



Številka: 47802-5/2016-2
Datum: 23. maj 2016

SKLEP
o prodaji nepremičnin
parc. št. *42/4, *42/5, 811, 812/1, 812/2 in 813, k. o. Drvanja

PREDLAGATELJ: Župan Občine Benedikt

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Občine Benedikt

POROČEVALEC: Darja Zemljina, Referentka za upravne, stanovanjske in splošne zadeve

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti–ZSPDSL (Uradni list RS, št. 86/2010), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011), 14. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011) in Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Benedikt za leto 2016, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Benedikt na 12. redni seji dne 20. 4. 2016, se sprejme Sklep o prodaji nepremičnin parc. št. *42/4, *42/5, 811, 812/1, 812/2 in 813, k. o. Drvanja, kot je predložen.



OBČINA BENEDIKT

Občinski svet

Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT

tel.: 02 703 60 80; telefaks: 02 703 60 81

e-pošta: obcina@benedikt.si

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti–ZSPDSLS (Uradni list RS, št. 86/2010), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011), 14. člena Statuta Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011) in Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Benedikt za leto 2016, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Benedikt na 12. redni seji dne 20. 4. 2016 je Občinski svet Občine Benedikt na _____. redni seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

I.

Izvede se prodaja nepremičnin parc. št. *42/4, *42/5, 811, 812/1, 812/2 in 813, k. o. Drvanja.

II.

Cena navedenih nepremičnin v I. točki tega sklepa znaša _____ EUR. Davek na dodano vrednost in davek na promet nepremičnin sta zajeta v ceno.

Vsi drugi stroški, povezani s prenosom lastninske pravice v zemljiško knjigo, niso zajeti v ceno in bodo strošek kupca.

Številka: 47802-5/2016-
Benedikt,

Milan GUMZAR
ŽUPAN

Obrazložitev

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS (Uradni list RS, št. 86/2010) – v nadaljevanju: ZSPDSLS, kakor tudi Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011) – v nadaljevanju: uredba določata tri metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem, in sicer javno dražbo, javno zbiranje ponudb in neposredno pogodbo.

Glede na to, da so parc. št. 811, 812/1 in 812/2, k. o. Drvanja v prostorskem planu v celoti opredeljene kot drugo kmetijsko zemljišče, parc. št. *42/4, *42/5 in 813, k. o. Drvanja pa kot stavbno zemljišče – površine podeželskega naselja, moramo nepremičnine prodajati kot celoto, in sicer moramo na oglasni deski objaviti ponudbo prodaje kmetijskega zemljišča, kmetije oziroma gozda.

Občinski svet Občine Benedikt je za zgoraj navedene nepremičnine v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Benedikt za leto 2016 sprejel tržno oziroma orientacijsko vrednost 22.700,00 EUR brez DDV-ja in davka na promet nepremičnin, in sicer na podlagi cenitve premoženja, ki jo prilagamo.

10. maja 2016 je na Občinsko upravo Občine Benedikt prispela vloga Saša Zerneca, v kateri predlaga vlagatelj ceno 22.700,00 EUR, vendar pa bi v to ceno naj bil vključen tudi DDV in davek na promet nepremičnin. Vloga Saša Zerneca je priložena h gradivu.

Občinskemu svetu Občine Benedikt dajemo Sklep o prodaji zgoraj navedenih nepremičnin v obravnavo in sprejem.



Sašo ZERNEC
Breznikova cesta 15

2234 BENEDIKT

OBČINA BENEDIKT

PREJETO: 10-05-2016	DM: Z
Klas. zn.: F1802-5/2016	PRIL: /
Opomba: 1	VRED: /

Benedikt, 6. 5. 2016

OBČINA BENEDIKT
Čolnikov trg 5

2234 BENEDIKT

Vloga za nakup nepremičnin

Spoštovani,

podpisani Sašo ZERNEC prosim zgornji naslov, da mi omogoči nakup zemljišč, in sicer parc. št. *42/4, *42/5, 811, 812/1, 812/2 in 813, k. o. Drvanja. Zemljišča so kmetijska in stavbna.

Za vse nepremičnine ponujam ceno 22.700,00 EUR z davkom na promet nepremičnin in davkom na dodano vrednost.

Prosim za ugodno rešitev vloge.

Lep pozdrav,

Sašo ZERNEC



P O R O Č I L O**O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE - NEPREMIČNISKIH PRAVIC**

Stanovanjska stavba, Id št. stavbe 119, z lokacijo **Sp.Bačkova 18**, na parc.št.*42/4, (ID znak 516-42/4-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360319), parc.št.*42/5, (ID znak: 516-42/5-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360320) in parc.št.813, (ID znak: 516-813/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 4974784) ter **kmetijska zemljišča** parc.št.811, (ID znak: 516-811/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 3689073), parc.št.812/1, (ID 516-812/1-0),k.o.516-Drvanja (ID 3185056) in parc.št.812/2, (ID 516-812/2-0), k.o. 516-Drvanja (ID 4696390)

LASTNIK: **Občina BENEDIKT**, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt

NAROČNIK: **Občina BENEDIKT**, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt

NALOGA, NAMEN: OCENA TRŽNE VREDNOSTI

IZVAJALEC: TEHNOTIM d.o.o., Pesnica pri Mariboru 41, 2211 Pesnica/Mb

ŠTEVILKA POROČILA : **1-048/13**

DATUM CENITVE: 15.05.2013

DATUM IZDELAVE: 22.05.2013

OCENJEVALEC: Stojan KRAJNC SIC, št. odločbe Su 29/85-30;165 -04- 256/02

OMEJITVE: Ocenitev velja kot **informacija**- določitev prodajne – tržne vrednosti za potrebe prodaje in se za druge namene ne sme uporabljati.

TEHNOTIM d.o.o.

Podjetje za projektiranje, inženiring, nadzor in promet z nepremičninami
Pesnica pri Mariboru 41, 2211 Pesnica pri Mariboru

tel./fax. 02/653-22-51

Občina BENEDIKT

Čolnikov trg 5
2234 Benedikt

Pesnica/MB, 22.05.2013

Naš znak : **048 /13**

Zadeva: **Spremnno pismo**

Spoštovani !

V skladu z dogovorom in naročilom, smo po ogledu nepremičnine (stavba, zemljišče) v naravi, za vas izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili tržno vrednost lastninske pravice nepremičnin, ki v naravi predstavljajo glede na pravni status;

Stanovajska stavba, Id št. stavbe 119, z lokacijo **Sp.Bačkova 18**, na parc.št.*42/4, (ID znak 516-42/4-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360319), parc.št.*42/5, (ID znak: 516-42/5-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360320) in parc.št.813, (ID znak: 516-813/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 4974784) ter **kmetijska zemljišča** parc.št.811, (ID znak: 516-811/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 3689073), parc.št.812/1, (ID 516-812/1-0),k.o.516-Drvanja (ID 3185056) in parc.št.812/2, (ID 516-812/2-0), k.o. 516-Drvanja (ID 4696390).

Namen cenitve je oceniti oz. določiti **tržno vrednost nepremičnine** – popolne lastninske pravice, za potrebe določitve **prodajne vrednosti**, oz. morebitne prodaje na tržišču.

Tržna vrednost (market value) je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2011 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.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2011 in se odločili uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

Predmetno oceno vrednosti je izdelal **Stojan Krajnc**, dipl. inž. gradb., stalni sodni cenilec in izvedenec gradbeništva ter stavbnih zemljišč, pri Okrajnem sodišču v Mariboru in Ministrstvu za pravosodje RS, št.odločbe/licence 165-04-256/02, z opravljenim izpitom za tržno vrednotenje št.165-04-28/04, z opravljenim strokovnim izpitom za odgovornega projektanta pri ZAPS in odgovornega nadzornika pri IZS.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti, ob upoštevanju vseh pridobljenih in navedenih podatkov ter najgospodarnejše uporabe, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji, upoštevajoč tudi variabilni trg, ocenjujemo da je tržna vrednost absolutne lastninske pravice zgoraj navedenih nepremičnin kot celota, na dan **15.05.2013**;

Predlagani indikator vrednosti **22.700,00 EUR**

V nadaljevanju je pisno poročilo, v katerem so podane analize in komentarji na podlagi katerih smo oblikovali naše zaključke. V zvezi s podano oceno je upoštevati dejstvo, da je poročilo last naročnika, torej ga brez njegovega soglasja ne more prejeti nihče drug. Prav tako je vzeti na znanje, da je namen vsakega cenitvenega poročila naročniku priskrbeti **le informacijo o vrednosti nepremičnine**, ne obvezuje pa naročnika in lastnika k sklenitvi prodajne ali druge pogodbe za vrednost, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Od sposobnosti naročnika (pogajanje...) in potencialnega kupca je v končni meri in odvisnosti odvisna **prodajna cena** nepremičnine.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim obvestite. Zahvaljujemo se vam za dano priložnost in upamo, da nas boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali.

Lep pozdrav!

Direktor :
Stojan **KRAJNC**, dipl. inž. gradb.

IZHODIŠČA – OMEJITVENI POGOJI IN OKOLIŠČINE

Naročnik: Občina BENEDIKT, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt

Namen cenitve: Oceniti vrednost nepremičnine, kot osnova za prikaz **tržne vrednosti**, ki bo služila za zavarovanje hipotekarnega posojila, v skladu z MNUOV2, za potrebe prodaje na tržišču, **oz.** le kot **informacija** in ni pogojena s **prodajno ceno** ki bi se lahko dosegla na tržišču na predmetni lokaciji, upoštevajoč tudi variabilni odklon. Predmetno poročilo bo služilo za potrebe poslovne odločitve naročnika.

Vrsta vrednosti: Na podlagi razgovora z naročnikom je dogovorjeno, da se opravi ocenitev **tržne vrednosti nepremičnine na dan 15.05.2013.**

Identifikacija posesti:

Nepremičnina, ki je kot celota predmet cenitve, predstavlja v naravi **Stanovanjsko stavbo**, Id št. stavbe 119, z lokacijo **Sp.Bačkova 18**, na parc.št.*42/4, (ID znak 516-42/4-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360319), parc.št.*42/5, (ID znak: 516-42/5-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360320) in parc.št.813, (ID znak: 516-813/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 4974784) ter **kmetijska zemljišča** parc.št.811, (ID znak: 516-811/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 3689073), parc.št.812/1, (ID 516-812/1-0),k.o.516-Drvanja (ID 3185056) in parc.št.812/2, (ID 516-812/2-0), k.o. 516-Drvanja (ID 4696390). Za zemljišča je pridobljeno potrdilo o namenski rabi.

