



VS0147511884

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva, Odl. Temeljno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984
 Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994
 Sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
 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.comVarni elektronski naslov: miran.lovrin@vep.si**OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI**

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

27.12.2023 v izvodih z (s)

prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na recepis dne

št. R.

Pisanje je taksirano s. EUR v kolkih

kolkov je premalo za. EUR

pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

OKRAJNO SODIŠČE
 V MURSKI SOBOTI
 9000 MURSKA SOBOTA

ZADEVA: DOSTAVA CENILNEGA POROČILA IN STROŠKOVNIKA – I 598/2023

V izvršilni zadevi Opr.št. I 598/2023, pri Okrajnem sodišču v Murski Soboti, upnik DDM INVEST III AG, Landis & Gyr Strasse 1, Švica, ki ga zastopa Primož Punčuh, Axfina d.o.o., Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana, dolžnik Vladimir Poredoš, Bodonci 157, 9265 Bodonci, mi je naslovno sodišče naložilo oceniti tržno vrednost parc.št. 1231, parc.št. 1232, parc.št. 1234, parc.št. 1235, parc.št. 1239, parc.št. 1240, parc.št. 1253/1, parc.št. 1254, parc.št. 1255, parc.št. 1256, parc.št. 1257, parc.št. 1262, parc.št. 1271, parc.št. 1272, k.o 53-Bodonci in parc.št. 1240, k.o. 44-Poznanovci.

Preostale parcele iz Sklepa I 598/2023-12 in Sklepa o popravi št. I 598/2023-13, so stavbna ali gozdna zemljišča in kot taka predmet cenitve angažiranega sodnega cenilca gradbene stroke in angažiranega sodnega cenilca gozdarske stroke.

Priloženo dostavljam cenilno poročilo v enem izvodu, s prilogami in stroškovnik v dveh izvodih.

S spoštovanjem!



Priloga:

- Kot v tekstu

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

27. 12. 2023

CENILNO POROČILO

o ocenitvi tržne vrednosti

parc.št. 1231, parc.št. 1232, parc.št. 1234, parc.št. 1235, parc.št. 1239, parc.št. 1240,
parc.št. 1253/1, parc.št. 1254, parc.št. 1255, parc.št. 1256, parc.št. 1257, parc.št. 1262,
parc.št. 1271, parc.št. 1272, k.o 53-Bodonci in parc.št. 1240, k.o. 44-Poznanovci,

predmet izvršilne zadeve Opr.št. I 598/2023, pri Okrajnem sodišču v Murski Soboti,

upnik

DDM INVEST III AG, Landis & Gyr Strasse 1, Švica,

ki ga zastopa Primož Punčuh, Axfin d.o.o., Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana,

dolžnik

Vladimir Poredoš, Bodonci 157, 9265 Bodonci.

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

parc.št. 1231, parc.št. 1232, parc.št. 1234, parc.št. 1235, parc.št. 1239, parc.št. 1240, parc.št. 1253/1, parc.št. 1254, parc.št. 1255, parc.št. 1256, parc.št. 1257, parc.št. 1262, parc.št. 1271, parc.št. 1272, k.o 53-Bodonci in parc.št. 1240, k.o. 44-Poznanovci.

Preostale parcele iz Sklepa I 598/2023-12 in Sklepa o popravi št. I 598/2023-13, so stavbna ali gozdna zemljišča in kot taka predmet cenitve angažiranega sodnega cenilca gradbene stroke in angažiranega sodnega cenilca gozdarske stroke.

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 598/2023-12, z dne 04.12.2023, ki sem ga prejel 06.12.2023 in Sklep o popravi št. I 598/2023-13, z dne 07.12.2023, ki sem ga prejel 11.12.2023.

4./ Lastništvo ocenjevanih nepremičnin

Lastništvo ocenjevanih nepremičnin preverim v elektronski zemljiški knjigi pri Vrhovnem sodišču RS, dne 23.12.2023 in za ocenjevane parcele ugotovim:

4.1./ parc.št. 1240/0, k.o. 44-Poznanovci

delež:	1/4
imetnik:	
1. EMŠO:	1601966*****
osebno ime:	Vladimir Poredoš
naslov:	Bodonci 157, 9265 Bodonci
delež:	3/4
imetnik:	
1. EMŠO:	1601966*****
osebno ime:	Vladimir Poredoš
naslov:	Bodonci 157, 9265 Bodonci

4.2./ parc.št. 1231/0, k.o. 53-Bodonci

delež:	1/2
imetnik:	
1. EMŠO:	1601966*****
osebno ime:	Vladimir Poredoš
naslov:	Bodonci 157, 9265 Bodonci
delež:	1/2
imetnik:	
1. EMŠO:	1601966*****
osebno ime:	Vladimir Poredoš
naslov:	Bodonci 157, 9265 Bodonci

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah so razvidni iz ZK izpiskov ocenjevanih parcel pri Sodnemu cenilcu.

