



POROČILO O OCENJEVANJU TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Kmetijsko zemljišče

1

Nepremičnina na parc.štev. *252, 1218/5, 1218/3, 1218/7, 1218/8, 1
218/9, 1232/8, 1232/9, 1232/54, 1197/2 , 1197/4, k.o. 775 Dežno

Opr.št.
VL 45437/2024



Slovenska Bistrica, 25. 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 tržno lastninskega deleža pravic, v izvršilni zadevi

upnika:

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, Slovenska Bistrica,

zoper dolžnika:

ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole (trenutno Povšetova 5, Ljubljana).

Nepremičnina:	Kmetijsko zemljišče parc.št. *252, 1218/5, 1218/3, 1218/7, 1218/8, 1 218/9, 1232/8, 1232/9, 1232/54, 1197/2 , 1197/4, k.o. 775 Dežno
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:	Lastninska pravica do 1/1 celote
Namen ocenjevanja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin – premoženja - v izvršilnem postopku
TRŽNA VREDNOST (EUR)	3.904,00€
Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele	Tržna vrednost v skupni vrednost in po posamezni parceli je podana na strani 8.
Možnost trženja oz. prodaje po delih	Glede na ponudbo in povpraševanje po ocenjevanih in podobnih kmetijskih možnosti so možnosti uspešnega trženja resnično minimalne in zato težko napovedljive.

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, prav tako v elektronski obliki, v pdf. formatu.



Cenilec:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.





PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

1.1 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

1.2 Lastnik nepremičnin

1. ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 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 poslovnofinančni 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
- spletna aplikacija TRGOSKOP, Geodetski inštitut Slovenije

1.7 Datum ogleda

Ker sem ogled premetnih nepremičnin opravil letos 21.05.2024, ponovnega ogleda za potrebe tega ocenjevanja nisem opravil, ker zadeva iste nepremičnine.



1.6 Datum ocenjevanja

Datum vrednotenja nepremičnin je 25.10.2024.

1.8 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 25.10.2024.

1.10 Predpostavke in omejitvene okoliščine

Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, agencij za prodajo nepremičnin, upravnih organov in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana nepremičnina in primerljive posesti. S tem tudi 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 dolgovi.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- 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.

4

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).
- Bremena na nepremičnini, če obstajajo, so v poročilu podana v skrajšani obliki. Za natančnejše informacije je potrebno pogledati elektronske zk izpiske.
- Vpliv geološke sestave zemljišča, obremenitve okolja, naravne in kulturne dediščine niso elementi ocene vrednosti v tem poročilu.
- Veljavno je le originalno podpisano poročilo s strani avtorjev.

2. PODATKI IN ANALIZA NEPREMIČNIN

2.1 Pravno stanje

Šifra in ime k.o.	Parc.št.	Lastništvo
775 Dežno	*252	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1197/2	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1197/4	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1218/3	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1218/5	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1218/7	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1218/8	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1218/9	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1232/8	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1232/9	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote
775 Dežno	1232/54	ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole , do 1/1 celote



Vir: eSodstvo, Zemljiška knjiga, dostop: sodni izvedenci, sodni tolmači in sodni cenilci, https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/list.html

2.2 Namenska raba

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	primarna nam.raba
1	775	DEŽNO	*252	155	23	kmetijska zemljišča (100%)
2	775	DEŽNO	1197/2	2104	23	kmetijska zemljišča (94%)
3	775	DEŽNO	1197/4	722	23	mešana raba
4	775	DEŽNO	1218/3	15520	18	gozdna zemljišča (99%)
5	775	DEŽNO	1218/5	774	23	kmetijska zemljišča (100%)
6	775	DEŽNO	1218/7	1425	23	kmetijska zemljišča (99%)
7	775	DEŽNO	1218/8	1517	23	kmetijska zemljišča (93%)
8	775	DEŽNO	1218/9	2092	23	pretežno kmetijska zemljišča (70%)
9	775	DEŽNO	1232/8	1720	23	gozdna zemljišča (99%)
10	775	DEŽNO	1232/9	7309	21	pretežno kmetijska zemljišča (70%)
11	775	DEŽNO	1232/54	702	23	pretežno gozdna zemljišča (82%)