Omejitve : Vpisana zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve – odločba CSDL

Cenilec: Cenilno poročilo je izdelal Stojan **Krajnc**, dipl.gradb.inž., stalni sodni cenilec in izvedenec gradbeništva ter stavbnih zemljišč, pri Okrajnem sodišču v Mariboru in ministrstvu za pravosodje RS, št. odločbe/licence 165 -04 – 256/02, z opravljenim izpitom za tržno vrednotenje št.165-04-28/04 ter z opravljenim strokovnim izpitom za odgovornega projektanta pri ZAPS in odgovornega nadzornika pri IZS..

Uporabljene metode in analize :

Analiza trga, Analiza soseseke, Analiza nepremičnine
Tržna vrednost je opravljena na osnovi analize tržnih transakcij, objavljenih v sredstvih javnega obveščanja, spremljanja splošnih gospodarskih gibanj v Mariboru/soseseke-Tabor, Pobrežje, Tezno, Studenci, Brezje../, primestnih naselij Malečnik, Nebova, Bresternica, Kamnica, Bezena, Slivnica, Rače, Hoče, Pesnica, Zg. Kungota, Šentilj, Miklavž..... ostalih krajev, mest in naselij ter na osnovi analize podatkov o realiziranih prodajah nepremičnin, ki so bile izvršene v preteklih nekaj mesecih,oz.v prostem prometu z nepremičninami, kjer sta tako kupec, kot tudi prodajalec seznanjena z vsemi pogoji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine in nihče od njiju ni bil prisiljen v transakcijo.

Načini in metode ocenjevanja :

Način tržnih primerjav (*sales comparison approach*) – predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, pri čemer je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave (cena/m²) (MSOV 2011)).

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.Upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti .

Na donosu zasnovan način (*income approach*) - vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila lahko to domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora. S postopkom kapitalizacije uporabimo donos za oceno vrednosti (MSOV 2011).

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) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Nabavnovrednostni način (*cost approach*) – ta način se uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu, razen skupaj s prodajo podjetja ali subjekta, katerega del je (MSOV 2011). Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti ki jo ocenjujemo, nato se odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava - amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost) . Tako dobljenemu znesku se doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard **tržne vrednosti**.

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša, in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definicijo so vključeni naslednji pogoji, ki bi morali biti doseženi :

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju
- cena predstavlja znesek, ki je nominalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Podlaga vrednosti - tržna vrednost

Tržna vrednost (market value) je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2011 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.

Viri podatkov: Cenilec razpolaga pri izdelavi poročila z naslednjo dokumentacijo:

- podatki o lastništvu, Redni izpisek iz zemljiške knjige
- osebni ogled, ki sem ga opravil ob prisotnosti naročnika dne **15.05.2013**.
- podatke iz različnih virov, vključujoč razne publikacije, dnevni in revijalni tisk. Opravili sem razgovore s predstavniki gradbenih podjetij in podjetij za prodajo nepremičnin ter s predstavniki različnih institucij, ki ki so vključene v segment planiranja, financiranja in izgradnje ter prodaje nepremičnin.
- Slonep ,Trgoskop, Nepremičnine.net
- GURS – skupna baza podatkov o posredovanju v prometu nepremičnin
- Lastni arhiv evidence prometa nepremičnin
- Surs-a , časnik Finance
- DURS ,podatki o izvršenih transakcijah

Posebni ugotovitveni pogoji in okoliščine:

- lastništvo na nepremičnini sem povzel po podatkih iz uradnih evidenc
- površino zemljišča sem povzel po podatkih iz uradnih evidenc
- površino obravnavane nepremičnine sem povzel po podatkih GURS

Aktivnosti pri ocenjevanju nepremičnine:

- pregled razpoložljive dokumentacije in pridobitev informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino.
- opravil sem ogled nepremičnine v prisotnosti naročnika
- proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.
- proučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin in fizično prilagodljivost nepremičnin.
- vrednost zemljišča je obravnavana kot če bi bilo prazno in na voljo.
- zbral sem primerljive podatke o primerljivih prodajah oziroma ponudbah, ki so primerne za oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Za ocenjevanje zemljišč (po MSOV) so možne metode :

- metoda primerljivih prodaj
- Metoda razporejanja (allocation)
- Metoda izločevanja (extraction)
- metoda zemljiškega ostanka (land residual)
- metoda uglavničenja (ground rent capitalisation)
- metoda razvoja zemljišča (subdivision development)

Uporabljene metode vrednotenja: Pri vrednotenju smo preverili primernost uporabe vseh treh pristopov k izračunu vrednosti posesti, in pri izračunu uporabili vse tri:

- **primerjalni pristop:**metoda seopira na primerjavo realiziranih lastninskih pravic-prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.
- **dohodkovni pristop:** dohodkovni pristop je metoda, ki temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.
- **stroškovni pristop:** pri izračunu po tej metodi je potrebno najprej ugotoviti vrednost nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov objekta, od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizične pomanjkljivosti, funkcionalne pomanjkljivosti in ekonomske pomanjkljivosti) in doda se vrednost nezazidanega zemljišča.

Analiza najboljše uporabe: Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost. Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe predmetne lokacije razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe let-teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Celotna nepremičnina naročnika »takšna, kakršna je« predstavlja takšno izboljšavo zemljišča, ki izpolnjuje vse zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča razen za stanovanjske potrebe, bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječih objektov. Zaradi vsega navedenega smo mnenja, da je najboljša uporaba obravnavanega zemljišča takšna, kakršna je, namreč za stanovanjsko dejavnost

Omejitveni pogoji:

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino morebitno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljamo.

Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.

Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika.

Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.

Ocenjevalec ni dolžan spremljati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.

Nimamo sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnega interesa ali pristranskosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.

Predpostavlja se da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, z veljavnimi PA, geološkimi podatki ter prostorsko zakonodajo, razen če iz poročila izhaja drugače.

Ta cenitev je izdelana v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s standardi o profesionalnem vedenju, ter načelih cenitvene prakse.

Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bila posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.

Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.

Avtorske pravice so zavarovane.

Pravni viri, strokovne podlage za vrednotenje, seznam uporabljene literature in virov ter drugi predpisi izvzeti iz tržišča:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010)
- Zakon o urejanju prostora (Ur.l. št. RS 110/02).
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. št. RS 42/03).
- Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur.l. 12/03)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. št. RS 44/97).
- Standard za izračun površin in prostornin zgradb SIST ISO 9836, DIN 270
- Podatki agencij RS za spremljanje prodajnih – primerljivih transakcij na tržišču.
- Statistične informacije št. 173, 21.06. 2004
- Podatki in navodila Inštituta za revizijo RS, za izračun vrednosti objekta, po metodi primerljivih prodaj oz. po dohodkovnem pristopu- pričakovanem donosu
- Standardi in načela za ocenjevanje vrednosti nepremičnin SPS 2, ki jih je izdal Slovenski inštitut za revizijo, Slovenski računovodski standardi 2 (Ur.l. št. 56/01)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti - MSOV 2011
- Metodike ocenjevanja vrednosti nepremičnin
- Priročnik za izračun vrednosti zunanje ureditve in posebnih delov zgradb, GZS
- Opredelitev zemljišč in drugi ZK podatki ter podatki spletnega portala Geodetske uprave RS -GURS

PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE - UGOTOVITVE S STATISTIČNIMI PODATKI

Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj lastninskih pravic predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Lastninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. Sveženj lastninskih pravic predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo lastninska pravica, služnost, zastavna pravica, stvarno breme in stavbna pravica. V obravnavanem primeru ocenjujemo vrednost celotnega premoženja lastninskih pravic.

Predmet ocenitve je nepremičnina, ki zajema Stanovanjsko stavbo, Id št. stavbe 119, z lokacijo Sp.Bačkova 18, na parc.št.*42/4, (ID znak 516-42/4-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360319), parc.št.*42/5, (ID znak: 516-42/5-1), k.o. 516-Drvanja (ID 4360320) in parc.št.813, (ID znak: 516-813/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 4974784) ter kmetijska zemljišča parc.št.811, (ID znak: 516-811/0-0), k.o.516-Drvanja (ID 3689073), parc.št.812/1, (ID 516-812/1-0),k.o.516-Drvanja (ID 3185056) in parc.št.812/2, (ID 516-812/2-0), k.o. 516-Drvanja (ID 4696390).

1.1. ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Obravnavano zemljišče, ki je skupaj s stavbo zavedeno v geodetski odločbi in ZK izpisku, se kot funkcionalna celota nahaja na območju razpršene pozidave, oz. na področju dela občestne gradnje k.o. Drvanja ter gradnje pretežno stanovanjskih-individualnih zgradb, delno tudi gospodarskih. Nepremičnina je locirana v predelu stanovanjskega področja, ob asfaltni cesti in z dostopom iz javne površine.

ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Trg nepremičnin v Sloveniji: Za lansko in letošnje dogajanje na nepremičninskem trgu je značilno predvsem, da je zaznati določene spremembe v pričakovanih tržnih subjektov tako na strani ponudbe kot povpraševanja. Po podatkih SLONEP-a o gibanju oglaševanih cen, naj bi se v letu 2011 in 2. polletju 2012 cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč relativno zniževale. Padec oglaševanih cen je v veliki meri posledica psihološkega učinka umirjanja cen stanovanj v predhodnih letih, ki je sledilo večletnemu obdobju visokih rasti. Negotovost glede nadaljnega gibanja cen še dodatno spodbuja globalna finančna kriza in recesija ter napihjenost cen na slovenskem trgu. V resnici je bilo dejansko gibanje povprečnih cen, po vrstah nepremičnin na nivoju države v drugem polletju 2012 in v začetku leta 2013, zelo podobno tistemu v drugem polletju 2011. Cene nepremičnin so v letu 2011 in 2012 padle za povprečno 2-5%, delno tudi v začetku leta 2013, opazno pa je določeno stabiliziranje cen stanovanj in stanovanjskih stavb, za stavbna zemljišča so cene bolj stabilne, odvisno pač od lokacije, določena kmetijska zemljišča pa so v porastu, oz. na nivoju cen iz leta 2009. Za prodajo posameznih kmetijskih gospodarstev, ni veliko razpoložljivih podatkov, saj je malo posameznih transakcij. Na splošno pa velja, da kmetijska gospodarstva v celoti, na trgu ne dosegajo dejanskih vrednosti, oz. so dosežene cene tudi do 20% manjše od ocenjenih tržnih vrednosti.

