



Opr. št. I 191/2022



# CENITVENO POROČILO TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN - OCENA PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Kmetijsko zemljišče  
K.o. 785 Stari grad

Slovenska Bistrica, 06.07.2023





## POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici  
Izvršilni oddelek  
Okrajna sodnica, svétnica, ga. **Natalija Horvat-Medved**

Cenitveno poročilo obravnava tržno vrednost nepremičnin oz. pravic na nepremičnini, podrejeno pa vrednost lastninskega deleža pravic dolžnika, na dan ocenitve, za potrebe izvršilnega postopka opr.št. I 191/2022 pri Okrajnem sodišču v Slovenski Bistrici, upnika:

1. REIFFEISENBANK STRASS – SPIELFELD Hauptstrasse 59 Strass, Avstrija, ki ga zastopa Odvetniška družba Leljak zoper dolžnika
2. BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole, ki ga zastopa Odvetniška družba Čeferin, Pogačnik, Novak, Koščak in partnerji, družba za opravljanje odvetniškega poklica

Nepremičnina:	Kmetijsko zemljišče, parc.št. 336, 329, 330/5, k.o. 785-Stari grad .
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:	Lastninska pravica do ½ celote osebe: BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole
Namen vrednotenja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin – pravic na nepremičnini - v izvršilnem postopku
Datum vrednotenja:	07.02.2018
<b>TRŽNA VREDNOST</b>	<b>2.583,50€</b>
<b>Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele</b>	Tržna vrednost po posamezni parceli je podana na strani 15, IZRAČUN.
Možnost trženja oz. prodaje po delih	Menim da je s prodajo samih kmetijskih zemljišč po delih ne bi bilo možno doseči višje cene in hitrejšega poplačila upnikov.

Poročilo je predano naročniku v enem izvodu v elektronski obliki, v .pdf formatu. Specificiran stroškovnik za odmero nagrade in povrnitev stroškov je priloga tega cenitvenega poročila, pravtako v elektronski obliki v pdf. formatu.

V kolikor imate glede poročila kakršnakoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin ponovno angažirali in povabili k sodelovanju.



Cenilec:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.





# **1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA**

## **1.1 Predmet vrednotenja**

Predmet vrednotenja je lastninska pravica na nepremičninah, ki so podrobneje predstavljene v točki 2. Opis in analiza nepremičnin.

## **1.2 Naročnik poročila**

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

## **1.3 Lastnik nepremičnin**

Lastnik predmetnih nepremičnin je BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole, do ½ celote.

## **1.4 Namen vrednotenja**

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti pravic na predmetnih nepremičninah za potrebe naročnika v izvršilnem postopku.

## **1.5 Podlaga vrednosti**

V cenilnem poročilu se ocenjuje tržna vrednost.

Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2017, opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

## **1.6 Standardi ocenjevanja vrednosti**

Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), ki vključuje tudi Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur. l. RS, št. 56/2001) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2017 (International Valuation Standards 2017).

Tržna vrednost predmetnih pravic na nepremičninah je bila ocenjena na podlagi načina tržnih primerjav.





## 1.7 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja nepremičnin je 06.07.2023.

## 1.8 Datum ogleda

Ogled nepremičnin je bil opravljen 05.07.2023. Ocena vrednosti bi bila lahko izvedena tudi brez ogleda na podlagi aktualnih podatkov, ki so bili na dan vrednotenja razvidni iz javno dostopnih baz in evidenc državnih organov, ortofoto posnetkov in lastnega poznavanja lokacije ter predložene dokumentacije naročnika.

## 1.9 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 06.07.2023.

## 1.10 Predpostavke in omejitvene okoliščine

### Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, agencij za prodajo nepremičnin, upravnih organov in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana nepremičnina in primerljive posesti. S tem tudi n prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti. Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja so: znanje, izkušnje ter poznavanje zakonitosti trga nepremičnin.

### Posebni omejitveni pogoji

- Podatki o površini zemljiških parcel so povzeti po podatkih zemljiškega katastra.  
ZK izpiski iz Informacijskega sistema ZK so bili vpogledani na dan ocenjevanja.
- Ogled nepremičnine na terenu je bil opravljen, ker iz javno dostopnih baz in evidenc prostorskih podatkov ni razvidno, ali so bile na predmetnem zemljišču opravljene izboljšave.
- Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez kakršnihkoli bremen najemnega razmerja.
- V ocenjeni vrednosti pravic na nepremičnini ni vključen davek ob transakciji (DDV oz. davek na promet nepremičnin).
- Bременa na nepremičnini, če obstajajo, so v poročilu podana v skrajšani obliki. Za natančnejše informacije je potrebno pogledati elektronske zk izpiske.
- Vpliv geološke sestave zemljišča, obremenitve okolja, naravne in kulturne dediščine niso elementi ocene vrednosti v tem poročilu.
- Veljavno je le originalno podpisano poročilo s strani avtorjev



## 2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

### 2.1 Pravno stanje

Ime in šifra k.o.	Parc.št.	Površina v m <sup>2</sup>	Lastništvo
Stari grad - 785	329	3300	BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole, do ½ celote
Stari grad - 785	330/5	6214	BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole, do ½ celote
Stari grad - 785	336	336	BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole, do ½ celote

### 2.2 Podatki GURS

							Ocenjena površina m <sup>2</sup>
Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka parcele	Površina m <sup>2</sup>	Boniteta	Primarna nam.raba	Kmetijsko zemljišče
1	785	Stari grad	329	3300	30	mešana raba, kmetijska zemljišča, 41%	1353
2	785	Stari grad	330/5	6214	18	pretežno kmetijska zemljišča, 68%	4226
3	785	Stari grad	336	360	17	kmetijska zemljišča, 100%	360

Skupna ocenjena površina kmetijskega zemljišča 5939 m<sup>2</sup>

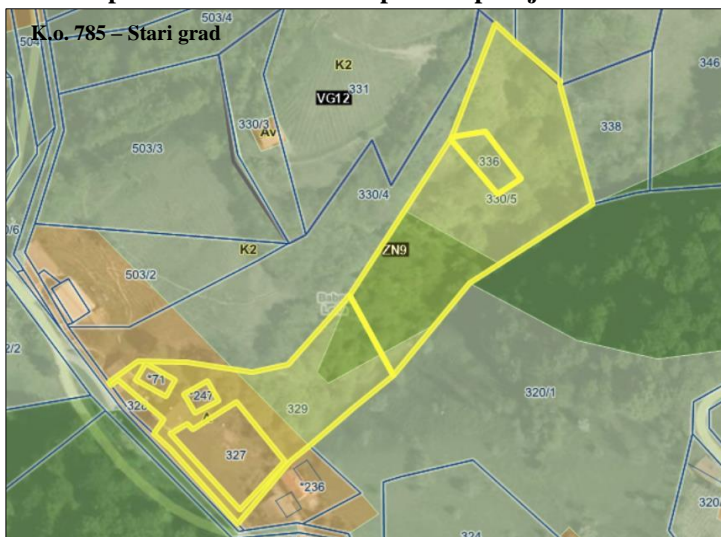
Vir: GURS, dostop za registrirane uporabnike

### 2.1 Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin



Vir: Piso – Prostorski informacijski sistem občin – Občina Makole, stanje junij 2023

### Ortofoto posnetek obravnavanih parcel s plastjo namenska raba prostora



Vir: Piso – Prostorski informacijski sistem občin – Občina Makole, stanje junij 2023.

### Obravnavane nepremičnine prikazane v 3D pogledu



Vir: Piso – Prostorski informacijski sistem občin – Občina Makole, Lidar 2023.

Nepremičnine se nahajajo v naselju Stari grad ob cesti ki povezuje Makole in Satri gard. Ocenjevano zemljišče je po OPN Občine Makole, namenska raba prostora, razvrščeno v območje drugih kmetijskih zemljišč, K- II.

Naklon kmetijskega zemljišča se giblje med 15 do 30%. Dostop je omogočen a otežen preko zemljišč katerih solastnik je dolжник in s slabo vzdrževane zemeljske poti. Na zemljišču ocenjevanih parcel se na manjši površini še opravlja košnja. Zemljišče je v pretežnem delu oz. površini vsled zaraščenosti s samoniklim grmovjem in posameznimi mladimi gozdnimi drevesi, neobdelano. Nenezadnje je obdelava onemogočen zaradi naklona zemljišča samega.



## 2.2 Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe

Po MSOV 2017 je tržna vrednost odraz najgospodarnejše rabe ocenjevane nepremičnine, to je tista raba, ki je najdonosnejša, fizično mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

Osnovna namenska raba za vsako od predmetnih zemljiških parcel je razvidna v poglavju 2.1 Pravno stanje. Površina predmetnih zemljišč, združena po namenski rabi skladno z veljavnimi prostorskimi akti občine Makole, je prikazana v spodnji tabeli, podroben vpogled pa v Potrdilu o namenski rabi prostora, ki ga poseduje naročnik.

Namenska raba	površina zemljišča m <sup>2</sup>
G. gozd	0000
II. območje kmetijskih zemljišč	5939
R površine razpršene poselitve	0000

Vir: eZK, spletni vpogled v PISO, stanje namenske rabe prostora po OPN Makole.  
Opomba: /.

Ocena vrednosti je izdelana skladno z namensko rabo.

## 3. ANALIZA OBČINE

### Makole

Obravnane nepremičnine so locirane v naselju Stari grad v občini Makole.

Občina Makole je nastala marca 2006 z izločitvijo iz občine Slovenska Bistrica. Ima slabih 40 odstotkov delovno aktivnega prebivalstva. Nahaja se v Dravinjski dolini na zahodnem robu Haloz ob izteku Jelovškega potoka. Območje občine je statistično uvrščeno na mejo med statističnima regijama Podravje in Celje. Meji z občinami Poljčane, Slovenska Bistrica, Rogaška Slatina in Majšperk. Makole so bile prvič kot vas omenjene leta 1375, kasneje pa so dobile pravice trga. Kulturni znamenitosti v naselju sta cerkev sv. Andreja in poznogotska cerkev sv. Lenarta. Skozi naselje teče Jelovski potok, ki se nedaleč stran izliva v Dravinjo.

Včasih so Makole imele rudnik črnega premoga v Šegi, tovarno opeke na Remontu, žago na Dravinji, kovačijo, mline na vodo za mletje moke, v kraju pa je bilo tudi mnogo malih obrtnikov (čevljarjev, tesarjev, lončarjev,...). Danes so Makole turistično zanimiva občina z velikimi možnostmi razvoja in se ponašajo z bogato kulturno in naravno dediščino: dvorec Štatenberg, številni vodni izviri, kraške jame, prelepi vinogradi. Turizem je ena izmed gospodarskih panog, ki je v stalnem razvoju in rasti. V zadnjem času se je vidno razmahnila rekreacijska dejavnost.

Za možnost trženja v turizmu obstajajo še lovski in ribiški turizem, konjenišstvo ter mnoge dopolnilne dejavnosti na kmetijah.

Občino Makole tvorijo naslednja naselja: Dežno pri Makolah, Jelovec pri Makolah, Ložnica, Makole, Mostečno, Pečke, Savinsko, Stari grad, Stopno, Stranske Makole, Strug, Štatenberg in Varoš.

### Analiza soseske

Stari grad je razpršeno naselje v občini Makole. Leži na nadmorski višini 250 in ima 278 prebivalcev.

Prebivalci Stari grad in okoliških naselij se ukvarjajo pretežno z vinogradništvom in živinorejo, v zadnjem času pa beležimo tudi razširitev turistične ponudbe v celotni občini Makole.



## 4. PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA

### Povzetek iz polletnega poročila GURS - 2022

#### ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2022 v Sloveniji sklenjenih okoli 17300 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,4 milijarde evrov. Po še vedno preliminarnih podatkih je bilo število sklenjenih poslov v prvi polovici letošnjega leta za dobre 3 odstotke manjše, njihova vrednost pa za dobra 2 odstotka manjša kot v prvem oziroma drugem polletju leta 2021.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v prvem polletju 2022 presegel 50 milijonov evrov, delež pa se je z 2,7 odstotka v prvem polletju 2021 povečal na dobre 3 odstotke celotnega prometa.

### KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA

V prvem polletju letošnjega leta smo skupno evidentirali okoli 6.400 kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč.

V primerjavi z drugim polletjem 2021 se je število evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se je povečalo za 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2020, katerega je zaznamoval začetek epidemije COVID-19, je bilo število transakcij večje za dobrih 30 odstotkov.

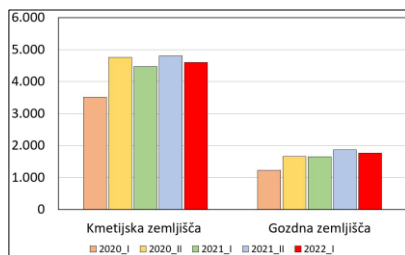
	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Skupaj	4.745	6.421	6.118	6.665	6.362
Kmetijska zemljišča	3.516	4.758	4.473	4.799	4.599
Gozdna zemljišča	1.229	1.663	1.645	1.866	1.763

Opomba:

- za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje prodaja vseh istovrstnih parcel, ki so predmet istega posla,
- kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi.

Število evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 se je povečalo za 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020, pa je bilo večje kar za 43 odstotkov. Trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči po začetku epidemije je bilo podobno kot s stanovanjskimi nepremičninami. Ponudba in povpraševanje po kmetijskih in gozdnih zemljiščih se zaradi epidemije nista zmanjšala, zaradi zaustavitve javnega in gospodarskega življenja pa se je število kupoprodaj v prvi polovici leta 2020 občutno zmanjšalo. Nato se je število kupoprodaj že v drugi polovici leta 2020 vrnilo na raven pred epidemijo in bilo v lanskem letu razmeroma veliko.

Slika 5: Polletno število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



Vir: <http://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-polletje-2022/>



## Pregled ponudbenega trga mikrolokacije:

Opis	Lokacija	Površina m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Kmetijsko zemljišče travnik, pašnik	Stari grad	2074	0,95
Kmetijsko zemljišče – travnik	Makole-Str.Makole	943	1,00
Kmetijsko zemljišče – travnik – njiva v vasi	Štatenberg	1954	1,30
Kmetijsko zemljišče – travnik – 50% gozd	Stari grad	4062	0,95
Kmetijsko zemljišče – njiva – ob javni poti	Strug	714	1,05
Kmetijsko zemljišče	Makole	5317	0,48
Kmetijsko zemljišče	Stari grad	1914	0,81
Srednja vrednost			0,93

Vir: nepremičninski portali, portal UE Slovenska Bistrica, ponudbe nepremičninskih agencij Podravja.

## Značilnosti nepremičninskega trga mikrolokacije:

- majhen razpon ponudbenih in transakcijskih cen
- nekaj višje cene dosegajo nepremičnine ob komunikacijah
- parcele so pogosto v dvojni rabi z gozdom
- kmetijske površine so površinsko male in neprevilne poligonalne oblike
- povpraševanja po ocenjevanju, v tem cenitvenem poročilu podobnim nepremičninam, praktično ni

## 4. OCENJEVANJE VREDNOSTI

### 5.1 Načini in metode ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin:

#### a.) Nabavnovrednostni način

- temelji na načelu substitucije in sicer na trditvi, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Ta način upošteva možnosti, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi ali pridobiti drugo premoženje, ki je takorekoč enako originalu, ali pa daje enako korist.

#### b.) Način primerljivih prodaj

- je najbolj zanesljiva in direktna metoda vrednotenja zemljišč, če so na razpolago podatki o prodajah primerljivih zemljišč t.j. podobnih zemljišč na bližnji oz. primerljivi lokaciji.

V postopku je formalno potrebno:

- pridobiti ustrezne podatke o pred kratkim opravljenih prodajah primerljivih posesti
- preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, v stečajnih postopkih, zaradi možnosti hipotekarne zapolembe ali katerega koli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije
- prilagoditi razlike med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino

Metoda primerjav je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, če so na razpolago ustrezni podatki o prodajah primerljivih zemljišč.

#### c.) Dohodkovni – na donosu zasnovan način

temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pravic do bodočih koristi od nepremičnine. Za ta način ocenjevanja tržne vrednosti pravic na nepremičnini kmetijskega zemljišča uporabljamo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in se uporabljajo od objave dne 01.01.2018 naprej, (ZSICKmet, <http://www.zdruzenje-sickmet.si/>).

Tržna vrednost v tem cenitvenem poročilu je ocenjena z načinom primerljivih prodaj.





#### 4.1. Ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

Za ocenitev vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav so bile izbrane naslednje primerljive nepremičnine:

Id	Vrsta	Datum	Pogodbena	Cena	Površina	Delež	Namenska	Občina	Šifra KO	Ime KO	Št.
posla	posla	sklenitve	cena €	[€/m2]	[m2]	prodaje	raba				parcele
557147	Prodaja prosti trg	23.07.2021	1.200	1,12	1072	1/1	kmet. zemlj.	MAKOLE	785	STARI GRAD	910/1
632036	Prodaja prosti trg	20.10.2021	6.000	1,64	3668	1/1	kmet. zemlj.	MAKOLE	775	DEŽNO	302,319,338
646577	Prodaja prosti trg	10.03.2022	2.200	1,13	1942	1/1	kmet. zemlj.	MAKOLE	775	DEŽNO	352/10
664296	Prodaja prosti trg	06.06.2022	5.400	1,29	4190	1/1	kmet. zemlj.	MAKOLE	775	DEŽNO	129/5

Vir: Spletna aplikacija združenja SICGRAS in TRGOSKOP, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin – evidentirane realizirane tržne transakcije.

#### IZRAČUN

ELEMENTI	ENOTE	OCENJEVANA	PRIMERLJIVE PRODAJE			
			1	2	3	4
Vir: TRGOSKOP	ID posla:		557147	632036	646577	664296
Katastrska občina		Stari Grad	STARI GRAD	DEŽNO	ZGORNJI RAZBOR	DEŽNO
Obseg pravic			popoln	popoln	popoln	popoln
Prodajni pogoji			običajni	običajni	običajni	običajni
Vrsta transakcije			prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg
Ocenjevana površina	m2	5939	1072,00	3668,00	1942,00	4190,00
Datum sklenitve posla			23.07.2021	20.10.2021	10.03.2022	06.06.2022
Cena			1.200,00	6.000,00	2.200,00	5.400,00
Cena/enoto	€/m2		1,12	1,64	1,13	1,29
<b>Prilagoditve</b>						
Čas prodaje	%		3,00	3,00	0,00	0,00
Prodajni pogoji	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Obseg pravic	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Vrsta transakcije	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Lokacija	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Oblika	%		10,00	15,00	15,00	15,00
Lega - naklon - velikost	%		25,00	10,00	10,00	10,00
Dostopnost	%		5,00	5,00	5,00	5,00
Indik.vrednost po prilagoditvah	€/m2		0,64	1,10	0,79	0,90
Delež uteži	%		25,00	25,00	25,00	25,00
Delež uteži v vrednosti	€/m2		0,16	0,28	0,20	0,23
Vrednost vsote vseh deležev	€/m2		0,87			
Ocenjevana površina nepremičnine	m2		5939			
<b>Vrednost ocenjenih nepremičnin =</b>			<b>5.166,93</b>			
<b>Tržna vrednost ocenjenih nepremičnin ugotovljena z načinom tržnih primerjav znaša zaokroženo</b>			<b>5.167 €</b>			

**Vrednost pravic na nepremičnini po načinu tržnih primerjav (EUR) do celote-zaokroženo**

**5.167,00**

Z besedo/pettisočstosedeminšestdeset00/100Eur/

TV po posamezni parceli:

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka parcele	površina m2	ocenjena površina m2	cena €/m2	vrednost €
1	785	Stari grad	329	3300	1353	0,87	1.177,11
2	785	Stari grad	330/5	6214	4226	0,87	3.676,20
3	785	Stari grad	336	360	360	0,87	313,20
					5939		5.167,00





## 5. ZAKLJUČEK

Pri oceni vrednosti predmetnih pravic na nepremičninah je bil uporabljen najustreznejši način za oceno vrednosti. Rekapitulacija tržne vrednosti obravnavane posesti do celote je prikazana v spodnji preglednici:

Način tržnih primerjav €	Tržna vrednost €
5.167,00	<b>5.167,00</b>

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičninah parc.št. 336, 329-del in 330/5-del, k.o. 785 – Stari grad, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča, v lasti BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole, do ½ celote, ugotovljena za potrebe izvršilnega postopka, po metodi tržnih primerjav, na dan 06.07.2023, :

**2.583,50€**

Slovenska Bistrica, 06.07.2023.



CENITEV OPRAVIL: **Miroslav LEŠNIK, ing.agr.** cenilec kmetijske stroke  
Prešernova 2, 2310 Slovenska Bistrica





## 6. PRILOGE

### 6.1. Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani neodvisno in izdelani skladno s standardi
- cenilec je opravil osebni vizualni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni nihče izvedencu-cenilcu nudil pomembne strokovne pomoči.

Slovenska Bistrica, 06.07.2023

### 6.2. Posnetki obravnavanih nepremičnin



### 6.3 Cenilec - ocenjevalec

- Miroslav Lešnik, ing.agr., : imenovanje za sodnega cenilca za kmetijstvo, kmetijska zemljišča, kmetijstvo splošno, št. odločbe: 165-04-111/02, Ministrstva za pravosodje.

