

SONJA LALIČ, inž. grad.  
sodna cenilka za gradbeništvo  
Aljaževa ulica 30  
1000 Ljubljana



VS0158898471

**POROČILO O OCENJEVANJU TRŽNE VREDNOSTI  
LASTNINSKIH PRAVIC ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO, V  
LASTI ANDREJKE HAJDINJAK, SOTINA 75, ROGAŠOVCI,  
NA LOKACIJI LAZEC 7, DRAGA**



Ribnica, 3.11.202

**Vsebina**

<b>A.</b>	<b>SPREMNO PISMO .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>IZVLEČEK .....</b>	<b>5</b>
<b>C.</b>	<b>OSREDNJI DEL POROČILA.....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>SPLOŠNI PODATKI .....</b>	<b>7</b>
1.1	Podatki o nepremičnini.....	7
1.2	Naročnik.....	7
1.3	Cenilec .....	7
1.4	Namen ocenjevanja vrednosti .....	7
1.5	Podlaga vrednosti .....	7
1.6	Datum ogleda .....	7
1.7	Datum ocenitve vrednosti .....	7
1.8	Datum izdelave poročila .....	8
1.9	Opis opravljenega dela.....	8
1.10	Predpostavke in omejitveni pogoji.....	9
1.11	Uporabljena literatura in viri.....	9
1.12	Splošne zasnove in načela .....	10
<b>2.</b>	<b>ANALIZA OKOLJA IN NEPREMIČNIN .....</b>	<b>11</b>
2.1	Analiza okolja .....	11
2.2	Analiza nepremičninskega trga stanovanjskih hiš v občini Loški Potok v letu 2022.....	14
2.3	Analiza soseske .....	14
2.4	Predstavitev ocenjevanje nepremičnine .....	14
<b>3.</b>	<b>ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI.....</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>URBANISTIČNI PODATKI.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>OCENJEVANJE VREDNOSTI.....</b>	<b>20</b>
5.1	Predstavitev načina tržnih primerjav.....	20
5.2	Ocenjevanje po načinu tržnih primerjav .....	20
<b>6.</b>	<b>SKLEP O KONČNI VREDNOSTI .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>IZJAVE .....</b>	<b>24</b>
7.1	Izjava ocenjevalca .....	24
7.2	Kvalifikacija ocenjevalca.....	24
7.3	Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov .....	25
<b>8</b>	<b>PRILOGE .....</b>	<b>25</b>

## A. SPREMNO PISMO

Okrajno sodišče v Kočevju  
Ljubljanska cesta 26  
1330 Kočevje

Ribnica, 3.11.2023

Zadeva: **Ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na enostanovanjski hiši  
v lasti Andrejke Hajdinjak, Sotina 75, Rogašovci, na lokaciji Lazec 7,  
Draga**

V skladu z vašim naročilom ki glasi:

»Cenilki se naroča, da po pregledu spisa, zemljiškoknjižnih in katastrskih podatkov ter po ogledu na kraju samem, o katerem naj pravočasno obvesti stranke v postopku, poda iz svojega področja natančen opis nepremičnine (vrsta predmeta, površina nepremičnine, naslov, na katerem se nepremičnina nahaja, v primeru, če gre za večstanovanjsko stavbo pa tudi nadstropje, v katerem se nepremičnina nahaja, število sob, leto gradnje nepremičnine, obstoj energetske izkaznice ipd.), za katere je izdan sklep o izvršbi ter ocenijo njihovo tržno vrednost, vse po cenah in stanju na dan ceniitve.«

sem preverila tržno vrednost lastninskih pravic v zvezi s stanovanjsko hišo in stavbnim zemljiščem v Lazcu 7, Draga, občina Loški Potok, ki je locirana na parc. št. 2669, 1584 -K.O. Draga do celote.

Namen ocene vrednosti je ugotovitev vrednosti zaradi prodaje v postopku izvršbe VL 578/2015.

Ocena lastninskih pravic je izvedena z opisanimi omejitvenimi pogoji.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) je **tržna vrednost** ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Predmet ocene je celotni delež 1/1 parcele št. 2669, K.O. 1584 Draga, ki v naravi predstavlja enostanovanjsko hišo P+m prvotno grajeno leta 1900, nato pa po letu 1990 obnovljena, delno dozidana in naknadno obnovljena pred cca 15 leti. Obsega eno stanovanje s kuhinjo, dvema sobama in kopalnico z WC-jem ter hodnikom v pritličju ter tremi manjšimi sobami v mansardi. Za hišo je tik ob stavbi postavljen nadstrešek za drva in teraso. Neto tlorisna površina celotne stavbe je 134,43 m<sup>2</sup>, delež ne stanovanjskih prostorov je 25,39 m<sup>2</sup>. Velikost pripadajočega zemljišča vključno s fundusom stavbe je 408 m<sup>2</sup> in predstavlja dvorišče okrog hiše, ki je v celoti nasuto s peskom. Ne razpolagam s podatkom ali hiša ima energetska izkaznico.

Stavba ima urejen dostop z asfaltirane državne ceste, ki vodi proti državni meji s Hrvaško. Nahaja se tik ob cesti brez pločnika. Lokacija stavbe je v sklopu vasi.

Pri ocenjevanju vrednosti lastninskih pravic je bil uporabljen način tržnih primerjav

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost celote na dan 3.11.2023

<b>48.700 €</b>
-----------------

## Stanovanjska hiša, Lazec 7, Draga-VL 578/2015

---

Vrednost velja za celoto, brez upoštevanja stroškov prodaje in brez DPN in morebitnega davka na kapitalski dobiček.

Poročilo je izdelano v enem izvodu.

Če imate glede poročila o ocenjevanju vrednosti, njegove vsebine ali zaključka kakršnokoli vprašanje, me prosim obvestite.

Lep pozdrav!

Sonja Lalič, inž. grad.



## B IZVLEČEK

Ocenjevalec:	Sonja Lalič, sodna cenilka za gradbeništvo, inž. grad.
Naročnik:	Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.
Predmet ocene:	Lastninska pravica na stanovanjski hiši s pripadajočim stavbnim zemljiščem parc. št. 2669 do 1/1, K.O. 1584 Draga.
Lastnik:	Andrejka Hajdinjak, Sotina 75, Rogašovci do 1/1.
Uporabnik poročila:	Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša neto tlorisne površine 134,43 m <sup>2</sup> , velikost stavbnega zemljišča 408 m <sup>2</sup> .
Lokacija:	Lazec 7, Draga, 1318 Loški Potok
Območje urejanja:	La03- površine podeželskega naselja-SK
Datuma ocene:	3.11.2023.
Datum ogleda stanja:	24.10.2023 brez prisotnosti lastnice.
Datum poročila:	3.11.2023.
Valuta:	€
Namen:	Ugotovitev tržne vrednosti lastninskih pravic zaradi prodaje v postopku izvršbe VL 578/2015.
Omejitevni pogoji:	Navedeni v poglavju 1
Podlaga vrednosti:	Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) je <b>tržna vrednost</b> ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
Uporabljeni dokumenti:	<ul style="list-style-type: none"><li>- ZK izpis</li><li>- urbanistična in druga dokumentacija</li><li>- javni statistični podatki</li><li>- internet, podatki GURS, SURS in CENILEC</li><li>- lokacijska informacija 3502-102/2023-2 z dne 22.9.2023.</li></ul>
Uporabljeni načini vrednotenja:	- način tržnih primerjav
Ocenjena vrednost :	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vrednost 1/1 – <b>48.700 €</b></li></ul> <p>Ocena po načinu tržnih primerjav je utemeljena na treh tržnih podatkih.</p>