Ponudba in povpraševanje (povzeto iz podatkov agencij in informacij kolegov cenilcev): Spremenjena pričakovanja tržnih subjektov se pričenjajo odražati tudi v obnašanju prodajalcev in kupcev. Ponudniki nepremičnin so prisiljeni oglaševati precej realnejše ponudbene cene, kot je to veljalo v preteklih letih, če hočejo odziv potencialnih kupcev. To pa še ne pomeni, da prodajalci in predvsem investitorji že pristajajo na zniževanje cen, ki se dejansko realizirajo na trgu. Kupci na drugi strani v trenutnih okoliščinah ne hitijo več z nakupom. Zaradi nadaljnega naraščanja efektivnih obrestnih mer za dolgoročne stanovanjske kredite in zaostajanja realnih plač za rastjo inflacije, kupna moč prebivalstva še naprej pada. Obseg prometa, predvsem s stanovanjskimi nepremičninami, se tudi zmanjšuje, predvsem pa se podaljšuje čas prodaje. Po veliki gradbeni ekspanziji v letu 2007-08, je bilo v naslednjih letih zaznati tudi stagniranje števila vlog za izdajo gradbenih dovoljenj za novogradnje. To pomeni, da smo priča določeni previdnosti investitorjev, ki zaradi manjše prometne hitrosti že zgrajenih nepremičnin in negotovosti glede nadaljne rasti cen nepremičnin, upočasnjujejo tempo novogradenj. Nadaljevanje gospodarske krize negativno vpliva na socialni položaj in kupno moč prebivalstva ter na dostopnost do posojilnih virov za financiranje nakupov nepremičnin. Nominalna masa plač je bila junija 2012 medletno nespremenjena oz. se je ob medletni junijski inflaciji 1,3% za toliko realno zmanjšala. Stopnja rasti neto plač se umirja oz. stagnira, kar pomeni, da kupna moč v zadnjih mesecih kljub razmeroma nizki inflaciji realno pada.

Podravska regija: Je po številu prebivalcev druga največja statistična regija (na območju regije živi 16,1% slovenskega prebivalstva na 2170 m²), obsega dobro desetino slovenskega ozemlja in v svoje območje vključuje kar 34 občin. Najgostejša naseljenost je v Mariboru, okolici mesta Maribor in na Ptuj, na območju Haloz in Slovenskih Goric pa je gostota prebivalstva pod slovenskim povprečjem. V obdobju od leta 1981 pa do prve polovice leta 2000 je Podravska regija, poleg Pomurske, zabeležila največji padec mladega prebivalstva (do 14 leta). V strukturi prebivalstva po starostnih skupinah se, če primerjamo s slovenskim povprečjem, zmanjšuje delež mladega, povečuje pa delež starega prebivalstva. Podravje, še pred dvema desetletjema močna industrijska regija, je ob koncu tisočletja eno izmed območij z najresnejšimi gospodarskimi in socialnimi problemi v Sloveniji.

Gospodarstvo regije, ki je še pred dobrim desetletjem slonelo na močni industriji in gradbeništvu, sta izguba vzhodnih in južnih trgov ter nenadna upočasnitev investicijske gradnje zelo prizadela.

Regija je dobila tipične lastnosti starih industrijskih regij: kapital in znanje sta se umaknila, nova pa vanjo ne priteka samo od sebe. Po višini BDP na prebivalca se regija po podatkih za leto 1997 in 2007 uvršča na 10. mesto (pred Pomursko in Zasavsko).

Podravska regija je v letu 2007 ustvarila 14,3% slovenskega BDP in bila s tem na drugem mestu med statističnimi regijami. BDP na prebivalca je znašal samo 83% slovenskega povprečja in 57% povprečja EU. Struktura bruto dodane vrednosti Podravske regije je zelo podobna tisti za celotno slovensko gospodarstvo: glavnino BDP regije ustvarijo storitvene dejavnosti (skoraj 60%). Po ekonomski moči, merjeni z bruto osnovo za dohodnino (BOD) na prebivalca, zaseda regija predzadnje mesto (nižjo BOD na prebivalca v letu 2010 je imela le Pomurska in Zasavska regija) in dosega le 84% slovenskega povprečja. Vse zgoraj navedene karakteristike imajo še poseben vpliv na trg nepremičnin za zasebne potrebe in na trgu manjših nepremičnin kot je ta, ki je predmet ocenjevanja.

Analiza trga po vrstah nepremičnin: V letu 2012 je bilo v Sloveniji evidentiranih približno 150.000 bivalnih, 40.000 enot pisarniški prostorov in blizu 37.000 enot poslovnih prostorov, ki zajemajo lokale za opravljanje trgovske, gostinske in druge storitvene dejavnosti. V prvem polletju 2012 smo na ravni države evidentirali skupno 372 kupoprodajnih poslovnih nepremičnin, kar je bilo za 17 % manj kot v predhodnem polletju, ko smo evidentirali rekordno število prodaj poslovnih nepremičnin od začeta sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi s prvim polletjem leta 2011 je bilo število evidentiranih kupoprodaj za 3 % večje. Glede na kakovost evidentiranih podatkov smo lahko v izračunih statističnih kazalnikov upoštevali 106 prodaj pisarniških prostorov in 109 prodaj lokalov ter 350 stanovanj. V kolikor ne bo prišlo do večjih pretresov na trgu, lahko pričakujemo da bistvenih sprememb cen v letošnjem letu ne pričakujemo, opazamo pa že povečano povpraševanje tako po poslovnih nepremičninah, kot stanovanjih. Povpraševanje po stavbnih zemljiških skozi leto 2012 ni zamrlo in ta trend se nadaljuje tudi letos, je pa povpraševanje usmerjeno predvsem v iskanje zemljišč za gradnjo poslovnih-trgovskih objektov.

Poslovne stavbe, stanovanjske in stanovanja, gospodarske... Za analizo trga nepremičnin poslovnih stavb v drugi polovici leta 2012 smo imeli za celotno Slovenijo na voljo cca 40.000 enot pisarniških prostorov ter blizu 37.000 enot poslovnih prostorov ki zajemajo lokale, glede na kakovost podatkov smo lahko izračunih statističnih kazalnikov upoštevali 106 prodaj pisarniških prostorov, cca 109 lokal in 350 prodaj stanovanj in stanov.stavb. PO podatkih je bilo transakcij kmetijskih gospodarstev le 10. Povprečna cena m² je bila za pisarne nekaj pod 1.400 eur, povprečna transakcijska površina pa približno 110 m². Povprečna cena m² lokalov je bila nekaj pod 1.600 eur, povprečna transakcijska površina pa približno 90 m², povprečna cena za stanovanja je bila 1.350 eur, površina pa 56,0m², za stavbe 980,00 eur,pov. 180,0m². Povprečna vrednost kmetijskih zemljišč je znašala 1.5 -2.5 eur/m². Zaradi relativno majhnega vzorca primerljivih podatkov in heterogenosti skupine nepremičnin, ki velja za lokale(trgovske, gostinske) ter gospodarske stavbe, je lahko natančnost izračunane spremembe cen v drugem polletju leta 2012 nekoliko vprašljiva. Vsekakor pa so cene lokalov v povprečju nekoliko bolj stabilne kot cene pisarn, medtem ko so se cene stanovanj in stanov.stavb nekako ustalile ter so nekako na nivoju 75-80% cen iz leta 2007/2008.

Obseg transakcij: Po vrhuncu krize slovenskega nepremičninskega trga v prvem polletju 2009 se je promet za nepremičninami na splošno okrepil in se ustalil nekje pri šestdesetih do sedemdesetih odstotkih tistega pred krizo. Približno na tej ravni ostaja tudi v prvi polovici letošnjega leta. Od oživitve nepremičninskega trga v drugi polovici leta 2009 kaže evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin rahel trend padanja, poslovnih nepremičnin pa celo trend rasti. Po še začasnih podatkih za prvo polletje 2010 je na ravni države število evidentiranih prodaj stanovanj v primerjavi z enakim obdobjem lani padlo za 7 %, hiš pa za 4%. Po drugi strani kaže evidentirani promet zemljišč za gradnjo stavb precej močnejši trend padanja, kar je razumljiva posledica krize v gradbeništvu in pomanjkanju svežega kapitala za nove investicijske projekte v teh še vedno zelo negotovih gospodarskih razmerah.

Vzporedna analiza realiziranih transakcij s posameznimi nepremičninami kaže, da je v primerjavi s prvim polletjem leta 2011 število transakcij z zemljišči (pretežno kmetijske in nezazidane stavbne parcele) le malo upadlo. Medtem se je promet delov stavb v etažni lastnini (večinoma stanovanja in v majhnem deležu poslovni prostori) prepolovil, promet s stavbami s pripadajočimi zemljišči (večinoma eno in dvostanovanjske hiše) pa zmanjšal kar za dve tretjini, prometa z večjimi kmetijskimi gospodarstvi kot celota, pa skorajda ni zaslediti. Ne glede na to, da s strani davčne uprave še vedno prihaja do časovnih zamikov pri posredovanju podatkov v evidenco trga nepremičnin in da verjetno še niso bili posredovani vsi podatki o poslih za prvo polletje, lahko tudi po podatkih nepremičninskih družb in notarjev ugotovimo, da se je obseg poslov z nepremičninami zmanjšal. Po podatkih, ki so bili do 15.9.2012 evidentirani v ETN, se je v 1. polletju 2012 skupno število sklenjenih kupoprodajnih poslov na prostem trgu zmanjšalo. Davčna uprava je evidentirala kar več kot 20%, nepremičninski posredniki okoli 15% in notarji 5% manj sklenjenih poslov, kot enakem obdobju leta 2011.

NEPREMIČNINSKI TRG - evidentirane transakcije nepremičnin za 4. četrletje 2012:

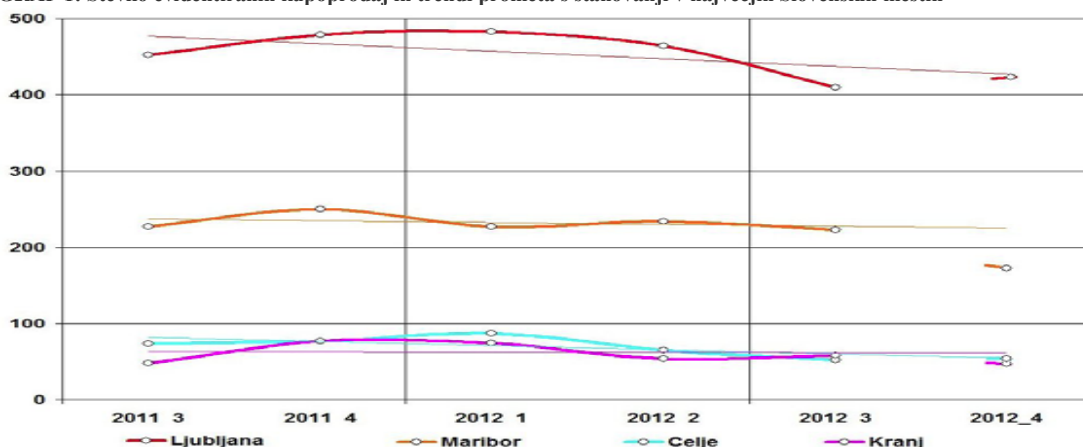
Čeprav se je v drugi polovici preteklega leta obseg evidentiranega prometa večine obravnavanih vrst nepremičnin zmanjšal, po začasnih podatkih za zadnje četrletje še ne moremo zanesljivo govoriti o splošnem trendu padanja prometa z nepremičninami na slovenskem trgu. Kljub negotovemu ekonomskemu in socialnemu okolju se dejavnost trga v preteklem letu ni zmanjšala toliko, da bi že lahko govorili o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga. Predvsem v večjih urbanih središčih se zaenkrat očitno še ohranja dovolj visoko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

V povprečju so cene stanovanjskih nepremičnin proti koncu preteklega leta dosegle najnižje ravni po letu 2006 in še naprej počasi drsijo navzdol. To kaže na vse večje cenovno prilagajanje ponudbe povpraševanju.

