

**Bogomir Amon**, dipl.inž.gradb.  
Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo  
Babno 25, 3000 Celje

## **CENITVENO POROČILO**

### **O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**

Premoženje:

Parcela \*166 in del parcele 521 k.o. 1154 Dobrina

Stan. objekt na naslovu Hrastje 20, Loka pri Žusmu

Lastnik:

– 1/1



Celje, 18.11.2021



## POVZETEK

Naslov izvajalca:

Bogomir Amon,  
Babno 25, 3000 Celje

Naslov naročnika:

Okrajno sodišče v Šentjurju, Izvršilni oddelek,  
Dušana Kvedra 45, 3230 Šentjur

Na osnovi sklepa sodišča v zadevi 0051 78/2021 sem ocenil stanovanjsko hišo na naslovu Hrastje 20, Loka pri Žusmu in stavbno zemljišče na parceli \*166 in delu parcele 521 k.o. 1154 Dobrina.

Objekt leži na samem, na pobočju hriba, odstopen po asfaltirani lokalni cesti v naselju Hrastje.

Stavba je v osnovi več kot 50 let stara stanovanjska hiša, ki jo je lastnik delno obnovil (prenova še ni končana) in brez gradbenega dovoljenja izdelal prizidek.

Pridobil in analiziral sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenil vrednost predmetne nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Ogled nepremičnine sem opravil 15.11.2021. Dolžnik se kljub ustreznemu vabljenju ogleda ni udeležil, sem pa od njega po telefonu pridobil potrebne informacije o objektu in v zvezi z gradbenim dovoljenjem.

Oceno izdelam na osnovi ogleda zunanosti objekta in delnega vpogleda v notranjost skozi okna, z upoštevanjem informacij s strani lastnika in z uporabo nekaterih podatkov z ogleda te nepremičnine, ki sem ga že opravil pred nekaj leti. Tako imam dovolj podatkov za izdelavo ocene vrednosti.

Naslov posesti:

Hrastje 20, 3223 Loka pri Žusmu

Znesek ocenjene vrednosti:

**34.160,00 €**

Datum veljavnosti ocene vrednosti:

15.11.2021

Datum izdelave poročila:

18.11.2021

Ocenjevalec:

Bogomir Amon, dipl inž. grad.  
- *Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo,*  
- *Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine*  
(SICGRAS licenca št. GR 017)



# KAZALO

<b>1</b>	<b>SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI .....</b>	<b>4</b>
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA .....	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA .....	4
1.3	IDENTIFIKACIJA PREDVIDENIH UPORABNIKOV .....	4
1.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV .....	4
1.4.1	<i>Lokacija nepremičnine</i> .....	4
1.4.2	<i>Pravne značilnosti premoženja</i> .....	5
1.4.3	<i>Zemljiškoknjižni podatki</i> .....	5
1.5	VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
1.6	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	5
1.7	PODLAGA VREDNOSTI .....	6
1.8	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	6
1.9	OBSEG RAZISKAV .....	6
1.10	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA .....	6
1.11	VRSTA POROČILA .....	7
1.12	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE .....	7
1.13	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE .....	7
1.14	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	7
1.15	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU .....	7
<b>2</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>8</b>
2.1	MAKROLOKACIJA, GOSPODARSKO IN DRUŽBENO OKOLJE .....	8
2.2	TRG NEPREMIČNIN .....	8
2.3	MIKROLOKACIJA .....	10
2.4	MOREBITNA IN VERJETNA POVPRASEVANJA PO DRUGIH MOŽNIH NAČINIH UPORABE .....	10
2.5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE .....	11
<b>3</b>	<b>OPIS NEPREMIČNIN .....</b>	<b>11</b>
3.1	SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN .....	11
3.2	IZMERE .....	13
<b>4</b>	<b>OCENJEVANJE VREDNOSTI .....</b>	<b>14</b>
4.1	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	15
4.2	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN .....	16
<b>5</b>	<b>ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV .....</b>	<b>18</b>
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI ZA NEPREMIČNINO .....	18
5.2	UTEMELJITEV OCENJENE KONČNE VREDNOSTI .....	18
<b>6</b>	<b>IZJAVE OCENJEVALCA .....</b>	<b>19</b>
6.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV .....	19
6.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2 .....	19
<b>7</b>	<b>PRILOGE .....</b>	<b>20</b>

# 1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

## 1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, dipl inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo

## 1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Šentjurju, Izvršilni oddelek, Dušana Kvedra 45, 3230 Šentjur

## 1.3 Identifikacija predvidenih uporabnikov

Nameravani uporabnik poročila je naročnik cenitve.

## 1.4 Identifikacija sredstev

Predmet ocenjevanja je stara zidana stanovanjska hiša z »na črno« dograjenim prizidkom v naselju Hrastje v krajevni skupnosti Loka pri Žusmu v občini Šentjur.

### 1.4.1 Lokacija nepremičnine



#### **1.4.2 Pravne značilnosti premoženja**

Preveril sem Redne izpise iz elektronske zemljiške knjige za ocenjevane parcelne številke. Za ocenjevano nepremičnino je kot imetnik lastninske pravice vpisan:

- v deležu 1/1.

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. Vpisanih je veliko hipotek, podrobnosti so razvidne iz zemljiške knjige.

#### **1.4.3 Zemljiškoknjižni podatki**

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo na parceli \*166 in delu parcele 521 k.o. 1154 Dobrina.



#### **1.5 Valuta ocenjevanja vrednosti**

Valuta ocenjevanja vrednosti je v evrih ( € ).

#### **1.6 Namen ocenjevanja vrednosti**

Naročnik potrebuje oceno tržne vrednosti kot podporo v izvršilni zadevi.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

*Pravica na nepremičnini* je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

- a) *Nadrejena pravica* na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.
  - b) *Podrejena pravica*, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.
  - c) *Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja*, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.
- (vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 95 – v nadaljevanju MSOV).

## 1.7 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.  
(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstim v kategorijo, ki nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada *tržna vrednost*, kot je opredeljena v MSOV.

*Tržna vrednost* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile  
(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30).

## 1.8 Datum ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti se nanaša na dan 15.11.2021.

## 1.9 Obseg raziskav

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- identifikacija naročnika in njegovih potreb ter opredelitev naloge,
- identifikacija premoženja/nepremičnine in premoženjskih pravic,
- zbiranje podatkov:
  - fizični in pravni podatki o premoženju/nepremičnini ,
  - katastrski in ZK podatki,
  - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
  - podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti,
- pregled premoženja,
- izdelava analiz,
- izvajanje ocenjevanja,
- presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti,
- izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku,
- arhiviranje dokumentacije.

## 1.10 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

- Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb – definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine
- Zbornik strokovnega seminarja Tržno vrednotenje 2003
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SICGRAS, 2010)
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, SURS, PISO, BS...
- Podatki nepremičninskih organizacij in aplikacija CGSCenilec
- Podatki z ogleda
- Arhiv ocenjevalca

### **1.11 Vrsta poročila**

Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice na nepremičninah je pripravljeno v neskrajšani obliki in je bilo dogovorjeno kot del določitve obsega dela (glej MSOV 101-Obseg dela). (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.1).

Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume postavke iz odstavka 30.1 oziroma 40.1. (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.3).

### **1.12 Predpostavke in posebne predpostavke**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veščin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Ocenjevalec vrednosti je podatki in informacije preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Opisi nepremičnin, ki so zajeti v tem poročilu, so informativne narave in pri zainteresiranem kupcu ne morejo nadomestiti ogleda nepremičnine.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodabljati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.
- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

### **1.13 Omejitev uporabe, razširjanja in objave**

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.

Dovoljena je samo objava na portalu sodnedrazbe.si.

### **1.14 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

### **1.15 Datum poročila o ocenjevanju**

Datum izdelave poročila je 18.11.2021.



## 2 ANALIZA LOKACIJE

### 2.1 Makrolokacija, gospodarsko in družbeno okolje

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Hrastje v občini Šentjur.

Šentjur je 11 km oddaljen iz Celja, 4 km do priključka na avtocesto v Dramljah, v bližini pa so tudi večji turistični termalni centri Rogaške Slatine in Podčetrtek.

Za mesto je bil Šentjur oklican v oktobru 1990. Njegov grb je posnet po grbu trga na pečatu iz leta 1539. Zgornji trg Šentjurja, ki dominira nad mestom s cerkvijo Svetega Jurija je bil dom znamenitih skladateljev Ipavcev in je preurejen v muzej.

Šentjur je z višje in visokošolskim študijem na Šolskem centru Šentjur postal tudi študijski center. V mestu sta dve osnovni šoli, Osnovna šola Franja Malgaja in Osnovna šola Hrušavec Šentjur.

Upravno je razdeljena je na 13 krajevnih skupnosti. Občinsko središče je mesto Šentjur, ki je tudi poselitveno in zaposlitveno središče.

Gričevnata pokrajina ustvarja pogoje za razvoj sodobne kmetijske proizvodnje s poudarkom na sadjarstvu, vinogradništvu in živinoreji. Danes se pospešeno razvija obrt in podjetništvo, predelovalne panoge, trgovina in razne poslovne dejavnosti, tako v obrtni in industrijski coni v Šentjurju, kot v drugih krajih na območju občine.

Občina Šentjur sodi med večje slovenske občine, saj meri 222,3 km<sup>2</sup> in sega od drameljskih gor na severu do razgibanega kozjanskega gričevja in vrhov Bohorja na jugu.

Sredi leta 2019 je imela občina približno 19.190 prebivalcev (približno 9.650 moških in 9.530 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 20. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 86 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (103 prebivalci na km<sup>2</sup>).

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 7,4 (v Sloveniji 7,2). Povprečna starost občanov je bila 43,0 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

V občini je delovalo 12 vrtcev, obiskovalo pa jih je 776 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 1.820 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 720 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 36 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb - to je več od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 16 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 14 % nižja.

(vir: internetna stran občine, SURS)

### 2.2 Trg nepremičnin

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov.



Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer.

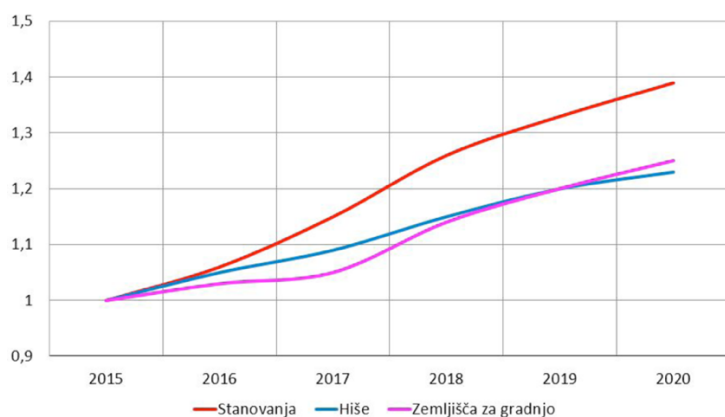
Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo.

Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronskim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija od leta 2015 do 2020 (osnova cene 2015)



Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	133	40.000	58.000	95.000	1976	128	960
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	107	36.000	55.000	85.000	1980	123	980
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	20	59.000	84.000	130.000	1972	184	880

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	55	20	27	35	910
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	44	19	25	30	910
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	11	33	40	42	910

Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTRA	1	-	17	146.000	13	60

(Vir: GURS)

## 2.3 Mikrolokacija

Nepremičnina se nahaja na slabše komunlno opremljenem, hribovitem in pretežno kmetijskem območju. Komunalna urejenost območja je srednja, zagotovljena je voda in elektrika ter telefon.

Od centra Loke pri Žusmu je oddaljena 5 km, od Šentjurja pa 13,5 km.

Dostop do objekta je po asfaltni lokalni cesti.

Mikrolokacijo za stanovanjski objekt ocenjujem kot ustrezno.

## 2.4 Morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe

Za ocenjevano nepremičnino glede na tip nepremičnine (stanovanjska hiša) in glede na lokacijo ne obstaja verjetnost povpraševanja po drugih namenih uporabe.

## 2.5 Analiza najgospodarnejše rabe

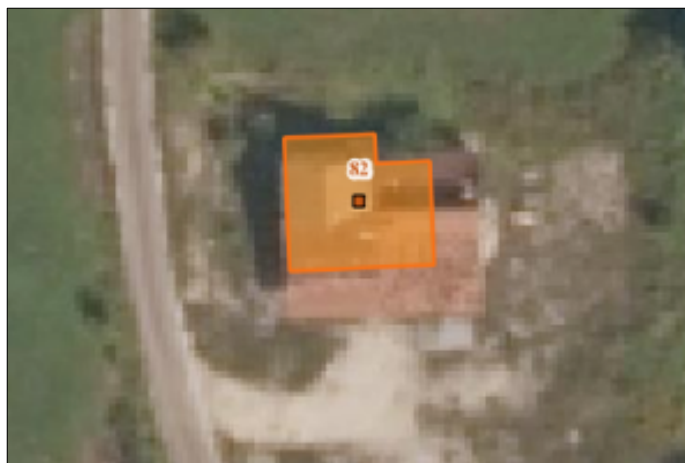
Najgospodarnejša uporaba premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja.

Obravnavano zemljišče je pozidano stanovanjskim objektom. Glede na lokacijo obstoječa vsebina oziroma izraba prostora na dan ocenjevanja ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe in zagotavlja najvišjo vrednost obravnavanega zemljišča.

## 3 OPIS NEPREMIČNIN

### 3.1 Splošen opis ocenjevanih nepremičnin

Stanovanjski objekt, ki stoji na parcelah \*166, 520 in 521 k.o. 1154 Dobrina, ima števil. stavbe 82. Lastnik se ogleda ni udeležil in gradbena dokumentacija mi ni bila predložena. Od lastnika sem po telefonu dobil informacijo, da za prizidek ni bilo izdano gradbeno dovoljenje in gre za črnogradnjo.



Objekt je starejša stanovanjska hiša, stara preko 50 let (po podatku s strani lastnika okoli 1968).

Streha nad starim objektom je krita s starejšim valovitim salonitom, prizidani del pa s starejšim opečnim zareznikom. Kleparski izdelki niso nameščeni.

V mansardi je izdelana ena soba, delno uporabni so lahko tudi nizki prostori s poševnim stropom, ki pa jih v ceno ne upoštevam.

Zidovi so zidani z opeko, prizidani deli pa z betonskim votlakom. Okna so PVC, stara 14 let.

Fasada je na prizidanem delu izolacijska, vendar še ni dokončana in je delno le obložena z OSB ploščami. Tudi napušči niso obdelani.

Notranja vrata so lesena, tipske izvedbe.

Stene so ometane in slikopleskarsko obdelane. Stropi so montažno obdelani z OSB ploščami in delno obloženi z mavčnokartonskimi ploščami.

Tlaki so v objektu keramika in iz OSB plošč izdelana podlaga, na katero je v dnevnem prostoru položen topli pod.

V objektu je vodovod, elektrika in telefon. Ogrevanje je centralno, na olje - vendar so nekateri radiatorji odstranjeni in ogrevanje ni v funkciji.

Kanalizacija ni urejena.

Okolica objekta je neurejena in nedokončana.

Dostop do parcele je z asfaltne ceste skozi naselje po ožji, na novo asfaltirani dovozni cesti.

Katastrska občina 1154 DOBRINA, številka stavbe 82

Katastrski vpis

Ne

Število delov stavbe

1

Grafični prikaz

📷

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin
 ☐ Kataster stavb
 ☒ Zbirni kataster GJI
 ☐ Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE

Hrastje 20

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
1154 DOBRINA	*166	*102,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	6,3
LETO IZGRADNJE STAVBE	1990
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Vir: GURS

Zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, obsega celotno parcelo št. \*166 in del parcele št. 521 k.o. 1154 Dobrina.

Ocenjevano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve.

Katastrska občina 1154 DOBRINA, številka parcele \*166

Površina parcele (m<sup>2</sup>)

36

Katastrski dohodek (EUR)

0,00

Urejena parcela

Ne

Grafični prikaz

📷

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin
 ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m<sup>2</sup>)

36

DEJANSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

poseljena zemljišča	36,1
poseljena zemljišča tloris stavbe	63,9

NAMENSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

površine razpršene poselitve	100,0
------------------------------	-------

Katastrska občina 1154 DOBRINA, številka parcele 521

Površina parcele (m<sup>2</sup>)  
Urejena parcela

1.367  
Ne

Katastrski dohodek (EUR)  
Grafični prikaz

7,53  
📷

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	1.367
------------------------------------	-------

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	58,0
poseljena zemljišča	28,6
nedoločena raba	13,4

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	75,0
površine razpršene poselitve	25,0

Vir: GURS



Prikaz območja stavbnega zemljišča

### 3.2 Izmere

Izmere sem opravil na licu mesta za potrebe pred časom opravljene cenitve.

	Prostor	m <sup>2</sup>
1.	Vetrolov	7,38
2.	Hodnik	1,60
3.	Soba	16,53
4.	Spalnica	9,56
5.	Dnevna soba z jedilnico	28,00
6.	Kuhinja	14,30
7.	Kurilnica	3,87
8.	Shramba	3,43
9.	Kopalnica	4,30
10.	WC	1,60
11.	Pralnica	1,22
	Skupaj	91,79

Podstrešje (mansarda) je obdelana le v delu nad obstoječo, staro hišo. Izdelana je le ena soba s samostojnim vhodom, v izmeri 15,00 m<sup>2</sup>.

$$91,79 + 15,00 = 106,97 \text{ m}^2$$

Skupna neto izmera objekta znaša **106,97,00 m<sup>2</sup>**.

Pred objektom je na južni strani izdelana pokrita terasa v izmeri 40,00 m<sup>2</sup>.

### Zemljišče

Zemljišče na parceli \*166 je fundus objekta v izmeri 36 m<sup>2</sup>. Gabariti objekta presegajo velikost te parcele in segajo tudi na parceli 520 in 521.

V ceni upoštevam samo stavbno zemljišče v izmeri **378 m<sup>2</sup>**.

Kmetijska zemljišča oceni cenilec kmetijske stroke.

Parcela	stavbno	kmetijsko	skupaj
*161	36,00		36,00
520		1.331,00	1.331,00
521	342,00	1.025,00	1.367,00
	<b>378,00</b>	2.356,00	2.734,00

## **4 OCENJEVANJE VREDNOSTI**

Za ocenjevanje vrednosti na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti (točka 40.1).

Za večino podlag vrednosti velja, da mora ocenjevalec vrednosti upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki se lahko razlikuje od njene sedanje rabe (odstavek 30.3, MSOV 104 – Podlaga vrednosti).

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti lahko izvajamo z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Način tržnih primerjav je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj. To je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Na donosu zasnovan način - ta način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije.

Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti.

Nabavnovrednostni način oz. stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih.

Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava - amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in ekonomska zastarelost).

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) izvajam z načinom tržnih primerjav in nabavnovrednostnim načinom.

## 4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

V okviru načina tržnih prodaj uporabim metodo neposredne primerjave prodajnih cen.

Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

### 4.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Iz baze podatkov (podatki o izvršenih prodajah - aplikacija CGSCenilci na osnovi evidence trga nepremičnin ETN) analiziram cene prodanih podobnih stanovanjskih hiš v občini v okolici:

ID posla	Pogodbena cena €	Datum pogodbe	Občina	Naslov	Leto gradnje	Neto površina m <sup>2</sup>	Zemljišče m <sup>2</sup>
537.104	29.000	17.3.2021	Šentjur	Voduce 43	1961	88,6	s 836; k 2623
523.548	26.500	2.11.2020	Šentjur	Lopaca 8a	1986	52,0	s 192; k 3001
520.054	64.000	26.10.2020	Šentjur	Košnica 10a	1985	113,7	s 218; k 1963

s – stavbno zemljišče; k – kmetijsko zemljišče

### 4.1.2 Ocena vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin.

Tabela prilagoditev:

NEPREMIČNINA	Obravnavana	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m <sup>2</sup>	106,97	88,6		52		113,7	
Prodajna cena		29.000		26.500		64.000	
indikativna cena/m <sup>2</sup>		327,31		509,62		562,88	
Leto gradnje	1968	1961	2%	1986	-3%	1985	-3%
Lokacija		enaka	0%	boljša	-5%	enaka	0%
Dostop		slabši	5%	slabši	5%	enak	0%
Kvaliteta		enaka	0%	boljša	-5%	boljša	-5%
Vzdrževanje		boljše	-5%	boljše	-10%	boljše	-10%
Dodatni objekti	ne	21m <sup>2</sup>	-5%	ne	0%	ne	0%
Zemljišče m <sup>2</sup>	378	836	-12%	192	-15%	218	-10%
Čas prodaje		17.3.2021	5%	2.11.2020	7%	26.10.2020	7%
			-10%		-26%		-21%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m <sup>2</sup>		294,58		377,12		444,68	
Povprečna prodajna cena:	372,13 €/m <sup>2</sup>						

Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina. Povprečna prodajna cena primerljivih nepremičnin z upoštevanjem prilagoditev znaša 372,13 €/m<sup>2</sup>.

Vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem: 106,97 m<sup>2</sup> x 372,13 €/m<sup>2</sup> = 39.806,75 €.

Indikativna vrednost nepremičnin po načinu tržnih primerjav znaša **39.810,00 €**.



## 4.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Izvaja se po naslednjih korakih:

Določimo vrednost reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, in pa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo

Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:

Fizičnega poslabšanja - to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

V primeru, ko je kronološka starost (KS) večja od dobe koristnosti, najprej določimo preostalo dobo koristnosti (PDK), to je dobo do popolne dobe koristnosti.

Dejansko starost pa izračunamo na osnovi naslednje formule:  $DS = DK - PDK$

Kjer pomeni: DS – dejanska starost

DK – doba koristnosti

PDK – preostala doba koristnosti

Funkcionalnega zastaranja - pomeni, da nekaj ni več primerno za uporabo, da ne ustreza sodobnim standardom. Lahko je ozdravljivo ali neozdravljivo, kar je odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine.

Ekonomskega zastaranja - nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.

Nato prištejemo še stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

### Stanovanjska hiša

*Ocena nabavnega stroška novega, dokončanega objekta (povprečen strošek gradnje, podatki Portal PEG):*

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Skupaj
NSNO	106,97	850,00	90.924,50

Ocena zastaranja objekta (ZO):

**Fizično poslabšanje** je posledica izrabe in poškodb in je lahko ozdravljivo, če so stroški popravila manjši od dodatne vrednosti ali neozdravljivo, če stroški za popravilo presegajo koristi. Osnovni del objekta je star več kot petdeset let, prizidek pa je bil zgrajen po letu 1990 in dokončan šele v zadnjih letih - oziroma je še delno nedokončan. Zato za cenitev upoštevam kot dejansko starost objekta 35 let, za kratkotrajne komponente pa povprečno starost 25 let.

a. Kratkotrajne komponente		55%
Nadomestitveni stroški	€	50.008,48
Ekonomska življenjska doba	let	40,00
Dejanska starost	let	25,00
Preostala življenjska doba	let	15,00
Zmanjšana vrednost	%	0,63
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	31.255,30

b. Dolgotrajne komponente	45%	
Nadomestitveni stroški	€	40.916,03
Ekonomska življenjska doba	let	80,00
Dejanska starost	let	35,00
Preostala življenjska doba	let	45,00
Zmanjšana vrednost	%	0,44
Znesek zmanjšanja vrednosti	€	17.900,76

Nadomestitveni stroški	€	90.924,50
- kratkotrajne komponente	€	31.255,30
- dolgotrajne komponente	€	17.900,76
Skupaj fizično poslabšanje	€	49.156,06

41.768,44

**Funkcionalno zastaranje** pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Zastareli del lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa modernim standardom.

Zaradi zastarelih in slabih materialov ter slabe kvalitete izvedbe in nedokončnosti upoštevam zastaranje v višini 15 %.

$$41.768,44 \text{ €} \times 0,15 = 6.265,27 \text{ €}$$

**Ekonomsko zastaranje** je lahko zastarevanje zaradi okolja ali lokacije in ni ozdravljivo.

Lokacija je odmaknjena, upoštevam zastaranje v višini 10%.

$$41.768,44 \text{ €} \times 0,15 = 4.176,84 \text{ €}$$

Rekapitulacija zastaranja (ZO) :

- fizična obrabljenost	- 49.156,06 €
- funkcionalno zastaranje	- 6.265,27 €
- ekonomsko zastaranje	- 4.176,84 €
Skupaj	- 60.198,17 €

Strošek stanovanjskega objekta:

$$SO = NSNO - ZO = 90.924,50 \text{ €} - 60.198,17 \text{ €} = 30.726,33 \text{ €}$$

Pomožni objekti:

Upoštevam pokrito teraso v izmeri 40 m<sup>2</sup>: 40,00 m<sup>2</sup> x 150,00 €/m<sup>2</sup> x 0,45 = 2.700,00 €.

Zemljišče:

Ocena zemljišča se izvede kot da je prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe.

Po zemljiškoknjižnih podatkih znaša skupna površina stavbnega zemljišča (zazidanega in nezazidanega) skupaj 378,00 m<sup>2</sup>.

Za cenitev zemljišča uporabim podatek o cenah primerljivih stavbnih zemljišč, ki znaša 20,00 €/m<sup>2</sup>.

$$\text{Vrednost stavbnega zemljišča znaša: } 378,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 7.560,00 \text{ €}.$$

$$\text{Vrednost nepremičnine: } 30.726,33 \text{ €} + 2.700,00 \text{ €} + 7.560,00 \text{ €} = 40.986,33 \text{ €}$$

Indikativna vrednost nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu znaša 40.990,00 €.

## 5 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

### 5.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti za nepremičnino

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

Način tržnih primerjav, ki izhaja iz podatkov s trga nepremičnin v okolici ocenjevane posesti.

Indikativna tržna vrednost: 39.810,00 €

Nabavnovrednostni način, ki temelji na višini stroškov za reprodukcijo enake nove posesti, nato pa se odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela nepremičnina.

Indikativna tržna vrednost: 40.990,00 €

### 5.2 Utemeljitev ocenjene končne vrednosti

Za ugotovitev končne vrednosti se odločim za ponderirane vrednosti: rezultat načina tržnih primerjav v višini 70% in rezultat nabavnovrednostnega načina v višini 30%:

Končna ocena vrednosti:

	metoda	€	ponder	vrednost
1	Način tržnih primerjav	39.810,00	70,00%	27.867,00
2	Nabavnovrednostni način	40.990,00	30,00%	12.297,00
				40.164,00

Prizidani del objekta je zgrajen brez ustrezne gradbene dokumentacije in gre za nelegalno gradnjo.

Območje, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina, v OPN občine Šentjur spada v enoto urejanja prostora HR 56, legalizacija je mogoča.

Ocena predvidenega stroška legalizacije:

Opis stroška	vrednost
Strošek projektne dokumentacije	3.500,00
Strošek komunalnega prispevka	1.500,00
Prispevek za uzurpacijo	1.000,00
	6.000,00

Tržna vrednost z upoštevanjem predvidenih stroškov zaradi nelegalne gradnje:

40.164,00 € - 6.000,00 € = 34.164,00 ~ 34.160,00

Tržna vrednost lastninskih pravic na stanovanjskem objektu na naslovu  
Hrastje 20 v Loki pri Žusmu ter pripadajočem stavbnem zemljišču, znaša na dan 15.11.2021 :

**34.160,00 €**



## 6 IZJAVE OCENJEVALCA

### 6.1 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV,
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

### 6.2 Izjava ocenjevalca po SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti tovrstnih objektov;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil 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 pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti
- 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 bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal 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 s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Bogomir Amon



## 7 PRILOGE

*Fotografije z ogleda*

Pritličje





## Mansarda/podstrešje

