



VS0147515093

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

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

Varni elektronski naslov: miran.lovrin@vep.si

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeto redno poročilo po postit (navadno priporočeno)

04.01.2024 v izvodih z (s)

prilagam

Pošlana po pošti priporočeno na recepcijo dne

št. R

Pisanje je taksirano s EUR v kolkih

kolikov 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 163/2022

V izvršilni zadevi Opr.št. I 163/2022, pri Okrajnem sodišču v Murski Soboti, REPUBLIKA SLOVENIJA, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS, Zunanji oddelek v Murski Soboti, Kocljeva ulica 1a, 9000 Murska Sobota, dolžnik Silvester Gomboc, Križevci 137a, 9242 Križevci v Prekmurju, po sklepu I 163/2022-24, v postopek vstopi dedinja Kaja Karolina Gomboc, Lipovci 222, 9231 Beltinci, mi je naslovno sodišče naložilo oceniti tržno vrednost zemljišč: kmetijski del 1/1 parc.št. 7103, 1/1 parc.št. 7104, 1/1 parc.št. 7122, 1/1 parc.št. 7123, 1/1 parc.št. 7124, kmetijski del 1/1 parc.št. 7125, kmetijski del 1/3 parc.št. 7133, kmetijski del 1/3 parc.št. 7137/1, 1/3 parc.št. 7137/3, 1/3 parc.št. 7134, 1/3 parc.št. 7135, vse k.o. 20-Križevci.

Preostale parcele iz Sklepa I 163/2022-13 in št. I 163/2022-24, 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!



Miran

Priloga:

- Kot v tekstu

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

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

Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva. Odl. Temejno sodišče v Murski Soboti, št. Su 8/89-52, 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 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

CENILNO POROČILO

o ocenitvi tržne vrednosti

kmetijski del 1/1 parc.št. 7103, 1/1 parc.št. 7104, 1/1 parc.št. 7122, 1/1 parc.št. 7123, 1/1 parc.št. 7124, kmetijski del 1/1 parc.št. 7125, kmetijski del 1/3 parc.št. 7133, kmetijski del 1/3 parc.št. 7137/1, 1/3 parc.št. 7137/3, 1/3 parc.št. 7134, 1/3 parc.št. 7135, vse k.o. 20-Križevci,

predmet izvršilne zadeve Opr.št. I 163/2022, pri Okrajnem sodišču v Murski Soboti,

REPUBLIKA SLOVENIJA, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS, Zunanji oddelek v Murski Soboti, Kocljeva ulica 1a, 9000 Murska Sobota,

dolžnik

Silvester Gomboc, Križevci 137a, 9242 Križevci v Prekmurju, po sklepu I 163/2022-24, v postopek vstopi dedinja Kaja Karolina Gomboc, Lipovci 222, 9231 Beltinci.

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča. Odl. Temejno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, 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 Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994

Sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in pojedelstvo, 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 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

1./ Predmet cenitve

Predmet cenitve so:

kmetijski del 1/1 parc.št. 7103, 1/1 parc.št. 7104, 1/1 parc.št. 7122, 1/1 parc.št. 7123, 1/1 parc.št. 7124, kmetijski del 1/1 parc.št. 7125, kmetijski del 1/3 parc.št. 7133, kmetijski del 1/3 parc.št. 7137/1, 1/3 parc.št. 7137/3, 1/3 parc.št. 7134, 1/3 parc.št. 7135, vse k.o. 20-Križevci.

Preostale parcele iz Sklepa I 163/2022-13 in št. I 163/2022-24, 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 163/2022-13, z dne 19.08.2022, ki sem ga prejel 24.08.2022 in Sklep št. I 163/2022-24, z dne 14.12.2023, ki sem ga prejel 15.12.2023 – vstop dedinje Kaje Karoline Gomboc na mesto dolžnika.

