grmovjem, deloma tudi že s posameznimi gozdnimi drevesi nižinskih listavcev v razvojni fazi do letvenjaka, z zanemarljivo vrednostjo lesne zaloge na panju.

**Dostop** ima ocenjevano zemljišče po gramozirani (utrjeni) poljski poti.

**Oblika in velikost** - zemljišče je sicer bolj ali manj pravilne geometrijske oblike – pravokotnik, v ravnini in manjše velikosti – meri cca 23 arov.

**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 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**



## 9. Metodologija

V osnovi na mednarodnem nivoju tržno vrednotenje (ocenjevanje) nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocen. vrednosti (<http://www.ivsc.org/>).

Vrednotenje kmetijskih zemljišč podrobneje definirajo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki jih je sprejelo Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije dne 16.10.2014 in dopolnitve – zadnja z dne 13.05.2023.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednotenja (MSOV) (enako tudi Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč), navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope:

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

V danem primeru kot najprimernejši, uporabim pristop primerljivih prodaj pri čemer uporabim aplikacijo Geodetskega instituta Slovenije, z nazivom TRGOSKOP: <https://apps.arvio.si/>

### 9.1. Primerljive prodaje za parc.št. 2232/2, k.o. 144-Kobilje:

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	883.519	902.512	903.792	
šif.k.o. - parcela	144-3172	144-5300	144-6387/2	144-2232/2
kupnina EUR	1.850,00	2.990,00	1.104,00	

**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 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 bonitriranje, 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**

površina m2	1.235	1.993	690	
Leto/mesec	2024/05	2025/02	2025/02	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,05	0,95	0,95	
Vrsta rabe	1,00	1,00	0,95	1,00
Kvaliteta zemljišča	1,00	0,98	1,00	1,00
Dostopnost parcela	1,00	1,00	1,00	1,00
Oblika parcele	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost parcele	0,97	0,96	1,00	1,00
Čas transakcije	1,023	1,022	1,022	1,00
Vir informacije	1,00	1,00	1,00	1,00
Drugo	1,00	1,00	1,00	1,00
Prodajna cena EUR/m2	1,50	1,50	1,60	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	1,04	0,91	0,92	
Primerlj.vredn. EUR/m2	1,5608	1,3704	1,4758	1,4690
<b>IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2</b>				<b>1,47</b>

**9.2. Primerljive prodaje za parc.št. 2534, k.o. 144-Kobilje:**

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	883.519	902.512	903.792	
šif.k.o. - parcela	144-3172	144-5300	144-6387/2	144-2534
kupnina EUR	1.850,00	2.990,00	1.104,00	
površina m2	1.235	1.993	690	
Leto/mesec	2024/05	2025/02	2025/02	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	0,80	0,85	0,85	
Vrsta rabe	0,75	0,75	0,65	1,00
Kvaliteta zemljišča	0,80	0,80	0,80	1,00
Dostopnost parcela	1,00	1,00	1,00	1,00
Oblika parcele	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost parcele	1,05	1,06	1,01	1,00
Čas transakcije	1,023	1,022	1,022	1,00
Vir informacije	1,00	1,00	1,00	1,00
Drugo	1,00	1,00	1,00	1,00
Prodajna cena EUR/m2	1,50	1,50	1,60	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	0,52	0,55	0,46	
Primerlj.vredn. EUR/m2	0,7723	0,8289	0,7300	0,7771
<b>IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2</b>				<b>0,78</b>

**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 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 bonitriranje, 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**

## 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;
- plačilo za moje storitve 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 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](mailto:miran.lovrin@gmail.com)**

## 11. IZRAČUN

k.o.	parc.št.	pov.m2	EUR/m2	Tržna vrednost EUR
144-Kobilje	2232/2	403	1,47	592,41
144-Kobilje	2534	2.297	0,78	1.791,66
Skupaj		2.700		2.384,07

### Tržna vrednost

1/1 parc.št. 2232/2 in 1/1 parc.št. 2534, k.o. 144-Kobilje,  
predmet izvršilne zadeve Opr.št VL 23788/2025, pri Okrajnem sodišču v Lendavi,

**znaša 2.384,07 EUR.**

OCENITEV PRIPRAVIL:



### PRILOGE:

- Odredba VL 23788/2025, z dne 24.04.2025
- Lokacijska informacija
- ZK izpiski 2x
- Odločba sodnega cenilca
- Pooblastilo Občine Kobilje



**PREJETO**  
**25-04-2025**

**Opr. št. VL 23788/2025**

## **O D R E D B A**

Okrajno sodišče v Lendavi je po okrajnem sodniku svétniku Bojanu Bočkorecu, v izvršilni zadevi upnice: **OBČINA KOBILJE**, Kobilje 56, 9227 Kobilje, proti dolžnici: **LILJANA HORVAT**, EMŠO: 2005967506027, Trnje 16, 9232 Črenšovci, s prodajo dolžničinih nepremičnin, zaradi izterjave **164,50 EUR s pp**, dne 24.04.2025

### **ODREDILO:**

- I. za cenilca kmetijske stroke **MIRANA LOVRINA**, stalnega sodnega cenilca kmetijske stroke, Dobrovnik 265/a, 9223 Dobrovnik.
- II. Cenilec naj ob ogledu nepremičnin opravi cenitev nepremičnin:  
**- parc. št. 2232/2 in 2534, obe k.o. 144 – Kobilje, v lasti dolžnice do celote.**
- III. Cenilec naj oceni oz. ugotovi tržno ceno na dan ceditve, pri ceditvi pa naj upošteva morebitno zmanjšano vrednost nepremičnin in sicer zaradi tega, ker na nepremičninah ostanejo tudi v bodoče kakšne pravice drugih.
- IV. Cenilec je dolžan cenitev izdelati vestno in v skladu s pravili znanosti in stroke, pisno v 1 izvodu in jo v roku 30 dni poslati na tukajšnje sodišče, ter obenem podati zahtevo za povrnitev stroškov ter davčno številko.

- V. V stroškovniku mora cenilec podati pisno izjavo, da je bil v času opravljanja storitve za potrebe sodišča, pokojninsko zavarovana po drugi pravni podlagi (npr. delavci v delovnem razmerju, samozaposlene osebe, družbeniki, uživalci pokojnine, kmetje ali druge kategorije oseb, ki so opredeljene v 19. členu Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju - ZPIZ-2) ali pa naložiti sodišču, da ga za čas, ko je bilo opravljeno delo, za katerega priglaja nagrado in povračilo stroškov, obvezno vključi v zavarovanje po 18. členu ZPIZ-2.
- VI. Zaradi objave dražb v sistemu e-dražbe vas prosimo, da k cenilnemu poročilu ločeno priložite tudi slike ocenjevanih nepremičnin in slednje pošljete na elektronski naslov sodišča: [izvrsta.ojled@sodisce.si](mailto:izvrsta.ojled@sodisce.si).

Okrajno sodišče v Lendavi, dne 24.04.2025

Okrajni sodnik svétnik:  
Bojan Bočkorec



ORGAN SKUPNE OBČINSKE UPRAVE  
občin Lendava, Dobrovnik in Kobilje  
Lendva, Dobronak és Kobilje Községek  
Közös Községi Igazgatósági Szerve  
Glavna ulica 20  
9220 LENDAVA

Številka: 3511-0456/2025-2-(707)

Datum: 06.05.2025

LOVRIN MIRAN  
DOBROVNIK 265A  
9223 DOBROVNIK

### LOKACIJSKA INFORMACIJA

#### 1. ZEMLJIŠKE PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

šifra in ime katastrske občine: **144 KOBILJE**

številka zemljiške parcele: **2232/2, 2534**

#### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
144 KOBILJE 2232/2			NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	
144 KOBILJE 2534			NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	

#### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
144 KOBILJE 2232/2	<ul style="list-style-type: none"><li>▮ Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Lendava za območje Občine Kobilje (Uradni list RS, št. 3/01)</li><li>▮ Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kobilje (Uradni list RS, št. 16/02, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/12)</li><li>▮ Odlok o pomožnih objektih za potrebe občanov in njihovih družin v Občini Kobilje (Uradni list RS, št. 39/96 in 57/97)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▮ Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta (PN) Občine Kobilje (Glasilo Občine Kobilje, št. 9/07)</li></ul>
144 KOBILJE 2534	<ul style="list-style-type: none"><li>▮ Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Lendava za območje Občine Kobilje (Uradni list RS, št. 3/01)</li><li>▮ Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kobilje (Uradni list RS, št. 16/02, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/12)</li><li>▮ Odlok o pomožnih objektih za potrebe občanov in njihovih družin v Občini Kobilje (Uradni list RS, št. 39/96 in 57/97)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▮ Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta (PN) Občine Kobilje (Glasilo Občine Kobilje, št. 9/07)</li></ul>

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

Št. parcele: \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_

#### 4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

#### 5. PREDKUPNA PRAVICA

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Št. parcele: \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št: \_\_\_\_\_

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

Št. parcele: \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_

#### 6. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
144 KOBILJE 2232/2	območje razreda majhne poplavne nevarnosti	
144 KOBILJE 2232/2	SI3000221 Goričko - območje Natura 2000	Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13-popr, 39/13 –Odl.US, 3/14, 21/16 in 47/18)
144 KOBILJE 2232/2	41300 Goričko - ekološko pomembno območje	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)
144 KOBILJE 2232/2	zavarovano območje - Krajinski park Goričko	Uredba o Krajinskem parku Goričko (Uradni list RS, št. 101/03)
144 KOBILJE 2232/2	elektrovod 20 kV	
144 KOBILJE 2232/2	varovalni pas ceste - javna pot 765742	
144 KOBILJE 2232/2	varovalni pas elektrovida	
144 KOBILJE 2534	območje razreda majhne poplavne nevarnosti	
144 KOBILJE 2534	območje razreda preostale poplavne nevarnosti	
144 KOBILJE 2534	območje razreda srednje poplavne nevarnosti	
144 KOBILJE 2534	erozijsko območje opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi	
144 KOBILJE 2534	SI3000221 Goričko - območje Natura 2000	Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13-popr, 39/13 –Odl.US, 3/14, 21/16 in 47/18)

144 KOBILJE 2534	naravna vrednota 7298 Kobilje - ekstenzivni travniki	Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19)
144 KOBILJE 2534	41300 Goričko - ekološko pomembno območje	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)
144 KOBILJE 2534	zavarovano območje - Krajinski park Goričko	Uredba o Krajinskem parku Goričko (Uradni list RS, št. 101/03)
144 KOBILJE 2534	javna pot 765742	
144 KOBILJE 2534	varovalni pas ceste - javna pot 765742	

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### 7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče

Št. parcele: \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_

Naziv razvojne stopnje zemljišča \_\_\_\_\_

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

Št. parcele: \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_

#### 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

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

Št. parcele: \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

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

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta: **Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kobilje (Uradni list RS, št. 16/02, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/12), 26.04.2012, M 1 : 5.000**

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: **Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kobilje (Uradni list RS, št. 16/02, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/12), 26.04.2012**


☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☒ Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah – ZUT (Uradni list RS, št. 106/10 – UPB5, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 – ZzeliP -J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) takse prosto.

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

Pripravil:  
**Leon Vida**  
Strokovni sodelavec VI



**mag. Tibor HEBAR**  
Vodja skupne občinske uprave občin Lendava,  
Dobronak in Kobilje  
Lendava, Dobronak és Kobilje Község közös  
igazgatási szerv vezetője





REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
čas izdelave izpisa: 26.4.2025 - 12:24:25

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 144 2232/2  
**katastrska občina** 144 KOBILJE **parcela** 2232/2 (ID 1049408)

**Plombe:**

zadeva	Dn 65802/2025 (ID postopka: 3901953)
začetek postopka	08.04.2025 11:00:56
čas začetka učinkovanja	08.04.2025 11:00:56
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 23788/2025

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 394837  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 2005967\*\*\*\*\*  
osebno ime: Liljana Horvat  
naslov: Trnje 016, 9232 Črenšovci

**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
12096404	28.11.2005 12:55:00	612 - zaznamba - urejanje prostora

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 12096404  
**čas začetka učinkovanja** 28.11.2005 12:55:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 612 - zaznamba - urejanje prostora  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 144 KOBILJE **parcela** 2232/2 (ID 1049408)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi Odločbe Upravne enote Lendava št. 356 - 381 /2005-0203 z dne 13.10.2005se zaznamuje zavarovano območje po Uredbi o Krajinskem parku Goričko ( Ulr. l. RS, št. 101/2003 ).  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 394837



**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

  
**REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE**  
≡

Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
čas izdelave izpisa: 26.4.2025 - 12:25:05

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 144 2534  
**katastrska občina** 144 KOBILJE **parcela** 2534 (ID 377589)

**Plombe:**

zadeva	Dn 65802/2025 (ID postopka: 3901953)
začetek postopka	08.04.2025 11:00:56
čas začetka učinkovanja	08.04.2025 11:00:56
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 23788/2025

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 394838  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. EMŠO: 2005967\*\*\*\*\*  
osebno ime: Liljana Horvat  
naslov: Trnje 016, 9232 Črenšovci

**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
12096405	28.11.2005 12:55:00	612 - zaznamba - urejanje prostora

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 12096405  
**čas začetka učinkovanja** 28.11.2005 12:55:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 612 - zaznamba - urejanje prostora  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 144 KOBILJE **parcela** 2534 (ID 377589)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi Odločbe Upravne enote Lendava št. 356 - 381 /2005-0203 z dne 13.10.2005se zaznamuje zavarovano območje po Uredbi o Krajinskem parku Goričko ( Ulr. l. RS, št. 101/2003 ).

**zveza - ID osnovnega položaja:**

394838



**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

1000 Ljubljana, Župančičeva 3  
Tel.: 01/369 52 11  
Fax: 01/369 5596

Številka: 165-04-358/00

Datum: 16.02.2004

Minister za pravosodje izdaja, na podlagi 87. člena Zakona o sodiščih (Ur. l. RS 19/94, 45/95, 38/99, 28/00, 26/01 in 56/02) ter 15. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 7/02, 75/03) in 19. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03), naslednjo

**ODLOČBO**

**LOVRIN Miran, Dobrovnik 265A, DOBROVNIK, je imenovan/a za sodnega cenilca za strokovno področje:**

**KMETIJSTVO - KMETIJE, KMETIJSKA ZEMLJIŠČA, KMETIJSTVO SPLOŠNO**

**O b r a z l o ž i t e v:**

19. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 75/03) med drugim določa, da izvedence oziroma cenilce, imenovane v skladu s predpisi, ki so veljali do 15. 4. 1995, minister za pravosodje v šestih mesecih od uveljavitve tega pravilnika po uradni dolžnosti imenuje za strokovna področja, za katera izpolnjujejo pogoje. Imenovanje se opravi na podlagi ministrstvu priloženih dokazil o izpolnjevanju pogojev iz petega odstavka 87. člena zakona o sodiščih.

84. člen zakona o sodiščih določa, da se dolžni sodni izvedenci in sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpopolnjevanju in aktivnem sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Sodni cenilec lahko vsak čas predlaga zoženje ali razširitev za eno ali več strokovnih področij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan.

Iz dokumentacije, ki jo je imenovani/a predložil v zvezi s svojim imenovanjem, je razvidno, da izpolnjuje pogoje za v izreku navedeno imenovanje.

Glede na navedeno je minister po uradni dolžnosti odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

**PRAVNI POUK:**

Zoper to odločbo je dovoljen upravni spor v roku 30 dni od dneva vročitve odločbe. Tožba, s katero se sproži upravni spor, se vloži pri Upravnem sodišču Republike Slovenije.

Vročiti:

1. LOVRIN Miran, Dobrovnik 265A, 9223 DOBROVNIK
2. arhiv, tu

**mag. Ivan BIZJAK**  
minister





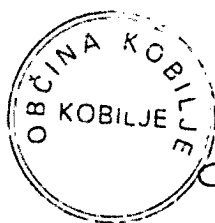
Kobilje 56  
9227 Kobilje  
tel.: 02 579 92 20, 02 579 92 21  
fax.: 083 871 390  
e-mail: [obcina@kobilje.si](mailto:obcina@kobilje.si); [www.kobilje.si](http://www.kobilje.si)  
Številka: 493-0008/2025 - 10  
Datum: 5. 5. 2025



**Miran Lovrin univ.dipl.ing.agr.**  
**Dobrovnik 265 a**  
**9223 Dobrovnik**

**ZADEVA: Pooblastilo**

Župan Občine Kobilje, Darko Horvat, pooblašča Jerico Ferencek, da zastopa Občino Kobilje v postopku ogleda, dne 05.05.2025, ob 14. uri, za potrebe cenitev parcel št. 2232/4 in 2534, k.o. 144-Kobilje, v izvršilni zadevi opr.št. VL 23788/2025,.



**Darko Horvat**  
**Župan**

OBČINA KOBILJE  
Št. dok.: 493-0008/2025 - 10  
Podpisnik: DARKO HORVAT  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Št. protokola: 61649864237745428126851699425  
Veljavnost: 10.03.2027 Datum in ura: 05.05.2025 13:22  
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.