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

5./ Opredelitev zemljišč v občinskem planu – namenska raba

5.1./ Na podlagi Lokacijske informacije št. 3501-0319/2023, ki jo je dne 11.12.2023 izdala Občina Puconci, je razbrati naslednjo namensko rabo zemljišč:

Parc. št. 1253/2 k.o. 53- Bodonci

osnovna namenska raba:

POSELITVENO OBMOČJE

Parc. št. 1231, 1232, 1234, 1235, 1239, 1240, 1271, 1272 k.o. 53- Bodonci

osnovna namenska raba:

OBMOČJE INTENZIVNE KMETIJSKE PROIZVODNJE-1

Parc. št. 1253/1, 1254, 1255, 1256, 1257, 1262 k.o. 53- Bodonci; Parc. št. 1240 k.o. 61- Poznanovci

osnovna namenska raba:

OBMOČJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ – 2

Parc. št. 1276, 1277, 1281, 1282 k.o. 53- Bodonci; Parc. št. 62 k.o. 61- Šalamenci

osnovna namenska raba:

Predmet te cenitve so kmetijska zemljišča, s tem, da enostaven objekt na po namenski rabi kmetijskem zemljišču, na delu parc.št. 1262, k.o. 53-Bodonci (če ima kakšno vrednost) oceni angažirani cenilec gradbene stroke, v sklopu svoje cenitve (vključno s parc.št. 1253/2, k.o. 53-Bodonci), gozdove (parc.št. 1276, 1277, 1281, 1282, k.o. 53-Bodonci in parc.št. 62, k.o. 61-Šalamenci) pa angažirani sodni cenilec gozdarske stroke.

Lokacijska informacija jev prilogi tega cenilnega poročila.

6./ Stanje ocenjevanih zemljišč v zemljiškem katastru

Na podlagi vpogleda v uradne evidence zemljiškega katastra (GURS) je bilo dne 12.12.2023 za ocenjevane parcele ugotoviti naslednje stanje:

Katastrska občina:	53 BODONCI
Parcelna številka:	1231
Površina parcele:	587 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	5,34 €
Število bonitetnih točk:	51

Katastrska občina:	53 BODONCI
Parcelna številka:	1232
Površina parcele:	1.149 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	10,46 €
Število bonitetnih točk:	51

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

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

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 BODONCI
Parcelna številka: 1234
Površina parcele: 2.290 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 20,84 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1235
Površina parcele: 1.096 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 9,98 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1239
Površina parcele: 1.213 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 11,04 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1240
Površina parcele: 661 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 6,02 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1253/1
Površina parcele: 808 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 7,35 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1254
Površina parcele: 481 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 4,38 €
Število bonitetnih točk: 53

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

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

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 BODONCI
Parcelna številka: 1255
Površina parcele: 522 m2
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 4,75 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1256
Površina parcele: 315 m2
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 2,87 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1257
Površina parcele: 546 m2
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 4,97 €
Število bonitetnih točk: 53

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1262
Površina parcele: 595 m2
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 3,50 €
Število bonitetnih točk: 50

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1271
Površina parcele: 908 m2
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 7,87 €
Število bonitetnih točk: 49

Katastrska občina: 53 BODONCI
Parcelna številka: 1272
Površina parcele: 2.181 m2
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 18,91 €
Število bonitetnih točk: 49

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
Sodni izvedenec za področje kmetijstvo splošno in poljedelstvo, Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
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:	44 POZNANOVCI
Parcelna številka:	1240
Površina parcele:	3.536 m²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	33,72 €
Število bonitetnih točk:	68

7./ Ogled predmeta cenitve:

Ogled za potrebe cenitve je bil razpisan za dne 21.12.2023. Vabilu se ni odzval nihče, zato je cenitev opravljena skladno z opozorilom v vabilu na ogled za potrebe cenitve, na podlagi sicer videnege in na podlagi podatkov uradnih evidenc.

8./ Stanje v naravi

8.1./ Parc.št. 1240, k.o. 44-Poznanovci

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidenco GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 68.



Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju, na območju Krajinskega parka Goričko.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja v k.o. 44-Poznanovci, na razgibanem območju, ob gozdu, cca 1.200 m severno od domačije dolžnika.

Raba ocenjevanega zemljišča je njivska, v sklopu večje njive.

Dostop ima ocenjevano zemljišče po kolovozni poti.

Oblika in velikost - zemljišče je na rahlo nagnjenem območju, sicer pa praktično pravilne geometrijske oblike, pravokotnik, veliko 35.36 m².

8.2./ Parc.št. 1262, k.o. 53-Bodonci

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidenco GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 49.

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

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

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

Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja na območju Krajinskega parka Goričko, v k.o. 53-Bodonci, nasproti domačije h.št. Bodonci 157 (čez cesto).