Opis poročila:  
2020

- Dogovorjena oblika poročila: pisna, določena v MSOV

## **C OSREDNJI DEL POROČILA**

### **1 SPLOŠNI PODATKI**

#### **1.1 Podatki o nepremičnini**

Predmet ocenjevanja je lastninska pravica na nepremičnini:

- Stanovanjska hiša je neto 134,43 m<sup>2</sup>
- Stavbno zemljišče v izmeri 408 m<sup>2</sup>

Podatki so povzeti iz javne evidence REN za površino stavbnega zemljišča, neto površino stavbe sem izmerila ob ogledu že leta 2017. Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine bom upoštevala površino iz REN za zemljišče 408m<sup>2</sup> in neto površino za hišo na osnovi meritve leta 2017 134,43 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Naročnik**

Naročnik poročila je : Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.

#### **1.3 Cenilec**

Cenilec nepremičnine je:

- Sonja Lalić, sodna cenilka za gradbeništvo, Aljaževa ulica 30, Ljubljana.

#### **1.4 Namen ocenjevanja vrednosti**

Namen ocenjevanja vrednosti je ocenitev tržne vrednosti lastninskih pravic za predmetno nepremičnino zaradi prodaje v postopku izvršbe VL 578/2015.

#### **1.5 Podlaga vrednosti**

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, kot je opredeljena v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020).

#### **1.6 Datum ogleda**

Ogled na kraju samem je bil izveden 24.10.2023, brez prisotnosti lastnice.

#### **1.7 Datum ocenitve vrednosti**

Vrednost je ocenjena na datum 3.11.2023.

## 1.8 Datum izdelave poročila

Datum izdelave poročila je 3.11.2023.

## 1.9 Opis opravljenega dela

### Pregled predmetne nepremičnine in okolja

Za potrebe vrednotenja tržne vrednosti lastninskih pravic stanovanjske hiše sem opravila ogled na lokaciji. Kljub vabilu lastnica ni bila prisotna na ogledu. Podatke o površini hiše sem pridobila z meritvijo istega objekta leta 2017, podatek o površini zemljišča sem pridobila iz evidence REN. Ostali podatki o namembnosti lokacije so povzeti po Lokacijski informaciji 3502-102/2023-2 z dne 22.9.2023.

Po izgledu fasade ocenjujem gradnjo pred drugo svetovno vojno in poznejšo obnovo od zunaj in znotraj, zato objekt obravnavam kot legalno zgrajen, saj je njegov obstoj pred letom 1967 nesporen.

Ocenjevanje gradim na dejanskih podatkih o prodanih nepremičninah s pomočjo aplikacije Arvio.

Preostale podatke zlasti o komunalni opreми sem pridobila preko aplikacije PISO Občine Loški Potok. Ogledala sem si okolje predmetne nepremičnine. Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih, ter splošne podatke o cenah nepremičnin.

Pregledala sem podatke o urbanističnih predpisih preko aplikacije PISO.

### Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine sem izvedla naslednje korake:

- poiskala in analizirala sem tržne transakcije za prodane nepremičnine
- poiskala in analizirala sem podatke o prodajah praznih zemljišč

Na osnovi dobljenih podatkov sem izvedla celoten izračun.

### Odgovornost za podatke o predmetni nepremičnini in o okoljskih tveganjih:

Nadrejene ali podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene: Vknjižene so hipoteke v korist pravnih oseb. Analiza v zvezi s tem ni bila opravljena.

Preveritev nepremičninske pravice: lastništvo je preverjeno z vpogledom v ZK.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: vizualni pregled od zunaj.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta. Ocenjevalka sem osebno pregledala objekt od zunaj.

Prezmem odgovornost za stanje objekta, ki je vidno ob ogledu od zunaj. Konstrukcijski elementi so predpostavljeni.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatki so povzeti iz javne evidence REN in delno z meritvijo na objektu leta 2017. Odgovornost za pravilnost teh podatkov ocenjevalka ne prevzema.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: Podatke o komunalni opremljenosti lokacije sem pridobila iz aplikacije PISO občine Loški Potok.

Informacije o stanju tal in temeljev: podatki o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganjih niso preverjeni.

### Izdelava poročila o ocenjevanju vrednosti

Podatki o prodanih nepremičninah so bili dosegljivi v zadostnem obsegu. Omogočili so mi, da sem izvedla prilagoditve zaradi razlik med ocenjevano in prodanimi nepremičninami.

Na koncu sem oblikovala sklep o tržni vrednosti lastninskih pravic ocenjevanega premoženja.

## 1.10 Predpostavke in omejitveni pogoji

### 1.10.1 Splošni omejitveni pogoji in predpostavke

- Zbrani podatki in informacije so uporabljeni s predpostavko, da so točni. Za morebitne razlike med pridobljenimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti.
- Za vse podatke o nepremičnini, ki so pridobljeni s strani naročnika, ta prevzema vso odgovornost. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki so mi bili posredovani, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- To poročilo z vsemi podatki, informacijami in mnenji je zaupne narave, zato ocenjevalec ne prevzema nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na to poročilo.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Naročnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice uporabe posameznega dela ali celotnega poročila za noben drug namen, razen za namen, za katerega je poročilo izdelano, če predhodno ne pridobi pisne privolitve izdelovalca poročila.
- Izdelovalec tega poročila ni dolžan sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila oz. ni dolžan podajati nikakršnih obrazložitvev celote ali dela poročila brez dogovora naročnika in izdelovalca poročila.
- Izdelava poročila o oceni vrednosti (vrednotenje) je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti nepremičninskih pravic, pri čemer pomeni ocenjena vrednost nepremičninskih pravic, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti, informacijo naročniku o vrednosti tako ocenjenih nepremičninskih pravic.
- Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja o vrednosti nepremičninskih pravic so znanje in izkušnje ter poznavanje zakonitosti nepremičninskega trga ocenjevalca vrednosti nepremičninskih pravic.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje obravnavano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank in drugih vzrokov.

### 1.10.2 Posebne predpostavke

- Podatki o lastništvu nepremičnine so povzeti na osnovi ZK izpisa.
- Ogled od znotraj ni bil omogočen, zato bom morebitno stanje notranjosti predpostavila kot da se med zadnjim ogledom leta 2017 in danes niso zgodile nobene dodatne investicije, ki bi vplivale na zvišanje vrednosti premoženja.

