

Številka: 9000-0003/2022

Datum: 18. marec 2022

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

ZADEVA: Oddaja poslovne stavbe ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrh v najem

PREDLAGATELJ: Tina Gerbec, županja

PRIPRAVILA: Martina Suban, univ. dipl. prav.

PRAVNA OSNOVA: Pogodba o ustanovitvi služnosti v zvezi z rekonstrukcijo/obnovo, obratovanjem/uporabo večnamenskega objekta na Kanalskem vrhu ter o spremembi Pogodbe o uporabi večnamenskega objekta na Kanalskem Vrh ob akumulaciji ČHE Avče in rabi tehnološke vode iz zgornjega bazena ČHE Avče, št. 3510-0007/2020-5, sklenjena 23. 4. 2021, za obdobje do leta 2042, Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo, 64/16 - odl. US, 20/18; v nadaljevanju: OZ) ter 14. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Ur. l. RS, št. 62/2019).

NAMEN: Oddaja poslovne stavbe ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrh na delu parcele št. 549 k. o. 2267 Bodrež - zemljišče 11.283 m², neto tlorisna površina stavbe meri 121,88 m² in uporabna površina meri 88,96 m², v najem z začetnim namenom obračunavanja simbolične najemnine ter kritja tekočih stroškov in vzdrževanja ter hkrati pomoč pri razvoju ene izmed dopustnih dejavnosti kot npr. gostinskega obrata na novi lokaciji znotraj Občine Kanal ob Soči.

POROČEVALEC: Nejc Kumar, direktor občinske uprave

Občinskemu svetu Občine Kanal ob Soči predlagamo, da potrdi oddajo poslovne stavbe ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrh v najem z najemnino v višini 50,00 EUR mesečno ter obveznostjo plačila vseh obratovalnih stroškov vezanih na prostor najema s strani najemnika, za določen čas enega leta z možnostjo podaljšanja, v primeru neuspešnega razpisa oz. javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovne stavbe v najem.

Priloga:

Cenilno poročilo sodnega cenilca gradbene stroke Radivoja Erzetiča, januar 2022

Obrazložitev

Zadeva: Oddaja poslovne stavbe ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrhu v najem

Občina Kanal ob Soči (v nadaljevanju: Občina) je skupaj z Soškimi elektrarnami Nova Gorica d.o.o. (v nadaljevanju: SENG) v letu 2021 obnovila poslovno stavbo z ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrhu. Iz zemljiškoknjižnega izpiska z ID znakom "parcela 2267 549", izhaja, da je navedena parcela sicer last gospodarske družbe SENG do celote, vendar dne 3. 5. 2021 je bila vknjižena tudi služnostna pravica rekonstrukcije oz. obnove, obratovanja, vzdrževanja, nadzora, **uporabe, upravljanja in dostopa** do Lokala ter funkcionalnega zemljišča za namene uporabe po Pogodbi za obdobje do leta 2042 v korist Občine. Na podlagi slednjega Občina lahko odda obnovljeni objekt v najem, pri tem pa jo ne zavezuje Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), ki jasno določa, da se njegove določbe ne uporablja za pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu. Torej Občino zavezuje Pogodba, ki jo je sklenila z SENG-om in velja do leta 2042 ter OZ. Z dnem 19. 6. 2021 je začel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki v 52. členu vsebuje prehodno določbo, na podlagi katere z dnem uveljavitve SZ-1E preneha veljati Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (v nadaljevanju ZPSP), ki bi sicer veljal. Pri predmetnem najemu se uporabljajo določbe OZ (587. – 618. člena) o najemnih razmerjih. Z najemno pogodbo se najemodajalec zavezuje, da bo najemniku izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno najemnino. Raba obsega tudi uživanje stvari (pobiranje plodov), če ni drugače dogovorjeno ali drugačnega običaja. Kakšna naj bo najemnina, je lahko stvar osnovne pogodbe med lastnikom in služnostnim upravičencem ali stvar cenitve ali lahko druge utemeljene ocenjene vrednosti z upoštevanjem dejanskih okoliščin, potreb in namena.

