



VS0131506211

odje, št.: OdI.:165-04-17/2000
z dne: 13.12.2005

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU
PREJETO

dne 11-02-2022

CENILNO POROČILO

O oceni realne tržne vrednosti nepremičnine

katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH,

parcela številka 566/5 kmetijsko zemljišče delno trajni nasad – vinograd v skupni izmeri 0,2754 ha,
36 bonitetnih točk, ID 6248091
last dolžnika Robert KRAJNC, Videm pri Ptuj 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU, do ½ deleža.

Naročnik:

OKRAJNO SODIŠČE na PTUJU, SKLEP opr. št. VL 9074/2019
Sklep z dne 3.03.2020,
dopis z dne 11.01.2022, vročen 13.01.2022.

V IZVRŠILNI ZADEVI

UPNIKA:

PROHIT, podjetništvo, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi d.o.o., Tržaška cesta 37/a,
2000 MARIBOR,
ki ga zastopa odvetniška pisarna LEPOŠA D.O.O., Mestni trg 10/a, SLOVENSKE KONJICE,

zoper

DOLŽNIKA:

Robert KRAJNC, Videm pri Ptuj 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU,

zaradi izterjave 16.644,16 EUR, s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve,
ocena celote in dolžnikovega solastnega deleža.

V Juršincih: 10.02.2022

IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE na PTUJU, SKLEP opr. št. VL 9074/2019
Sklep z dne 3.03.2020, dopis z dne 11.01.2022, vročen 13.01.2022.

V IZVRŠILNI ZADEVI:

UPNIKA: PROHIT, podjetništvo, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi d.o.o., Tržaška cesta 37/a, 2000 MARIBOR,
ki ga zastopa odvetniška pisarna LEPOŠA D.O.O., Mestni trg 10/a, SLOVENSKE KONJICE,

zoper

DOLŽNIKA: Robert KRAJNC, Videm pri Ptiju 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU,
zaradi izterjave 16.644,16 EUR, s pripadki.

Namen ocenitve:

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na PTUJU, (sklep Opr. št. VL 9074/2019), imenovana kot sodna cenilka, z nalogo, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, po študiju predmetnega spisa, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili znanosti in stroke opravim ocenitev kmetijskih zemljišč in sicer: katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH, parcela številka 566/5 last dolžnika 1/2 deleža.

Ogled: 04.02.2022.

Cenilka:

Datum in izdelava ocenitve: februar 2022.

Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. ing. kmet..

Definicija tržne vrednosti:

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri lahko kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

METODOLOGIJA VREDNOTENJA:

Pri vrednotenju sem uporabila primerjalni način.

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot poštena (tržna) vrednost.

POŠTENA (TRŽNA) VREDNOST: V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) je podana naslednja definicija poštene (tržne) vrednosti:

» Poštena vrednost je cena ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«

Sklicevanje na tržne udeležence urejen posel in posel, ki se izvede na glavnem in najugodnejšem trgu in za največjo uporabo sredstva jasno kažejo, da je poštena vrednost po MSRP-jih na splošno skladna s pojmom tržne vrednosti, kot je opredeljena in obravnavana v okviru MSOV.

ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNINE NA DAN OCENITVE OCENJUJEM KAKOR SLEDI:

katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH,

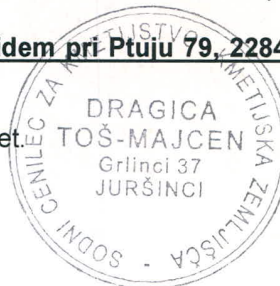
parcela številka 566/5 kmetijsko zemljišče delno trajni nasad – vinograd v skupni izmeri 0,2754 ha, 36 bonitetnih točk, ID 6248091,

last dolžnika Robert KRAJNC, Videm pri Ptiju 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU, do 1/2 deleža:

SKUPNA VREDNOST DOLŽNIKOVEGA SOLASTNEGA DELEŽA 1/2 = 1.667,18 EUR

Solastnica nepremičnine do 1/2 deleža je Marija KRAJNC, stanujoča Videm pri Ptiju 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU.

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.
Sodna cenilka kmetijske stroke



OCENITEV

k.o. 447 Dravinjski vrh - VL 9074/2019

NEPREMIČNINA PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:

katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH,

parc. št. 566/5 kmetijsko zemljišče delno trajni nasad – vinograd v skupni izmeri 0,2754 ha, 36 bonitetnih točk, ID 6248091

last dolžnika Robert KRAJNC, Videm pri Ptujju 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU, do $\frac{1}{2}$ deleža.

