



VS0122804640

ANTON BRODNJAK univ.dipl.gr.ing.  
stalni sodni cenilec in izvedenec za  
gradbene objekte in stavbna zemljišča  
tel. 02 6 23 23 25 ali 041 625 430  
[brodnjak.anton@gmail.com](mailto:brodnjak.anton@gmail.com)

## IZVEDENIŠKO MNENJE

### 1.00 UVODNO POJASNILO

V izvršilni zadevi upnika: RS, Gregorčičeva ul. 20 v Ljubljani, ki ga zastopa DRŽAVNO PRAVOBRANILSTVO RS, Ulica škofa Maksimiljana Držečnika 6 v Mariboru, proti dolžniku: ga.STANKA HERCOG, Zgornja Voličina 8e, Voličina, sem na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, Opr. št. I 113/2020, z dne 10. V. 2021, izdelal izvedeniško mnenje zaradi izterjave 39.384,41 € s pp.

Pri tem je potrebno odgovoriti na sledeče vprašanje:

- Oceniti tržno vrednost nepremičnine, locirane na zemljišču: parc. 393/4, k.o. 553 – Zg. Voličina, na naslovu Zgornja Voličina 8e.  
V lasti dolžnice do 1/6 in do 1/3 celote.

Pri tem je sodni cenilec dolžan:

- izračunati vrednosti nepremičnin ter vrednost vsakega solastniškega deleža.
- upoštevati, da v kolikor stoji na parcelni številki objekt, je potrebno njegovo vrednost prišteti k vrednosti tega zemljišča,
- Pri cenoitvi je potrebno upoštevati vse posebnosti, ki bi lahko vplivale na vrednost nepremičnine ter v skladu s tem podati ustrezno vrednost nepremičnin in prav tako opozoriti sodišče (črne gradnje, gradbeno dovoljenje, pojasnila ali imajo navedene okoliščine vpliv na višino vrednosti nepremičnin, druge okoliščine, itd.)

## **2.00 IZJAVA IZVEDENCA:**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- Da so podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, oziroma verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- Prikazane analize, mnenja in zaključki so izdelani s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, ki so navedeni v tem poročilu. Vse je napisano v skladu s pravili stroke in določili veljavnih standardov oz. veljavne zakonodaje.
- Glede imetja, ki je predmet tega mnenja nimam ne sedanjih in ne prihodnjih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocenjena vrednost zadeva.
- Plačilo za mojo storitev ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjene nepremičnine in ni vezano na pojav kakršnega koli kasnejšega poslovnega dogodka, ki bi kot posledica prikazanih analiz temu sledil.
- Pri ocenjevanju predmetne vrednosti, nisem od nikogar iskal pomembne strokovne pomoči.
- Izdelane analize in sklepi, so oblikovani v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

## **3.00 OGLED NA LICU MESTA**

Ogled na licu mesta sem razpisal in ga opravil dne 25. V. 2021. Razpisanega ogleda se je od vabljenih udeležila le ga.STANKA HERCOG.

Na vprašanje ali je bila hiša zgrajena na osnovi izdanega gradbenega dovoljenja, je ga.STANKA HERCOG povedala, da so objekt zgradili v skladu z pridobljeno odločbo o nadomestni gradnji. Pri tem je še dodala, da ji je vsa dokumentacija, ki jo je v zvezi s tem imela zgorela v požaru. Požar se je pred tremi leti zgodil v kletni etaži obravnavanega objekta. Njeno izjavo sem sprejel kot resnično in to pri vrednotenju objekta tudi upošteval.

Tako sem po proučitvi sodnega spisa, ogleda predmetne nepremičnine na licu mesta, kot tudi odgovorov prisotne na moja vprašanja, prišel do sledečih ugotovitev oziroma ocen:

## **4.00 DATUM OCENJEVANJA**

Vse vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 27. V. 2021

## 5.00 METODOLOGIJA IN PODLAGE ZA CENITEV

- Zakon o urejanju prostora (ZUREP) (Ur. list RS, št. 110/02)
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/03)
- Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/03)
- Slovenski standard SIST ISO 9836 – standard za izračun površin prostornih zgradb.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV, v originalu IVSC
- Indeksi razlik v ceni po vrstah gradenj, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala pri GZS.
- Podatki o nepremičnini.
- GURS: skupna baza podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami
- GURS: evidenca prometa nepremičnin in spletna aplikacija »Cenilec«
- Mnenje je narejeno v skladu s pravili stroke in veljavno zakonodajo.

## 5.10 OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE

- Ocenjujem, da so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, povzeti iz virov za katere menim, da so zanesljivi. Sicer kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik zagotavlja, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri poštenega.
- Nepremičnina je vrednotena s predpostavko, da ni obremenjena z dolгови.

## 6.00 NAČINI IN IZBIRA METODE OCENJEVANJA ZA IZRAČUN OCENE VREDNOSTI

Skladno s pravili stroke, je pri ocenjevanju nepremičnin možno uporabiti več možnih pristopov, kot so:

- **Stroškovni (naložbeni) pristop:** Ta temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo skupni stroški gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. To je vključno s stroški pridobitve za to potrebnega stavbnega zemljišča in plačila vseh predpisanih dajatev.  
Skrajšano povedano, pri stroškovnem pristopu se vrednost objekta ugotavlja na osnovi vrednosti vgrajenega materiala in vloženega dela.
- **Način kapitalizacije donosa:** Kot primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje, kot tudi oceni vrednosti s postopkom kapitalizacije. To je pristop, ki temelji na načelu, da je nepremičnina vredna toliko kolikor znaša sedanja vrednost vseh bodočih donosov preračunanih na čas ocenjevanja.  
Pomeni, da gre v tem primeru za »dohodkovni način«.

- **Način primerljivih prodaj** upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja. Tako pristop primerljivih prodaj »tržni pristop oz. način«, temelji na načelu primerjav tržnih cen kar nam pove, da je nepremičnina vredna toliko po koliko se na prostem trgu prodajajo primerljive nepremičnine.

Iz naslova stroke, so v uporabi tudi bolj ali manj izvedene in prilagojene tehnike, kot je na primer metoda alokacije, metoda reziduala, metoda izločanja in druge.

Za vrednotenje predmetne nepremičnine, je smiselna uporaba STROŠKOVNEGA PRISTOPA, kot tudi METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ.

## 7.00 ODGOVORI NA ZASTAVLJENA VPRAŠANJA

### 7.10 TEHNIČNI OPIS IN IZMERE NEPREMIČNINE

#### 7.11 STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 878, n aprc. št. 393/4



Gre za zidano, podkleteno visoko pritlično stanovanjsko hišo, z več kapno streho, krito z novo trajanko in opremljena z novimi pocinkanimi odtočnimi žlebovi. Objekt je bil v osnovi dograjen in vseljen okrog leta 2005, s tem da njegova izgradnja še ni dokončana.

Fasada je toplotno izolirana brez zaključnega sloja. V pritlični etaži so okna plastificirana s termopan zasteklitvijo in brez senčil.

Podstrešna etaža je v tretji gradbeni fazi in toplotno neizolirana. Vhod v kletno etažo je iz dvoriščne strani. Stene v kletni etaži so grobo ometane in tlak je v estrihu.

Pritlična etaža je bivalna in kot takšna obrtniško ter inštalacijsko dokončana. Na hodniku, v kuhinji, v kopalnici in v WC-ju, je položena keramika in v sobah so lemenati.

Ogrevanje etaže je centralno s pečjo na drva, ki je v kletni etaži.

V objektu so inštalirane elektro, vodovodne in CATV inštalacije, priključene na javno omrežje. Fekalije so vodene v lastno greznico.

Na objektu sem izmeril njegovo bruto tlorisno površino.

Pripadajoče neto tlorisne površine so sledeče:

PRITLIČJE:	$(10,80 \times 8,00 + 2,90 \times 2,90 - 2,00) \times 0,85 \times 1,00 = 78,88 \text{ m}^2$	
KLET:	$10,80 \times 8,00 \times 0,85 \times 0,50 =$	36,72 m <sup>2</sup>
PODSTREHA:	$78,88 \text{ m}^2 \times 0,35 =$	27,61 m <sup>2</sup>
		<hr/> 143,21 m <sup>2</sup>

Na zemljišču parc. št. 393/4, stoji tudi lesenjača št. objekta 657. Njegovo vrednost predstavlja zgolj strošek njegove odstranitve.

## 7.12 STAVBNO ZEMLJIŠČE

Iz sklepa sodišča in podatkov pridobljenih na spletni strani Geodetske uprave RS je razvidno, da gre za stavbno zemljišče, ki je locirano na parc. št. 393/4, v izmeti 1.472,00 m<sup>2</sup>.

Od tega 788,00 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča razpršene poselitve.

46,5 % je kmetijskega zemljišča z 50 bonitetnimi točkami, to je v površini 684,00 m<sup>2</sup>.



parc. št. 393/4

## 7.13 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

Kmetijsko zemljišče je ovrednoteno po veljavnih zakonskih določilih ter enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov ( Ur. list SRS št. 10/87 in 30/89 ), kjer je za osnovno vrednost najboljšega zemljišča prvega bonitetnega razreda, predstavljena vrednost 4,10 € in ta je pomnožena z odgovarjajočimi točkami za določen razred in kulturo, kar je tudi v skladu s priporočili društva SIC KC za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč, korigirano z vplivom ekonomskih dejavnikov.

## 7.20 IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti v prosti prodaji na tržišču. Vrednost je definirana kot cena, ki bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem trgu, pod pogoji za pošteno prodajo.

Glede na namen ocenjevanja in vrsto premoženja je za ocenjevanje pravične odškodnine primeren:

- Pristop primerljivih prodaj za ocenitev zemljišča z uporabo podatkov o primerljivih prodajah (transakcijah) podobnih nepremičnin, upoštevajoč prilagoditve glede lastnosti nepremičnine.
- Stroškovni pristop v smislu nadomestitvene vrednosti pri zgradbah.

## 7.21 STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 878, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen pred cca 15 leti. Fasada in streha obnovljena leta 2019

### ▪ Nadomestitvena cena:

prilagoditve: nedokončana dela	- 10 %	
860,00 €/m <sup>2</sup> X 1,00 X 0,90		774,00 €/m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina	143,21 m <sup>2</sup>	
nadomestitveni strošek		
774,00 €/m <sup>2</sup> X 143,21 m <sup>2</sup> =		110.844,54 €

### ▪ Ocena zastaranja objekta:

kratkotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		55.422,27 €
ekonomska življenjska doba je	25 let	
upoštevana starost je več kot 7 let	7 leti	
% zmanjšane vrednosti ( 7/25) je	28,00 %	
zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent		
55.422,27 € X 0,28 =		- 15.518,23 €

dolgotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		55.422,27 €
pričakovana ekonomska življenjska doba je	80 let	
upoštevana starost	15 leti	
% zmanjšanja vrednosti je (15/80)	18,75 %	
zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente		
	55.422,27 € X 0,18	- 9.976,00 €
▪ Stroškovna vrednost je		85.350,29 €

## 7.22 STAVBNO ZEMLJIŠČE

Glede na namen ocenjevanja zemljišča, je za določitev pravične odškodnine primeren **pristop primerljivih prodaj** podobnih nepremičnin, upoštevajoč prilagoditve glede na lastnosti obravnavane nepremičnine.

Tako se pri ocenjevanju upoštevajo vplivni faktorji kot so lokacija, neposredna bližina naselja, morebitne možnosti poplav, direkten dostop do ceste, oddaljenost od razne vrste infrastrukturnih objektov ipd.

Pomeni, da za ocenjevanje oz. za iskanje pravične odškodnine, tako stroškovni kot dohodkovni pristop, v danem primeru nista primerna.

Kot že rečeno, je pri ocenjevanju uporabljen standard tržne vrednosti v prosti prodaji na trgu. Vrednost je definirana kot cena, ki bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem trgu, pod pogoji, ki veljajo za pošteno prodajo.

V ta namen sem za Voličino in njeno bližnjo okolico, poiskal vrednosti podobnih prodanih zemljišč v letih 2018-2021. Vse doseženo na prostem trgu. Pri tem podatka samo Voličino v iskanem času nisem dobil.

Iskal sem primerjavo med stavbnimi zemljišči, ki so komunalno opremljena in je zanje pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Pri pregledu primerljivih prodaj sem koristil banko podatkov iz spletne aplikacije »Cenilec«

ID	dat. prodaje	k.o.	kvadratura	skupna vrednost v €	vrednost €/m2
493262	24. II. 20	Hrastovec	3.112,00 m2	31.120,00 €	9,21 €/m2
538047	19. IV. 21	Benedikt	965,00 m2	30.000,00 €	21,75 €/m2
399264	16. VIII. 18	Sp. Duplek	787,00 m2	31.000,00 €	39,39 €/m2
406980	12. X. 18	Sp. Duplek	765,00 m2	30.600,00 €	40,00 €/m2

Na osnovi navedenega za obravnavano zemljišče izberem prilagojeno ceno 30,00 €/m<sup>2</sup>.

Zazidano stavbno zemljišče predstavlja (fundus) objekta, ki je komunalno opremljeno, kot je električni in vodovodni priključek. Dovoz je po asfaltirani cesti.

površina stavbnega zemljišča je	788,00 m <sup>2</sup>
ocenjena vrednost zemljišča je	30,00 €/m <sup>2</sup>
zemljišče znaša	

788,00 m <sup>2</sup> X 30,00 €/m <sup>2</sup> =	23.640,00 €
--	-------------

### 7.23 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, del parc. št. 393/4

št. parc.	kultura	bon. raz.	pov. v m <sup>2</sup>	osn. vr.	točke	vred. v €/m <sup>2</sup>	skupaj
del 393/4	sadovnjak	3	684,00	4,10 €	50	2,05	1.402,20 €
			684,00 m <sup>2</sup>				4.745,83 €
			po čl. 7 dodam 10 %				140,22 €
							1.542,42 €

### 7.40 ZAKLJUČEK IN OCENA VREDNOSTI PRAVIČNE ODŠKODNINE

7.21 STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 878 -----	85.350,29 €
7.22 STAVBNO ZEMLJIŠČE del parc. št. 393/4 -----	23.640,00 €
7.23 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE del parc. št. 393/4 -----	1.542,42 €
	110.532,71 €
	771,82 €/m <sup>2</sup>

Indikator tržne vrednosti nepremičnine, to je stanovanjske hiše skupaj s pripadajočim zemljiščem, locirane na parc. št. 393/4, k.o. 553 – Zg. Voličina, na naslovu Zg. Voličina 8e, Voličina, znaša:

per. 27. V. 2021 -----	110.532,71 €
solastni delež do 1/3 -----	36.844,23 €
solastni delež do 1/6 -----	18.422,11 €



Pri vsem tem je vzeti na znanje, da je namen vsakega cenitvenega poročila naročniku ponuditi le informacijo o vrednosti nepremičnine. Sicer pa se s tem naročnika ne obvezuje k sklenitvi prodajne ali druge pogodbene vrednosti, ki bi bila identična z ocenjeno prodajno vrednostjo.

Tako je ob vedenju in upoštevanju variabilnega trga in od pogajalske sposobnosti naročnika, oziroma potencialnega kupca, v končni fazi odvisna končna prodajna cena nepremičnine.

## 7.50 MERLJIVE PRODAJE PODOBNIH ZGRAJENIH STANOVANJSKIH HIŠ

Za primerjavo še uporabim standard tržne vrednosti v prosti prodaji na trgu. Vrednost je definirana kot cena, ki bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem trgu pod pogoji, ki veljajo za pošteno prodajo.

V ta namen sem v širši okolici Voličine, poiskal podatke o prodaji podobnih objektov v letih 2019 – 2021. Iskal sem objekte, ki so bili zgrajeni v času 2000 - 2010. Vse doseženo na prostem trgu.

Pri pregledu primerljivih prodaj sem koristil banko podatkov iz spletne aplikacije »Cenilec«

ID	dat. prodaje leto gradnje	neto tl. pov. pov. zemljišča	vrednost v €	vrednost €/m2	k.o.
443683	22.VIII.19 2000	163,00 m2 534,00 m2	133.000,00 €	815,95 €/m2	Dvorjane
450571	4. X. 19 2003	114,00 m2 1.343,00 m2	99.000,00 €	868,42 €/m2	Sp. Voličina
476804	14. XI. 19 2000	107,00 m2 1.010,00 m2	93.000,00 €	869,15 €/m2	Dvorjane

Na osnovi primerjave objavljenih transakcijskih vrednosti, z izračunanim indikatorjem tržne vrednosti obravnavane nepremičnine, upoštevajoč njen dosežen standard gotovosti ocenjujem, da je izračun v tč. 7.40 povsem realen in v okviru pričakovanj.

Namreč primerjava z oglaševanimi vrednostmi, ki so objavljene na raznih spletnih straneh ni povsem realna, je lahko le orientacijska.

MBR., 27. V. 2021



Anton Brodnjak univ.dipl.inž.gr.