Občina mora s premoženjem ravnati gospodarno, zato je za najem navedenega poslovnega objekta najprej začela z javnim zbiranjem ponudb, ki je bilo objavljeno 8.3.2022, z upoštevanjem višine najemnine iz cenilnega poročila sodnega cenilca gradbene stroke Radivoja Erzetiča, januar 2022. Občina je ravnala primerljivo kakor da bi premoženje, ki bi ga rada dala v najem, bilo v njeni lasti, da lahko oceni morebiten interes potencialnih kandidatov ter zmožnost plačevanja tako ocenjene najemnine, saj je sredstva za izvedbo rekonstrukcije poslovnega objekta prispevala tudi sama, kar pomeni, da je smiselno, da s takim premoženjem ravna skrbno kot dober gospodar.

Glede na to, da v osnovni pogodbi med lastnikom in služnostnim upravičencem ni navedeno oz. določena višina najemnine, temveč sta se stranki dogovorili le, da bosta sredstva za izvedbo rekonstrukcije prispevala oba, tako SENG kot občina in da bo občina t. i. »Lokal« oddala v najem osebi, ki bo tam opravljala gostinsko dejavnost, se lahko najemnina določi s pomočjo cenitve (kot navedeno v prejšnjem odstavku) ali na podlagi upoštevanja vseh okoliščin primera (tudi glede na rezultat prvega javnega zbiranja ponudb), vedno pa za doseganje določenega namena. Z upoštevanjem, da občinski svet poleg sprejema prostorskih načrtov, sprejema tudi druge načrte razvoja občine, lahko obravnava in odloči tudi o najemu poslovne stavbe ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrhu, saj je namen najema obnovljenega objekta promocija območja in gospodarski razvoj občine.

V predmetni zadevi je predmet najema poslovna stavba z ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrhu na delu parcele št. 549 k. o. 2267 Bodrež, za katero so v cenilnem poročilu podatki, da meri zemljišče 11.283 m², net o tlorisna površina stavbe 121,88 m² in uporabna površina 88,96 m². Gre za obnovljen objekt, ki je v notranjosti prazen stvari za gostinsko dejavnost, kar pomeni, da bo bil potencialni kandidat za najemnika primoran najprej prostor opremiti in šele nato začeti z izvajanjem dejavnosti. Za razvoj gostinske dejavnosti v

poslovni stavbi bo potrebna začetna investicija potencialnega najemnika že v samo opremo, zato se predlaga, da se v primeru neuspešnega razpisa oz. prvega javnega zbiranja ponudb, za začetek najema za obdobje enega leta določi najemnina v višini 50,00 EUR mesečno ter obveznost plačila vseh obratovalnih stroškov vezanih na prostor najema s strani najemnika, z možnostjo podaljšanja najemne pogodbe. Na tak način lahko občina pomaga pri zagonu gostinske dejavnosti na zanimivi turistični točki, ki je trenutno deležna velikega obiska tako sprehajalcev kot kolesarjev in ostalih obiskovalcev in predstavlja potencial za gospodarski razvoj območja.

OBČINA KANAL OB SOČI
OBČINSKI SVET

Na podlagi 14. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS št. 62/19) je občinski svet na svoji ____ . redni seji, dne 31. marca 2022, sprejel naslednji

SKLEP
o višini najemnine

1.

Občinski svet Občine Kanal ob Soči potrjuje oddajo poslovne stavbe ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrhju v najem z najemnino v višini 50,00 EUR mesečno ter obveznostjo plačila vseh obratovalnih stroškov vezanih na prostor najema s strani najemnika, za določen čas enega leta z možnostjo podaljšanja, v primeru neuspešnega razpisa oz. javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovne stavbe v najem.

2.

Sklep velja takoj.