Tudi pri novogradnjah, česar v preteklosti nismo bili vajeni. V Ljubljani, kjer je bil v tretjem četrletju leta 2012 promet s stanovanji za 9 % manjši kot leto prej, smo v zadnjem četrletju zaznali ponoven porast prometa.

Že po začasnih podatkih se je evidentiran promet povečal za 4 %. Podobno velja za Celje, kjer je bil evidentirani promet v tretjem četrletju kar 29 % manjši kot leto prej, v zadnjem četrletju lanskega leta pa se je že po začasnih podatkih povečal za 2%. V Mariboru, kjer se je na polovici lanskega leta še kazal trend rasti števila kupoprodaj stanovanj, se je ta v tretjem četrletju obrnil. V primerjavi s tretjim četrletjem leta 2011 je bilo sicer evidentirano le za 2 % manj kupoprodaj stanovanj. Lahko rečemo, da se obseg prometa s stanovanji v zadnjem letu v Mariboru ni bistveno spremenil. Trend prometa s stanovanji v Kranju zaenkrat ne kaže nobenih sprememb (Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13).

GRAF 1: Število evidentiranih kupoprodaj in trendi prometa s stanovanji v največjih Slovenskih mestih



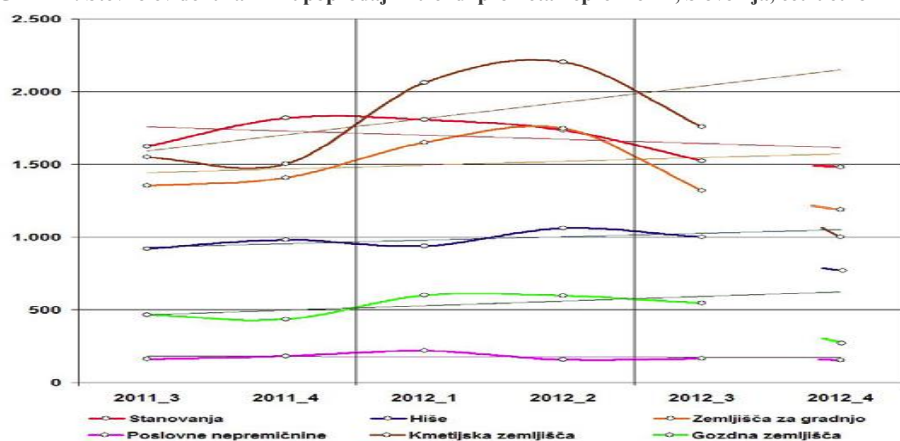
VIR: Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13)

Tabela 1: Povprečne cene nepremičnin na slovenskem trgu po cen. območjih – STANOVANJA

Genovno območje	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	541	581	496	586	549	391
	Cena (€)	114.387	119.826	116.539	120.137	117.116	123.931
LJUBLJANA	Velikost vzorca	45	51	40	41	47	38
	Cena (€)	274.125	276.964	253.071	266.606	235.683	260.525
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	62	74	65	76	89	59
	Cena (€)	150.620	162.657	147.810	165.584	131.464	141.190
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	37	35	40	45	37	26
	Cena (€)	151.500	148.152	166.552	168.427	167.726	182.743
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	24	38	17	31	19	17
	Cena (€)	142.406	100.727	107.257	90.352	114.336	102.019
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	13	24	15	11	22	21
	Cena (€)	73.053	82.292	101.911	79.273	82.928	66.214
OBALA IN SLOVENSKA ISTRRA	Velikost vzorca	18	23	24	30	38	25
	Cena (€)	163.643	214.849	170.658	217.586	225.526	205.566
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	21	14	18	23	27	22
	Cena (€)	69.233	65.295	70.917	65.768	57.901	78.650
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	81	72	69	74	44	34
	Cena (€)	68.750	66.228	65.425	76.756	73.912	80.293
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	83	106	80	98	86	55
	Cena (€)	100.372	93.183	100.308	101.333	96.203	100.195
MARIBOR	Velikost vzorca	22	22	24	34	25	16
	Cena (€)	99.064	142.158	124.087	121.557	110.760	131.813
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	16	21	16	19	18	12
	Cena (€)	109.337	91.267	74.750	98.765	81.799	92.935
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	64	62	38	57	54	32
	Cena (€)	74.766	73.053	67.594	58.992	65.671	70.119
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	55	39	50	47	43	34
	Cena (€)	58.609	61.397	68.094	55.536	43.496	52.129

VIR: Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13)

GRAF 2: Število evidentiranih kupoprodaj in trendi prometa nepremičnin, Slovenija, četrletno



VIR: Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13)

Tabela 2: Povprečne cene nepremičnin na slovenskem trgu po cen. območjih –

Genovno območje	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1.303	1.443	1.442	1.380	1.182	1.160
	Cena (€/m ²)	1.738	1.676	1.694	1.657	1.646	1.617
LJUBLJANA	Velikost vzorca	373	366	389	356	318	327
	Cena (€/m ²)	2.519	2.412	2.445	2.404	2.318	2.282
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	89	96	132	120	105	111
	Cena (€/m ²)	1.998	1.981	1.805	1.871	1.845	1.695
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	117	151	158	118	98	107
	Cena (€/m ²)	1.713	1.748	1.652	1.680	1.617	1.644
ALPE IN IDRJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	26	27	21	19	14	18
	Cena (€/m ²)	1.425	1.260	1.219	1.254	1.417	1.002
NOVA GORICA	Velikost vzorca	16	27	21	22	26	20
	Cena (€/m ²)	1.820	1.583	1.704	1.638	1.585	1.499
ZALEDJE OBAL, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	Velikost vzorca	23	18	22	24	12	17
	Cena (€/m ²)	1.538	1.438	1.439	1.529	1.584	1.369
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	Velikost vzorca	77	97	81	98	94	94
	Cena (€/m ²)	2.476	2.550	2.515	2.471	2.366	2.279
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	26	40	41	36	28	41
	Cena (€/m ²)	1.081	1.076	1.171	1.115	1.114	1.062
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	56	69	49	45	45	49
	Cena (€/m ²)	1.253	1.110	1.206	1.164	1.103	894
ZASAVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	36	25	32	37	38	18
	Cena (€/m ²)	965	869	854	930	870	848
CELJE	Velikost vzorca	59	72	72	51	44	43
	Cena (€/m ²)	1.300	1.183	1.214	1.208	1.209	1.174
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	100	117	120	116	94	80
	Cena (€/m ²)	1.136	1.134	1.159	1.091	1.057	1.054
MARIBOR	Velikost vzorca	188	215	199	202	175	133
	Cena (€/m ²)	1.171	1.173	1.189	1.137	1.146	1.149
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	45	42	33	55	34	31
	Cena (€/m ²)	990	984	811	956	924	883
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	42	54	46	55	41	46
	Cena (€/m ²)	875	960	1.009	920	975	873
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	30	27	26	26	16	25
	Cena (€/m ²)	1.009	1.024	984	828	994	885

VIR: Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13)

Stavbna zemljišča – trg: Za analizo trga zemljišč je bilo v letu 2012 na ravni države zabeleženih cca 190 transakcij, kar je cca 15 % manj kot v istem obdobju lani. Povprečna cena na področju lokacije ki se uvršča v okolico Lenarta, oz. v naselje Benedikt, se je napram letu 2011 nekoliko zmanjšala in znaša 20-25 Eur/m², v letu 2010 pa 25-30 Eur/m². Vsekakor pa so cene zemljišč v povprečju nekoliko bolj stabilne, na zelo dobrih lokacijah pa ostajajo na sorazmerno visoki ravni – do 140 Eur/m² in tudi več, (Obala,... v Mariboru področje Kamnice in pod Pohorjem, predvsem pa lokacije za dohodkovno donosne dejavnosti...) vrednost pa je odvisna tudi od namenske uporabe, oz. izrabe.

Tabela 3: Povprečne cene nepremičnin na slovenskem trgu po cen. območjih – zemljišča za gradnjo

Cenovno območje	Četrtletje:	2012					
		3	4	1	2	3	4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	347	343	329	341	264	235
	Cena (€/m ²)	62	65	55	57	56	49
LJUBLJANA	Velikost vzorca	11	21	8	8	10	11
	Cena (€/m ²)	193	213	236	249	240	173
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	62	77	63	61	54	47
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	109	91	88	100	103	74
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	20	23	23	17	6	11
	Cena (€/m ²)	141	130	120	131	120	115
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	33	18	16	23	12	10
	Cena (€/m ²)	53	43	53	39	58	44
ALPE IN IDRJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	12	16	6	10	10	8
	Cena (€/m ²)	29	35	37	45	41	34
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	18	14	17	16	7	13
	Cena (€/m ²)	105	82	105	86	68	78
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	22	15	29	15	24	18
	Cena (€/m ²)	28	19	14	22	24	18
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	30	38	46	39	32	24
	Cena (€/m ²)	16	22	24	23	20	23
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	56	46	45	77	50	34
	Cena (€/m ²)	38	41	34	39	37	36
MARIBOR	Velikost vzorca	8	6	4	8	5	3
	Cena (€/m ²)	89	151	128	97	68	59
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	11	13	22	13	9	11
	Cena (€/m ²)	24	26	28	18	22	20
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	38	37	29	31	25	23
	Cena (€/m ²)	23	15	25	25	24	18
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	26	19	21	23	20	22
	Cena (€/m ²)	21	20	16	13	12	16