STATUS NEPREMIČNIN PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča, POTRDILO O NAMENSKI RABI, številka 3501- 290/2022, ki ga je dne 10.02.2021 izdala SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN SPODNJEGA PODRAVJA izhaja;

parc. št. 566/5 k.o. 447 DRAVINJSKI VRH, se pretežno nahaja na območju drugih kmetijskih zemljišč – K2, severovzhodni del parcele (2%) se nahaja na območju stavbnih zemljišč.

OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:

Ogled nepremičnin sem opravila 04.02.2022 s pričetkom ob 15.00 uri, sama.

Nepremičnina, parc. št. 566/5 k.o. 447 Dravinjski vrh, se nahaja na območju Občine VIDEM PRI PTUJU, naselje Dravinjski vrh. Gre za slemensko poselitev pretežno manjših vikendov. Do nepremičnine vodi lokalna cesta, ki vodi skozi zaselek, na koncu ocenjevana parcele se le ta konča.

V naravi gre za na nagibu 40% - 45 % ležeč travniški ekstenzivni sadovnjak ter trajni nasad - vinograd.

Površina zemljišča je zasajena s nekaj starimi sortami sadnega drevja, ostala površina pa je vinograd.

Vinograd je vertikalne zasaditve z betonsko žično oporo, medvrstne razdalje 1,20 m razdalje v vrsti 1,00 m.

Vinograd je v dobri kondiciji, izven dobe rodnosti.

Na delu parcele se nahaja manjša lesena lopa, prav tako je na delu nasut gramoz.

Parcela je po rabi v celoti kmetijsko zemljišče zato jo tudi kot takšno ocenjujem.



parc. št. 566/5 k.o. 447 DRAVINJSKI VRH.

STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS 106/2010 in 91/2012)
- Cenovne osnove za leto 2020 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v združenju sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Katastrska situacija
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2018 (Geodetska uprava RS 2019)
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2018)
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz ogleda nepremičnine na terenu dne 04.02.2022.
- Lastne izkušnje in zbrani podatki.

OMEJITVENI POGOJI:

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov. Preverjeni so v skladu z možnostmi 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 pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

IZJAVA OCENJEVALCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske, in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je posledica analiz, mnenj ter sklepov s tega področja;
- sem osebno pregledala nepremičnine in preverila podatke o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo, sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

OCENJEVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:

Izbira prave metode je za ocenitev nepremičnin ključnega pomena. Vrednost vsake stvari – nepremičnine, je odvisna od želje in volje posameznika.

Za oceno nepremičnine obstaja več metod, saj ni mogoče trditi, da zanje obstaja ena ali edinstvena metoda.

Iz teorije vrednosti tako izhaja, da je nek predmet več vreden od drugega le tedaj če narašča koristnost – uporabnost, za njegovega uporabnika. Ta pa je vedno subjektivna, torej v rokah posameznika, ki ima opraviti s predmetom.

V naši praksi obstajajo trije načini, ki jih cenilci uporabljamo pri ocenjevanju vrednosti:

▲ **STROŠKOVNI PRISTOP;**

ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da racionalni kupec za posest ne bo plačal več, kot pa je cena za drugo premoženje enake koristi ali uporabnosti.

▲ **DONOSNI NAČIN;**

po kateri se premoženje vrednoti po donosu, ki ga prinaša.

▲ **PRIMERJALNI NAČIN (TRŽNA METODA);**

pri oceni se uporabljajo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

V oceno vrednosti se vključi primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na podlagi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Ptuj in neposredne bližnje lokacije kateri so najboljši kazalci vrednosti ocenjenega zemljišča.

Nepremičnini določa vrednost njena uporabnost – koristnost v prihodnosti, ne pa stroški pridobitve. Te stroške priznava trg le deloma, zato je najprimernejši način vrednotenja način primerljivih prodaj ali tržni pristop.

PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN - Metoda tržnih primerjav:

Kot vir sem uporabila podatke iz evidence prometa nepremičnin, ki so dostopne registriranim uporabnikom, ter podatke o prodaji nepremičnin pri Finančni upravi PTUJ, ter podatkov UE PTUJ – oglasna deska, realizirane prodaje!

Podajam naslednjo primerljivo prodajo:

Kmetijska zemljišča

k.o. 447 DRAVINJSKI VRH, parc. v izmeri 0,1737 ha, cena 2.000,00 EUR, kar je 1,15 eur/ m² - prodaja oktober 2021 (od ocenjevane oddaljena 650 m, enaka lega in raba).

Pri določitvi vrednosti zemljišč, ki so predmet ocenitve sem upoštevala naslednje prilagoditve:
Katastrska občina (447 Dravinjski vrh), leto ponudbe, površine primerljivih zemljišč, bonitetne točke, vrsta pravnega posla, velikost in oblike primerljivih parcel, ter vplive lokacije zemljišča, dostopa, koriščenja, oblike velikosti parcele in vpliv prodaje.

Glede na navedeno nepremičnino ki je predmet ocenitve ocenjujem na 1,15 eur/m².

IZRAČUN VREDNOSTI:

katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH,
parcela številka 566/5 kmetijsko zemljišče delno trajni nasad – vinograd v skupni izmeri 0,2754 ha,
36 bonitetnih točk, ID 6248091

$$0,2754 \times 1,15 \text{ eur/ m}^2 = 3.167,10 \text{ EUR}$$

vrednost dolžnikovega solastnega deleža ½ ocenjujem na: 1.583,55 EUR

last dolžnika Robert KRAJNC, Videm pri Ptuj 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU, do ½ deleža.

OCENJEVANJE TRAJNIH NASADOV:

Trajni nasadi se uvrščajo med opredmetena biološka sredstva od katerih se pričakuje nadaljnjo prihodkovnost.

Zaradi raznolikosti tehnologij naprav trajnih nasadov in posledično različnih napravni stroškov se za osnovo vrednotenja trajnih nasadov upoštevajo stroške naprav trajnih nasadov iz Kataloga kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji ter leto naprave iz Registra kmetijskih gospodarstev, ki ga vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Pri ocenjevanju trajnih nasadov povečamo vrednost zemljišča za neamortizirani del valorizirane vrednosti investicij v trajni nasad.

Vrednost vinograda ocenimo tako, da seštejemo vrednost zemljišča, ki ga ocenimo po primerjalnem ali tržnem načinu ter vrednost nasada in pripadajoče infrastrukture na njem.

Zemljišča intenzivnih vinogradov se ocenijo kot njive, zemljišča ekstenzivnih nasadov pa se ocenijo kot travniki.

Vrednost vinograda je enaka neamortiziranemu delu valorizirane vrednosti investicije, ki zajema stroške priprave zemljišča, sajenje, ograje, opore, proti točne mreže in stroške oskrbe nasada, dokler vrednost proizvodnje v tekočem letu ne preseže stroškov oskrbe nasada.

Vrednost nasada v rodnosti izračunamo z naslednjo enačbo:

$$V_n = V_i \times (A - R) / A;$$

Pri čemer je: V_n – vrednost nasada,
 V_i – vrednost investicije,
 A – amortizacijsko obdobje (rodna doba) in
 R – število let, ko je rastlina že v polni rodnosti.

Pri različni starosti nasada izračunamo vrednost nasada za vsak del posebej.

V ocenjevanem primeru imamo več vinogradov z različno starostjo prav tako intenzivnih sadovnjakov.

VREDNOSTI INVESTICIJ TRAJNI NASADI 2020/2021

Investicijska vrednost 1 ha trajnega nasada - VINOGRADA ob betonsko žični opori je 39.828,00 eur.
(priprava zemljišča, izdelava opore, sajenje in oskrba v prvem letu).

Amortizacijska vrednost nasada je 6,5% letno. Vinograd nad 15 let starosti je amortiziran oziroma se obračuna 10% investicijske vrednosti in vrednost zemljišča, ki se ceni kot travnik.

Ocenjevani vinograd je izven dobe rodnosti.

IZRAČUN VREDNOSTI:

$$= 0,0420 \text{ ha (površina na kateri se nahaja trajni nasad)} \times 3.982,80 \text{ eur} = 167,27 \text{ EUR.}$$

vrednost dolžnikovega solastnega deleža ocenjujem na: 83,63 EUR

IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE:

$$\text{vrednost kmetijskega zemljišča } 0,2754 \times 1,15 \text{ eur/m}^2 = 3.167,10 \text{ EUR}$$

vrednost dolžnikovega solastnega deleža ocenjujem na: 1.583,55 EUR

$$\text{vrednost trajnega nasada} = 0,0420 \text{ ha} \times 3.982,80 \text{ eur} = 167,27 \text{ EUR}$$

vrednost dolžnikovega solastnega deleža ocenjujem na: 83,63 EUR

SKUPNA VREDNOST DOLŽNIKOVEGA SOLASTNEGA DELEŽA $\frac{1}{2}$ = 1.667,18 EUR

ZAKLJUČEK:

TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNINE NA DAN OCENITVE OCENJUJEM KAKOR SLEDI:

katastrska občina 447 DRAVINJSKI VRH,

parcela številka 566/5 kmetijsko zemljišče delno trajni nasad – vinograd v skupni izmeri 0,2754 ha,
36 bonitetnih točk, ID 6248091,
last dolžnika Robert KRAJNC, Videm pri Ptuj 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU, do $\frac{1}{2}$ deleža:

SKUPNA VREDNOST DOLŽNIKOVEGA SOLASTNEGA DELEŽA $\frac{1}{2}$ = 1.667,18 EUR

Solastnica nepremičnine do $\frac{1}{2}$ deleža je Marija KRAJNC, stanujoča Videm pri Ptuj 79, 2284 VIDEM PRI PTUJU.

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.
Sodna cenilka kmetijske stroke



Fotografija nepremičnine, ki je predmet ocenitve:

Nepremičnina parc. št. 566/5 k.o. 447 DRAVINJSKI VRH:



Številka: 3501-290/2022 – 2 (5009)

Datum: 10. 2. 2022



Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj, izdaja na podlagi 260. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZureP-2, št. 199/21-ZureP-3) ter 5. in 17. člena Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju (Uradni list RS, št. 58/18), v imenu občine Videm, na zahtevo, ki jo je podala Dragica TOŠ MAJCEN, sodna cenilka kmetijske stroke, Grlinci 37, 2256 Juršinci (v zadevi VL 9074/2019), naslednje

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina: Dravinjski vrh
- številka zemljiške parcele / parcel: 566/5

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

- ☒ Občinski prostorski načrt: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15, 4/20 – lokacijska preveritev).
- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt: /
- ☐ Državni prostorski načrt: /

3. PODATKI O ENOTI UREJANJA PROSTORA TER NAMENSKI RABI PROSTORA

- enota urejanja prostora: Odprti prostor – Haloze; HV02 Haloze – območje Leskovca.
- osnovna namenska raba prostora: Parcela se večinoma nahaja v območju kmetijskih zemljišč, severovzhodni del parcele pa se nahaja v območju stavbnih zemljišč.
- podrobnejša namenska raba prostora: Parcela se večinoma nahaja v območju drugih kmetijskih zemljišč (K2), severovzhodni del parcele pa se nahaja v območju površin razpršene poselitve (A).

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

a) Parcela se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture – javne poti.

b) Parcela se nahaja na erozijskem območju, kjer veljajo protierozijski ukrepi (zahtevni).

5. PROSTORSKI UKREPI

- ☐ zakonita predkupna pravica občine: Navedena parcela se nahaja izven območja predkupne pravice občine po 1., 2. in 4. členu Odloka o predkupni pravici Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 8/06).

- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo o namenski rabi zemljišča 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 postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Videm, prve spremembe in dopolnitev (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/17).

- **faza priprave/** predviden rok sprejema: Osnutek (Spremembe1)

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

8. PRILOGA:

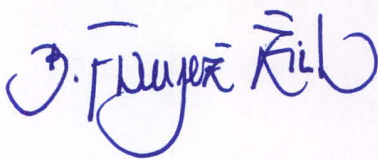
- ☒ **kopija grafike izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta:** Izsek iz grafike izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Videm, list Ormož – 32, v merilu 1:5000.

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

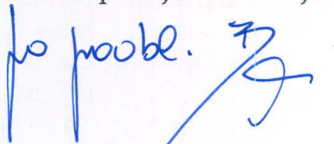
Takse prosto na osnovi 1. točke 1. odstavka 24. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB5), 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16 - ZUT-I, 30/18 - ZKZaš, 189/20 - ZFRO).

Pripravila:

Barbara FRANGEŽ ŽINKO



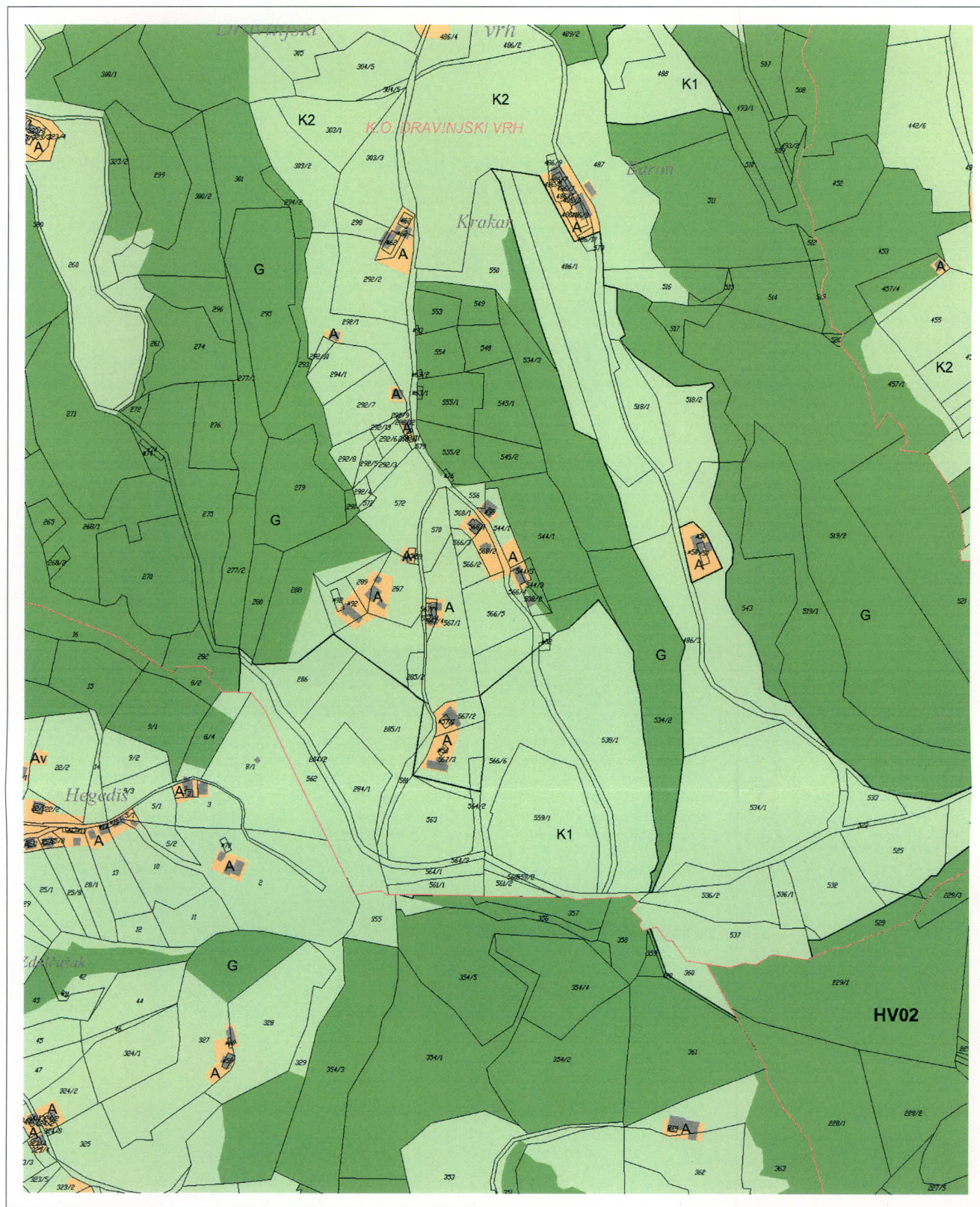

Alenka KORPAR,
direktorica Skupne občinske uprave
občin v Spodnjem Podravju



Poslano:

/ naslovu

- občini Videm pri Ptuj 54, 2284 Videm pri Ptuj (po e-pošti)



OBČINA VIDEM

Priloga k potrdilu o namenski rabi zemljišča
št. 3501- 290 /2022 - L (5009).

Izsek iz grafike izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Videm,
list 00000000, v merilu 1:5000.

KOPIJA JE ENAKA ORIGINALU.