Številka: _____
Datum: 31. marec 2022

Tina Gerbec
županja

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.
Sodni cenilec gradbene stroke
5000 Nova Gorica
Vinka Vodopivca 127

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Ocena najemnine za poslovno stavbo ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrh, na delu parcele št. 549 k.o. 2267 Bodrež

Naročnik: OBČINA KANAL OB SOČI, Trg svobode 23, 5213 Kanal



Nova Gorica, januar 2022

1. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je ocena tržne najemnine za poslovno stavbo ID št. 2267-152 na Kanalskem Vrhu na delu parcele št. 549 k.o. 2267 Bodrež - zemljišče 11.283 m². Neto tlorisna površina stavbe meri 121,88 m², uporabna površina meri 88,96 m².

Namen cenitve je določitev najemnine za oddajo poslovnega stavbe.

2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštevane.
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami.
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.
- V zk. izpisku ID znak "parcela 2267 549", je lastninska pravica vpisana na:
 - Soške elektrarne Nova Gorica d.o.o., Erjavčeva ulica 20, 5000 Nova Gorica do 1/1 Dne 3.5.2021 je v zemljiški knjigi vknjižena služnostna pravica rekonstrukcije oz. obnove, obratovanja, vzdrževanja, nadzora, uporabe, upravljanja in dostopa do Lokala ter funkcionalnega zemljišča za namene uporabe po Pogodbi za obdobje do leta 2042 v korist:
 - OBČINA KANAL OB SOČI, Trg svobode 23, 5213 Kanal;
- Površina je privzeta iz tehnične dokumentacije in preverjena ob ogledu na kraju samem.
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.1.2022 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin.
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

3. IZRAZOSLOVJE

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost predmetne nepremičnine. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,

- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) in jih navajam:

Sredstvo ali sredstva: *sredstvo* in *sredstva se* na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Če v standardu ni drugače določeno, se ta izraza lahko razumeta kot *sredstvo*, skupina *sredstev*, obveznost, skupina obveznosti ali skupina *sredstev* in obveznosti.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju,

- »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.
- »*Naj bi* zamenjala *sredstvo* ali obveznost« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.
- »Na datum ocenjevanja vrednosti« zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere *lahko* spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času *lahko* napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.
- »Voljan kupec« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike »trga«.
- »Voljan prodajalec« ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati *sredstvo* po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

- f) »Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama« je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena *ne bi bila* taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti*. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.
- g) »Po ustreznem trženju« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da *mora* trajati dovolj dolgo, da *sredstvo* lahko spozna primerno število tržnih *udeležencev*. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.
- h) »Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki jenajugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bopreudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.
- i) »In brez prisile« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi delo, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Pravična vrednost je ocenjena cena za prenos *sredstva* ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Pravična vrednost zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri tržni vrednosti ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem. Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od tržne vrednosti. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa se bodo pojavili tudi primeri, ko bo za oceno pravične vrednosti treba upoštevati stvari, ki se pri oceni tržne vrednosti ne smejo upoštevati, kot so na primer določene sestavine sinergijske vrednosti, do katerih pride zaradi povezovanja interesov.

Tržna najemnina – je ocenjeni znesek, za katerega *naj bi* voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna najemnina se lahko uporabi kot podlaga vrednosti pri ocenjevanju vrednosti zakupa ali deleža, ustvarjenega z zakupom. V takih primerih je treba upoštevati pogodbeno najemnino, kadar pa je ta drugačna, tržno najemnino.

4. METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne načine "VREDNOTENJA" nepremičnin:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega *sredstva* z enakimi ali podobnimi *sredstvi*, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav *naj bi bil* uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem *pomembno težo*:

- a) ocenjevano *sredstvo* je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano *sredstvo* ali temu bistveno podobno *sredstvo* se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi *sredstvi*.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zapolembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za *sredstvo* ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev *sredstva* enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti *sredstva* in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) **metoda nadomestitvene vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega *sredstva*, ki ponuja enakovredno koristnost;
Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo *tržni udeleženec* plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti *sredstva*, ne pa na točnih fizičnih lastnostih *sredstva*. Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega *sredstva*, ki zagotavlja podobno funkcijo in

enakovredno koristnost, kot jo ima *sredstvo*, katerega vrednost se ocenjuje, vendar ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.

b) **metoda reprodukcijske nabavne vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike *sredstva*;

Reprodukcijska nabavna vrednost je primerna v okoliščinah, kot so na primer:

a) cena sodobnega enakovrednega *sredstva* je višja od stroškov za izdelavo kopije ocenjevanega *sredstva*;

b) koristnost, ki jo ponuja ocenjevano *sredstvo*, bi lahko zagotovila samo kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno *sredstvo*.

c) **metoda seštevanja** izračuna vrednost *sredstva* s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov. Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda *neto vrednosti sredstev*, se običajno uporablja za investicijske družbe (holdinge) ali druge vrste sredstev ali subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica vrednosti njihovih deležev. Ključni koraki pri metodi seštevanja so:

a. ocenite vrednost vsakega od sestavnih *sredstev*, ki je del ocenjevanega *sredstva*, in pri tem uporabite ustrezne načine in metode ocenjevanja vrednosti;

b. seštejte vrednost vseh sestavnih *sredstev*, da dobite vrednost ocenjevanega *sredstva*.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev *lahko* še naprej delimo v podkategorije:

a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja *sredstva* ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;

b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega *sredstva* v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;

c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega *sredstva*. Tavrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali

b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost *sredstva*, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se *lahko* izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, roizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano *sredstvo*;

b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano *sredstvo*.

Gospodarska zastarelost *lahko* nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo naposamezno *sredstvo* ali na vsa *sredstva*, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem

poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način *naj bi* se uporabljal in imel *pomembno* težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računana z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

5. NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA

Najboljša uporaba zemljišča je po definiciji tista, ki je logično verjetna in predstavlja legalno uporabo prostega zemljišča ali izboljšane posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Na vrednost tako vplivajo naslednji dejavniki:

- obstoječi predpisi o uporabi zemljišča

- možnost spremembe urbanističnih predpisov o uporabi zemlje
- fizične prilagoditve lokacije
- gospodarsko povpraševanje in ponudba
- vrednostni trendi posesti
- optimalna uporaba posesti itd.

Za obravnavana zemljišča privzamem, da je glede na vse omejitve najboljša uporaba tista, ki je predvidena z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

6. **PODATKI O REGIJI IN KRAJU**

Z gospodarskega vidika sodi **Goriška regija** med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu. Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Lektrika d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest živilska industrija d.d., Salonit Anhovo gradbeni materiali d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o.. Po osamosvojitvi je v regiji propadlo kar nekaj velikih podjetij, ki so imela razširjeno vejo prodaje izdelkov tako na bivšem jugoslovanskem trgu kot tudi v Evropi in sicer: tovarna pohištva Meblo, večji del podjetja Gostol, tovarna vozil in prikolic Vozila Gorica, Primex in še nekaj drugih. V zadnjem času je zaradi zaostrovanja splošne gospodarske krize propadlo podjetje MIP in Primorje Ajdovščina. Podjetje Lektrika Šempeter je uspešno prebrodilo krizo z odpuščanje manjšega števila delavcev, sedaj pa z novimi programi in trgi ponovno povečuje obseg dela in število zaposlenih. V poslovnih in industrijskih conah, ki jih je za to regijo premalo, so nastala manjša inovativna podjetja, ki v glavnem uspešno poslujejo in zaposlujejo predvsem mlajše izobražene ljudi. V statistični Goriški regiji je bilo v sredini leta 2011 približno 119.000 prebivalcev, kar predstavlja v Sloveniji delež 11,47 %, od tega v Mestni občini Nova Gorica okrog 32.000 prebivalcev ali 1,38 % v Sloveniji. Gostota prebivalstva je v Sloveniji 101,24 prebivalca na km², v Goriški regiji 51,25 na km². Povprečna starost prebivalstva je v Sloveniji 41,8 let, v Goriški regiji 43,1 let. Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.500 v začetku leta 2011 na okrog 47.000 ob koncu leta 2011. Nezaposlenost v regiji znaša okrog 5.300 oseb. Stopnja brezposelnosti je v primerjavi z aktivnim prebivalstvom malo nad 10 %. Po nekoliko starejših podatkih dela v storitvenih dejavnostih nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, kjer več kot polovico predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnje električne in optične opreme ter proizvodnje strojev in naprav. V Goriški regiji je okrog 2.700 vseh družb (od mikro do velikih) in v Sloveniji približno 55.700.

Občina Kanal ob Soči se s 5.347 prebivalci (Vir: Statistični urad republike Slovenije, druga polovica leta 2017) prišteva med občine s srednje velikim številom prebivalcev v Sloveniji. Po površini meri 146,5 km², kar jo uvršča med 50 večjih slovenskih občin od skupno 212. Leži v zahodnem delu države ob meji z Italijo. Ozemlje občine se razprostira prek treh pokrajinsko različnih delov: spodnja Soška dolina, Kambreško pogorje in zahodni del

Banjšic, ki jim je skupna prehodnost med dinarskim, alpskim in sredozemskim svetom. Nastala je 1994 leta z razdelitvijo Goriške občine. Občinsko središče, kulturni in gospodarski center je naselje Kanal. Občina je razdeljena na osem krajevnih skupnosti: Kanal, Lig, Ročinj-Doblar, Anhovo-Deskle, Kambreško, Levpa, Kal nad Kanalom in Avče. Občina Kanal ob Soči je bila ponovno ustanovljena leta 1994 na osnovi zakona o lokalni samoupravi, ki je omogočal nastanek novih občin. Število prebivalcev v letu 2017 je 5.347, od tega 2.694 moških in 2.653 žensk. Gostota poselitve je 36,5 prebivalcev/km². Delovno aktivnega prebivalstva je bilo v septembru 2017 1.147, od tega samostojni podjetniki 160, kmetje 33, zaposlenih pa 954. V letu 2015 je bilo število stanovanj 2.631, število stanovanj na 1000 prebivalcev pa je znašalo 478. Povprečna uporabna površina stanovanja je znašala 85,4 m², povprečno število oseb v stanovanju pa 2,9. Po letu 2005 je zgrajenih 1,5 % novih stanovanj. V letu 2016 je bilo registriranih 352 podjetij, število oseb, ki so delale v podjetjih je bilo 1.143, ustvarili pa so prihodek v višini 99.827.000 eur. Površina kmetijskih zemljišč v uporabi na kmetijsko gospodarstvo je za leto 2010 znašala 6,0 ha. Delež kmetijskih zemljišč v uporabi glede na celotno površino občine pa je znašal 7,9 %. Število glav živine na kmetijsko gospodarstvo je 4,0. Delež kmetijskih gospodarstev, ki redijo živino je 82,3 %.

Kanalski Vrh je naselje v Občini Kanal. Ima približno 70 prebivalcev. Površina naselja je 4,5 km², povprečna nadmorska višina je 588 m. Blizu Kanalskega vrha je vodni zbiralnik za črpalno hidroelektrarno Avče.

7. LOKACIJA IN KOMUNALNA OPREMA

Pritlična poslovna stavba se nahaja na parceli št. 549 k.o. 2267 Bodrež, na severni strani akumulacijskega jezera ČHE Avče. Objekt je priključen na vso javno komunalno infrastrukturo, ogrevanje je lokalno. Parcela je nepravilne oblike, objekt se nahaja na severozahodnem delu parcele. Možnost parkiranja je na severni strani objekta, kjer je urejena tudi polnilnica za električne avtomobile.



Izris parcele iz portala PISO

8. TEHNIČNI OPIS

Pritlična poslovna stavba, je bila zgrajena leta 2009 v okviru izgradnje akumulacijskega jezera male ČHE Avče, preurejena in dograjena je bila leta 2021. Temelji so pasovni, betonski, nosilne stene so iz modularna opeke debeline 20 cm, stropna plošča je armiranobetonska, toplotno izolirana, streha je lesena večkapnica s korčno kritino, kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Fasada je zračna, s toplotno izolacijo debeline 10 cm, finalno obložena z ravnimi esal ploščami na kovinski podkonstrukciji. Stavbno pohištvo je aluminjasto s termopan steklom. Na severni fasadi so vtičnice za polnjenje električnih koles.



Zahodna in severna fasada

Notranje stene in stropi so grobo in fino ometani, finalno pobeljeni, s keramiko so stene obložene v vseh sanitarijah. Finalni tlak je iz naravnega kamna.

Na vzhodni strani je pokrita terasa iz katere je vhod v objekt, ki obsega gostinski del s shrambo in garderobo s sanitarijami za zaposlene. Na zahodu so sanitarije za moške ter ločene za ženske in invalide, ter servisni prostor.



Gostinski del





Shramba in garderoba s sanitarijami za zaposlene



Sanitarije



Sanitarije za ženske in invalide



Sanitarije moški

9. NETO TLOORISNA POVRŠINA

Neto tlorisna površina objekta je privzeta iz razpoložljive dokumentacije in preverjena ob ogledu na kraju samem. Pri določanju neto tlorisne površine so upoštevana določila Slovenskega standarda za izračun površin in prostornin objektov (SIST ISO 9836)

- prostor s točilnim pultom	60,24 m ²	60,24 m ²
- skladišče	4,21 m ²	4,21 m ²
- WC za zaposlene	3,70 m ²	3,70 m ²
- WC - ž	4,98 m ²	4,98 m ²
- WC - M	5,03 m ²	5,03 m ²
- strojnica	10,80 m ²	10,80 m ²
- terasa	32,92 m ²	
	121,88 m ²	88,96 m ²

Neto tlorisna površina stavbe ID št. 2267-152 meri 121,88 m², uporabna površina meri 88,96 m².

10. IZRAČUN VREDNOSTI

Tržno najemnino ocenim po na donosu zasnovanem načinu, na podlagi vrednosti nepremičnine ocenjene po nabavnovrednostnem načinu ter na podlagi primerjave tržnih najemnin za podobne objekte za gostinsko dejavnost na območju goriške.

10.1. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

10.1.1. VREDNOST NEPREMIČNINE - NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Nadomestitveni strošek je ocenjen v sodelovanju z izvajalskimi podjetji s področja goriške in je glede na izvedbo ocenjen na 1.100 €/m², zaradi različne namembnosti in izvedbe prostorov upoštevam prilagoditev s faktorjem 0,80. Vrednost zemljišča pod objektom površine 155 m² je ocenjena na podlagi primerljivih cen na lokacijskem območju v višini 25 €/m².

Poslovna stavba ID št. 2267-152	
- neto tlorisna površina	121,88 m ²
- nadomestitveni strošek	1.100,00 €/m ²
- vplivni faktor dejanske izvedbe	0,80
Vrednost objekta :	107.254,40 €
Stavbno zemljišče	
- Zemljišče pod stavbo, del parcele št. parcele št. 549 k.o. 2267 Bodrež	155 m ²
vrednost primerljivega kom.oprem. stavbnega	
- zemljišča	25 €/m ²
Vrednost zemljišča	3.875,00 €
SKUPAJ VREDNOST DELA OBJEKTA	111.129,40 €

Skupna vrednost poslovnega stavbe ID št. 2267-152, po mojem mnenju znaša zaokroženo 111.000 €.

10.1.2. DOLOČITEV TRŽNE NAJEMNINE

Pri na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz naslova uporabe predmetne nepremičnine in morebitne njene odprodaje. V okviru tega načina bom uporabil metodo multiplikatorja bruto najemnine oziroma multiplikatorja donosa ob upoštevanju mere kapitalizacije oziroma mere donosa.

10.1.2.1. DONOS

Glede na konkretno lokacijo in velikost zasnovo predmetne nepremičnine ocenjujem, da je najprimernejša gostinska dejavnost v okviru športno rekreativnih dejavnosti na širšem območju akumulacijskega jezera ČHE Avče. Pri izračunu donosa je zaradi konkretne lokacije potrebno upoštevati še stopnjo nezasedenosti v višini 25 %.

10.1.2.2. MERA »KAPITALIZACIJE«

Mero kapitalizacije določim ob pomoči strokovne literature (vir dr. Pšunder, Sirius 3/2018).

Netvegana mera donosa

Netvegana mera donosa je določena na podlagi zahtevane mere donosa dolgoročnih državnih obveznic, saj za njih jamči država (nizko tveganje izostanka plačil, visok unovčljivost) in imajo rok zapadlosti, ki je časovno primerljiv s povprečnim trajanjem naložbe v nepremičnino, zato predpostavim, da je nominalna netvegana mera donosa enaka donosnosti dolgoročnih državnih obveznic z 10 do 15 letno ročnostjo na datum vrednotenja. V aktualnih razmerah je nominalna donosnost obveznic nizka, kar pomeni, da je tudi vanjo vključena inflacija nizka. Zaradi poenostavitve predpostavim, da je v realno netvegano mero donosa vključena inflacija enaka nič kar pomeni predpostavko, da sta v aktualnih razmerah nominalna in realna netvegana donosnost izenačeni in korekcija za inflacijo v izračunu ni potrebna.

Donosnost 10 – letne državne obveznice SLOREP 2.250 z zapadlostjo 3.3.2032 na dan 12.1.2022 znaša 0,34 %.

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine

Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine, ki vključuje tudi premijo za likvidnost in premijo za gospodarjenje z nepremičnino ocenim kot srednjo vrednost povprečnega tveganja za turistične prostore v višini 6,15 %.

Premija za ohranitev kapitala

Ker se nepremičnine s časom slabšajo in tako izgubljajo vrednost, je to izgubo vrednosti potrebno nadomestiti z vključitvijo pribitka oz. premije za ohranitev kapitala. Premija za ohranitev kapitala izračunam z uporabo Hoskoldove metode po sledeči formuli:

$$d = R_f / ((1 + R_f)^n - 1)$$

kjer je: R_f – netvegana mera donosa
 n – življenjska doba izboljšav

$$d = 0,0034 / ((1 + 0,0034)^{50} - 1)$$

$$d = 0,0184 \text{ oziroma } \mathbf{1,84 \%}$$

Mero kapitalizacije določim kot seštevek netvegane mere donosa, premije za tveganje pri naložbah in premije za ohranitev kapitala ter tako znaša 8,33 %. Zaradi novega obratovanja objekta ter konkretne lokacije dodatno upoštevam nezasedenost in nelikvidnost v višini -25 %.

Izračun najemnine za poslovne stavbo:

ID prostora	Površina m ²	Vrednost	St. kapit.	Mesečna najemna	Najemna €/m ²
2267-152	121,88	111.000 €	8,33%	693,47 €	5,69 €

Tržna najemna za poslovno stavbo po mojem mnenju znaša mesečno 690 € oziroma 5,69 €/m² neto tlorisne površine.

10.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za ugotovitev višine najemne predmetnih prostorov po načinu tržnih primerjav sem v portalu Trgoskop preveril podatke o najemninah za podobne prostore za zdravstveno dejavnost na območju goriške. Za širše območje goriške so poznana nekatera najemna razmerja za prostore za gostinsko dejavnost, iz katerih je potrebno na podlagi primerljivosti določiti primerno najemnino za posamezne prostore. Pri tem je potrebno upoštevati tudi dejansko velikost in stanje prostorov. Iz portala CGS CENILEC, v katerem so evidentirane najemi vseh tipov objektov in zemljišč izhaja, da je bilo v obdobju zadnjih 3 let na območju goriške realiziranih 30 najemov poslovnih prostorov namenjenih gostinski dejavnosti s povprečno višino mesečnega najema 1.733,22 €, za povprečno neto tlorisno površino 224,48 m² oziroma mesečno za 7,22 €/m². V najemnici upoštevam uporabo zunanega parkirišča.

Mesečno najemnino za predmetno poslovno stavbo, namenjeno za gostinsko dejavnost, določim na osnovi znanih podatkov o primerljivih najemnin podobnih prostorov na območju goriške in sicer:

- Prva primerljiva najemnina ID 567304 predstavlja najemni posel za gostinski lokal na ŠRC Police v Ajdovščini, Cesta 5. maja 14, zgrajenem leta 1974, neto tlorisne in uporabne površine 100 m², mesečna najemnina od 1.10.2021 znaša 600 €, oziroma 6,00 €/m².
- Druga primerljiva najemnina ID 485490 predstavlja najemni posel za gostinski lokal na Letališču v Ajdovščini, Goriška cesta 54, zgrajenem leta 1980, neto tlorisne in uporabne površine 71,50 m², mesečna najemnina od 3.2.2020 znaša 400 €, oziroma 5,59 €/m².
- Tretja primerljiva najemnina ID 497710 predstavlja najemni posel za gostinski lokal v Novi Gorici, Ulica Gradnikove brigade 59, zgrajenem leta 1991, neto tlorisne površine 91,40 m², mesečna najemnina od 1.6.2020 znaša 700 €, oziroma 7,66 €/m².
- Četrta primerljiva najemnina ID 417524 predstavlja najemni posel za gostinski lokal v Črniče 27B, zgrajenem leta 1980, neto tlorisne površine 57,00 m², mesečna najemnina od 25.1.2019 znaša 342 €, oziroma 6,00 €/m².

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

VPLIVNI ELEMENTI	Obravnav.	567304	485490	497710	417524
Površina posl. prostora	121,88 m ²	100 m ²	71,50 m ²	91,40 m ²	57,00 m ²
Uporabna površina	88,96 m ²	100 m ²	71,50 m ²	91,40 m ²	57,00 m ²
Delež UP/NTP	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00
Mesečna najemnina		600 €	400 €	700 €	342 €
Najemnina v €/m ²	/	6,00 €/m ²	5,59 €/m ²	7,66 €/m ²	6,00 €/m ²
- Vpliv lokacije		-5%	-5%	-15%	5%
- Vpliv velikosti površine	/	-2%	-5%	-3%	-7%
- Vpliv deleža UP/NTP	0,73	-15%	-15%	-15%	-15%
- Vpliv starosti in stanja	novo	15%	20%	8%	10%
Vplivi skupaj		-7%	-10%	-25%	-7%
Mesečna najemnina s prilagoditvami		5,58 €/m ²	5,03 €/m ²	5,74 €/m ²	5,58 €/m ²
Vrednost mesečne najemnine/m ²		5,48 €/m² oz. 668,21 €			

Tržna najemnina za poslovno stavbo ID št. 2267-152 neto tlorisne površine 121,88 m² po mojem mnenju znaša zaokroženo 668 €, oziroma 5,48 €/m².

11. ZAKLJUČNO MNENJE

Predmetna nepremičnina predstavlja nov objekt ob akumulacijaskem jezeru ČHE Avče, na območju novonastajajočih rekreacijskih dejavnosti na mirni lokaciji v bližini naselja Kanalski Vrh.

Tržna najemnina za predmetno poslovno stavbo je ocenjena po dveh načinih in sicer na donosu zasnovanem načinu in načinu tržnih primerjav. Izračunani vrednosti se bistveno ne razlikujeta kar pomeni da izkazujeta primerno vrednost najemnine.

Ob upoštevanju enakega poudarka menim, da je primerna najemnina za predmetno poslovno stavbo **680 € mesečno oziroma 5,58 €/m² neto tlorisne površine.**

12. IZJAVA CENILCA

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad., sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad.