## 1.11 Uporabljena literatura in viri

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), (slovenski prevod), 2020.  
Slovenskim poslovno finančni standard 2 (SPS-2; Ur. List RS št. 52455/2018).

Pšunder, Igor, Torkar, Milan: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2003.

Vestnik združenja SICGRAS.

Nepremičninske revije, nepremičninske agencije, internet.

Podatki Geodetske uprave RS (GURS), <http://prostor.gov.si>

Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>

Cenilec, <http://nt-gis.cgsplus.si> in podatki Statističnega urada RS (SURS).

Lokacijska informacija: 3502-102/2023-2 z dne 22.9.2023.

## 1.12 Splošne zasnove in načela

**Nepremičnine** (real estate) so opredeljene kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali in stvari ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

**Nepremičninske pravice** (real property) vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine. Upravičenje ali upravičenja na nepremičninah se običajno izkazujejo z nekim dokazom lastništva (npr. dokumentom o lastništvu) ločeno od fizične nepremičnine. Nepremičninske pravice so nefizična zasnova.

**Zemljišče** (land) je del zemeljske površine, prostor pod njim, ki se razteza do središča zemlje in prostor nad njim, ki se razteza do neba. Ocenjevanje vrednosti zemljišča, kot če bi bilo nezasedeno, ali zemljišča in njegovih izboljšav, je ekonomska zasnova. Ne glede na to, ali je prazno ali izboljšano, se na zemljišče sklicujemo tudi kot na nepremičnino. Vrednost ustvarja koristnost nepremičnine ali sposobnost zadovoljevanja potreb ali želja človeške družbe. K vrednosti pa prispevajo enkratnost nepremičnine, trajnost, stalnost lokacije, razmeroma omejena ponudba in posebna koristnost njene lege.

**Sestavine** (improvements) – Zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča trajne narave, ki vključujejo porabo dela in kapitala, in so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave imajo različne načine uporabe in dobe gospodarne uporabe.

**Tržna vrednost** (market value) je 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.

**Neto tlorisna površina stanovanja** je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanje (npr. dnevna soba, kuhinja, spalnica, otroška soba, kabinet, balkon, terasa, klet) oziroma pripadajo istemu delu stavbe in se v geodetskih evidencah ne vodijo kot samostojen del stavbe z lastno številko dela stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in ne bivalnih prostorov stanovanja. SIST ISO 9836.

**Uporabna površina stanovanja** je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostori za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišča znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni, in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

**Primerljiva nepremičnina** je nepremičnina, ki je bila prodana v preteklosti in za katero so znani podatki o višini dosežene cene ob prodaji. Nepremičnina ni nujno v celoti identična, je pa enake uporabnosti in se nahaja, če je le mogoče na podobni, primerljivi lokaciji.

## 2. ANALIZA OKOLJA IN NEPREMIČNIN

### 2.1 Analiza okolja

Po Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022 (GURS, 2022) je bila že drugič zapored dosežena rekordna raven cen, število sklenjenih poslov pa se je zmanjšalo. Tako se je število sklenjenih poslov s stanovanjskimi nepremičninami v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov. Sklenjeni posli so se zmanjšali različno. Tako je bilo poslov s stanovanji manj za 10 %, posli s hišami se niso bistveni zmanjšali, poslov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) pa je bilo manj za cca 15 %. Število poslov s stavbnimi zemljišči je bilo manj za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče.

V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohlavitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. **V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.**

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

#### Stanovanja

Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je lani v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo, medtem ko so se razlike v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še povečale. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako lani v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje, cene stanovanjskih hiš pa 5,5-krat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile v Ljubljani več kot 30-krat višje kot v Prekmurju.

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

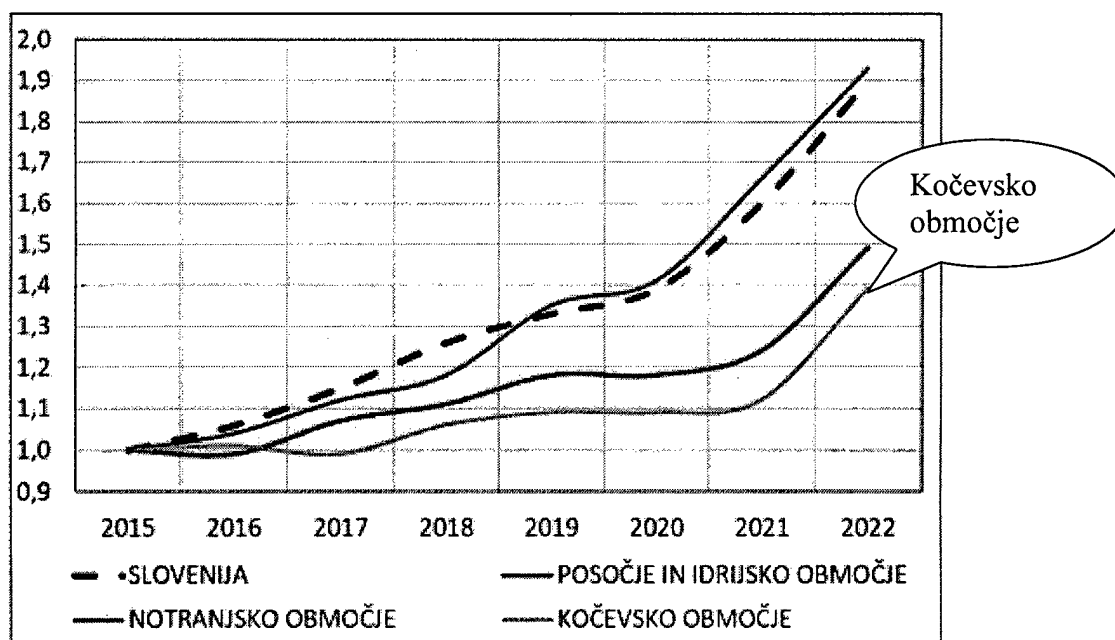
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

V primerjavi z letom 2021 so se cene stanovanj v Sloveniji v večstanovanjskih stavbah zvišale za okoli **19 odstotkov**.

Analitično območje v katero spada tudi Ribnica je Kočevsko območje.

Slika 10: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene leta 2015) Kočevsko območje

Analitično območje v katero spada tudi Občina Loški Potok je Kočevsko območje.



Iz grafa je zaznati stagnacijo cen od sredine leta 2019 do konca drugega kvartala leta 2021 in nato rast cen do konca leta 2022.

### Stanovanjske hiše

Podobno kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je tudi za hiše rast cen iz leta 2021 na ravni države nadaljevala tudi v letu 2022, le da je bila manjša kot za stanovanja. Pri hišah pa so bile tudi večje razlike v rasti cen po posameznih območjih. V drugi polovici leta 2022 je bilo na istih območjih kot za stanovanja, v Ljubljani, Južni okolici Ljubljane in Kranju, zaznati tudi večji upad cen hiš.

V primerjavi z letom 2021 so se cene stanovanjskih hiš v letu 2022 zvišale za **12 %**.

