

# OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Kmetijsko zemljišče

ID znak: parcela 776 178/4, ID znak: parcela 776 186/2,  
ID znak: parcela 776 178, ID znak: parcela 776 195, ID znak: parcela 776 196/2

Opr.št.  
I 183/2024  
(I 257/2024)

1



Slovenska Bistrica, 15. oktober, 2024

# POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

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

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 183/2024, pri Okrajnem sodišču v Slovenski Bistrici, v izvršilni zadevi upnika:

1. EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o., Letališka cesta 33, Ljubljana,  
v izvršilni zadevi upnika:  
2. HRANILNICA LON d.d. Kranj, Žanova ulica 3, Kranj,  
zoper dolžnika

1. ANICA PIHLER, Jelovec pri Makolah 19, Makole

Nepremičnina:	Kmetijsko zemljišče na parc.št. 178/4, 186/2, 187, 195, 196/2, k.o. 776 Jelovec
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:	Lastninska pravica do 1/3 celote
Namen vrednotenja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin – pravic na nepremičnini v izvršilnem postopku
Datum vrednotenja:	15.10.2024
TRŽNA VREDNOST	1.780,00€
Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele	Tržna vrednost po posamezni parceli je podana v IZRAČUNU na strani 8.
Možnost trženja oz. prodaje	Čas potreben za prodajo ocenjevanih nepremičnin ocenjujem na več kot 24 mesecev. Ugotovljena tržna vrednost solastniškega deleža dolžnice zadošča le za poplačilo dolga upnika pod št. 1. Glede prodaje solastniškega deleža pojasnim, da sem izvedel znižanje vrednosti v tabeli prilagoditev, za 25%, v tabeli pod:

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 vsebine in zaključkov tega cenitvenega poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim obvestite.



## 1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

### 1.1 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

### 1.2 Lastnik nepremičnin

Lastnik predmetnih nepremičnin je ANICA PIHLER, Jelovec pri Makolah 19, Makole, do 1/7 celote.

### 1.3 Namen ocenjevanja

Podati oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic, ki izhajajo iz lastništva nepremičnine, ki jo bo naročnik uporabil pri določitvi cene zemljišča, v izvršilni zadevi zaradi izterjave dolga. Zemljišče se ocenjuje kot bremen prosto.

### 1.4 Podlaga vrednosti

Ocenjena vrednost v tej cenitvi je tržna vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja.

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«.

### 1.5 Standardi ocenjevanja vrednosti

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

Doktrina ocenjevanja nepremičnin upošteva sledeča načela:

- načela, ki temeljijo na zaznavanjih uporabnikov (koristnost, substitucija, pričakovanje),
- načela, povezana z zemljiščem in izboljšavami (presežna produktivnost, mejna produktivnost,
- načelo naraščajočih in padajočih donosov,
- načelo ravnotežja, (ekonomski obseg, ekonomska delitev),
- načela, povezana s tržnim okoljem (odvisnost, ustreznost, ponudba in povpraševanje, konkurenca),
- načelo najgospodarnejše uporabe.

### 1.6 Uporabljeni viri podatkov in informacij

Za oceno vrednosti sem uporabil sledeče vire podatkov in informacij:

- spletni portal e-Prostor (vpogled v zemljiški kataster za registrirane uporabnike),
- elaborat zemljiško katastrske podatke (parcelacije, ureditve mej), GURS
- spletni portal e-Sodstvo (vpogled v zemljiško knjižno stanje nepremičnine),
- lokacijska informacija občine Makole, vpogled na spletu (Piso)
- spletni portal PISO za občino Makole.

### 1.7 Datum ogleda

Ogled nepremičnin je bil opravljen 14.10.2024. Ocenjevanje tržne vrednosti vrednosti predmetnih nepremičnin bi bilo lahko izvedeno tudi na podlagi podatkov, ki so bili na dan vrednotenja razvidni iz javno dostopnih baz in evidenc državnih organov, ortofoto posnetkov, razpoložljive dokumentacije naročnika in lastnega poznavanja lokacije.



## 1.8 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 ne 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 dolгови.
- 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.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- 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 v poročilu niso podana.
- 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 avtorja.