Raba ocenjevanega zemljišča je nekmetijska (namenska raba je kmetijska!) na parceli je zgrajen enostaven objekt (predmet cenitve angažiranega sodnega cenilca gradbene stroke), sama površina parcele, ki je po namembnosti kmetijsko zemljišče, pa je predmet te cenitve.

Dostop ima ocenjevano zemljišče po lokalni cesti (parcela se nahaja neposredno ob lokalni cesti).

Oblika in velikost - zemljišče je rahle trapezne oblike, velikosti 595 m².

8.3./ Parc.št. 1253/1, parc.št. 1254, parc.št. 1255, parc.št. 1256, parc.št. 1257, k.o. 53-Bodonci

Parcele skupaj tvorijo en obdelovalni kos, zato jih ocenim skupaj.

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 49.

Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja na območju Krajinskega parka Goričko, v k.o. 53-Bodonci, ob domačiji (zahodno) h.št. Bodonci 157 (DOF – glej pod točko 8.2. tega cenilnega poročila).

Raba ocenjevanega zemljišča je travniška.

Dostop ima ocenjevano zemljišče po lokalni cesti (parcela se nahaja v delu neposredno ob cesti).

Oblika in velikost – zemljišče (obdelovalni kos) je rahle trapezne oblike, v velikosti 26,72 ar.

8.4./ Parc.št. 1271 in parc.št. 1272, k.o. 53-Bodonci

Parceli skupaj tvorita en obdelovalni kos, zato ju ocenim skupaj.

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

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

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

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 49.



Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja na območju Krajinskega parka Goričko, v k.o. 53-Bodonci, severno od dela naselja Bodonci.

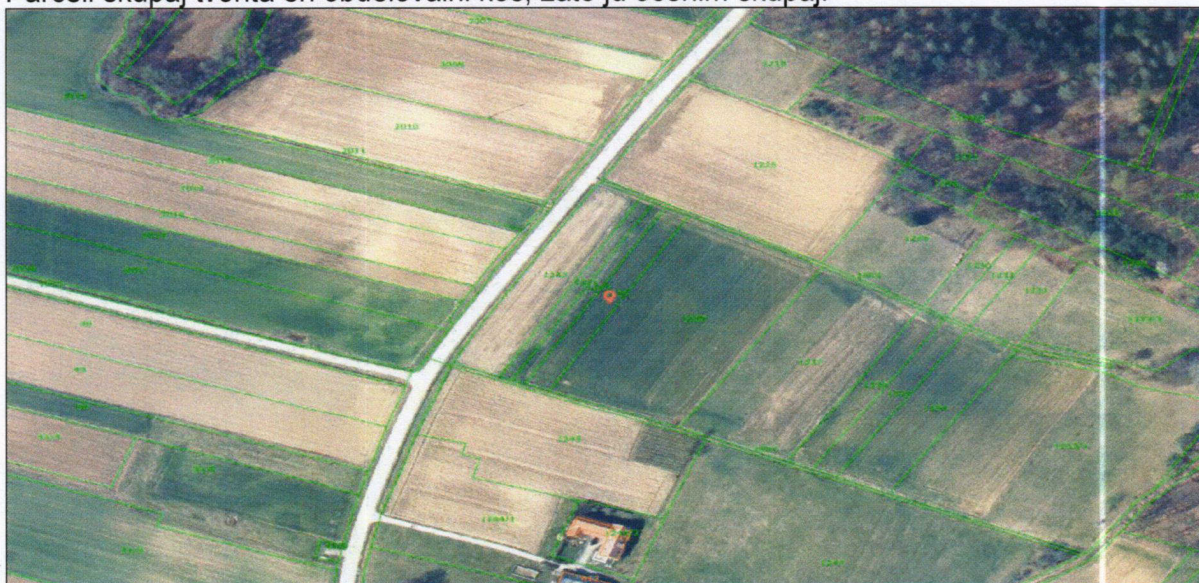
Raba ocenjevanega zemljišča je njivska.

Dostop ima ocenjevano zemljišče po utrjeni lokalni cesti/poti, zadnjih nekaj 10 m služnostni dostop poreko sosednjih zemljišč.

Oblika in velikost – zemljišče (obdelovalni kos) je skoraj popolni pravokotnik, v velikosti 30,89 ar.

8.5./ Parc.št. 1239 in parc.št. 1240, k.o. 53-Bodonci

Parceli skupaj tvorita en obdelovalni kos, zato ju ocenim skupaj.



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

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

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

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 53.

Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja na območju Krajinskega parka Goričko, v k.o. 53-Bodonci, severno od dela naselja Bodonci.

Raba ocenjevanega zemljišča je njivska.

Dostop ima ocenjevano zemljišče po lokalni cesti, zadnjih nekaj 10 m po kolovozni poti, s S in z J strani obdelovalnega kosa.