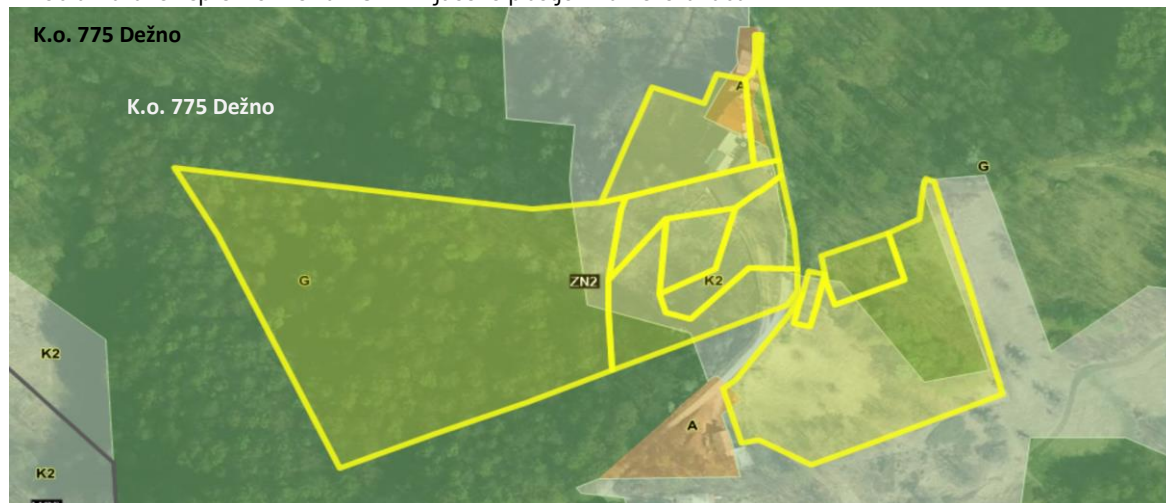
Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=makole> in GURS, dostop za registrirane zunanje uporabnike

2.3 Grafični prikaz

– obravnavane nepremičnine na DOF



– obravnavane nepremičnine na DOF z vključeno plastjo - namenska raba



Vir: GURS, dostop za registrirane zunanje uporabnike

Na osnovi ugotovljenega dejanskega stanja, sva s cenilcem gozdarske stroke g. Bračičem, opravila uskladitev dejanske in namenske rabe, kakor sledi:



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka parcele	površina m2	namenska raba	ocenjena površina		Cenilec
						kmet. zemlj. m2	gozd m2	
1	775	DEŽNO	*252	155	kmetijska zemljišča (100%)	155		Lešnik
2	775	DEŽNO	1218/3	15520	gozdna zemljišča (99%)	0	15520	Bračič
3	775	DEŽNO	1218/5	774	kmetijska zemljišča (100%)	774	0	Lešnik
4	775	DEŽNO	1218/7	1425	kmetijska zemljišča (99%)	1425	0	Lešnik
5	775	DEŽNO	1218/8	1517	kmetijska zemljišča (93%)	1517	0	Lešnik
6	775	DEŽNO	1218/9	2092	pretežno kmetijska zemljišča (70%)	1464	628	Leš-Bra
7	775	DEŽNO	1232/8	1720	gozdna zemljišča (99%)	0	1720	Bračič
8	775	DEŽNO	1232/9	7309	pretežno kmetijska zemljišča (70%)	5116	2120	Leš-Bra
9	775	DEŽNO	1232/54	702	pretežno gozdna zemljišča (82%)	126	576	Leš-Bra
10	775	DEŽNO	1197/2	2104	kmetijska zemljišča (94%)	2104	0	Lešnik
11	775	DEŽNO	1197/4	722	mešana raba	332	137	Leš-Bra
				34040		13014	20700	

In po gornji uskladitvi in razdelitvi opravila ocenjevanje tržne vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda.

Nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja so locirane v naselju Dežno. Oddaljenost od kraja Makole znaša cca 3km po strmi asfaltirani cesti.

Prevladujoča tla so distričen ranker. Tla so distrična rjava tla, na miocenskih peskih, peščenjakih in konglomeratih neprimerna za kmetijsko pridelavo. Zaraščenost s samoniklim grmovjem in posameznimi mladimi drevesci listavcev, na obravnavanem kmetijskem zemljišču, je takorekoč popolna. Glede tega je namenska kot formalna dejanska raba neustrezna, zaradi česar sva s cenilecem gozdarske stroke opravila ustrezno prilagoditev in usklajitev. Naklon, ki pretežno presega 25%, dodatno onemogoča kmetijsko pridelavo.

2.4 Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe

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

Najboljša uporaba je definirana kot logično verjetna in legalna uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšanje posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki:

a- Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča

Po veljavnih prostorskih aktih Občine Makole je zemljišče nepremičnin, ki so predmet tega ocenjevanja, po namenski rabi opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče, K2.

Na območju, kjer se nahaja kmetijsko zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, veljajo sledeči prostorski akti:

Odlok o prostorskem načrtu občine Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Makole, (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/13).

b- Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišča

Ocenjujem, da ne obstaja razumna verjetnost za spremembo in korekcijo namenske rabe zemljišču predmetnih kmetijskih nepremičnin.

c- Razmere na trgu nepremičnin

Povpraševanja po kmetijskem zemljišču v ožji okolici ni, širše pa le sporadično, enako velja za ponudbo.

d- Predvidene spremembe v soseski

Spremembe niso predvidene.

e- Najboljša uporaba nepremičnine

Menim, da je najboljša uporaba zemljišča v zatečenem stanju dosežena.

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

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI

3.1 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, (ZSIC kmet, <http://www.zdruzenje-sickmet.si/>).

Izbran način ocenjevanja

Za ocenjevanje pravic na nepremičnini uporabim način tržnih primerjav in dohodkovni – na donosu zasnovan način.

A/ Način tržnih primerjav

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.

Metoda tržnih primerjav je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami.

Za ocenjevanje tržne vrednosti po metodi tržnih primerjav, uporabim podatke o primerljivih nepremičninah, ki so predmet tržnih transakcij v podatkovni bazi aplikacije TRGOSKOP, ki daje ažurne in zanesljive podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami na slovenskem trgu nepremičnin, podatke, ki se tedensko posodablja.

7

Podatki obravnavanih nepremičnin

Skupna površina ocenjevanega kmetijskega zemljišča = 12923 m².

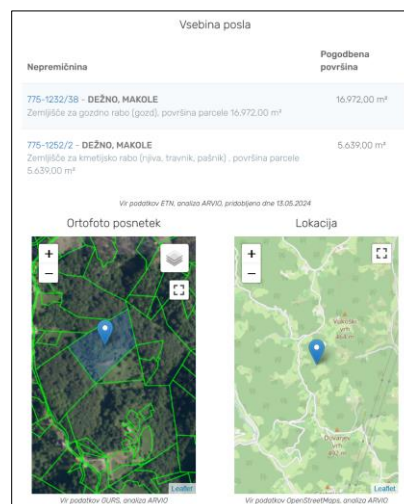
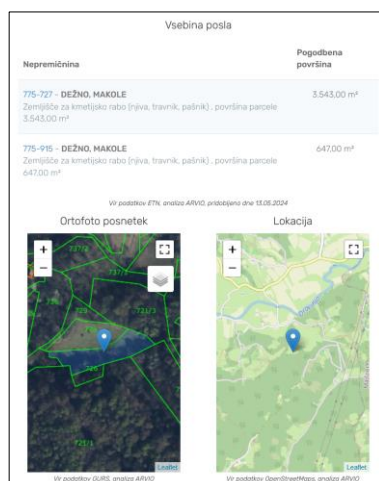
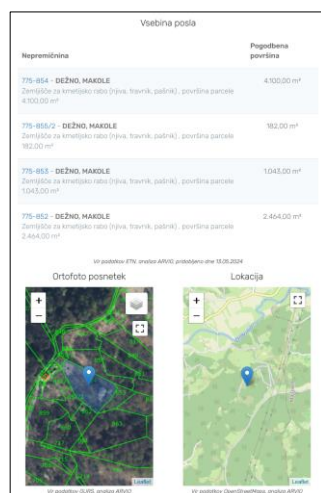
Izbrane in za ocenjevanje uporabljene, so bile naslednje prodaje primerljivih nepremičnin iz evidentiranih opravljenih tržnih transakcij:

Id	Vrsta posla	Datum	Pogodbena	Cena	Površina	Delež	Občina	Šifra KO	Ime KO	Površina	Namenska
posla		sklenitve	cena €	[€/m ²]	[m ²]	prodaje				[m ²]	raba
657974	Kupoprod. prosti trg	29.04.2022	3.500,00	0,449352	7789	1/1	MAKOLE	775	Dežno	383	KMET. ZEMLJIŠČA
664296	Kupoprod. prosti trg	06.06.2022	5.400,00	1,288783	4190	1/1	MAKOLE	775	Dežno	1269	KMET. ZEMLJIŠČA
750151	Kupoprod. prosti trg	14.06.2023	11.000,00	0,486489	22611	1/1	MAKOLE	775	Dežno	256	KMET. ZEMLJIŠČA

ID posla 657974

ID posla 664296

ID posla 750151



IZRAČUN

Tabela prilagoditev

ELEMENTI	ENOTE	OCENJEVANA	PRIMERLJIVE PRODAJE		
			1	2	3
Vir: TRGOSKOP	ID posla:		657974	664296	750151
Katastrska občina		DEŽNO	DEŽNO	DEŽNO	DEŽNO
Obseg pravic			popoln	popoln	popoln
Prodajni pogoji			običajni	običajni	običajni
Vrsta transakcije			prosti trg	prosti trg	prosti trg
Ocenjevana površina	m2	13014	7789,00	4190,00	22611,00
Datum sklenitve posla			29.04.2022	06.06.2022	14.06.2023
Cena			3.500,00	5.400,00	11.000,00
Cena/enoto	€/m2		0,45	1,29	0,49
Prilagoditve					
Čas prodaje	%		0,00	0,00	0,00
Prodajni pogoji	%		0,00	0,00	0,00
Obseg pravic	%		0,00	0,00	0,00
Vrsta transakcije	%		0,00	0,00	0,00
Lokacija	%		-5,00	-5,00	-5,00
Oblika	%		10,00	10,00	10,00
Lega - naklon - velikost	%		40,00	40,00	40,00
Dostopnost	%		7,00	7,00	10,00
Indik.vrednost po prilagoditvah	€/m2		0,22	0,62	0,22
Delež uteži	%		40,00	20,00	40,00
Delež uteži v vrednosti	€/m2		0,09	0,12	0,09
Vrednost vsote vseh deležev	€/m2			0,30	
Ocenjevana površina nepremičnine	m2			13014	
Vrednost ocenjevanih nepremičnin =				3904	

Tržna vrednost nepremičnin po metodi tržnih primerjav, zaokroženo : 3.904,00€

8 Vrednost kmetijskega zemljišča po posamezni parceli :

1	775	DEŽNO	*252	155	0,30	46,50
2	775	DEŽNO	1218/3	0	0,30	0,00
3	775	DEŽNO	1218/5	774	0,30	232,20
4	775	DEŽNO	1218/7	1425	0,30	427,50
5	775	DEŽNO	1218/8	1517	0,30	455,10
6	775	DEŽNO	1218/9	1464,4	0,30	439,32
7	775	DEŽNO	1232/8	0	0,30	0,00
8	775	DEŽNO	1232/9	5116,3	0,30	1534,89
9	775	DEŽNO	1232/54	126,36	0,30	37,91
10	775	DEŽNO	1197/2	2104	0,30	631,20
11	775	DEŽNO	1197/4	332	0,30	99,60
						3904

5. ZAKLJUČEK

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičnini, na parc.št. *252, 1218/5, 1218/3, 1218/7, 1218/8, 1218/9, 1232/8, 1232/9, 1232/54, 1197/2, 1197/4, k.o. 775 Dežno,

v lasti ANDREJ GAJŠEK, Dežno pri Makolah 49, Makole (trenutno Povšetova 5, Ljubljana), do 1/1 celote,

ki je po namenski rabi v delu, ali celoti površine posamezne nepremičnine, kmetijsko zemljišče,

ocenjena za potrebe izvršilnega postopka, z metodo primerjave prodaj,

na dan

25.10.2024:

3.904,00€



ČENITEV OPRAVIL:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.

cenilec kmetijske stroke

Prešernova 2, 3310 Slovenska Bistrica

Slovenska Bistrica, 25.10.2024.



6. PRILOGE

6.1. Izjava ocenjevalca

Po 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 cenilcu nudil pomembne strokovne pomoči.

Slovenska Bistrica, 25.10.2024.

6.2. Posnetki obravnavanih nepremičnin

9



Posnetki z oglada, 06.05. in 21.05.2024.