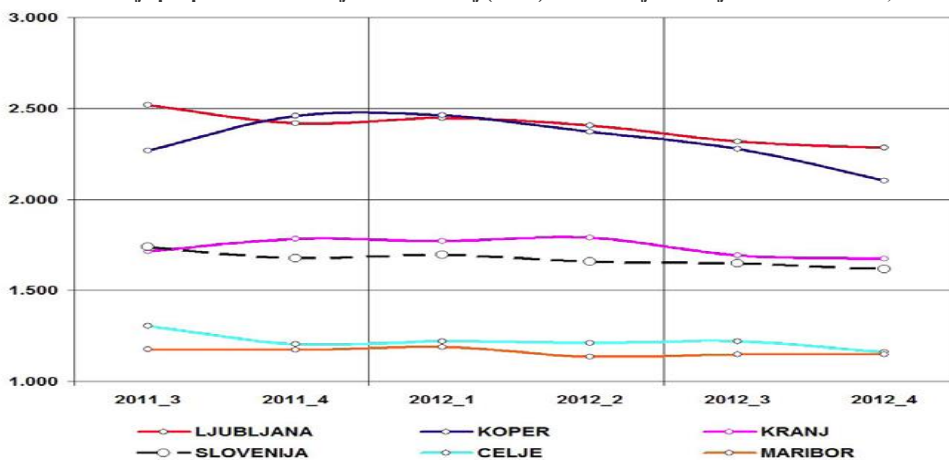
VIR: Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrtletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13)

Tabela 2: Povprečne cene nepremičnin na slovenskem trgu po cen. območjih – kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2012					
		3	4	1	2	3	4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	711	789	915	1.005	718	445
	Cena (€/m ²)	1,53	1,39	1,39	1,41	1,48	1,37
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	62	59	78	82	71	35
	Cena (€/m ²)	2,44	2,94	2,83	2,59	3,11	2,35
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	32	20	31	28	25	20
	Cena (€/m ²)	1,75	2,11	2,26	2,25	2,13	2,16
PRIMORSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	45	27	37	57	37	18
	Cena (€/m ²)	5,39	4,89	4,52	3,44	4,08	3,45
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	Velikost vzorca	46	45	50	52	39	37
	Cena (€/m ²)	0,79	0,99	1,05	1,09	1,10	1,10
DOLENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	149	173	189	207	150	99
	Cena (€/m ²)	1,37	1,47	1,35	1,35	1,29	1,42
SAVINJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	70	68	52	96	57	27
	Cena (€/m ²)	1,87	1,32	1,91	1,62	1,41	1,58
ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	81	120	146	157	110	52
	Cena (€/m ²)	1,19	1,26	1,15	1,27	1,19	1,43
KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca	15	10	8	15	7	1
	Cena (€/m ²)	1,42	1,67	2,38	2,02	2,33	3,94
PREKMURJE	Velikost vzorca	211	267	324	311	222	156
	Cena (€/m ²)	0,70	0,72	0,69	0,72	0,78	0,77

VIR: Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrtletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13)

Gibanje cen: Ocene sprememb cen nepremičnin, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih nepremičnin, kažejo da so na ravni države cene nepremičnin, z izjemo gozdnih zemljišč, v prvem polletju leta 2012 realno padle. Indeksi polletnih povprečnih cen³ pokažejo, da relativno najpočasneje padajo cene stanovanj, medtem ko je trend padanja cen hiš precej izrazitejši. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v prvem polletju letos le za slabe 5% nižja kot v prvem polletju leta 2009, cena hiš pa je v istem obdobju padla za približno 14%.

GRAF 3: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (€/m²) za Slovenijo in večja slovenska mesta, četrtletno

povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrtletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13)

VIR: Poročilo o

TRENDI CEN za 4. četrletje 2012: Povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja se je na ravni države v preteklem letu znižala za slabe 4 % in še naprej kaže trend počasnega padanja. Bolj ali manj močan trend padanja cen stanovanj kažejo tudi vsa večja mesta. Povprečne cene rabljenih stanovanj so na najnižji ravni od začetka sistematičnega spremljanja realiziranih cen v letu 2007. Po še začasnih podatkih za zadnje četrletje preteklega leta se na ravni države, glede na majhno povpraševanje, po pričakovanih nadaljuje trend padanja povprečne cene zemljišč za gradnjo. Med večjimi slovenskimi mesti izstopa Koper, kjer je bila povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja v zadnjem četrletju za skoraj 15 % nižja kot v enakem četrletju leta 2011. Podatek je treba zaradi relativno majhnih vzorcev jemati z rezervo, vendar bi lahko pomenil, da so cene stanovanj v Kopru, ki veljajo za najbolj precenjene, vendarle začele opazneje padati. Še posebno, ker je povprečna cena stanovanja v Kopru že tretje četrletje zapored pod ljubljansko, ki jo je v preteklosti večkrat presejala. Tudi povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani se je v primerjavi z zadnjim četrletjem leta 2011 znižala bolj od slovenskega povprečja, in sicer za okoli 6 %. Tako se je prvič od začetka spremljanja cen povprečna četrletna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani spustila pod 2.300 €/m². Za približno 6 % je padla tudi povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju, medtem ko je v Celju padla za manj kot 4 % in v Mariboru le za dobra 2 %

(Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2012, <http://e-prostor.gov.si/>, 15.2.13).

2. OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

2.1 ZEMLJIŠČE :

Zemljišče : Stavbno zemljišče, ki je skupaj s funkcionalnim in ostalim zemljiščem zavedeno v geodetski odločbi in ZK izpisku, se kot funkcionalna celota nahaja na območju občestne pozidave, oz. na področju razpršene gradnje individualnih bivalnih zgradb, cca 3.0km od centralnega predela naselja Benedikt. Pozidano stavbno zemljišče je locirano tako da na vzhodni strani meji na utrjen asfaltni dvoriščni dostop, ki se povezuje z občinsko asfaltno prometnico, ki poteka neposredno v bližini zgradbe, na ostalih mejnih črtah pa meji na lastniška zemljišča.

Izraba zemljišča : Razmerje med objektom ter velikostjo pripadajočega funkc. zemljišča, je glede na namembnost primerna. Tako na sedanji površini ne obstaja možnost izgradnje še dodatnih objektov, oz. le kot dozidava, vendar šele po predhodni preveritvi, kar pa je določeno s PUP-om, oz. s posebnim postopkom možnosti posega v prostor, ki ga odobri občina.

Opremljenost : Samo zemljišče, stavbišče, dvorišče, je pretežno zemeljsko utrjeno - dostop, povezano s občinsko asfaltno cesto, ki je v tem predelu izvedena v asfaltni utrditvi ter opremljena delno s javnimi komunalnimi napravami in napeljavami : vodovod, električna in telefonska napeljava,.. Za območje lokacije stavbnega zemljišča, veljajo po preveritvi prostorski ureditveni pogoji za urejanje tega območja, ki je v primeru gradnje, namenjeno gradnji objektov izključno za stanovanjsko ter gospodarsko dejavnost –posamezne kmetije, vključno s spremljajočimi objekti, ki so potrebni za osnovno dejavnost, kar pa je v pristojnosti lokalne skupnosti. Dovoljeno, oz. ugotovljeno razmerje med sedanjo pozidano in nepozidano površino stavbnega zemljišča (ki je s objektom predmet ocenitve), je cca 20% / 80%, pri čemer upoštevam še 10% manipulativnih površin, 90% pa zelenih površin. V predvideni funkcionalni enoti -področju, je dovoljena višina kapa izgradnje objektov največ 5m. Zemljišče je v rahlem naklonu ter ima kot osnova in celota glineno geološko sestavo tal.

KATASTERSKI PODATKI GURS (<http://e-prostor.gov.si>) - vrsta rabe , dejanska raba, namenska raba ...

k.o.516-Drvanja, parc.št.*42/4

vrsta rabe	katastrski razred:	površina m2
stan.stavba	-	65,00 m2
dejanska raba		
pozidano zemljišče		65,00 m2
SKUPAJ		65,00 m2

k.o.516-Drvanja, parc.št.*42/5

vrsta rabe	katastrski razred:	površina m2
stan.stavba	-	25,00 m2
dejanska raba		
kmetijsko zemljišče		25,00 m2
SKUPAJ		25,00 m2

k.o.516-Drvanja, parc.št.813

vrsta rabe	katastrski razred:	površina m2
sadovnjak	4	807,00 m2
dejanska raba		
kmetijsko zemljišče		807,00 m2
SKUPAJ		807,00 m2

k.o.516-Drvanja, parc.št.811

vrsta rabe	katastrski razred:	površina m2
sadovnjak	4	1003,00 m2
dejanska raba		
kmetijsko zemljišče		1003,00 m2
SKUPAJ		1003,00 m2

k.o.516-Drvanja, parc.št.812/1

vrsta rabe	katastrski razred:	površina m2
vinograd	4	322,00 m2
dejanska raba		
kmetijsko zemljišče		322,00 m2
SKUPAJ		322,00 m2

k.o.516-Drvanja, parc.št.812/2

vrsta rabe	katastrski razred:	površina m2
njiva	5	1094,00 m2
dejanska raba		
kmetijsko zemljišče		1094,00 m2
SKUPAJ		1094,00 m2
SKUPAJ vse parcele		3.316,0 m²

2.2. Metoda primerljivih prodaj - A. stavbno zemljišče

Ocenjuje se zemljišče – po PA in opredelitvi **stavbni del**, parc.št. 42/4.S (65m2), 42/5.S (25m2) in parc.št. 813.(807m2) v površini skupaj 897.0 m2 in ostalo zemljišče – po PA kmetijska površina, parc.št. 811, 812/1 in parc.št. 812/2, v skupni površini 2419,0 m2. Kmetijsko zemljišče sem ovrednotim po posvetu s cenilcem kmetijske stroke in podatkov tržišča.

Predmetno zemljišče- kompleks se nahaja v območju razpršene pozidave, na katerem je delno izvedena gradnja objekta, glede na lego in lokacijo primerno za izvedeno namensko gradnjo oz. rabo, kar je določeno s urbanističnimi pogoji, zazidalnim načrtom ter s posebnim postopkom možnosti posega v prostor. Zemljišče - stavbno je komunalno delno opremljeno. Zemljišče kot tako, se lahko trži na prostem trgu saj je ustrezno za namen gradnje oz. za namen kot ga izkazuje potencialni kupec. V biti gre torej za standard poštene vrednosti, definirana kot vrednost, ki je sprejemljiva za dobro obveščene in voljnega kupca ter dobro obveščene prodajalca, ki sklepata premišljen in medsebojno dogovorjen – poštene posel.

Metoda primerljivih prodaj vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane (ali so na prodaj), z upoštevanjem odstopanj od predmetne posesti.

Izbor primerjalnih nepremičnin: Pri oceni prodajnih cen za posamezna zemljišča sem se oprl predvsem na podatke, ki sem jih pridolil za podobna zemljišča v bližnji soseščini obravnavane nepremičnine. Pri tem sem se oprl predvsem na lastne informacije, ki jih beležim pri prodaji in najemu posemeznih nepremičnin, prav tako pa sem uporabil vse dosegljive podatke iz dnevnega in periodičnega tiska, ki se se mi zdeli primerni in uporabni. Pridobljene podatke sem analiziral in po opravljenem študiju na njih opravil vse potrebne prilagoditve za najpomembnejše tržne karakteristike. Vse analize in podatki so arhivirani in na vpogled pri ocenjevalcih.

Primerljiva stavbna zemljišča v grafiki in podatkih

1. SV.ANA – KRIVI VRH

ATRIUM NEPREMIČNINE d.o.o., <http://www.atrium-nep.si>, 3.5.2013,

šifra: **PZ02765MR** **36.780,00 EUR** **1226,00 m2** **30,00 EUR/m2**



KRIVI VRH 1.226 m2, zazidljiva, Le 500m iz centra Sv.Ane prodamo zazidljivo zemljišče v izmeri 1226 m2. Zemljišče se nahaja na lepi ravni in sončni legi. Do zemljišča je urejen asfaltni dostop, pločniki in javna razsvetljava. Vsi priključki (voda, elektrika, tel.) ter kanalizacija na parceli.

2. BENEDIKT

nepremičnine.net, 14.3.2013, ATRIUM NEPREMIČNINE d.o.o.

šifra: **PZ02945MR** **24.494,00 EUR** **662,00 m2** **37,00 eur/m2**



Zazidljiva - V centru Benedikta na lepi ravni in sončni legi z lepim razgledom na center Benedikta
Vsi priključki ob parceli, priklop na javno kanalizacijo. Dostop do zemljišča urejen, zadnjih cca. 200m predstavlja gramozna cesta. Le 300m do šole, vrteca, trgovine, igrišča ter le 800m do bodočih Term Benedikt.

3. BENEDIKT

nepremičnine.net, 14.3.2013, ATRIUM NEPREMIČNINE d.o.o.

šifra: **PZ02971MR** **39.000,00 EUR** **844,00 m2** **46,21 eur/m2**



Zazidljiva, na sončni legi - zazidljivo zemljišče v izmeri 844 m2.
Plačani vsi komunalni prispevki.
Vsi priključki na parceli. Vsa potrebna infrastruktura (šola, vrtec, trgovina, igrišča, bencinska črpalka...

4. SV.ANA

ATRIUM NEPREMIČNINE d.o.o., <http://www.atrium-nep.si>, 3.5.2013,

šifra: **PZ01358MR** **16.340,00 EUR** **817,00 m2** **20,00 EUR/m2**



SV. ANA V SLOVENSKIH GORICAH, 817,00 m2, zazidljiva, voda in elektrika na parceli, trenutno gramozna cesta, ki je od asfaltirane ceste oddaljena le 50 m.

Na razpolago imam kvalitetne podatke iz preverjenih virov o prodajnih cenah in oglaševanih vrednostih za:

- primerljiva nepremičnina št. 1 : zemljišče – oglaševano, v k.o. Sv. Ana –center, v letu 2013 velikosti 1226 m² za ceno 30,00 €/m² zemljišča; (KOM.OP, vsi priključki na parceli, plačan kom. prispevek..-komplet.
- primerljiva nepremičnina št. 2 : prodaja zemljišča -oglaševano v k.o. Benedikt-center v letu 2013 velikosti 662 m² za ceno 37,00 €/m² zemljišča; (KOMP, plačani kom.prispevek, bližina šole, sončna lega..)
- primerljiva nepremičnina št. 3 : prodaja zemljišča - oglaševano, v k.o. Benedikt v letu 2013, velikosti 844 m² za ceno 46,00 €/m² zemljišča; (kom,oprema, plačan kom. prispevek , ob asfaltu, bližina šole.....)
- primerljiva nepremičnina št. 4 : prodaja zemljišča - oglaševano, v k.o. Sv. Ana - v letu 2013, velikosti 817 m² za ceno 20,00 €/m² zemljišča; (kom,oprema, ob gramozni cesti , lepa lega ..)

Primerljivi nepremičnini št. 1 in 4 sta po svoji vsebini in lokaciji najbolj blizu, oz. podobni ocenjevalni nepremičnini, parc.št. 42/4.S, 42/5.S in 813, v površini skupaj 897 m².

Odločimo se, da izvršimo primerjalno analizo na nepremičnini št. 1 in 4.

III/2-a .) Primerjalna tabela – za zemljišča :

	zemljišče št. 1	prilagoditev	zemljišče št. 4	prilagoditev	primerjano
Parc. št. 42/4,42/5	Sv. Ana – Krivi vrh		Sv. Ana		42/4,42/5..
Tip – kom. oprema	KOSTZ	- 5 %	KOSTZ	- 5 %	KDOSTZ
k.o. lokacija	boljša	- 5 %	boljša	- 3 %	
Velikost - oblika	1226,00	+ 1 %	817,00	- 1 %	897,00
Lega – naklon	boljša	- 3 %	boljša	- 3 %	
Namen– kot pozidano zemljišče-stan,	Gradnja – podobno	0 %	Gradnja- podob	0 %	
transakcija	Oglaše.	- 20 %	oglaš	- 20 %	
cena €/m ²	30,0		20,0		
povp. prilagoditev		- 32 %		- 32 %	
prilagojena cena €	20,00		13,00		16,00

Vrednost Stavbnega zemljišča +komunalna oprema

14.352,00 EUR

B. KMETIJSKO ZEMLJIŠČE :

Ocenitev kmetijskih zemljišč, v k.o. Drvanja, katerih lastnik je zgoraj naveden, ocenim po posvetu s cenilcem kmetijske stroke z upoštevanjem metodologije in podatkov trga.

OPIS : Navedeno kmetijsko zemljišče leži pretežno v naklonu , a s strojno obdelovalno lego, ter se koristi pretežno kot sadovnjak, njiva in delno po podatkih vinograd, ki pa več ne obstaja; tako le delno v stanju kot je izražena na posestnem listu , z dohodkovno manj donosno obdelavo oz. pridobitvijo tržnih viškov . Navedeno zemljišče se uvršča po opredelitvi v kmetijsko obdelovalno območje ter predstavljajo neko celoto, medsebojno spojena. Tla so srednje težka, ilovnata ter dovolj prepustna za vodo in zrak. Geološka podlaga na območju cenitve so miocenski sedimenti v različnih oblikah peščenjaki, delno puste gline . Tla so za obdelavo primerna , imajo primerne fizikalne, kemijske in biološke lastnosti. Raba zemljišča je sedaj še zadovoljiva. Glede na opredelitev, razen za sedanje namene, dolgoročno ni opredeljeno za drugo uporabo.

B.a - Izračun posameznih kultur po m²:

1 m ² sadovnjak	4. b. razred		
Osnovna cena:	0.45 x 23 x 0.1 x 1.10	=	1.15 eur
1 m ² vinograd	4 b. razred		
Osnovna cena:	0.45 x 23 x 0.1 x 1.10	=	1.15 eur
1 m ² njiva	5. b. razred		
Osnovna cena:	0.45 x 30 x 0.1 x 1.10	=	1.50 eur

SKUPNA VREDNOST KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ: k.o. Drvanja

parc. št.	kultura	bon. r.	povr./m ²	cena/m ²	skupaj EUR
811	sadovnjak	4	10 03	1.20	1.204,00 EUR
812/1	vinograd-(sad..)	4	3 22	1.20	386,00 EUR
812/2	njiva	5	10 94	1.50	1.641,00 EUR
Skupaj			24 19		3.231,00 EUR

2.2.) OBJEKT

2.2.1 – Opis in prikaz stavbe

Stanovanjska starejša zgradba - pritlične izvedbe, le delno podkletena, z izkoriščeno pritlično etažo za bivanje, grajena letu 1968-70, v času ogleda nezasedena ter v slabšem konstrukcijskem stanju .

Konstrukcija in arh. opis zgradbe : Temelji objekta so pasovni -betonski, stene kleti, ki je pretežno vkopana v zemljo, so iz betona, strop nad kletjo je masivna AB plošča, tla v notranjosti kleti so iz zbite gline. Pritlična etaža, obsega v notranjosti slabše urejene bivalne prostore; kuhinjo in sobo ter poljski WC, v južnem delu pa še leseno podirajočo se lopo.

Obodne in notranje stene so izvedene v opečni izvedbi, v deb. 30 cm, notranje ometane in opleskane ter delno s stensko keramiko. Tla so iz estriha, finalno obdelana s PVC. Strop je masiven –AB.

Streha je izvedena kot lesena konstrukcija, krita s salonitno, brez žlebov in odtokov. Stavbno pohištvo v notranjosti – vrata, so izvedena v leseni izvedbi, okna serijske izdelave – lesena izvedba z dvojno zasteklitvijo, vhodna vrata v leseni masivni izvedbi. Fasada je gladko ometana in opleskana.

Notranje inštalacije z priklopi :V objektu je izvedena enostavna električna inštalacija, s priključkom na NN električno omrežje, inštalacija je izvedena v podometni izvedbi za razsvetljavo in vtičnice za navedeno namembnost.

Izvedena je vodovodna inštalacija z ispastom v kuhinji. Ogrevanje je klasično – peč na drva.

Stanje objekta ob ogledu : Objekt je bil v času ogleda nezaseden ter funkcionalno brez sanacijskih del neuporaben glede na namen. Potrebna so večja obnovitvena dela, zamenjava kritine.lesena lopa je dotrajana.

DELITEV in PRIKAZ POVRŠIN :

- **uporabna površina**: je tisti del neto površine etaže, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. Določi se za vsak prostor oziroma etažo posebej. Uporabna površina stavbe je seštevek vseh uporabnih etažnih površin, ki se delijo po namenu stavbe in njihovi uporabi na primarne in sekundarne uporabne površine.
- **tehnična površina**: je tisti del površine prostorov, v katerih so tehnične inštalacije, prostori za tehnične inštalacije (kurilnice, toplotne in plinske postaje, klimatske postaje, črpalnice, trafo postaje), dostopni jaški, kanali, inštalacijske etaže in podobne. Določi se za vsako etažo posebej in se deli po že omenjenih kriterijih: kanalov v zidovih, to je v konstrukcijskih elementih ne štejemo za tehnično površino. Tehnična površina stavbe je seštevek vseh etažnih tehničnih površin.
- **komunikacijska površina**: je tista neto površina prostorov, ki je namenjena za komunikacijo med prostori znotraj stavbe (površine stopniščnih jaškov, jaškov za dvigala, tekočih stopnic, hodnikov, notranje klančine, čakalnice, požarna stopnišča in podobno). Določi se vsako etažo posebej, komunikacijska površina stavbe je seštevek vseh površin v stavbi in to komunikacijskih površin.

PRIKAZ POVRŠIN - podatki povzeti iz baze GEOS-a – upoštevan sist ISO 9863

Stanovanjska stavba

kletna etaža			
- kletna shramba	2,85 x 3,70	10,55	m2
<i>skupaj:</i>		<i>10,55</i>	<i>m2</i>
Pritlična etaža			
- kuhinja -vhod	2,30 x 3,70	8,50	m2
- soba	2,85 x 3,70	10,55	m2
<i>skupaj:</i>		<i>19,05</i>	<i>m2</i>
SKUPAJ NP VSE ETAŽE		29,60	m2

3. KOMUNALNA OPREMA :

a.) Opredelitev skupin zemljišča glede na gostoto poselitve in izkoriščenost

1. skupina : posamezne individualne zgradbe, delno gospodarski objekti;

Fa - faktor izkoriščenosti 0.4

b.) Opremljenost stavbnega zemljišča :

- v individualni rabi / **srednja III** / električno omrežje -priklop, vodovodno omr. telefonsko omr. .../
- v kolektivni rabi / **srednja IV** / asfaltna cesta – dostop, kanalizacija - G,

4. IZRAČUN VREDNOSTI - načini , analize :

A - STROŠKOVNI način, oz. NABAVNOVREDNOSTNA metoda :

Je vrsta pristopa k vrednotenju, ki se uporablja v utemeljenih razlogih, med katerimi je udi neaktivni trg ter temelji na načelu substitucije in sicer na trditvi, da obveščeni kupec za posest ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo. Ta pristop zahteva oceno tekočih reprodukcijskih stroškov novega objekta (v nekaterih primerih nadomestitvenih stroškov); od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti [fizično zastaranje – ki je posledica izrabe, poškodb ter vidnih napak (le te so lahko ozdravljive KK in neozdravljive KK,DK), funkcionalno zastaranje, kar pomeni da nekaj ni več primerno za uporabo in ekonomsko zastaranje ,oz. zastaranje odvisno od okolja in lokacije) ter se doda vrednost nezazidanega stavnega zemljišča.

Vrednost zemljišča: stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeno so vsi stroški za merjenje, izravnavanje, napeljavo komunalnih vodov in razni drugi stroški za zunanjo ureditev in komunalno opremljanje zemljišča . Podatke o primerljivih transakcijah zemljišč, sem pridobil na DURS-u in v agencijah ; Prilagoditve (posamezna prazna stavbna zemljišča v okolici s podobno komunalno opremo...) so arhivirane - v konkretnem primeru ocenjujem skladno s prilagoditvami, podatki s tržišča ter glede na lokacijo, stopnjo komunalne opremljenosti in stroške ureditve zemljišča, da je vrednost komunalno opremljenega predmetnega zemljišča :

Vrednost zemljišča – podatek o vrednosti zemljišča pridobljen iz primerljivih ogl. prodaj v podobnem okolju

površina m2	stavbno	897,00	kmetijsko	2419,00 m2
cena EUR/m2 – Območje		16,00		1.34
vrednost kom.opr. zemljišča		14.352,00 EUR		3.231,00 EUR

Najgospodarnejša uporaba (highest and best use) (HABU) sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (MSOV 2011).

Pri izračunu vrednosti predmetnega zemljišča je upoštevana, glede na določbe PA in PUP- naboljša raba .

Ocena vrednosti novega nadomestitvenega objekta: nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi. Upoštevani so tudi investitorski stroški.

Pridobil sem podatke gradbenih izvajalcev in proizvajalcev betonskih polizdelkov o cenah za posamezne elemente objekta. Ugotovili smo nadomestitveni strošek v EUR/m2 za objekt podobne tehnične izvedbe. Ta cena vključuje tako direktne kot indirektno stroške gradnje objekta in je izračunana na osnovi povprečnih stroškov za posamezne elementa. Analize in kalkulacije so arhivirane pri ocenjevalcu in jih zaradi preobsežnosti ne podajam (ločil sem katkratrajne kompon. - OID/ozd.in neodzr./ ter dolgotrajne komp. GD).

Amortizacija je izguba zaradi zmanjšanja uporabnosti posesti, ki jo povzročajo propadanje (fizično poslabšanje) spremembe v tehnologiji (funkcionalno zastaranje) ter vzorci obnašanja ljudi, spremembe okusov ali spremembe v okolju (ekonomsko zastaranje). Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja posesti izračunam neposredno, pri čemer ocenim vsako vrsto zastaranja posebej.

Fizično poslabšanje: je zmanjšanje vrednosti posesti zaradi fizičnega stanja objekta in posameznih elementov objekta in ga izračunamo z uporabo metode linearne amortizacije pri čemer predvsem ocenimo ekonomsko življenjsko dobo za obravnavani objekt za osnovi primerjave z EŽD za objekta podobne konstrukcije, opremljenosti in namembnosti.

Funkcionalno zastaranje: pri izračunu stroškov gradnje za ocenjevani objekt sem upošteval stroške za izgradnjo nadomestnega objekta in je funkcionalno zastaranje s tem izključeno in ga v danem primeru **ne ocenjujem**.

Ekonomsko zastaranost: je izguba vrednosti zaradi faktorjev izven obravnavane posesti (hrupna lokacija, bližina tovarne, ipd.) ter v našem primeru **teh indikatorjev ni**.

PRIKAZ VREDNOSTI STANOVANJSKE STAVBE :

kletna etaža	10.55 m2	-	500,00 EUR	
pritličje	19.05 m2	-	900,00 EUR	
Površina (m2)			29.60 m2	
Leto gradnje 1980				
PARAMETRI				
Ekonomska življenjska doba (let)	70			
Kronološka starost (let)	38			
Ekonomska življenjska doba DK* (let)	70	*DK – dolgo-trajne komponente		
Ekonomska življenjska doba KK** (let)	40	**KK – kratko-trajne komponente		
Nadomestitvena cena (EUR/m2)		755,00 €/m2		
Nadomestitvena vrednost (EUR)			22.400,00 EUR	
Dejanska starost DK (let) – gradnja	38			
Dejanska starost KK (let) –	30			
Stopnja fizičnega zastaranja DK (%)	55			
Stopnja fizičnega zastaranja KK (%)	75			
Gradbena dela	DK (EUR)		KK (EUR)	
zemeljska dela + okolje	5.400,00			
betonska dela	10.600,00			
zidarska dela + mont-dela	42.500,00			
tesarska dela (opaži,streš.konstr.)	15.500,00			
krovska dela - /kritina/		3.000,00		
kanalizacija – Grez. -meteorna	5.000,00			
fasaderska dela -		1.400,00		
Obrtniška dela				
kleparska dela		600,00		
ključavničarska dela		000,00		
mizarska dela – vrata , okna , ograje		1.000,00		
steklarska dela (okna)		150,00		
keramičarska dela		000,00		
tlakarska dela		900,00		
slikopleskarska dela		600,00		
Inštalaterska dela				
vodovod, kanalizacija		400,00		
ogrevanje, prezračevanja		300,00		
elektroinštalacije		350,00		
Investitorski strošek	13.700,00		8.700,00	
SKUPEK				
Nadomestitvena vrednost pov. x str. (EUR)	DK	13.700,00	KK	8.700,00
fizično zastaranje	-	7.500,00	-	6.500,00
funkcionalna zastaranost		0,00		
ekonomska zastaranost (ni indikatorjev)		0,00		
Vrednost brez zemljišča		6.200,00		2.200,00
Skupaj vrednost bivalna stavba				8.400,00 EUR
Vrednost KO + stavb. zemljišča				14.352,00 EUR
VREDNOST (EUR)				22.752,00 EUR
<i>Vrednost po m2 za celoto - pov. stavbe 29,60 m2 - znaša 768,64 €</i>				
Skupaj vrednost bivalna stavba + STZ				22.752,00 EUR
Vrednost Kmet. zemljišča				3.231,00 EUR
VREDNOST (EUR)				25.983,00 EUR

PRIMERJAVA S TRŽIŠČEM :

A.) PRIMERJALNI PRISTOP: Je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjam pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih posesti z obravnavano posestjo, potem ko sem opravil potrebne prilagoditve zaradi razlik med posestmi. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje. Zato sem pri iskanju primerljivih tržnih podatkov posegel na področje stanovanjskih nepremičnin nasploh (bivalne zgradbe, garaže in podobni objekti...) na katerem sem iskal podatke za oceno vrednosti objekta.

Analiziral sem vplive različnih tržnih elementov, ki so pomembni pri oblikovanju tržne vrednosti:

- lokacijo in mikro lokacijo,
- funkcijo in možnost spremembe le-te,
- velikost nepremičnine in velikost kompleksa,
- dostopnost in vidnost,
- tehnična izvedba in finalna obdelava, in se pri tem osredotočil na določitev vrednosti vsakega poslovnega prostora in objekta, ki sem ga uporabil za primerjavo, posebej.

Lokacija in mikrolokacija:

Lokacija obravnavanega objekta je glede na okolico in tržno raziskavo ugodna ter tudi zanimiva, področje je urejeno in mirno.

Velikost posesti:

Razmerje med koristno površino objektov in površino pripadajočega funkcionalnega zazidanega stavbnega zemljišča je še primerno glede na rabo.

Tehnična konstrukcija, opremljenost in finalna obdelava:

Je glede na današnji čas še sodobna, prilagojena zahtevam tržišča v smislu sedanjih materialov, ki so na razpolago, stanovanjski objekt je masivna gradnja, izolacijsko manj primerna, s potrebo po celoviti prenovi.

PRIMERJALNA METODA se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov in prostorov- trgovine, gostinski lokali, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

V neposredni bližini je zaslediti nekaj podobnih primerljivih transakcij, upošteval pa sem tudi primerljive prodajne vrednosti nepremičnin oz. primerljivih objektov v bližnji in daljni okolici.

Po podatkih **realiziranih prodaj**, kot tudi oglaševanih v bližnjem okolju - do 20 km, smo primerjali tri, ki so si po legi, kvaliteti gradnje, lokaciji in opremljenosti sorodne, oz. podobne naši ocenjevani nepremičnini ter tako s medsebojnimi prilagoditvami, določili tržno vrednost naše posesti.

Podatki pridobljeni iz spletnega portala Nepremičnine.net za navedeno področje pristojne UE Lenart in Občine Benedikt.

Primerljive nepremičnine:

- a. Lenart – Drvanja / Dokončan objekt, masivna gradnja oz. podobna posest od ocenjevane posesti (20 let), NP – 203 m², vse inštalacije, komun. oprema, podobna lokacija
Prodaja –oglaševano v letu 2013 – nepremičnine -net, zemljišče 9389 m² - OGLV 100.000,00 EUR
- b. Zg. Voličina / Bivalni objekt NP 146 m² -25 L, naseljen, funkcionalno uporaben, lepa lokacija, vse inštalacije, komplet komunalna oprema, stavbno zemljišče 1366 m², prodaja - oglaševano v letu 2013 - OGLV 95.000,00 EUR
- c. Lenart - / funkcionalno podobni objekt - 30 let, NP 153 m², vse inštalacije, boljša lokacija, vse inštalacije, komunalna oprema -komplet površino zemljišča 4808 m², prodaja -oglaševano v letu 2013 - OGLV 100.000,00 EUR

Tabelarni prikaz primerljivih nepremičnin

Tabela 4:

	Obravnavana	Nepremičnina	Nepremičnina	Nepremičnina
	nepremičnina	# 1	#2	#3
Prodajna cena		100.000.000	95.000.000	100.000.000
Površina	29,60	203	146	153
Cena €/m2		493	650	655
Lokacija		- 5 %	- 8 %	- 10 %
Čas prodaje –ogl.		- 15 %	-15 %	- 15 %
Parkirišče	Je solidno	podobno	podobno	podobno
Fizične lastnosti	Slabše -	boljše	boljše	boljše
Starost	80 let	80 let	80 let	80 let
Dejanska starost	38 let	20 let	25 let	30 let
Prilagoditev na starost in pov.		+ 75 %	+ 73 %	+ 72 %

Tabela 5:

	Obravnavana	Nepremičnina	Nepremičnina	Nepremičnina
	nepremičnina	# 1	#2	#3
Prodajna cena		100.000.000	95.000.000	100.000.000
Površina	29,60	203	146	153
Cena €/m2		493	650	655
Lokacija		0,95	0,92	0,85
Čas prodaje		0,85	0,85	0,85
Parkirišča		0,00	0,00	0,00
Fizične lastnosti	Stand.-slabo	0,80	0,75	0,85
Starost	80 let	80 let	80 let	80 let
Dejanska starost	38 let	20 let	25 let	30 let
Prilagoditev na starost in povr.		1,75	1,73	1,72
Skupaj prilagoditev		1,14	1,01	1,06
Prilagojena cena €/m2		557	659	692

Iz primerljivih podatkov realiziranih transakcij ter izračuna –analize primerljivih nepremičnin glede na stanje, lokacijo ter namen, dobim podatek, da.....

TRŽNA – primerljiva VREDNOST ocenjevane nepremičnine, ki temelji na tržnem okolju, znaša glede na izdelano in upoštevano **metodo primerjalnih vrednosti - prodanih objektov**, v danem - širšem in bližnjem okolju, (primerjava s podobnimi prodanimi nepremičninami) oz. **izvedeni tržni analizi** (arhivirana pri ocenjevalcu) in **tržno/dohodkovni metodi** primerjalnih vrednosti naši – ocenjevani nepremičnini sorodnih nepremičnin (objekta in stavb. zemljišča) na dan **15.05.2013** **19.506,00 EUR**

Skupaj vrednost bivalna stavba + STZ
Vrednost Kmet. zemljišča

19.506,00 EUR
3.231,00 EUR

VREDNOST (EUR)

22.737,00 EUR

a. Lenart v Slovenskih goricah, Drvanja- hiša, samostojna

www.insa.si, 22.5.2013, Številka oglasa: ID 3134

HIŠA: 203,00 m² ZEML: 9.389 m² 100.000,00 eur 493,0 - eur/m²



Drvanja pri Benediktu (36 km iz Maribora), HIŠA: 203,00 m², Zemljišče v skupni izmeri 9.389 m² je delno ravno, delno pod rahlim naklonom. Hiša je grajena klasično in je etažnosti klet, pritličje in mansarda. V pritličju se nahaja vetrolov, predsoba, kuhinja z jedilnim kotom z izhodom na balkon, dnevna soba z izhodom na balkon, spalnica, soba, kopalnica in wc. Po lesenem stopnišču se dostopa v mansardo, kjer je soba z vsemi priključki, da se da urediti kuhinja, dve sobi in kopalnica z wc-jem. V kleti pa je vinska klet, shramba, večnamenska soba, garaža in kurilnica s cisternami za olje. Po tleh je v prostorih tapison ali topli pod, v kopalnicah pa keramika. Leta 2006 so bila zamenjana okna na hiši in so iz pv materiala, ostalo stavbno pohištvo je leseno....

b. Zgornja Voličina, hiša – samostojna

www.insa.si, 22.5.2013, Številka oglasa: ID 3177

HIŠA: 146,00 m² ZEML: 1.366,00 m² 95.000,00 eur 650,0 - eur/m²



HIŠA zgrajena leta 2004. Hiša je etažnosti K+P+M in obsega 146 m² površine, zemljišče: 1.366,00 m². V pritličju je predsoba, kuhinja z jedilnico v povezavi z dnevno sobo z izhodom na letno teraso in zelenico, kopalnica ter ločen wc. Iz dnevne sobe vodijo stopnice v mansardo, kjer iz urejene galerije vstopamo v prostorno spalnico z izhodom na balkon in otroško sobo. Novejša kuhinja, jedilni kot, kopalniška oprema in predsoba lahko na željo kupca ostane v hiši in je všeta v ceno, kakor tudi ostala novejša oprema - proti doplačilu. V kleti je garaža za dva avtomobila in pomožni prostori (pralnica, shramba,...).

c. LENART hiša – samostojna

www.insa.si, 22.5.2013, Številka oglasa: ID 2598

HIŠA: 153,00 m² ZEML: 4.808,00 m² 99.900,00 eur 655,0 eur/m²



Hiša, ki je bila zgrajena leta 1988 obsega 153,37 m². Delno je podkletena (vinska klet, obokana s tlakovci). V pritličju (75 m²) je predsoba, hodnik, kuhinja z jedilnim kotom in s shrambo, kopalnica z WC - jem, dnevna soba, spalnica in otroška soba. Talne obloge so v kombinaciji keramike, laminatov ter PVC-ja. Do parcele vodi asfaltna pot, urejeno pa ima tudi zemljiško knjigo.

B- DOHODKOVNI pristop - način :

S to metodo ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine, oz. pristop temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti pravic bodočega dohodka posesti.

Za potrebe ocenjevanja se lahko uporabi metoda:

- a.) multiplikatorja bruto najemnine, oz. multiplikator prihodka
- b.) metoda direktne stopnje kapitalizacije, oz. **celotna stopnja donosa**

Stanovanjski objekt je sicer možno oddati v najem, vendar je se glede gospodarsko situacijo praviloma ne dosejajo ustrezni podatki za najemnine, da bi odražale realno vrednost nepremičnine. Glede na navedeno dohodkovne metode ne uporabim.

USKLAĐITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST

Pri vrednotenju sem uporabil stroškovno, oz. nadomestitveno metodo ter od tržnih metod preveril primernost uporabe ostalih pristopov k izračunu vrednosti posesti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uporabil primerjalno metodo k izračunu vrednosti, s katero sem dobil indikacijo vrednosti za obravnavano posest. Pri končnem razmisleku sem obema vrednostima posvetil veliko pozornosti, ter ugotovil, da bi lahko bilo kateri od metod dal večji poudarek. Pri vsaki izmed njih sem uporabil nekatere podatke, ki niso najbolj verodostojni, oz. so kot informacija primerni.

Glede na namen ovrednotenja, sem se odločil, da je **tržna** vrednost obravnavane posesti, glede na namen, pridobljena iz **primerljivega načina- pristopa**, ob upoštevanju variabilnega trga, ki je odraz stanja na tržišču na omenjeni lokaciji, v primeru prodaje.

STROŠKOVNO – NADOMESTITVENI NAČIN	25.983,00 EUR
PRIMERJALNI NAČIN	22.737,00 EUR
TRŽNA VREDNOST	22.737,00 EUR

5. SKLEPNA OCENA VREDNOSTI

Primerljive transakcije oz. oglaševane nepremičnine, se nanašajo na leto 2012, zato je v danih tržnih razmerah, ki so odraz gospodarskih razmer, treba pri morebitni prodaji upoštevati omejitve – obremenitev s hipoteko, ki po podatkih iz ZK listine, dosega že cca 75% vrednosti nepremičnine, manjše povpraševanje in upadanje prodaje na trgu – torej variabilni trg in odklon 10-15 %, stroške prodaje kot tudi čas potreben za prodajo. Iz pridobljenih podatkov, znašajo stroški prodaje do 4% od izvršene uspešne transakcije oz. pridobljene cene; Čas potreben za prodajo predmetne nepremičnine lahko traja tudi do 24 mesecev,

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, aktualnim tržnim pogojem, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji, NAMENU CENITVE, upoštevajoč tako sedanjo in bodočo **najgospodarnejšo rabo** ter ob upoštevanju variabilnega trga sem **mnenja**, da znaša na dan **15.05.2013**

Vrednost celotne nepremičnine, oz. nepremičninskih pravic (**zaokroženo**) **22.700,00 EUR**

5. SKLEPNO MNENJE:

Navedena tržna vrednost pomeni vrednost, ki sem jo določil s preudarno oceno tržljivosti nepremičnine tudi v prihodnosti, s upoštevanjem dolgoročnih trajnostnih vidikov nepremičnine, običajne in lokalne razmere na trgu ter trenutno uporabo in alternativne primerne načine uporabe nepremičnine.

V mnenju navedena tržna vrednost pomeni vrednost, ki sem jo določil s preudarno oceno tržljivosti nepremičnine tudi v prihodnosti, s upoštevanjem dolgoročnih trajnostnih vidikov nepremičnine, običajne in lokalne razmere na trgu ter trenutno uporabo in alternativne primerne načine uporabe nepremičnine.

Predmetna - določena tržna vrednost upošteva dolgoročno uporabo v enake namene, brez špekulativnih elementov.

Najgospodarnejša uporaba (highest and best use) (HABU) sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe.

To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (MSOV 2011).

Pri izračunu vrednosti, je naboljša raba določena s PA oz. odlokom.

6. 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 verjamemo in zaupamo v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omenjeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to 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 in to poročilo izdelano tudi skladno s standardi SPS 2 za ocenjevanje vrednosti nepremičnin;
- izvedenec/cenilec je opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni nihče izvedencu/cenilcu nudil pomembne strokovne pomoči.

V zvezi s opravljenim delom še izjavljam :

- da je ocena vrednosti, izpeljana v dobri veri po načelu objektivnosti in cenilne stroke
- da je poročilo izdelano v skladu s Kodeksom ter standardi in načeli za ocenjevanje
- da je poročilo avtorsko delo in podleže vsem pravicam avtorskih del
- da poročilo velja le v izvirniku in izključno za namen za katerega je bilo izdelano

Upoštevani so vsi veljavni predpisi.

Pesnica/MB, 22.05.2013

cenilec/izvedenec:

Stojan **KRAJNC**, dipl.inž.gradb.

IZJAVA NAROČNIKA

ev.št. 048/13

Občina BENEDIKT

Čolnikov trg 5

2234 Benedikt

S podpisom izjave potrjujemo, da so listine, podatki in informacije, ki smo jih predložili točni in verodostojni ter jih brez posebnega dodatnega preverjanja ocenjevalec lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o vrednotenju.

Pesnica/MB, 22.05.2013

Podpis: