

CENILNO POROČILO

O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin:

parcels številka 3853 v izmeri 2.800 m², 55 bonitetnih točk, ID 4613558, last dolžnika do ½;
parcels številka 3854 v izmeri 786 m², 55 bonitetnih točk, ID 1087235, last dolžnika do ½;
parcels številka 3855/1 v izmeri 971 m², 55 bonitetnih točk, ID 919022, last dolžnika do ½;
parcels številka 3856 v izmeri 2.310 m², 55 bonitetnih točk, ID 247733, last dolžnika do ½;
parcels številka 3857 v izmeri 2.499 m², 55 bonitetnih točk, ID 4781462, last dolžnika do ½,
vse k.o. 400 PTUJ.

Naročnik:

OKRAJNO SODIŠČE na PTUJU, SKLEP opr. št. I 661/2023
izdan 12.01.2024, vročen 26.01.2024,

V IZVRŠILNI ZADEVI:

UPNIKA:

AP KAPITAL 1, POSLOVNE DEJAVNOSTI IN STORITVE, D.O.O., Tomšičeva ulica 4,
1000 LJUBLJANA, ki ga zastopa odvetniška pisarna Lepoša d.o.o., v Slovenskih Konjicah,

proti DOLŽNIKU:

LEOPOLD ROP, KAJUHOVA ULICA 2, 2325 KIDRIČEVO,

zaradi izterjave 58.248,45 eur s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.

IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE na PTUJU, SKLEP opr. št. I 661/2023
izdan 12.01.2024, vročen 26.01.2024,

V IZVRŠILNI ZADEVI:

**UPNIKA: AP KAPITAL 1, POSLOVNE DEJAVNOSTI IN STORITVE, D.O.O., Tomšičeva ulica 4,
1000 LJUBLJANA, ki ga zastopa odvetniška pisarna Lepoša d.o.o., v Slovenskih Konjicah,**

proti DOLŽNIKU: LEOPOLD ROP, KAJUHOVA ULICA 2, 2325 KIDRIČEVO,

zaradi izterjave 58.248,45 eur s pripadki.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila s strani Okrajnega sodišča na Ptuj (sklep Opr št. I 661/2023) imenovana, da v roku 30 dni po prejemu sklepa, popolno in nepristransko ter v skladu s pravili stroke in znanosti opravim skupaj s cenilko Danico VNUČEC, ocenitev nepremičnin:

parcela številka 3852 v izmeri 1.981 m², 57 bonitetnih točk, ID 582739, last dolžnika do 1/2;
parcela številka 3853 v izmeri 2.800 m², 55 bonitetnih točk, ID 4613558, last dolžnika do 1/2;
parcela številka 3854 v izmeri 786 m², 55 bonitetnih točk, ID 1087235, last dolžnika do 1/2;
parcela številka 3855/1 v izmeri 971 m², 55 bonitetnih točk, ID 919022, last dolžnika do 1/2;
parcela številka 3856 v izmeri 2.310 m², 55 bonitetnih točk, ID 247733, last dolžnika do 1/2;
parcela številka 3857 v izmeri 2.499 m², 55 bonitetnih točk, ID 4781462, last dolžnika do 1/2,
vse k.o. 400 PTUJ.

Določiti je potrebno tržno vrednost zgoraj navedenih nepremičnin na dan ocenitve. Glede na vrsto rabe, naj cenilka Danica VNUČEC, oceni vrednost stavbnih zemljišč in na njih stoječih stavb, sama pa vrednost kmetijskih zemljišč, oziroma da skupaj oceniva tiste nepremičnine, ki po vrsti rabe predstavljajo kmetijska oziroma pozidana zemljišča.

Iz cenitve naj bo razvidna vrednost vsake posamezne nepremičnine na dan ocenitve, solastniških deležev in celote.

OPOMBA:

parcelo številka 3852 v izmeri 1.981 m², 57 bonitetnih točk, ID 582739, last dolžnika do 1/2;
v celoti ocenjuje cenilka Danica VNUČEC.

Vse ostale nepremičnine ocenjujem v celoti sama.

Ogled: 12.02.2024.

Datum in izdelava ocenitve: februar 2024.

Cenilka:

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 NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM;

parcels številka 3853 v izmeri 2.800 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk,
ID 4613558,

del v izmeri 0,0798 ha, ki je zaraščena površina ocenjujem na 1,55 eur/m² = 1.236,90 eur

del v izmeri 0,2002 ha, ki je njiva ocenjujem na 3,10 eur/m² = 6.206,20 eur

VREDNOST CELOTE: = 7.443,10 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.721,55 EUR

parcels številka 3854 v izmeri 786 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk,
ID 1087235,

VREDNOST CELOTE: 0,0786 ha x 3,10 eur/ m² = 2.436,60 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 1.218,30 EUR

parcels številka 3855/1 v izmeri 971 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk,
ID 919022,

VREDNOST CELOTE: 0,0971 ha x 3,10 eur/ m² = 3.010,10 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 1.505,05 EUR

parcels številka 3856 v izmeri 2.310 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk,
ID 247733,

VREDNOST CELOTE: 0,2310 ha x 3,10 eur/ m² = 7.161,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.580,50 EUR

parcels številka 3857 v izmeri 2.499 m², v celoti kmetijsko zemljišče 55, bonitetnih točk,
ID 4781462,

VREDNOST CELOTE: 0,2499 ha x 3,10 eur/ m² = 7.746,90 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.873,45 EUR

vse k.o. 400 PTUJ.

parcels številka 3852 k.o. 400 Ptuj, v celoti ocenjuje cenilka Danica VNUČEC.

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

NEPREMIČNINE PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:

parcels številka 3853 v izmeri 2.800 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 4613558,
last dolžnika do 1/2;

parcels številka 3854 v izmeri 786 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 1087235,
last dolžnika do 1/2;

parcels številka 3855/1 v izmeri 971 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 919022,
last dolžnika do 1/2;

parcels številka 3856 v izmeri 2.310 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 247733,
last dolžnika do 1/2;

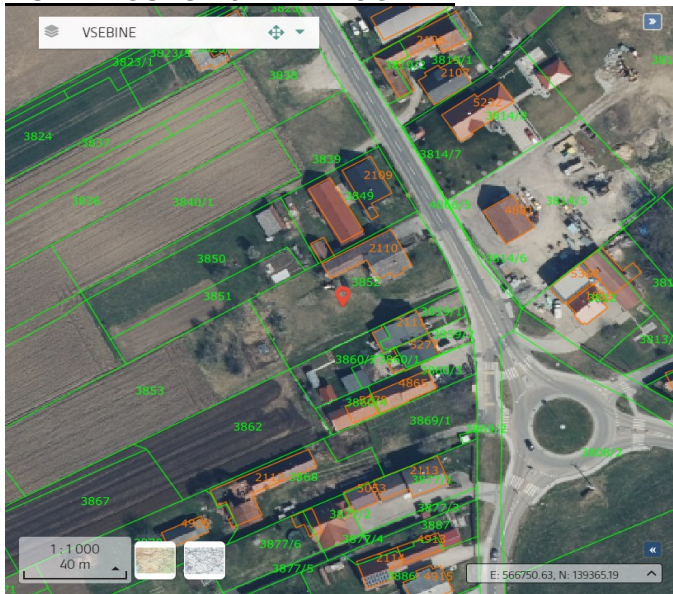
parcels številka 3857 v izmeri 2.499 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 4781462,
last dolžnika do 1/2,

vse k.o. 400 PTUJ.

Solastnica ocenjevanih nepremičnin do 1/2 deleža je Tatjana KOLAR,

Podatek o naslovu dolžnika, izhajajoč iz zk. izpiskov ocenjevanih nepremičnin je Zagrebška cesta 109, 2250 PTUJ.

IZSEK IZ GURS – JAVNI VPOGLED:



Parcela

Katastrska občina: 400 PTUJ

Številka parcele: 3852

Površina parcele: 1.981 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 7,27 €

Število bonitetnih točk: 57


Omejitve spreminjanja mej parcele: Da

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	45,9 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča	40,3 %
poseljena zemljišča, tloris stavbe	13,8 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	100 %

ocenjuje cenilka VNUČEC



Parcela

Katastrska občina: 400 PTUJ

Številka parcele: 3853

Površina parcele: 2.800 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 25,49 €

Število bonitetnih točk: 55

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve	Vrste kmetijske rabe	Delež
Ni posebnih režimov parcele.		

Odpust zemljišča Rastiščni koeficient



Parcela

Katastrska občina: 400 PTUJ

Številka parcele: 3854

Površina parcele: 786 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 715 €

Število bonitetnih točk: 55

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

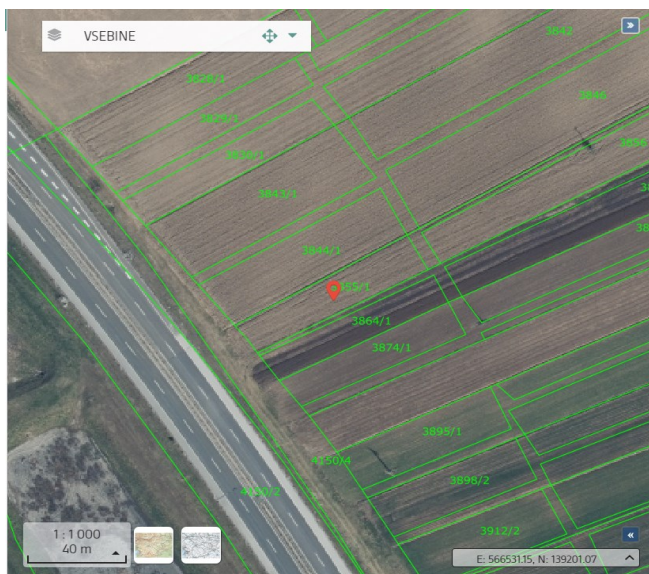
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve	Vrste kmetijske rabe	Delež
Ni posebnih režimov parcele.		

Odpust zemljišča Rastiščni koeficient



VSEBINE

Parcela

Katastrska občina: 400 PTUJ

Številka parcele: 3855/1

Površina parcele: 971 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 8,84 €

Število bonitetnih točk: 55

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljše kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve	Vrste kmetijske rabe	Delež
Ni posebnih režimov parcele.		

Odprtost zemljišča Rastiščni koeficient



VSEBINE

Parcela

Katastrska občina: 400 PTUJ

Številka parcele: 3856

Površina parcele: 2.310 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 21,03 €

Število bonitetnih točk: 55

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne


Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljše kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve	Vrste kmetijske rabe	Delež
Ni posebnih režimov parcele.		

Odprtost zemljišča Rastiščni koeficient

Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.



VSEBINE

Parcela

Katastrska občina: 400 PTUJ

Številka parcele: 3857

Površina parcele: 2.499 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 22,75 €

Število bonitetnih točk: 55

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljše kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve	Vrste kmetijske rabe	Delež
Ni posebnih režimov parcele.		

Odprtost zemljišča Rastiščni koeficient

STATUS NEPREMIČNINE PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča, LOKACIJSKA INFORMACIJA št. 3513-402/2024, ki jo je dne 06.02.2024 izdala SOU – SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN SPODNJEGA PODRAVJA izhaja;
 - parcela številka 3852 se v celoti nahaja na območju površin podeželskega naselja - SK;
 - parcele številka 3853, 3854, 3855/1, 3856, 3857, se v celoti nahajajo na območju kmetijskih zemljišč – K1, najboljše kmetijsko zemljišče.

OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:

Ogled nepremičnin sem opravila 12.02.2024. Ogled je bil opravljen skupaj s cenilko Danico VNUČEC. Ocenjevale nepremičnine spadajo v območje Mestne OBČINE PTUJ – obrobje. Nahajajo se ob in nadaljevanju ceste Ptuj – Videm pri Ptuj – naselje Suha Veja. Ob cesti je parcela številka 3852 – stavbno zemljišče z objektom, vse ocenjuje cenilka Danica VNUČEC. Potem pa so v nadaljevanju najprej parcela številka 3853, 3857, 3854, 3856 in 3855/1, vse k.o. 400 Ptuj. So locirane od stavbe pa vse do avtoceste Draženci – Gruškovje. V naravi tvorijo zaokroženo celoto in se kot takšne tudi obdelujejo – so njiva. Le na delu parcele 3853 v površini 0,0798 m² je površina zaraščena, na njej posajenih par starejših sadnih dreves, na delu pa je ograjen vrt.

Dostop do ocenjevanih nepremičnin je iz lokalne ceste Ptuj – Videm pri Ptuj, preko parcele 3852. Nepremičnine, ki površinsko tvorijo ravninsko ležeč kompleks, je možno obdelovati z vso mehanizacijo in so kot takšne tržno zanimive. Na delu parcele številka 3856 stoji lesen električni drog. Ocenjevale parcele so v bližini katastrske občine Pobrežje.

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 2021 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 2022 (Geodetska uprava RS 2023)
- 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 12.02.2024.
- Lastne izkušnje in zbrani podatki – vpogled v REALIZIRANE transakcije nepremičnin - TRGOSKOP.

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.

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, UE PTUJ, ter program TRGOSKOP realizirane prodaje!

Podajam naslednje primerljive prodaje - KMETIJSKA ZEMLJIŠČA:

k.o. 420 Pobrežje, parc. v izmeri 1,7419 ha, cena 3,50 eur/ m² - prodaja oktober 2023
k.o. 397 Hajdina, parc. v izmeri 0,5500 ha, cena 3,00 eur/ m² - prodaja september 2023
k.o. 400 Ptuj, parc. v izmeri 0,6105 ha, cena 2,60 eur/ m² - prodaja julij 2023
k.o. 420 Pobrežje, parc. v izmeri 1,8544 ha, cena 3,20 eur/ m² - prodaja oktober 2023
k.o. 420 Pobrežje, parc. v izmeri 0,7392 ha, cena 2,90 eur/ m² - prodaja november 2022
k.o. 420 Pobrežje, parc. v izmeri 0,5676 ha, cena 2,90 eur/ m² - prodaja november 2022
k.o. 402 Spuhlja, parc. v izmeri 0,2500 ha, cena 3,50 eur/ m² - prodaja avgust 2023

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

Nepremičnine ocenjujem na 3,10 eur/m² – povzela sem povprečje primerljivih prodaj.
Del parcel številka 3853 ki je zaraščena površina ocenjujem na 1,55 eur/m²

IZRAČUN VREDNOSTI:

parcels številka 3853 v izmeri 2.800 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 4613558,
del v izmeri 0,0798 ha, ki je zaraščena površina ocenjujem na 1,55 eur/m²: = 1.236,90 eur

del v izmeri 0,2002 ha, ki je njiva ocenjujem na 3,10 eur/m²: = 6.206,20 eur

SKUPAJ: = 7.443,10 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.721,55 EUR

parcels številka 3854 v izmeri 786 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 1087235,

VREDNOST CELOTE: 0,0786 ha x 3,10 eur/ m² = 2.436,60 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 1.218,30 EUR

parcels številka 3855/1 v izmeri 971 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 919022,

VREDNOST CELOTE: 0,0971 ha x 3,10 eur/ m² = 3.010,10 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 1.505,05 EUR

parcels številka 3856 v izmeri 2.310 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 247733,

VREDNOST CELOTE: 0,2310 ha x 3,10 eur/ m² = 7.161,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.580,50 EUR

parcels številka 3857 v izmeri 2.499 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 4781462,

VREDNOST CELOTE: 0,2499 ha x 3,10 eur/ m² = 7.746,90 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.873,45 EUR

vse k.o. 400 PTUJ.

ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM;

parcels številka 3853 v izmeri 2.800 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk,
ID 4613558,

del v izmeri 0,0798 ha, ki je zaraščena površina ocenjujem na 1,55 eur/m²: = 1.236,90 eur

del v izmeri 0,2002 ha, ki je njiva ocenjujem na 3,10 eur/m²: = 6.206,20 eur

VREDNOST CELOTE: = 7.443,10 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.721,55 EUR

parcels številka 3854 v izmeri 786 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk,
ID 1087235,

VREDNOST CELOTE: 0,0786 ha x 3,10 eur/ m² = 2.436,60 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 1.218,30 EUR

parcels številka 3855/1 v izmeri 971 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 919022,

VREDNOST CELOTE: 0,0971 ha x 3,10 eur/ m² = 3.010,10 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 1.505,05 EUR

parcels številka 3856 v izmeri 2.310 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk, ID 247733,

VREDNOST CELOTE: 0,2310 ha x 3,10 eur/ m² = 7.161,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.580,50 EUR

parcels številka 3857 v izmeri 2.499 m², v celoti kmetijsko zemljišče, 55 bonitetnih točk,
ID 4781462,

VREDNOST CELOTE: 0,2499 ha x 3,10 eur/ m² = 7.746,90 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 1/2 = 3.873,45 EUR

vse k.o. 400 PTUJ.

parcels številka 3852 k.o. 400 Ptuj, v celoti ocenjuje cenilka Danica VNUČEC.

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

FOTOGRAFIJE OCENJEVANIH NEPREMIČNIN:



del parcele 3854



del parcele 3854



del parcele 3854 (levo dostop po travnati poti)



ocenjevane nepremičnine



ocenjevane nepremičnine

Dostop – mimo stavbe stoječe na parceli 3852