## 1.9 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.



## 2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

### 2.1 Pravno stanje

Šifra in ime k.o.	Parc.št.	Lastništvo
776 Jelovec	178/4	ANICA PIHLER, Jelovec pri Makolah 19, Makole, do 1/7 celote
776 Jelovec	186/2	ANICA PIHLER, Jelovec pri Makolah 19, Makole, do 1/7 celote
776 Jelovec	187	ANICA PIHLER, Jelovec pri Makolah 19, Makole, do 1/7 celote
776 Jelovec	195	ANICA PIHLER, Jelovec pri Makolah 19, Makole, do 1/7 celote
776 Jelovec	196/2	ANICA PIHLER, Jelovec pri Makolah 19, Makole, do 1/7 celote

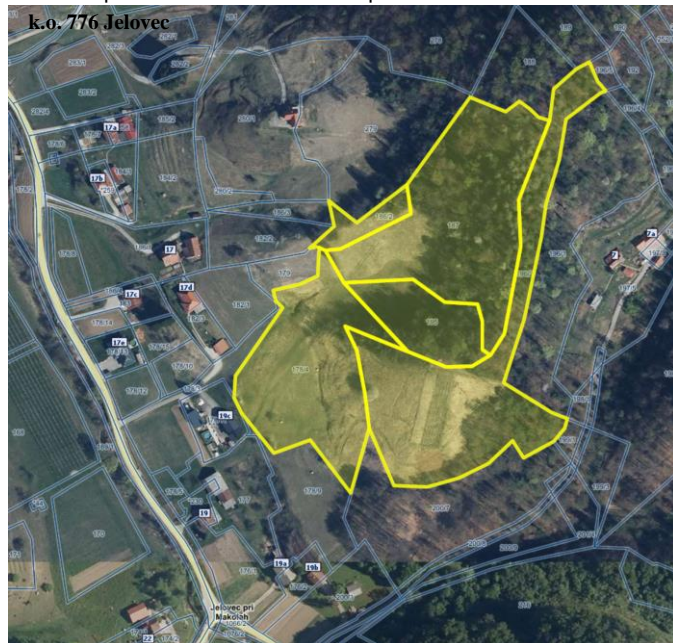
Vir: [https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_izpisi/list.html](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/list.html)

### 2.2 Podatki GURS

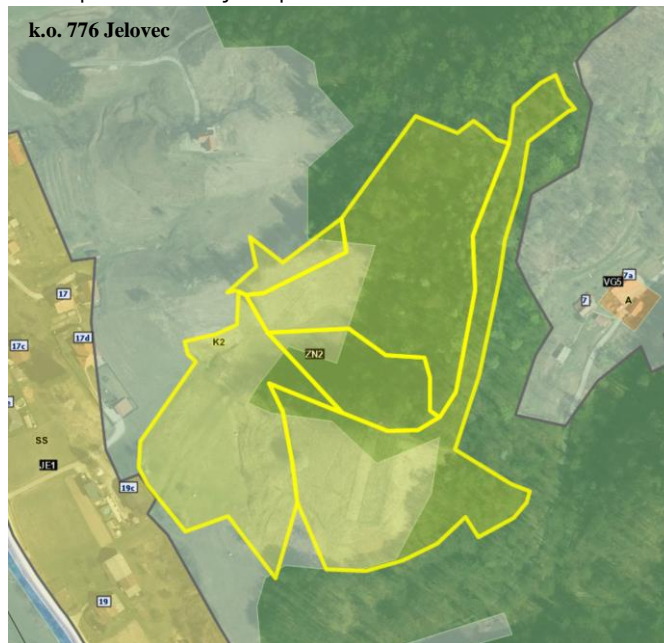
št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	primarna nam.raba	Površina namenske rabe m2		
							kmetijsko zemljišče	stavbno zemljišče	gozd
1	776	JELOVEC	178/4	10951	32	kmetijska zemljišča (92%)	10075	219	657
2	776	JELOVEC	186/2	1267	34	kmetijska zemljišča (90%)	1140		127
3	776	JELOVEC	187	13559	31	pretežno gozdna zemljišča (79%)	2847		10712
4	776	JELOVEC	195	3956	32	pretežno gozdna zemljišča (82%)	712		3244
5	776	JELOVEC	196/2	12756	33	mešana raba	5995		6761
				42489			20770	219	21500

Vir: GURS, <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Ortofoto posnetek obravnavanih nepremičnin



Ortofoto posnetek zemljiških parcel – namenska raba



Vir: PISO – Prostorski informacijski sistem občin <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=makole> – stanje oktober, 2024.