4./ Lastništvo ocenjevanih nepremičnin

Lastništvo ocenjevanih nepremičnin preverim v elektronski zemljiški knjigi pri Vrhovnem sodišču RS, dne 29.12.2023 in za ocenjewane parcele ugotovim:

4.1./ Parc.št. 7103, parc.št. 7104, parc.št. 7122, parc.št. 7123, parc.št. 7124, parc.št. 7125, k.o. 20-Križevci

delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	1212999*****
osebno ime:	Kaja Karolina Gomboc
naslov:	Lipovci 222, 9231 Beltinci
Preostali podatki, oz. podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah so razvidni iz ZK izpiskov.	

4.2./ Parc.št. 7133, parc.št. 7134, parc.št. 7135, parc.št. 7137/1, parc.št. 7137, k.o. 20-Križevci

delež:	1/3
imetnik:	
1. EMŠO:	1212999*****
osebno ime:	Kaja Karolina Gomboc
naslov:	Lipovci 222, 9231 Beltinci
Preostali podatki, oz. podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah so razvidni iz ZK izpiskov.	

5./ Opredelitev zemljišč v občinskem planu – namenska raba

5.1./ Na podlagi Lokacijske informacije pri prometu z zemljišči, št. 3502-0209/2022-2, ki jo je dne 30.08.2022 izdala Občina Gornji Petrovci in ponovne Lokacijske informacije pri prometu z zemljišči, št. 3502-0270/2023-2, ki jo je dne 19.12.2023 izdala Občina Gornji Petrovci, je razbrati naslednjo namensko rabo zemljišč:

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

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

- parc. št. 7137/2, k.o. Križevci
- osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**
- podrobnejša namenska raba: **SK – površine podeželskega naselja**

- parc. št. 7137/3, 7134, 7135, 7104, 7122, 7123, 7124, k.o. Križevci
- osnovna namenska raba: **območja kmetijskih zemljišč**
- podrobnejša namenska raba: **K2 – druga kmetijska zemljišča**

- parc. št. 7136, 7354, k.o. Križevci
- osnovna namenska raba: **območja gozdnih zemljišč**
- podrobnejša namenska raba: **G – gozdna zemljišča**

- parc. št. 7125, k.o. Križevci
- osnovna namenska raba: **DELNO območja stavbnih zemljišč – 4 %**
- podrobnejša namenska raba: **SK – površine podeželskega naselja**
- osnovna namenska raba: **DELNO območja kmetijskih zemljišč – 96 %**
- podrobnejša namenska raba: **K2 – druga kmetijska zemljišča**

- parc. št. 7137/1, k.o. Križevci
- osnovna namenska raba: **DELNO območja stavbnih zemljišč – 27 %**
- podrobnejša namenska raba: **SK – površine podeželskega naselja**
- osnovna namenska raba: **DELNO območja kmetijskih zemljišč – 73 %**
- podrobnejša namenska raba: **K2 – druga kmetijska zemljišča**

- parc. št. 7133, k.o. Križevci
- osnovna namenska raba: **območja gozdnih zemljišč – 10 %**
- podrobnejša namenska raba: **G – gozdna zemljišča**
- osnovna namenska raba: **DELNO območja kmetijskih zemljišč – 90 %**
- podrobnejša namenska raba: **K2 – druga kmetijska zemljišča**

- parc. št. 7103, k.o. Križevci
- osnovna namenska raba: **območja gozdnih zemljišč – 25 %**
- podrobnejša namenska raba: **G – gozdna zemljišča**
- osnovna namenska raba: **DELNO območja kmetijskih zemljišč – 75 %**
- podrobnejša namenska raba: **K2 – druga kmetijska zemljišča**

- 5.1 vrsta varovanja oziroma omejitve: **KRAJINSKI PARK GORIČKO**
- predpis oziroma akt o zavarovanju: Uredba o krajinskem parku Goričko (Ur. l. RS, št. 101/03)

- 5.2 vrsta varovanega območja: **NATURA 2000**
- predpis oziroma akt o zavarovanju: Uredba o območju Natura 2000 (Ur. l. RS, št. 49/04 s spremembami)

Lokacijska informacija je v prilogi tega cenilnega poročila.