Oblika in velikost – zemljišče (obdelovalni kos) je pravokotne oblike, v velikosti 18,74 ar.

8.6./ Parc.št. 1231, parc.št. 1232, k.o. 53-Bodonci

Parceli skupaj tvorita en obdelovalni kos, zato ju ocenim skupaj.



Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevano parcelo ugotoviti, da ima boniteto 51.

Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju.

Mikrolokacija – zemljišče se nahaja na območju Krajinskega parka Goričko, v k.o. 53-Bodonci, severno od dela naselja Bodonci, na precej razgibanem območju.

Raba ocenjevanega zemljišča je travniška (SV rob parcele v rahlem zaraščanju).

Dostop ima ocenjevano zemljišče po lokalni cesti, zadnjih nekaj 10 m po kolovozni poti, z J strani obdelovalnega kosa.

Oblika in velikost – zemljišče (obdelovalni kos) je pravokotne oblike, v velikosti 17,36 ar.

8.7./ Parc.št. 1234, parc.št. 1235, k.o. 53-Bodonci

Parceli skupaj tvorita en obdelovalni kos, zato ju ocenim skupaj.

Kvaliteta zemljišča je opredeljena v podatkih zemljiškega katastra (GURS). S vpogledom v evidence GURS je bilo za ocenjevani parceli ugotoviti, da imata boniteto 53.

Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišče se nahaja v Prekmurju.

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



Mikrolokacija – zemljišče se nahaja na območju Krajinskega parka Goričko, v k.o. 53-Bodonci, severno od dela naselja Bodonci.

Raba ocenjevanega zemljišča je njivska.

Dostop ima ocenjevano zemljišče po lokalni cesti, zadnjih nekaj 10 m po kolovozni poti, s S in z J strani obdelovalnega kosa.

Oblika in velikost – zemljišče (obdelovalni kos) je pravokotne oblike, v velikosti 33,86 ar.

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/>).

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 dopolnitve – zadnja z dne 13.05.2023.

Tako mednarodni standardi, kakor 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. 1240, 44-Poznanovci

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	758.013	750.896	740.490	
šif.k.o. - parcela	44-160/1	53-310/1	52-1431	44-1240
kupnina EUR	17.604,00	7.800,00	17.439,00	
površina m2	11.741	2.575	6.526	

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

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

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

Leto	09/2023	07/2023	05/2023	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	0,98	0,90	0,95	
Vrsta rabe	1,15	1,02	1,04	1,00
Kvaliteta zemljišča	1,06	1,01	1,01	1,00
Dostopnost parcela	1,10	0,98	1,05	1,00
Oblika parcele	1,10	1,00	1,05	1,00
Velikost parcele	0,90	1,02	0,94	1,00
Čas transakcije	0,995	0,997	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	3,03	2,67	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	1,29	0,92	1,06	
Primerlj.vredn. EUR/m2	1,9408	2,7990	2,8243	2,5214
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				2,55

9.2. Primerljive prodaje za parc.št. 1231 in parc.št. 1232, k.o. 53-Bodonci

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	758.013	750.896	740.490	
šif.k.o. - parcela	44-160/1	53-310/1	52-1431	53-1231, 1232
kupnina EUR	17.604,00	7.800,00	17.439,00	
površina m2	11.741	2.575	6.526	
Leto	09/2023	07/2023	05/2023	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,00	0,85	0,80	
Vrsta rabe	0,90	0,95	0,90	1,00
Kvaliteta zemljišča	0,98	0,99	0,98	1,00
Dostopnost parcela	0,98	0,95	1,02	1,00
Oblika parcele	1,00	1,00	1,05	1,00
Velikost parcele	0,90	0,98	0,94	1,00
Čas transakcije	0,995	0,997	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	3,03	2,67	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	0,77	0,74	0,73	
Primerlj.vredn. EUR/m2	1,1606	2,2477	1,9400	1,7828
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				1,80

9.3. Primerljive prodaje za parc.št. 1234 in parc.št. 1235, k.o. 53-Bodonci

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

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

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

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	758.013	750.896	740.490	
šif.k.o. - parcela	44-160/1	53-310/1	52-1431	53-1234, 1235
kupnina EUR	17.604,00	7.800,00	17.439,00	
površina m2	11.741	2.575	6.526	
Leto	09/2023	07/2023	05/2023	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,00	0,95	0,90	
Vrsta rabe	1,00	1,05	1,00	1,00
Kvaliteta zemljišča	1,00	1,01	1,00	1,00
Dostopnost parcela	1,00	1,00	1,05	1,00
Oblika parcele	1,00	1,00	1,05	1,00
Velikost parcele	0,90	1,02	0,94	1,00
Čas transakcije	0,995	0,997	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	3,03	2,67	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	0,90	1,02	0,95	
Primerlj.vredn. EUR/m2	1,3427	3,1035	2,5473	2,3311
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				2,35

9.4. Primerljive prodaje za parc.št. 1239 in parc.št. 1240, k.o. 53-Bodonci

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	758.013	750.896	740.490	
šif.k.o. - parcela	44-160/1	53-310/1	52-1431	53-1239, 1240
kupnina EUR	17.604,00	7.800,00	17.439,00	
površina m2	11.741	2.575	6.526	
Leto	09/2023	07/2023	05/2023	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,05	1,00	0,95	
Vrsta rabe	1,15	1,02	1,04	1,00
Kvaliteta zemljišča	1,00	1,01	1,00	1,00
Dostopnost parcela	1,00	1,00	1,05	1,00
Oblika parcele	1,00	1,00	1,05	1,00
Velikost parcele	0,86	0,94	0,90	1,00
Čas transakcije	0,995	0,997	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	3,03	2,67	

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

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

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

Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	1,03	0,97	1,00	
Primerlj.vredn. EUR/m2	1,5492	2,9246	2,6773	2,3837
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				2,40

9.5. Primerljive prodaje za parc.št. 1271 in parc.št. 1272, k.o. 53-Bodonci

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	758.013	750.896	740.490	
šif.k.o. - parcela	44-160/1	53-310/1	52-1431	53-1271, 1272
kupnina EUR	17.604,00	7.800,00	17.439,00	
površina m2	11.741	2.575	6.526	
Leto	09/2023	07/2023	05/2023	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,00	0,95	0,90	
Vrsta rabe	1,08	0,99	1,00	1,00
Kvaliteta zemljišča	0,95	0,96	0,95	1,00
Dostopnost parcela	1,00	1,00	1,05	1,00
Oblika parcele	1,00	1,00	1,05	1,00
Velikost parcele	0,90	1,02	0,94	1,00
Čas transakcije	0,995	0,997	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	3,03	2,67	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	0,92	0,92	0,91	
Primerlj.vredn. EUR/m2	1,3776	2,7813	2,4199	2,1929
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				2,20

9.6. Primerljive prodaje za parc.št. 1253/1, parc.št. 1253, parc.št. 1255, parc.št. 1256 in parc.št. 1257, k.o. 53-Bodonci

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	758.013	750.896	740.490	
šif.k.o. - parcela	44-160/1	53-310/1	52-1431	53-1253/1, 1254 1255, 1256, 1257
kupnina EUR	17.604,00	7.800,00	17.439,00	
površina m2	11.741	2.575	6.526	
Leto	09/2023	07/2023	05/2023	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,10	1,05	1,00	
Vrsta rabe	1,10	1,00	1,02	1,00
Kvaliteta zemljišča	1,00	0,98	1,00	1,00

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

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

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

Dostopnost parcela	1,02	1,02	1,07	1,00
Oblika parcele	1,00	1,02	1,05	1,00
Velikost parcele	0,90	1,02	0,94	1,00
Čas transakcije	0,995	0,997	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	3,03	2,67	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	1,11	1,09	1,10	
Primerlj.vredn. EUR/m2	1,6571	3,2978	2,9419	2,6323
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				2,65

9.7. Primerljive prodaje za parc.št. 1262, k.o. 53-Bodonci

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	758.013	750.896	740.490	
šif.k.o. - parcela	44-160/1	53-310/1	52-1431	53-1262
kupnina EUR	17.604,00	7.800,00	17.439,00	
površina m2	11.741	2.575	6.526	
Leto	09/2023	07/2023	05/2023	
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,20	1,10	1,10	
Vrsta rabe	1,30	1,20	1,22	1,00
Kvaliteta zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Dostopnost parcela	1,10	1,10	1,20	1,00
Oblika parcele	1,00	1,02	1,05	1,00
Velikost parcele	0,80	0,90	0,80	1,00
Čas transakcije	0,995	0,997	1,022	1,00
Vir informacije	1,00	1,00	1,00	1,00
Drugo	1,10	1,10	1,10	1,00
Prodajna cena EUR/m2	1,50	3,03	2,67	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt.prilagoditve	1,50	1,46	1,52	
Primerlj.vredn. EUR/m2	2,2528	4,4281	4,0638	3,5816
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				3,60

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

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

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

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 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