Predmetne nepremičnine so locirane v naselju Jelovec za domačijo dolžnice. Do nepremičnin je možno dostopati po ozki zemeljski poti in preko zemljišča v lasti dolžnice. Nepremičnine tvorijo zaokrožen kompleks kmetijskega zemljišča in gozda. Gre za kmetijsko zemljišče, na katerem je posajenih nekaj dotrajanih sadnih dreves, travna ruša je nenegovana, košnja sporadična. Prisotna je zaraščenost s samoniklim grmovjem. Na delu parcele 196/2 je še viden amortiziran nasad – vinograd. Naklon vseh nepremičnin se giblje od 10 do 35%, mestoma tudi presega 35%.

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

Po MSOV 2011 je tržna vrednost odraz najgospodarnejše rabe ocenjevane nepremičnine, to je tista raba, ki je 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 Potrdilo o namenski rabi prostora, ki ga poseduje naročnik.

Namenska raba	površina zemljišča m <sup>2</sup>
I. območje kmetijskih zemljišč	000
II. območje kmetijskih zemljišč	3282
<b>Skupaj</b>	<b>3282</b>

Vir: eZK, Vpogled v PISO, namenska raba prostora - OPN Makole, stanje julij, 2024.

Ocena vrednosti je izdelana skladno z namensko rabo, ki je tudi najgospodarnejša.

### 3. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

#### Povzetek iz letnega poročila GURS - 2023

V letošnjem prvem polletju se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

#### KUPOPRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke. Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020, nato pa je bilo v zadnjih dveh letih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij.

Preglednica 6:

Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2022_I	2021_II	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	4.518	4.860	4.962	4.507	3.972
Prodana površina v ha	4.057	2.690	2.590	2.517	2.085

Vir: [https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg\\_vrednosti\\_nep/Trg\\_nepremicnin/Porocila\\_o\\_trgu\\_nepremicnin/2023/Letno\\_porocilo\\_za\\_letno\\_2023.pdf](https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Letno_porocilo_za_letno_2023.pdf)

#### Cene njiv in trajnega travinja v RS 2023

Za nakup njive na prostem trgu je bilo lani treba odšteti povprečno 23.282 € za hektar (2,32€/m<sup>2</sup>). V SV Sloveniji je bilo treba za hektar plačati 2,00€/m<sup>2</sup>, v zahodni Sloveniji pa 3,94 €/m<sup>2</sup>.

Za nakup trajnih travnikov in pašnikov pa je bilo treba odšteti povprečno 20.354 € za hektar (2,03€/m<sup>2</sup>). V SV Sloveniji pa so kupci za hektar plačali 1,76 €/m<sup>2</sup>, v zahodni Sloveniji pa 2,53 €/m<sup>2</sup>.

Vir: <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/11383>

### 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI – kmetijsko zemljišče

#### 4.1 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.

##### 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/> ).





Izbran način ocenjevanja

Način primerljivih tržnih prodaj

Predpostavka tega načina je, da racionalni investitor oziroma kupec ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Ta način je ob zadostni količini tržnih podatkov večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti predvsem tistih nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.

V postopku ocenjevanja po načinu tržnih primerjav je najprej definiran segment trga, kamor spada ocenjevana nepremičnina, nato so poiskane in preverjene opravljene prodaje primerljivih posesti. Prodajna cena primerljivih posesti je prilagojena zaradi razlik do obravnavanega premoženja. Enote primerjave se spreminjajo glede na vrsto in uporabnost nepremičnine.

Primerljive že prodane posesti morajo biti in so v resnici primerljive z obravnavanim premoženjem, in sicer glede na čas prodaje, gospodarske razmere, namembnost in fizične značilnosti. Najpomembnejše pa je, da veljajo za primerljive nepremičnine enaki pogoji glede ponudbe in povpraševanja kot za ocenjevano nepremičnino.

Ko so pregledane značilnosti ocenjevane in primerljivih nepremičnin, so ocenjene prilagoditve in postavljen je model, katerega rezultat je popravljena prodajna cena primerljivih nepremičnin. Popravki se nanašajo na tržno ovrednotene prilagoditve v značilnostih do ocenjevane nepremičnine. Z modelom je torej ocenjena cena primerljivih nepremičnin, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana.

Za ocenjevanje tržne vrednosti po metodi tržnih primerjav, ki je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, uporabim aplikacijo TRGOSKOP, ki daje ažurne aktualne in zanesljive podatke dogajanja na slovenskem trgu nepremičnin, na podlagi podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki se tedensko posodobijo.

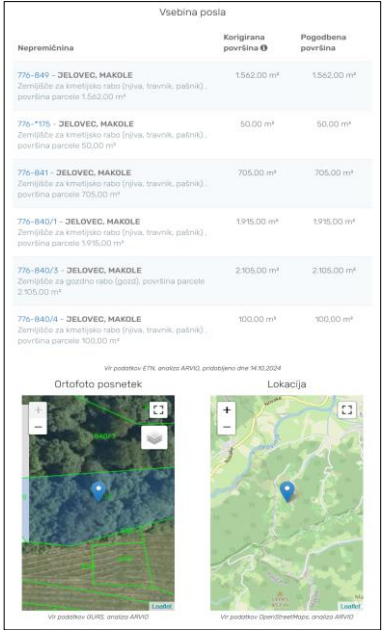
Tržna vrednost v tem cenitvenem poročilu je ocenjena z načinom primerjave prodaj.

Izbrane in za ocenjevanje uporabljene so bile naslednje prodaje primerljivih nepremičnin iz opavljenih tržnih poslov:

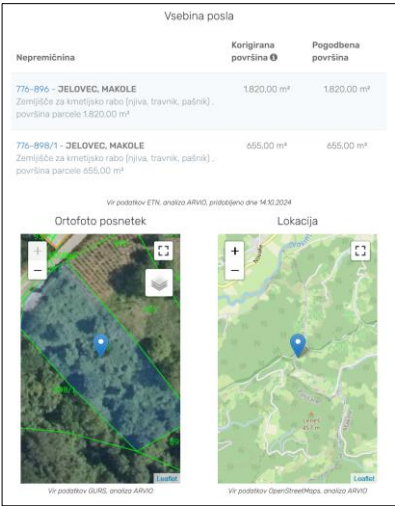
ID posla	Vrsta pravnega posla	Datum sklenitve pogodbe	Pogodbena cena €	Cena [€/m2]	Površina zemljišč [m2]	Delež prodaje	Namenska raba	Občina	Šifra KO	Ime KO	Št. parcele
640497	Prodaja prosti trg	10.01.2022	4.000	0,62	6437	1/1	Kmetijsko zemljišče	MAKOLE	776	JELOVEC	840/1, 840/3,840/4,841,849
683336	Prodaja prosti trg	30.12.2022	3.712	1,50	2475	1/1	Kmetijsko zemljišče	MAKOLE	776	JELOVEC	896,898/1
822005	Prodaja prosti trg	09.04.2024	2.517	0,50	5035	1/1	Kmetijsko zemljišče	MAKOLE	776	JELOVEC	980, 981

7

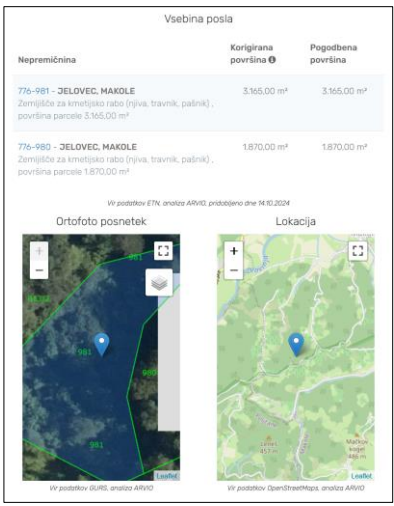
1. Posel ID 640497



2. Posel ID 683336



3. Posel ID 822005



Vir:

TRGOSKOP, <https://apps.arvio.si/market/transactions/search>



## 4.2 Izračun

ELEMENTI	ENOTE	OCENJEVANA	PRIMERLJIVE PRODAJE		
			1	2	3
Vir: TRGOSKOP	ID posla:		640497	683336	822005
Katastrska občina		776	776	776	776
Obseg pravic		1/7	popoln	popoln	popoln
Prodajni pogoji			običajni	običajni	običajni
Vrsta transakcije			prosti trg	prosti trg	prosti trg
Ocenjevana površina	m2	20770	6437	2475	5035
Datum sklenitve posla			10.01.2022	30.12.2022	09.04.2024
Cena			4.000,00	3.712,00	2.517,00
Cena/enoto	€/m2		0,62	1,50	0,50
<b>PRILAGODITVE</b>					
Čas prodaje			21.02.2023	20.02.2023	30.05.2023
Prilagoditev	%		0	0	0
<b>Prilagojena cena</b>			<b>0,62</b>	<b>1,50</b>	<b>0,50</b>
<b>Prodajni pogoji</b>			<b>enaki</b>	<b>enaki</b>	<b>enaki</b>
Prilagoditev	%		0	0	0
<b>Obseg pravic</b>			<b>manjši</b>	<b>manjši</b>	<b>manjši</b>
Prilagoditev	%		25	25	25
<b>Lokacija</b>			<b>podobna</b>	<b>podobna</b>	<b>podobna</b>
Prilagoditev	%		-5	-5	-5
<b>Oblika</b>			<b>podobna</b>	<b>podobna</b>	<b>podobna</b>
Prilagoditev	%		0	0	0
<b>Lega - naklon - velikost</b>			<b>podobno</b>	<b>podobno</b>	<b>podobno</b>
Prilagoditev	%		0	0	0
<b>Dostopnost</b>			<b>podobna</b>	<b>enaka</b>	<b>enaka</b>
Prilagoditev	%		0	0	0
<b>Indik.vrednost po prilagoditvah</b>	€/m2		0,50	1,20	0,40
Delež uteži	%		40	20	40
Delež uteži v vrednosti	€/m2		0,20	0,24	0,16
Vrednost vsote vseh deležev	€/m2		0,60		
Ocenjevana površina	m2		20770		
Tržna vrednost pravic na ocenjevanih nepremičninah, do 1/7 celote, znaša zaokroženo :					<b>1.780</b>

8

Vrednost pravic na nepremičnini do 1/7 celote, zaokroženo : **1.780,00€**

Z besedo/tisočsedemstosedeminsedemdeset00/100Eur/

Vrednost po posamezni parceli

št.	šifra k.o.	ime k.o.	Številka parcele	površina m2	€/m2	Vrednost € do 1/7 celote
1	776	JELOVEC	178/4	10075	0,60	863
2	776	JELOVEC	186/2	1140	0,60	98
3	776	JELOVEC	187	2847	0,60	244
4	776	JELOVEC	195	712	0,60	61
5	776	JELOVEC	196/2	5995	0,60	514
SKUPNA VREDNOST						1.780,00

## ZAKLJUČEK

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičnini s na parc.št. 178/4, v delu ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče, 186/2, 187, 195, 196/2, k.o. 776 Jelovec v delu ki je kmetijsko zemljišče, parc.št. 333 v delu, ki je kmetijsko zemljišče, na parc.št. 186/2 v delu, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče, na parc.št.187 v delu, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče, na parc.št. 195 v delu, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče in na parc.št. 196/2 v delu, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče, vse k.o. 776 JELOVEC, v lasti ANICA PIHLER, Jelovec 19, Makole do 1/7 celote, ugotovljena z metodo primerjave prodaj, za potrebe izvršilnega postopka, na dan 15.10.2024: **1.780,00€**

Slovenska Bistrica, 15.10.2024.



CENITEV OPRAVIL:

**Miroslav LEŠNIK, ing.agr.**

Sodni cenilec kmetijske stroke

Prešernova 2, 2310 Slovenska Bistrica

*[Handwritten signature]*





## 5. PRILOGE

### 5.1. 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, 15.10.2024.

### 5.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin