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

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

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**6./ Stanje ocenjevanih zemljišč v zemljiškem katastru**

Na podlagi vpogleda v uradne evidence zemljiškega katastra (GURS) je bilo dne 24.08.2022 in ponovno 15.12.2023 za ocenjevane parcele ugotoviti naslednje stanje:

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7103
Površina parcele: 2.568 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 139,62 €
Število bonitetnih točk: 49

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7104
Površina parcele: 6.956 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 613,78 €
Število bonitetnih točk: 47

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7122
Površina parcele: 1.460 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 103,84 €
Število bonitetnih točk: 49

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7123
Površina parcele: 551 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 54,15 €
Število bonitetnih točk: 49

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7124
Površina parcele: 642 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 63,09 €
Število bonitetnih točk: 47

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7125
Površina parcele: 2.638 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 240,81 €
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 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 bonitrane, 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: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7133
Površina parcele: 2.204 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 151,03 €
Število bonitetnih točk: 45

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7134
Površina parcele: 2.510 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 187,51 €
Število bonitetnih točk: 45

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7135
Površina parcele: 921 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 90,51 €
Število bonitetnih točk: 45

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7137/1
Površina parcele: 3.036 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 282,85 €
Število bonitetnih točk: 49

Katastrska občina: 20 KRIŽEVCI
Parcelna številka: 7137/3
Površina parcele: 1.104 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 100,49 €
Število bonitetnih točk: 49

DOF:

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 8/89-52, 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 posebej, 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 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**7./ Ogled predmeta cenitve:**

Ogled za potrebe cenitve je bil razpisan za dne 29.12.2023. Vabilu se je odzvala dolžnica in bila prisotna pri ogledu nepremičnin, predmet te cenitve. Dodatno je bil opravljen še ogled vzhodnega dela ocenjevanega sadovnjaka dne 30.12.2023. Ogledu prisostvovala solastnica ocenjevanih parcel, Slavica Temlin.

8./ Stanje v naravi

Ocenjevana kmetijska zemljišča skupaj tvorijo zaključeno celoto, zato jih vrednotim skupaj.

Kmetijskega zemljišča je v danem primeru skupaj 22.802,36 m², kar je predmet te cenitve, stavbnega zemljišča (in objektov) je skupaj 1.740,24 m² (predmet cenitve angažiranega sodnega cenilca gradbene stroke) in 12.598 m² gozdnega zemljišča (predmet cenitve angažiranega sodnega cenilca gozdarske stroke):

Tabela »Pregled površin predmetne zadeve«:

parc.št.	stavbno %	stavbno m2	kmetijsko %	kmetijsko m2	gozdno %	gozdno m2
7137/2	100%	815,00	0%	0	0%	0
7137/3	0%	0,00	100%	1.104	0%	0
7134	0%	0,00	100%	2.510	0%	0
7135	0%	0,00	100%	921	0%	0
7104	0%	0,00	100%	6.956	0%	0
7122	0%	0,00	100%	1.460	0%	0
7123	0%	0,00	100%	551	0%	0
7124	0%	0,00	100%	642	0%	0
7136	0%	0,00	0%	0	100%	1.188
7354	0%	0,00	0%	0	100%	10.548
7125	4%	105,52	96%	2.532	0%	0
7137/1	27%	819,72	73%	2.216	0%	0
7133	0%	0,00	90%	1.984	10%	220
7103	0%	0,00	75%	1.926	25%	642
Skupaj		1.740,24		22.802,36		12.598

Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijska zemljišča Odl. Temejno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, 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 Agencije 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 bonitranje, pooblastilo RS Ministrstva 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 ocenjevanje kmetijske parcele ugotoviti, da imajo boniteto 45-49 bonitetnih točk (podrobno boniteto za posamezne parcele glej pod točko 6. tega cenilnega poročila).

Lokacija ocenjevanega zemljišča:

Makrolokacija – zemljišča se nahajajo v Prekmurju, na Goričkem, na območju Krajinskega parka Goričko.

Mikrolokacija – zemljišča se nahajajo v k.o. 20-Križevci, na razgibanem območju, neposredno ob delu naselja Križevci – J oz. JZ od domačije h.št. 137 oz. 137a.

Raba ocenjevanega zemljišča je plantažni nasad jablan - sadovnjak. Nasad že veliko let ni ustrezno oskrbovan, deloma v zaraščanju, sicer pa popolnoma dotrajan – amortiziran, tako zahodni del, ki je očitno na srednje močnih podlagah, kakor vzhodni del nasada, ki je očitno na šibkih podlagah. Ne samo, da je močno v letih in zato fizično amortiziran kot tak, ampak je že več let neobrezovan in kot tak popolnoma brez rodnosti, v mnogih delih v zaraščanju s trajnimi plevli, s popolnoma dotrajano tako oporo, kakor tudi žično armaturo. Pri pregledu registrov, ki se vodijo pri Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS je bilo ugotoviti, da sadovnjak ni zaveden v registru. Poleg navedenega bo odstranitev armature in dotrajanih sadnih dreves dražja, kakor je vrednost lesne mase teh dreves npr. za sekance, kar se v cenitvi upošteva.

Ugotoviti je bilo tudi, da je na robu 7133, 7137/1 v manjši meri prisotna zarast – mladje gozdnega drevja. Na S strani zahodnega dela sadovnjaka se nahaja manjše vodno zajetje, ki bi lahko služilo za škropljenje za preprečevanje pomladanske pozebe, vendar je kapaciteta tega zajetja miniatura, glede na potrebe, ki bi se lahko pojavile. Absolutno pa je zajetje premajhno, če bi bilo prisotno razmišljanje za namakanje tal v primeru suše.

Sadovnjak je bil ograjen z žičnato mrežo (obramba pred divjadjo), vendar je tako mreža, kakor tudi opora tej, v celoti dotrajano.

Fotografije zahodnega dela sadovnjaka:



Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijske zemljišča, Odl. Temejno sodišče v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, 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

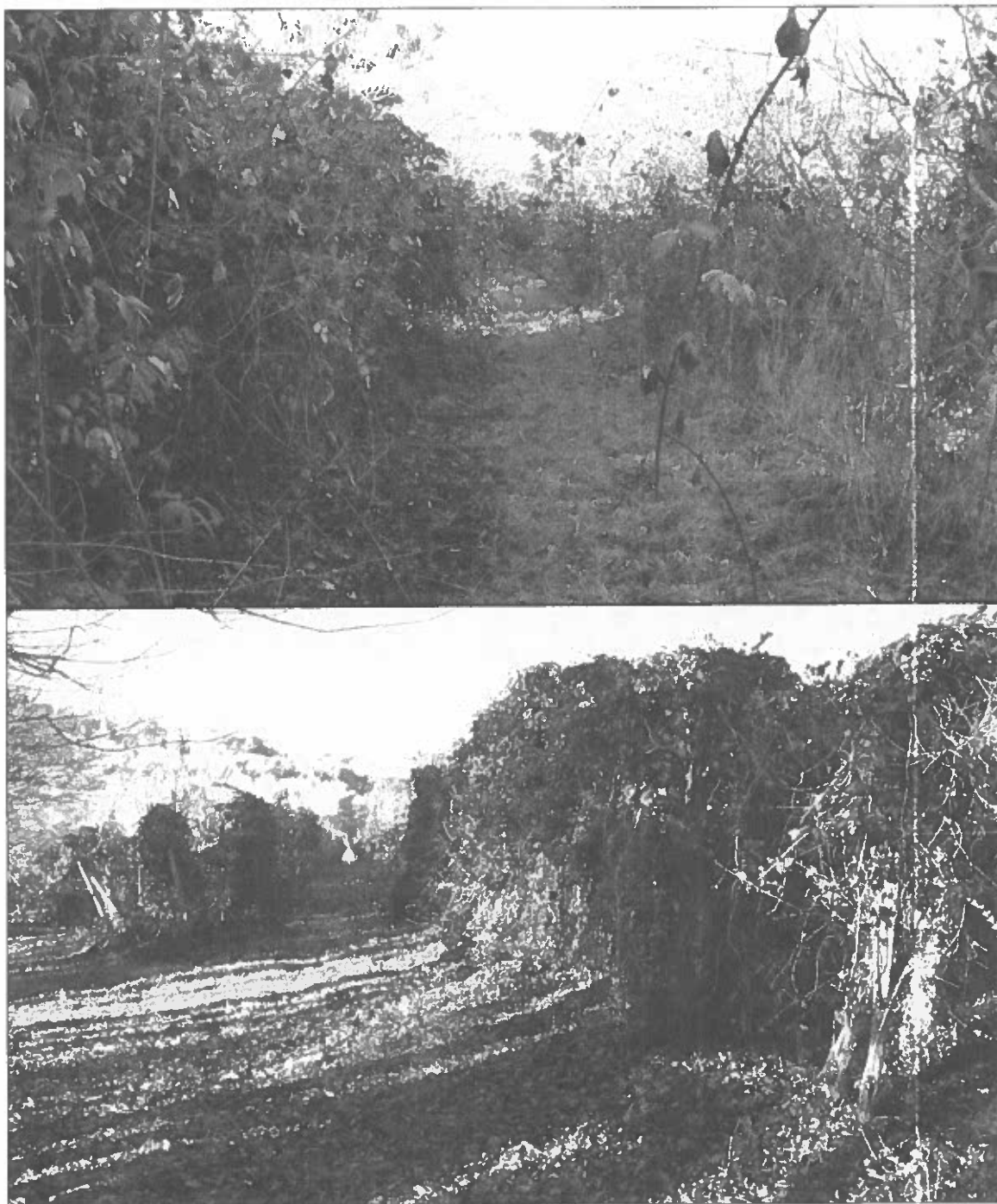
Cenilec nepremičnin, Certifikat Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo z dne 26.01.1994

Sodni izvedenec za področje kmetijstva splošno in posejdelstvo, 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



Fotografije vzhodnega dela sadovnjaka:

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

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



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 bonitranje, 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



Miran LOVRIN univ.dipl.ing.agr.

Stalni sodni cenilec za kmetije in kmetijske zemljišča. Odl. Temeljno sodišča v Murski Soboti, št. Su 78/84-6, z dne 26.4.1984
 Stalni sodni izvedenec za področje kmetijstva. Odl. Temeljno sodišča 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, kmetijske zemljišča in kmetijstva splošno. Odl. RS Ministrstvo za pravosodje, št. 165-04-358/00, z dne 16.02.2004
 Pooblaščenec za bonitranje, 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

Dostop ima ocenjevano zemljišče po asfaltirani lokalni cesti, za tem po nekaj 10 metrih utrjene poti.

Oblika in velikost - zemljišče je na rahlo do srednje nagnjenem območju, z odlično lego (južna), ne prehudo strmo in je strojna obdelava možna, sicer pa nepravilne geometrijske oblike obdelovalnega kosa, kar pa kompenzira velikost – površina sadovnjaka znaša cca 2,3 ha.

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/> pri čemer pa upoštevam tudi stroške odstranitve dotrajane opore in dotrajanih sadnih dreves:

Postavka	Prim.zemlj.1	Prim.zemlj.2	Prim.zemlj.3	Ocen.zemljišče
transakcija	670.336	677.049	690.235	
šif.k.o. - parcela	21-219	22-212	22-208	20-k.d.7103, 7104
kupnina EUR	1.900,00	2.000,00	2.400,00	7122, 7123, 7124,
površina m2	1.195	1.733	1.624	k.d. 7125, 1/3 k.d.7133,
Leto	09/2022	11/2022	01/2023	1/3 k.d.7137/1, 1/3 7137/3,
Vir	TRGOSKOP	TRGOSKOP	TRGOSKOP	1/3 7134 in 1/3 7135
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Lokacija	1,80	2,40	2,20	
Vrsta rabe	1,50	1,60	1,60	1,00
Kvaliteta zemljišča	1,05	1,05	1,05	1,00
Dostopnost parcela	1,00	1,10	1,00	1,00
Oblika parcele	1,00	0,99	0,98	1,00
Velikost parcele	1,20	1,17	1,15	1,00
Čas transakcije	1,051	1,053	1,042	1,00
Vir informacije	1,00	1,00	1,00	1,00
Drugo (ureditev, solastnina)	0,45	0,45	0,45	1,00
Prodajna cena EUR/m2	1,59	1,15	1,48	
Utež	0,3333	0,3333	0,3333	
Fakt prilagoditve	1,61	2,43	1,95	
Primerlj.vredn. EUR/m2	2,5582	2,8094	2,8864	2,7513
IZBIRA VREDNOSTI - končna ocena cenilca EUR/m2				2,80

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 moje 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 Agencije RS za prestrukturiranje in prilizacijo 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 cele	km.del m2	oc.pov.m2	EUR/m2	Tržna vred. EUR
20-Križevci	km.del 7103	1/1	2.568	2.568,00	2.568,00	2,80	7.190,40
20-Križevci	7104	1/1	6.956	6.956,00	6.956,00	2,80	19.476,80
20-Križevci	7122	1/1	1.460	1.460,00	1.460,00	2,80	4.088,00
20-Križevci	7123	1/1	551	551,00	551,00	2,80	1.542,80
20-Križevci	7124	1/1	642	642,00	642,00	2,80	1.797,60
20-Križevci	km.del 7125	1/1	2.638	2.532,00	2.532,00	2,80	7.089,60
20-Križevci	km.del 7133	1/3	2.204	1.984,00	661,33	2,80	1.851,73
20-Križevci	7134	1/3	2.510	2.510,00	836,67	2,80	2.342,67
20-Križevci	7135	1/3	921	921,00	307,00	2,80	859,60
20-Križevci	km.del 7137/1	1/3	3.036	2.216,00	738,67	2,80	2.068,27
20-Križevci	7137/3	1/3	1.104	1.104,00	368,00	2,80	1.030,40
Skupaj			24.590	23.444,00	17.620,67		49.337,87

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč,
kmetijski del 1/1 parc.št. 7103, 1/1 parc.št. 7104, 1/1 parc.št. 7122, 1/1 parc.št. 7123, 1/1
parc.št. 7124, kmetijski del 1/1 parc.št. 7125, kmetijski del 1/3 parc.št. 7133, kmetijski
del 1/3 parc.št. 7137/1, 1/3 parc.št. 7137/3, 1/3 parc.št. 7134, 1/3 parc.št. 7135, vse k.o.
20-Križevci,

predmet izvršilne zadeve Opr.št. I 163/2022, pri Okrajnem sodišču v Murski Soboti,

znaša 49.337,87 EUR.

Preostale parcele iz Sklepa I 163/2022-13 oz. št. I 163/2022-24, so stavbna ali gozdna zemljišča in kot taka predmet cenitve angažiranega sodnega cenilca gradbene stroke in angažiranega sodnega cenilca gozdarske stroke.

OCENITEV PRIPRAVIL:

**PRILOGE:**

- Sklep št. I 163/2022-13 in št. I 163/2022-24
- ZK izpiski – 11x
- Lokacijska informacija
- Odločba o imenovanju za sodnega cenilca