### Zemljišča za gradnjo stavb

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev <sup>2</sup>, mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih. Po letu 2021 smo leta 2022 ponovno zabeležili rekordno rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki so **na ravni države lani zrasle za 17 odstotkov**. Rast cen je bila nadpovprečno visoka predvsem na pretežno ruralnih območjih, med pretežno urbanimi območji pa je bila nadpovprečno visoka le v Ljubljani in Južni okolici Ljubljane, kjer so se po naši oceni cene zazidljivih zemljišč v letu 2022 zvišale za okoli 25 odstotkov. V Severni okolici Ljubljane so cene zrasle za okoli 15 odstotkov, v Kopru oziroma na Obali za okoli 10 odstotkov, v Mariboru pa za okoli 5 odstotkov. V Celju je bilo število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb premajhno za verodostojno oceno spremembe cen.

<sup>2</sup> Vzrok za nereprezentativnost vzorcev, ki služijo za izračun indeksov cen, je razmeroma majhno letno število prodaj na posameznih območjih, predvsem pa velika heterogenost zazidljivih zemljišč. Ta se namreč zelo razlikujejo glede na namen gradnje oziroma na to kaj je dopuščeno graditi ter glede na pravno-upravni status oziroma razvojno stopnjo zemljišča (stopnja komunalne opremljenosti zemljišča, pridobitev gradbenega dovoljenja).

V primerjavi z letom 2021 so se cene zemljišč za gradnjo stavb v letu 2022 zvišale za **17 %**.  
(Vir: poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022).

Če si v okviru splošne analize Slovenije nekoliko pogledamo še območje Loškega Potoka, lahko glede splošnih značilnosti tega območja ugotovimo: Občina spada med demografsko ogrožena območja, saj je med najredkeje naseljenimi območji v Sloveniji. Gostota naseljenosti je 16 prebivalcev na km<sup>2</sup>. Loški Potok obsega 6 vasi: Hrib kot center in občinsko središče, Retje, Mali log, Travniki, Srednja vas in Šegova vas. Ravno zaradi višinskega in ostrega podnebja in malo obdelovalne zemlje se je kmetijstvo usmerilo v živinorejo, a ta sedaj predstavlja le še dopolnilno dejavnost. Gospodarstvo Loškega Potoka sta zaznamovala gozdarstvo in lesarstvo, danes pa je nosilec podjetništva v občini moderna kovinsko predelovalna industrija. Občina Loški Potok je z Zakonom o skladnem regionalnem razvoju umeščena v regijo JV Slovenija. JV Slovenijo sestavljajo Mestna občina Novo mesto in Občine: Ribnica, Črnomelj, Dolenjske Toplice, Kočevje, Kostel, Metlika, Mirna Peč, Mokronog Trebelno, Osilnica, Ribnica, Sodražica, Semič, Straža, Šentjernej, Šentrupert, Škocjan, Šmarješke Toplice, Trebnje in Žužemberk. Meji na občine: Kočevje, Bloke, Sodražica in Ribnica. Ima cca 2100 prebivalcev. Vpliv gospodarskih trendov se je odrazil tudi na področju občine Loški Potok. Veliko število ljudi se vsakodnevno vozi v službo v Sodražico, Ribnico in celo v Ljubljano.

### **2.2 Analiza nepremičninskega trga stanovanjskih hiš v občini Loški Potok v letu 2022**

Gospodarska situacija v Sloveniji se je prenesla na trg nepremičnin tudi v Občini Loški Potok. Transakcij z vsemi vrstami nepremičnin je bilo v letu 2022 v zadostnem številu. **Stanovanjske hiše** so se v letu 2022 prodajale po povprečni ceni 350 €/m<sup>2</sup> in so bile grajene od leta 1946 (10.500 €/enoto) do 1995 (100.000 €/enoto). Podatek velja za prodajo celote in ne idealnih deležev.

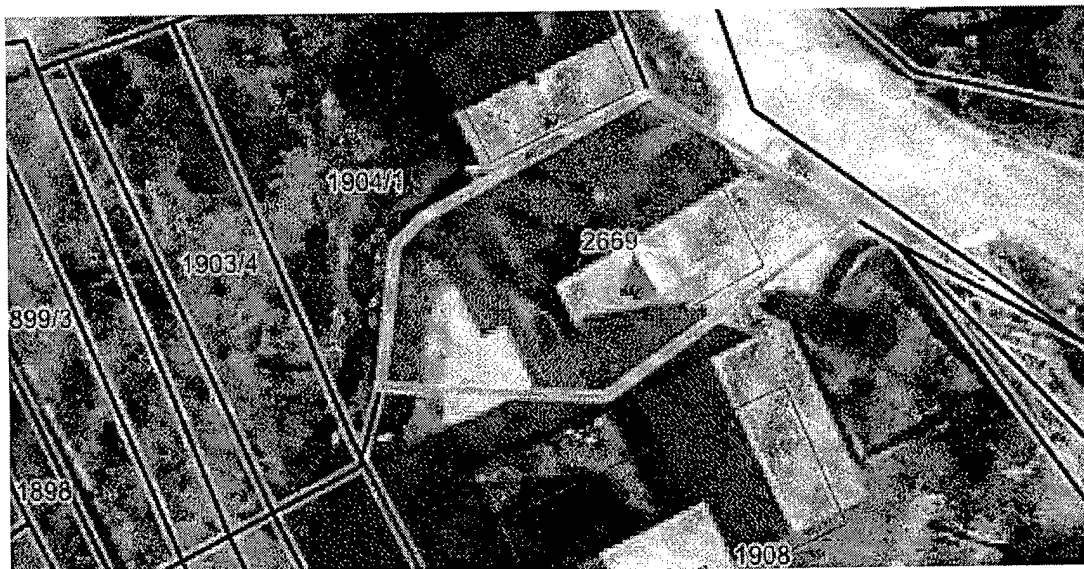
### **2.3 Analiza soseske**

Stavbno zemljišče se nahaja v vasi Lazec v občini Loški Potok. Vas je locirana vzdolž državne ceste, ki vodi iz Loškega potoka v smeri meje s Hrvaško. Krajanje so vezani na osebni prevoz, ker je javni prevoz zgolj 2 x dnevno. V vasi ni trgovine niti drugih objektov uslužnostnih dejavnosti. Na Hribu, ki je občinsko središče je osnovna šola, vrtec, občinska stavba, trgovina, gostinski objekti in zdravstveni dom.

Lokacija je za bivanje sicer mirna, nimajo pa ljudje možnosti zaposlitve. Področje ima osnovno komunalno infrastrukturo: elektriko, vodovod, telekomunikacije, delno javno razsvetljavo in asfaltirano državno cesto.

### **2.4 Predstavitev ocenjevane nepremičnine**

#### **2.4.1 Lokacija Lazec 7**



Stanovanjska hiša se nahaja na parc. št. 2669. Locirana je tik ob državni asfaltirani cesti s katere ima tudi direkten uvoz. Parcela je ravna in dobro osončena. Proti sosednji parceli je delno utesnjena, ker sta z obeh sosednjih parcel stavbi postavljeni tik na mejo.

### 2.4.2 Opis nepremičnin

#### 2.4.2.1 Zasnova

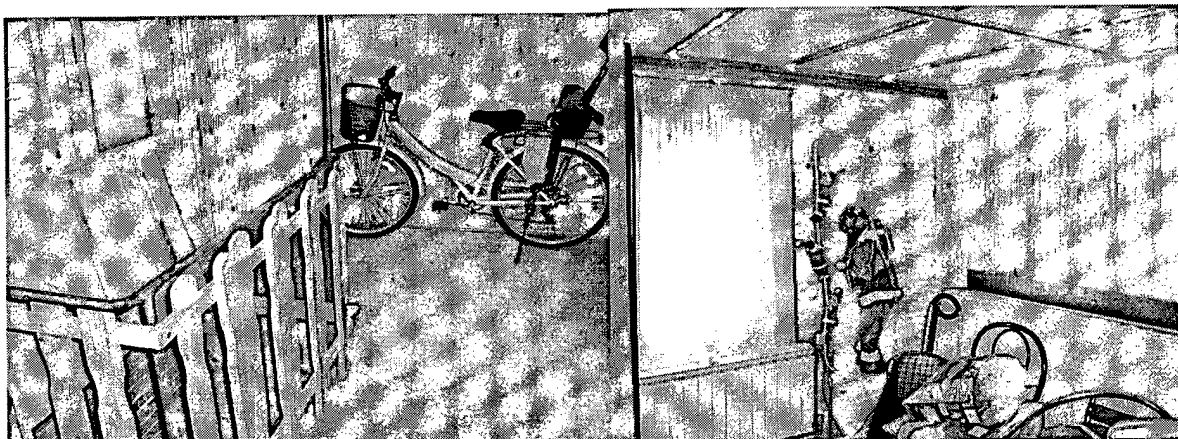
Stavba je zasnovana kot P+m. V pritličju se nahajajo: vhodni vetrolov, vezni hodnik, dve sobi, kopalnica z WC-jem ter kuhinja. Iz hodnika vodijo stopnice v mansardo, kjer se nahajajo tri manjše sobe. Zunaj za hišo je lesen nadstrešek, ki služi kot terasa in prostor za spravilo drv. Po podatkih GURS je bila stavba grajen leta 1900. Pozneje je bila večkrat prenovljena, občutneje v 90 letih. Pred cca 15 leti je bilo vgrajeno centralno ogrevanje celotne hiše. V preteklosti je bil tukaj kmečki turizem, kar je videti v veliki kuhinji, ki se nahaja v prizidku in daje videz poznejše gradnje.

#### OPREMLJENOST IN FINALNE OBDELAVE:

V stanovanju so stene ometane in v skoraj vseh prostorih obložene z ladijskim opažem. Prav tako so z ladijskim opažem obloženi stropi. Podne obloge so zelo različne: od ladijskega poda in itisona v nekaterih sobah, do PVC obloge v hodniku in keramike v eni od sob, kuhinji in sanitarijah.

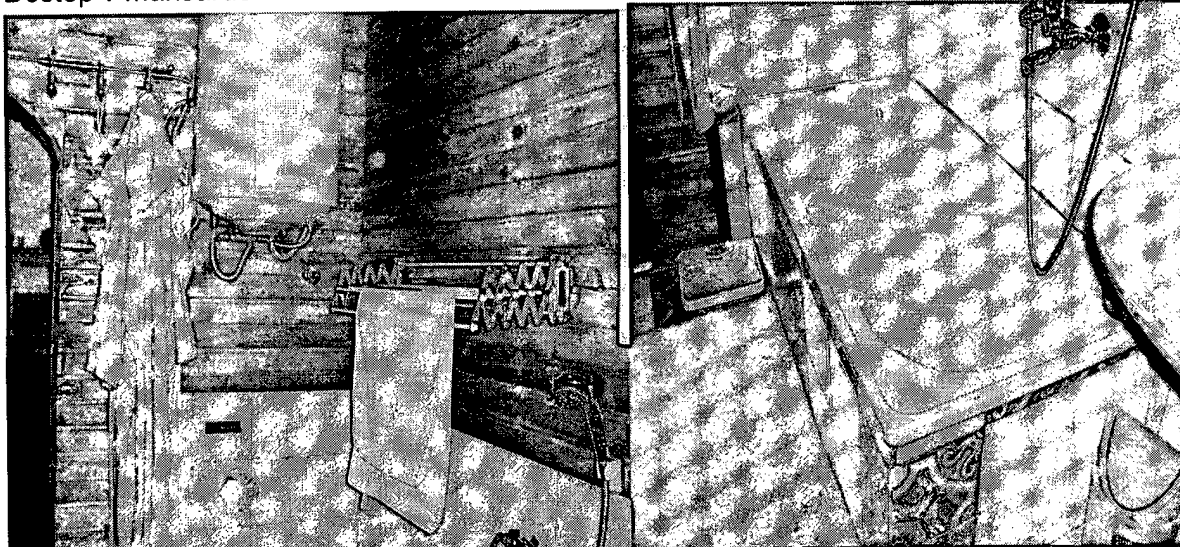
Kopalnica ima stene obložene tudi z lesom, tlak je keramičen. Vgrajena je vzdana kad, WC školjka z izplakovalnikom in umivalnik. Na zidu je nameščen električni grelnik vode. Nasploh finalne obdelave nakazujejo obdobje notranjih obdelav med leti 1980-1990.

Stopnice v mansardo se lesene s preprosto zaporo proti mansardni etaži z leseno loputo, ki se dviguje ročno kadar se želi dostopati do mansardnih prostorov. Višine prostorov v pritličju so normalne cca 250 cm, medtem ko je višina mansarde nizka, zgolj 2 metra. Strop proti ostrejšu tudi nima toplotne izolacije, zato je ogrevanje teh prostorov pri nizkih temperaturah nerentabilno.

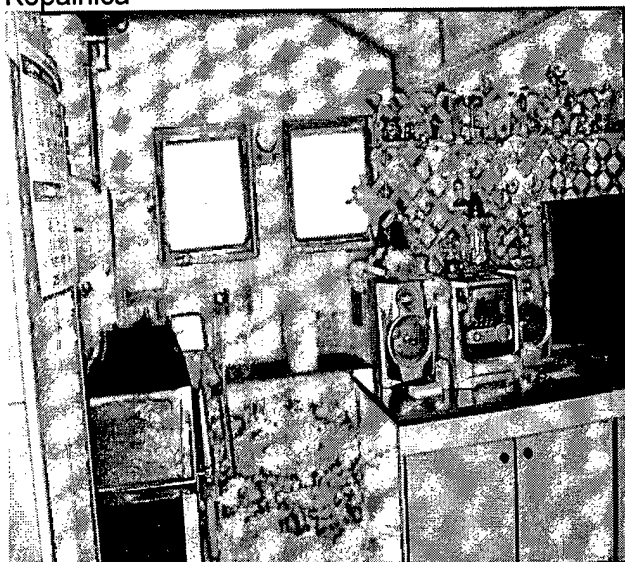


Dostop v mansardo

soba



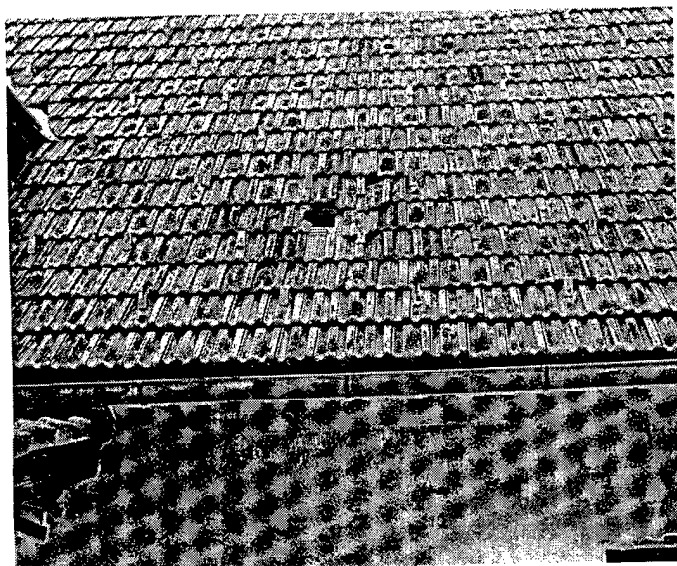
Kopalnica



Kuhinja v prizidku

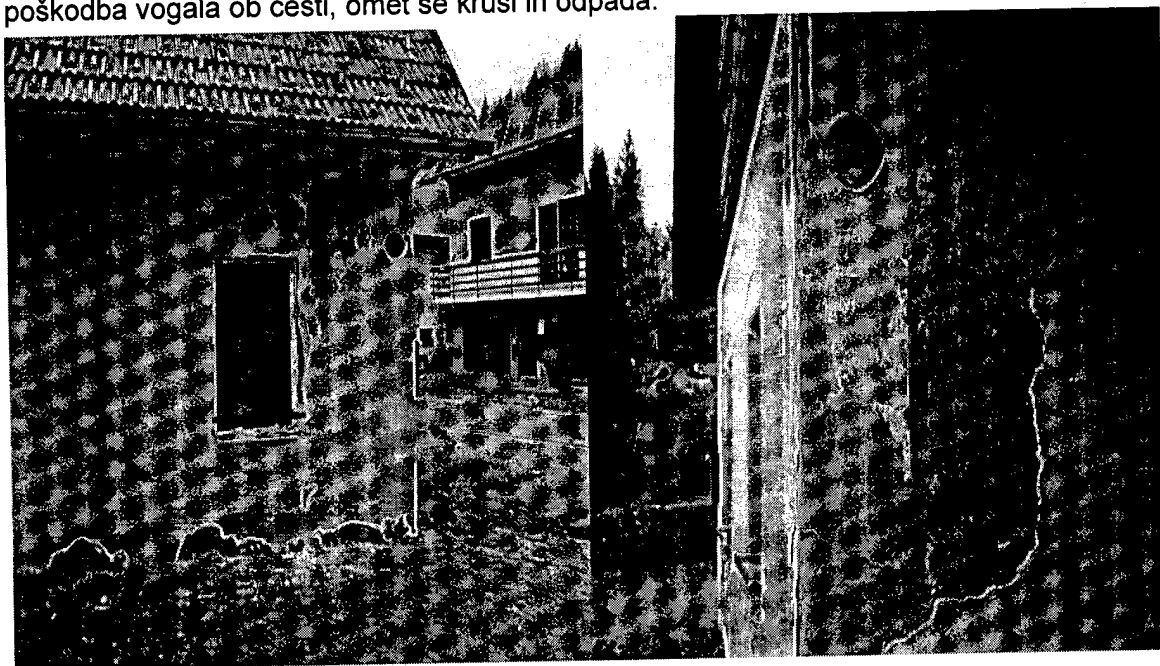
## STREHA

Streha je simetrična lesena dvokapnica krita s staro zarezno kritino, ki je dokaj dotrajana. Zaznana je poškodba strešnikov na dveh mestih in velika verjetnost je, da je že prišlo do zamakanja. V strehi je izvedena ena frčada. Kleparski izdelki so pocinkani.



### FASADA

Fasada objekta je enostavna, nerazčlenjena, grobo in fino ometana in zaključena z barvnim nanosom. Zaradi kapilarne vlage na nekaterih mestih odpada podstavek. Prav tako je vidna poškodba vogala ob cesti, omet se kruši in odpada.



### KONSTRUKCIJA

Temelji so najverjetneje betonski z vmetanim kamenjem. Nosilni obodni zidovi so verjetno mešano opečno kamniti, prizidek ima z ozirom na obdobje gradnje verjetno zid iz modularne opeke.

Medetažna konstrukcija je lesena. Gradnja kot celota je zmanjšano potresno varna.

### ELEKTRO INSTALACIJE

Elektrika je izvedena v obdobju prve prenove še za potrebe kmečkega turizma in menim, da zadošča trenutnim minimalnim tehničnim pogojem za stanovanjsko hišo. Inštalacije so podometne z električno omarico na zidu.

## STROJNE INSTALACIJE

### Vodovod

V stanovanju so izvedene inštalacije za hladno in toplo vodo. Topla sanitarna voda se ogreva z električnim grelnikom.

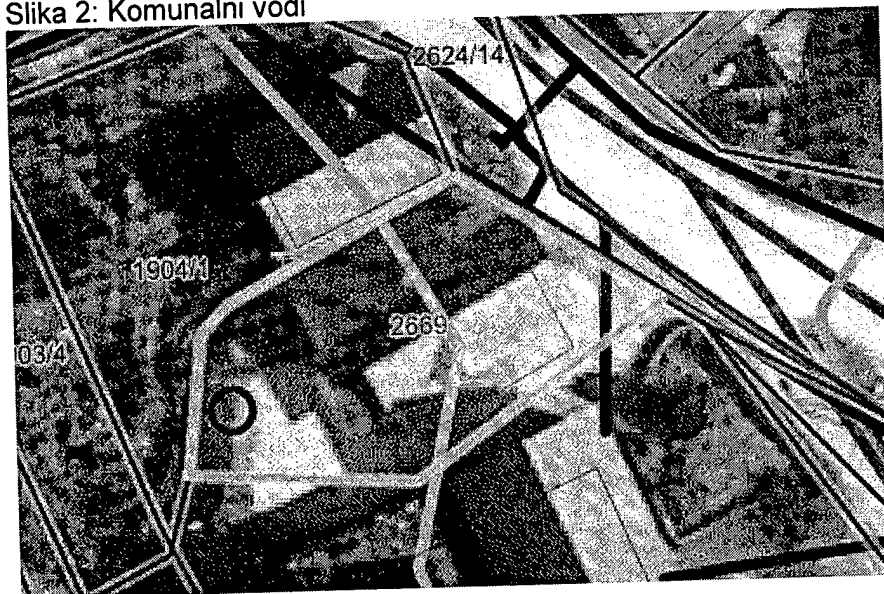
### Ogrevanje

Stanovanjska hiša ima centralno ogrevanje na trda goriva. Kotel je nameščen v notranjosti hiše, v vmesnem hodniku tik ob vhodu v kopalnico. V kuhinji je nameščen dodatni prostostoječi štedilnik na drva.

## 2.4.2.2. INŠTALACIJE

### KOMUNALNI VODI

Slika 2: Komunalni vodi



Stavba ima priključek na vodovod in električno. V bližini so telekomunikacijski vodi. Dovoz in dostop z državne ceste je urejen, pregleden in raven.

## 2.4.2.3. OKOLICA

Okolica stavbe je ravna in nasuta s peskom. Drugih elementov hortikulture nima. Pod nadstreškom je tlak prekrit z kulir ploščami.

## 2.4.2.4. VZDRŽEVANJE

Objekt kot celota je trenutno slabše vzdrževan, zlasti kritina strehe in fasadni zid.

Objekt je videti nenaseljen.

Pogled skozi okno v kuhinjo izkazuje, da ni vidnih poškodb zaradi morebitnega zamakanja ostrešja.

## 2.4.2.5. NETO TLORISNE POVRŠINE

Površina celotne stavbe je ugotovljena na osnovi meritev posameznih prostorov leta 2017 in je sledeča:

prostor			Površina (m <sup>2</sup> )

## Stanovanjska hiša, Lazec 7, Draga-VL 578/2015

MANSARDA			
stopnišče, predsoba	3,29	2,53	8,32
soba	3,47	4,38	15,20
soba	2,19	2,51	5,50
soba	2,46	3,12	7,68
SKUPAJ MANSARDA			36,69
PRITLIČJE			
vhod, vetrolov	1,11	2,61	2,90
kopalnica, wc	2,25	1,87	4,21
dnevna soba	4,87	5,10	24,84
spalnica	3,20	3,48	11,14
prehod-predsoba	2,44	3,41	8,32
	3,44	2,80	9,63
kuhinja	2,92	7,72	22,54
zunanj nadstrešek	5,60	2,53	14,17
SKUPAJ PRITL			97,74
	SKUPAJ		134,43

Velikost zemljišča je razvidna iz spodnje tabele povzete iz PISO Loški Potok.

PARCELA			
parcela	lok. občina	boniteta	površina (m <sup>2</sup> )
2669	1584-DRAGA		408
Št. ZVI	trajna parcela	IDPOS	datum spr.

### 3. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Zemljiškoknjižni podatki :

Lastnik: Andrejka Hajdinjak, Sotina 75, Rogašovci do 1/1

V korist več pravnih oseb je vpisana hipoteka. Analiza v zvezi s tem ni bila opravljena.

### 4. URBANISTIČNI PODATKI

Urbanistično spada zemljišče v okviru občine Loški Potok v površine z oznako SK s podrobnejšo namensko rabo za površine podeželskega naselja.

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel so:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Loški Potok( SD OPN Loški potok 1 ) (Ur. list R S, št.44/2016) in ( SD OPN 2 Loški Potok ) (Ur. list R S, št.59/2019), tehnični popravek (Ur. list R S, št.71/2020).
- Program priprave prostorskega načrta: Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Loški Potok (krajše: SD OPN 3 Loški Potok) ( Ur. list R S, št.38/2017).

Na parceli ne obstaja predkupna pravica Občine Loški Potok, ker Občina nima sprejetega odloka o predkupni pravici, ki ga predpisuje 85. čl. in 87. čl. Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 110/2002).

Ti prostorski pogoji veljajo do spremembe prostorskih aktov.

### 5. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Obstajajo trije načini ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic: nabavno vrednostni način, način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način.

Ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjske hiše je izvedeno po **načinu tržnih primerjav**, ki je najprimernejši način za vrednotenje tovrstnih nepremičnin.

#### 5.1 Predstavitev načina tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago in temelji na načelu nadomestitve (substitucije), ki pravi, da preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot je cena podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

Načinu tržnih primerjav pripadata dve metodi:

- metoda primerljivih prodaj in
- metoda množiteljev.

##### Metoda primerljivih prodaj

Ocenjevalec določa vrednost nepremičninskih pravic na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu.

Metoda primerljivih prodaj se izvaja v naslednjih korakih:

- analiziramo tržišče,
- pridobimo podatke o primerljivih prodajah,
- preverimo verodostojnost podatkov,
- izvedemo prilagoditve,
- ocenimo vrednost (sklep o oceni vrednosti).

#### 5.2 Ocenjevanje po načinu tržnih primerjav

##### 5.2.1 Ocenjevanje po metodi primerljivih prodaj na datum 3.11.2023

V zvezi z ocenjevano stanovanjsko hišo je bilo mogoče pridobiti primerljive prodaje. Podatki so povzeti po aplikaciji Arvio. Za prodane posesti nisem imela predloženih kupoprodajnih pogodb. Pri izračunu upoštevam neto tlorisno površino 134,43 m<sup>2</sup>, uporabno površino 109,04 m<sup>2</sup>, velikost zemljišča 408 m<sup>2</sup> vse pridobljeno iz REN. Glede komunalne infrastrukture sem se oprla na podatke portala Piso občine Loški Potok. Podatke zato smatram za verodostojne.

Uporabila sem naslednje transakcije:

## Stanovanjska hiša, Lazec 7, Draga-VL 578/2015

Id posla	Vrsta pravnega posla	Vrsta posla podrt	Datum	Skupni	Skupni	Dele	Naslov	Občina	Šifra	Ime	Kč št. parcele	Leto	Neto t	Upor	Površ
529752	Kupoprodajni posel	Prodaja na prostem	30.12.2020	22.000,0	228,0	2.517,0	1/1 Trava 7, Trava	LOŠKI P	1585	TRAVA	1 - Stanova	1812	118,3	76,7	
						1/1		LOŠKI P	1585	TRAVA	*30				446,0
						1/1		LOŠKI P	1585	TRAVA	29 - Del sta	1812	110,0	110,0	
						1/1		LOŠKI P	1585	TRAVA	83				414,0
						1/1		LOŠKI P	1585	TRAVA	84				388,0
						1/1		LOŠKI P	1585	TRAVA	85				478,0
						1/1		LOŠKI P	1585	TRAVA	86				791,0
689475	Kupoprodajni posel	Prodaja na prostem	18.01.2023	40.000,0	132,0	286,0	1/1 Šegova vas 16,	LOŠKI P	1641	HRIB	1 - stanova	1800			
						1/1		LOŠKI P	1641	HRIB	*201				145,0
						1/1		LOŠKI P	1641	HRIB	1255/2				141,0
745596	Kupoprodajni posel	Prodaja na prostem	27.06.2023	66.000,0	163,0	306,0	1/1 Retje 70, Retje	LOŠKI P	1640	RETJE	1 - stanova	1818	163,1	77,3	
						1/1		LOŠKI P	1640	RETJE	*88				306,0

**Prodaja 1:- Trava 7, Loški potok, parc. št. 84, 85, 86, K.O. Trava, velikost celotnega stavbnega zemljišča je 860 m2, prodano je bilo tudi kmetijsko zemljišče 1657 m2. Stavba je iz leta 1812, prenovljena leta 2003 (inštalacije) in 2006 (streha).**

Hiša je klasično ogrevana, neto tlorisne površine 118,3 m2, uporabne površine 76,7 m2.

Lokacija ima elektriko, vodovod in telekomunikacije. Poleg hiše stoji tudi lesen senik.

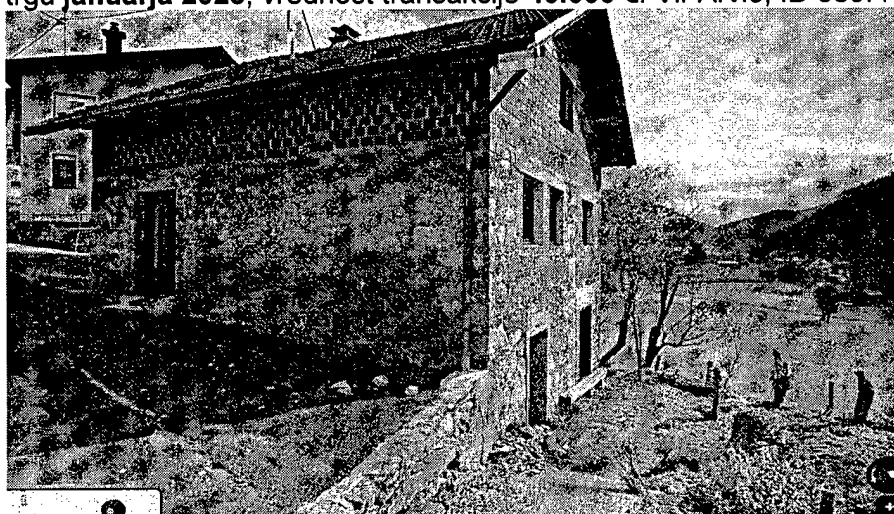
Nepremičnina je dokaj enakovredna ocenjevanju, lokacija enakovredna. Prodaja na prostem trgu decembra 2020, prodajna cena **22.000 € ( izločena vrednost stanovanjske hiše brez kmetijskega zemljišča je 20.500 €)**. Vir Arvio, transakcija ID 529.752.



**Prodaja 2:- Retje 70, Loški Potok.** Enostanovanjska hiša iz leta 1818, prenovljena celovito leta 2000. Ima centralno ogrevanje. Neto tlorisna površina 163 m2, uporabne površine 77,30 m2, velikost pripadajočega stavbnega zemljišča 441 m2. Hiša je boljša od ocenjevane. Komunalna oprema: elektrika, vodovod, telekomunikacije. Prodano na prostem trgu **junija 2023**, prodajna cena **66.000 €**. Vir Arvio, transakcija 745.596.



**Prodaja 3- Šegova vas 16, Loški Potok**, stanovanjska hiša iz leta 1800, prenovljena leta 1977, neto tlorisne površine 132 m<sup>2</sup>, uporabne površine 86 m<sup>2</sup>. Velikost celotnega stavbnega zemljišča 286 m<sup>2</sup>. Locirana ob asfaltirani občinski cesti. Komunalna oprema: elektrika, vodovod, TK in javna pot. Lokacija je enakovredna ocenjevani. Prodaja na prostem trgu **januarja 2023**, vrednost transakcije **40.000 €**. Vir Arvio, ID 689.475.



Prikaz vrednosti m<sup>2</sup> prilagojene površine na podlagi primerljivih prodaj :

# Stanovanjska hiša, Lazec 7, Draga-VL 578/2015

		Hiša 1		Hiša 2			Hiša 3	
€/m2		173,73		404,91			303,03	
		%	nominalno		%	nominalno	%	nominalno
čas prodaje	dec.20	30,2	52,47	jun.23	0	0,00	jan.23	0,00
fizično stanje in funkcionalnost stavbe	boljša	0,00	-25,00	boljša		-18,00	slabša	30,00
starost	2006	2,00	3,47	2000	5,00	20,25	1977	16,50
fizično stanje stanovanja, funkcionalnost	enako		0,00	enako	0,00	0,00	enako	0,00
vrsta hiše	samostojna	0	0,00	samostojna	0,00	0,00	samost.	0,00
lokacija	enako	0	0,00	enako	0	0,00	enako	0,00
velikost zemljišča	večje		-20,30	večje	0	1,20	manjše	4,90
nestanovanjski pro	več	8,1	14,07	večje	+16,9	68,43	več	8,00
komunalna oprema	enako	0	0,00	enako	0	0,00	enako	0,00
roki, pogoji prodaje	enako	0	0,00	enako		0,00	ponudba	0,00
PRILAGOJENA CENA/m2			198,44			476,78		412,17

povprečje	362,47
privzamem	362,47

Privzamem indikacijsko vrednost, ki je enaka povprečni vrednosti vseh treh prodaj.

Tako je vrednost stanovanjske hiše :  
 $134,43 \text{ m}^2 \times 362,47 \text{ €/m}^2 = 48.726,84 \text{ €}$

**Zaokroženo 48.700,00 €**

## 6. SKLEP O KONČNI VREDNOSTI

Stanovanjska hiša je bila vrednotena po metodi primerljivih prodaj, ki je najbolj neposreden in najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnine. Privzeta indikacijska vrednost izhaja iz povprečne vrednosti vseh treh prodaj.

Za končen sklep o oceni tržne vrednosti predlagam tržno vrednost s zaokrožitvijo:

<b>48.700,00 €</b>
--------------------

Vrednost velja za prodajo celote, brez upoštevanja stroškov prodaje in brez brez DPN in davka na morebitni kapitalski dobiček.

## 7 IZJAVE

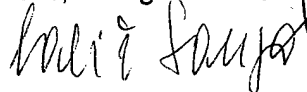
### 7.1 Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti stanovanjske hiše
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila 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 pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo 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 pregledala 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 z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

Ribnica, 3.11.2023

Sonja Lalič, inž. grad.



### 7.2 Kvalifikacija ocenjevalca

- inženirka gradbeništva, Univerza v Mariboru, Tehniška fakulteta, diploma št. G/1154 z dne 5.6.1985;
- sodna cenilka za gradbeništvo pri Ministrstvu za pravosodje, potrdilo št. 165-04-28/04 z dne 18.7.2006
- cenilka stvarnega premoženja – nepremičnin, SICGRAS, licenca št. GR 95

### **7.3 Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov**

Kot naročniki naloge:

izjavljam

da so vsi podatki in informacije, ki sem jih posredoval ocenjevalcu nepremičnine in se tičejo ocenjevane nepremičnine ter vplivajo na njeno vrednost, popolni, točni in ne zavajajoči.

Ribnica, november 2023

Naročnik

## **8 PRILOGE**

Ni prilog