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

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.	parc.št.	delež	pov.m2	EUR/m2	Tržna vrednost EUR
53-Bodonci	1231	1/1	587	1,80	1.056,60
53-Bodonci	1232	1/1	1.149	1,80	2.068,20
53-Bodonci	1234	1/1	2.290	2,35	5.381,50
53-Bodonci	1235	1/1	1.096	2,35	2.575,60
53-Bodonci	1239	1/1	1.213	2,40	2.911,20
53-Bodonci	1240	1/1	661	2,40	1.586,40
53-Bodonci	1253/1	1/1	808	2,65	2.141,20
53-Bodonci	1254	1/1	481	2,65	1.274,65
53-Bodonci	1255	1/1	522	2,65	1.383,30
53-Bodonci	1256	1/1	315	2,65	834,75
53-Bodonci	1257	1/1	546	2,65	1.446,90
53-Bodonci	1262	1/1	595	3,60	2.142,00
53-Bodonci	1271	1/1	908	2,20	1.997,60
53-Bodonci	1272	1/1	2.181	2,20	4.798,20
44-Poznanovci	1240	1/1	3.536	2,55	9.016,80
Skupaj			16.888		40.614,90

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč,

parc.št. 1231, parc.št. 1232, parc.št. 1234, parc.št. 1235, parc.št. 1239, parc.št. 1240, parc.št. 1253/1, parc.št. 1254, parc.št. 1255, parc.št. 1256, parc.št. 1257, parc.št. 1262, parc.št. 1271, parc.št. 1272, k.o 53-Bodonci in parc.št. 1240, k.o. 44-Poznanovci, predmet izvršilne zadeve Opr.št. I 598/2023, pri Okrajnem sodišču v Murski Soboti,

znaša 40.614,90 EUR.

Predmet te cenitve so kmetijska zemljišča, s tem, da enostaven objekt na po namenski rabi kmetijskem zemljišču, na delu parc.št. 1262, k.o. 53-Bodonci (če ima kakšno vrednost) oceni angažirani cenilec gradbene stroke, v sklopu svoje cenitve (vključno s parc.št. 1253/2, k.o. 53-Bodonci), gozdove (parc.št. 1276, 1277, 1281, 1282, k.o. 53-Bodonci in parc.št. 62, k.o. 61-Šalamenci) pa angažirani sodni cenilec gozdarske stroke.

OCENITEV PRIPRAVIL:**PRILOGE:**

- Sklep I 598/2023-12 in popravek I 598/2023-13
- Lokacijska informacija
- Odločba o imenovanju za sodnega cenilca

Podpisnik: Andrejka Kodila

Izdajatelj: SIGOV-CA

Št. certifikata: e816344600000000567d0087

Podpisano: 10:39, 04.12.2023



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE
V MURSKI SOBOTI

PREJETO

06-12-2023



01033661

I 598/2023-12

SKLEP

Okrajno sodišče v Murski Soboti je

v izvršilni zadevi upnika: **DDM INVEST III AG**, Landis & Gyr Strasse 1, Švica, ki ga zastopa Primož Punčuh, Axfin d.o.o. iz Ljubljane zoper dolžnika: **VLADIMIR POREDOŠ**, Bodonci 157, Bodonci

zaradi izterjave 9.938,99 EUR s pripadki,

dne 4. december 2023

sklenilo:

- I. Za ugotovitev vrednosti nepremičnin v lasti dolžnika do celote vpisanih v k.o. 53 Bodonci s parc. št. 1281, 1277, 1282, 1276 in vpisani v k.o. 61 Šalamenci s parc. št. 62 (vse gozdna zemljišča), vpisanih v k.o. 53 Bodonci s parc. št. 1231, 1271, 1239, 1240, 1272, 1232, 1256, 1253/1, 1255, 12135, 1254, 1234, 1257 in vpisani v k.o. 44 Poznanovci s parc. št. 1240 (vse kmetijska zemljišča), ter vpisani v k.o. 53 Bodonci s parc. št. 1262 in 1253/2 (obe pozidani zemljišči) se določajo
- **cenilec gradbene stroke BRANKO VERGAN**, Ulica Štefana Kovača 21, Murska Sobota
 - **cenilec kmetijske stroke MIRAN LOVRIN**, Dobrovnik 265a, Dobrovnik
 - **cenilec gozdarske stroke ZDENKO BRUNEC**, Severjeva ulica 15 a, Murska Sobota.
- II. Cenilec naj oceni – ugotovi tržno ceno zgoraj navedene nepremičnine na dan ceditve.
- III. Pri ceditvi naj upošteva morebitno zmanjšano vrednost nepremičnine in sicer zaradi tega, če na nepremičnini ostanejo tudi po prodaji v bodoče določene pravice in sicer v skladu s 3. odst. 178. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju.
- IV. O kraju, datumu in točnem času ogleda naj cenilec obvesti stranke s priporočeno pošto.**
- V. Ceditve naj se izdela v roku 30 dni od prejema pisnega odpravka tega sklepa in sicer pisno v enem izvodu.
- VI. Cenilec naj oceni le nepremičnine določene s tem sklepom. V kolikor bi pri opravi ceditve ugotovil, da stanje v naravi ne sovпада s stanjem v zemljiški knjigi, in da sam ne razpolaga z ustreznim znanjem za opravo ceditve, naj slednje sporoči sodišču ali pristojnemu cenilcu postavljenemu v predmetni izvršilni zadevi.
- VII. Podatke o vrsti rabe, površini in druge podatke o nepremičninah lahko cenilec pridobi z vpogledom v zemljiški kataster in kataster stavb, ki sta izvorni evidenci za te podatke in sicer z brezplačno poizvedbo na internetni strani Geodetske uprave RS na naslovu <http://prostor.gov.si/>. V cenilnem poročilu naj cenilec navede vrsto rabe, ki bo ustrezala dejanskemu stanju v naravi. **Cenilnemu poročilu naj se priloži tudi potrdilo o namenski rabi zemljišča.**
- VIII. Cenilec naj stroške priglasí v skladu z **novim Pravilnikom o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, kateri velja od 1.1.2019** in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 84/2018 ter **Pravilnikom o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih**, ki velja od 1.10.2021 in je bil objavljen v UL RS št. 148/2021 dne 15.9.2021.
- IX. Po spremembi ZPIZ-2 je obvezno zavarovanje oseb, ki v okviru kakršnegakoli drugega

| | | | | | |

pravnega razmerja opravljajo delo, razen če so uživalci pokojnine, opravljajo začasno in občasno delo dijakov in študentov ali so že obvezno zavarovani po določbah 14. do 17. in 19. člena zakona. Zavarovanec mora pred izplačilom izplačevalcu podati pisno izjavo oziroma posredovati ustrezne podatke o vključitvi v zavarovanje.

Glede na navedeno mora cenilec na stroškovniku **obvezno podati pisno izjavo** s katero sodišču:

a) nalaga, da se ga za čas, ko je bilo opravljeno delo, za katerega priglasi nagrado in povračilo stroškov, obvezno vključi v zavarovanje po 18. členu Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (ZPIZ-2) ali

b) izjavi, da je bil v času opravljanja storitve za potrebe sodišča pokojninsko zavarovan po drugi pravni podlagi (npr. delavci v delovnem razmerju, samozaposlene osebe, družbeniki, uživalci pokojnin, kmetje in druge kategorije oseb, ki so opredeljene v 19. členu ZPIZ-2).

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep ni pritožbe.

Murska Sobota, 4. december 2023

Višja strokovna sodelavka:

Andrejka Kodila

Podpisnik: Andrejka Kodila
Izdajatelj: SIGOV-CA
Št. certifikata: e81634460000000567d0087
Podpisano: 10:46, 07.12.2023



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE
V MURSKI SOBOTI

PREJETO

11-12-2023

I 598/2023-13

0106

SKLEP O POPRAVI

Okrajno sodišče v Murski Soboti je

v izvršilni zadevi upnika: **DDM INVEST III AG**, Landis & Gyr Strasse 1, Švica, ki ga zastopa Primož Punčuh, Axfin d.o.o. iz Ljubljane zoper dolžnika: **VLADIMIR POREDOŠ**, Bodonci 157, Bodonci

zaradi izterjave 9.938,99 EUR s pripadki,

dne 7. december 2023

SKLENILO:

- I. Sklepa o postavitvi cenilca pod. opr. št. I 598/2023-12 z dne 4.12.2023 se v izreku **poprav** i tako, da se:

parcelna št. pravilno glasi **1235 k.o. 53 Bodonci**

- II. V ostalem ostane citirani sklep nespremenjen.

OBRAZLOŽITEV:

1. Po tem, ko je sodišče v predmetni izvršilni zadevi z zgoraj citiranim sklepom postavilo cenilce gradbene, kmetijske in gozdarske stroke, je ugotovilo, da je v izreku pri pri navedbi nepremičnin napačno navedena ena od parcelnih števil, in sicer 12135 k.o. 53 Bodonci, zato je sodišče citirani sklep popravilo tako, da je navedlo pravilno parcelno številko, in sicer 1235 k.o. 53 Bodonci.

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep je dovoljena pritožba v 8 dneh od vročitve. Pritožba v fizični obliki, napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, se vloži pri tem sodišču, v dveh izvodih. Pritožba v elektronski obliki, podpisana z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom, se vloži tako, da se pošlje po elektronski poti informacijskemu sistemu sodstva, v enem izvodu. Pritožba mora obsegati navedbo sklepa, zoper katerega se vlaga, izjavo, da se sklep izpodbija v celoti ali v določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika (335. člen ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ). Če je pritožba nerazumljiva ali ne vsebuje vsega, kar je treba, da bi se lahko obravnavala, jo sodišče zavrže, ne da bi pozivalo vložnika, naj jo popravi ali dopolni (336. člen ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ). Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa. Če sodna taksa ni plačana niti v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za njeno plačilo in tudi niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena (3. odst. 105.a člena ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ). Če je pritožba vložena po pooblaščenju, mora biti pooblaščenec odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit (3. odstavek 87. člena ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ), sicer sodišče pritožbo kot nedovoljeno zavrže (2. odstavek 89. člena ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ). Če je pooblaščenec tuj odvetnik mora biti vpisan v imenik tujih odvetnikov pri Odvetniški zbornici Slovenije kot tuj odvetnik, ki lahko v Republiki Sloveniji opravlja odvetniški poklic po poklicnim nazivom „odvetnik“ (34. a do 34. f člen Zakona o odvetništvu).

Murska Sobota, 7. december 2023

Višja strokovna sodelavka:

Andrejka Kodila



Številka: 3501-0319/2023-2

Datum: 11. 12. 2023

Občina Puconci, Puconci 80, 9201 Puconci izdaja na zahtevo vlagatelja/ice **Sodnega izvedenca in cenilca LOVRIN Mirana, Dobrovnik 265 a, 9223 DOBROVNIK** in na podlagi 279. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021) in 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - uradno prečiščeno besedilo (ZUP) (Uradni list RS, št. 24/06 - UPB, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 - ZZUSUDJZ, 61/20 - ZZUSUDJZ - A, 175/20 - ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb) naslednje

LOKACIJSKA INFORMACIJA

pri prometu z nepremičninami

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH

- katastrska občina: 53- BODONCI
- številka zemljiške parcele / parcel: 1231, 1232, 1234, 1235, 1239, 1240, 1253/1, 1253/2, 1254, 1255, 1256, 1257, 1262, 1271, 1272, 1276, 1277, 1281, 1282
- katastrska občina: 61- ŠALAMENCI
- številka zemljiške parcele / parcel: 62
- katastrska občina: 44- POZNANOVCI
- številka zemljiške parcele / parcel: 1240

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTOR

Parc. št. 1253/2 k.o. 53- Bodonci

- osnovna namenska raba:
POSELITVENO OBMOČJE
- podrobnejša namenska raba: /

***Opomba:** v prostorskih aktih s spremembami v letu 1997 je parcela že opredeljena kot poselitveno območje.

Parc. št. 1231, 1232, 1234, 1235, 1239, 1240, 1271, 1272 k.o. 53- Bodonci

- osnovna namenska raba:
OBMOČJE INTENZIVNE KMETIJSKE PROIZVODNJE-1
- podrobnejša namenska raba: /

Parc. št. 1253/1, 1254, 1255, 1256, 1257, 1262 k.o. 53- Bodonci; Parc. št. 1240 k.o. 61- Poznanovci

- osnovna namenska raba:
OBMOČJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ – 2
- podrobnejša namenska raba: /

Parc. št. 1276, 1277, 1281, 1282 k.o. 53- Bodonci; Parc. št. 62 k.o. 61- Šalamenci

- osnovna namenska raba:
OBMOČJE GOZDOV

- podrobnejša namenska raba: /

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Murska Sobota za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega v letu 1990 in družbenega plana Občine Murska Sobota za obdobje 1986 - 1990, dopolnjenega v letu 1997, sprejetim za območje Občine Puconci na seji Občinskega sveta dne 25. 04. 1997, 01. 07. 1999 in 15. 07. 2004 (Uradni list R Slovenije, št. 25/ 97, 61/99 in 91/04)
- ☒ Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Puconci (Uradni list R Slovenije, št. 44/98, 102/99, 100/00, 89/02, 94/02, 97/04, 13/06, 22/10, 40/10, 50/10, 76/11, 71/12, 35/13, 29/14, 11/15, 18/16, 30/17, 83/18, 11/19, 97/20)
- ☐ Prostorski izvedbeni načrt: /
- ☐ Prostorski red občine: /
- ☐ Občinski lokacijski načrt: /
- ☐ Državni lokacijski načrt: /

4. PROSTORSKI UKREPI

- ☒ zakonita predkupna pravica občine:
- Odlok o predkupni pravici občine na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/2003) - **Parc. št. 1253/2 k.o. 53- Bodonci - NE**
- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – UPB, 61/06 - ZDru-1, 8/10 - ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10) - **NE**
- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /
- ☐ komasacija: /
- ☐ prepoved parcelacije zemljišč
- ☐ prepoved prometa z zemljišči

5. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

- Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:
- vrsta varovanega območja: OBMOČJE OHRANJANJA NARAVE – NATURA 2000
- predpis oziroma akt o zavarovanju: Uredba o Krajinskem parku Goričko (Uradni list RS, št. 101/03 in 46/14 – ZON-C)

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

7. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- program priprave prostorskega akta: Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) Občine Puconci (Ur. list RS, št. 81/2007)
- faza priprave/ predviden rok sprejema
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov

8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

V skladu 1. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - ZUT-UPB5, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO) se taksa ne plača.



Odgovorna oseba:
David Pelc, dipl.inž.agr.
Svetovalec III za turizem in razvoj podeželja



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

Obrazložitev:

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 so 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

