

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: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4 v Mariboru, ki ga zastopa odvetnica ga.ALENKA ČEH GEREČNIK p.p. 1234 Maribor – poštni predali, proti dolžniku; ga.BERTA WOLF, Neue-Heimat-strasse 4/3, Wolfsberg in g.DEJAN WOLF, Neue-Heimat-strasse 4/3, Wolfsberg, sem na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, Opr. št. I 56/2019, z dne 16. X. 2019, izdelal izvedeniško mnenje zaradi izterjave 41.196,70 € s pp.

Pri tem je bilo potrebno odgovoriti na sledeče vprašanje:

- Oceniti tržno vrednost nepremičnine, locirane na zemljišču: parc. 828/6 in 828/5 k.o. 553 – Zgornja Voličina, na naslovu Zgornja Voličina 64a.  
V lasti dolžnikov vsakega do ½ od celote.

Pri tem je sodni cenilec dolžan:

- izračunati vrednosti nepremičnin ter solastniškega deleža dolžnika,
- upoštevati, da v kolikor stoji na parcelni številki objekt, je potrebno njegovo vrednost prišteti k vrednosti tega zemljišča,
- upoštevati vse posebnosti, ki bi lahko vplivale na vrednost nepremičnine ter na to v primeru potrebe opozoriti sodišče ter
- posebej preveriti obstoj gradbenega dovoljenja oziroma morebitnega uporabnega dovoljenja ter morebitna očitna neskladja med razpoložljivo dokumentacijo in dejanskim stanjem objekta v naravi

### 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 moje 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.
- V okviru danih možnosti, sem osebno pregledal imetje predmetne nepremičnine.
- 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 4. XI. 2019. Razpisanemu ogledu se od vabljenih ni nihče udeležil. Lastnika predmetne nepremičnine sem sicer vabil s povratnico, katera se do zaključka tega mnenja, na moj naslov še vedno ni vrnila.

Pomeni, da mi v času ogleda ni bila na voljo nobena dokumentacija, iz katere bi bilo razvidno, da je stanovanjska hiša zgrajena na osnovi predhodno izdanega gradbenega dovoljenja.

Tako sem lahko le na osnovi ogleda nepremičnin na licu mesta z zunanje strani in podatkov pridobljenih na spletni strani GURS, prišel do sledečih ugotovitev oziroma ocen:

### **4.00 DATUM OCENJEVANJA**

Vse vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 18. XI. 2019

### **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 dolgovi.

## 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 125, na parc. št. 828/6**



Gre za zidano, podkleteno pritlično stanovanjsko hišo K + P + M, zgrajeno leta 1985. Njena streha je dvokapnica, krita z bobrovcem in opremljena z ne vzdrževanimi odtočnimi žlebovi.

Fasada je v teranovi in cca 40 % je obložena z 15 cm debelim stiroporom in je brez zaključnega sloja. Mansardna etaža, je tudi videti kot bivalna etaža. Sicer so v obravnavani stanovanjski hiši štiri sobe, kuhinja, kopalnica in sanitarije. Stavbno pohištvo je leseno s termopan steklom. V pritlični etaži so kot senčilo montirane notranje žaluzije in na podstrešni etaži so še lesena polkna. Ogrevanje prostorov je centralno. V objektu so inštalirane elektro in vodovodne inštalacije, priključene na javno omrežje. Fekalije so vodene v lastno greznico. Na južni strani objekta je prizidana podkletena terasa. Nad njo je na betonskih stebrih postavljena lesena nadstrešnica. Zadeva je ne samo nedokončana, je tudi ne vzdrževana in kot takšna brez prave vrednosti. Zaradi tega je tudi ne vrednotim. Na osnovi neurejenega in zaraščenega okolja je mogoče zaključiti, da v stanovanjski hiši že delj časa nihče ne živi.

Na objektu sem izmeril njegovo bruto tlorisno površino. Neto tlorisna površina tako znaša:

#### PRITLIČJE:

bivalni prostori:	$8,40 \times 9,35 \times 0,85 \times 1,00 =$	66,75 m <sup>2</sup>
terasa:	$(1,70 \times 8,40 + 1,80 \times 2,10) \times 0,25 =$	4,51 m <sup>2</sup>

PODSTREHA:	$66,75 \text{ m}^2 \times 0,75 =$	50,06 m <sup>2</sup>
KLET:	$66,75 \text{ m}^2 \times 0,50 =$	50,06 m <sup>2</sup>

---

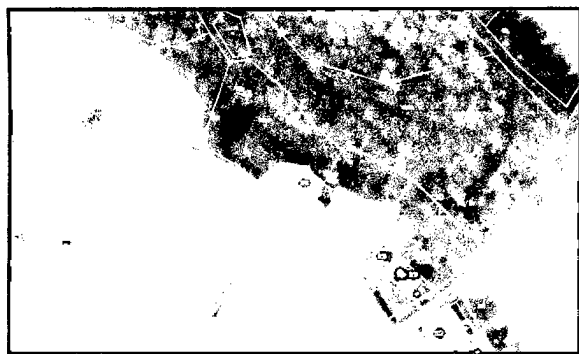
171,38 m<sup>2</sup>

#### 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. 828/6, v izmeti 587,00 m<sup>2</sup>.

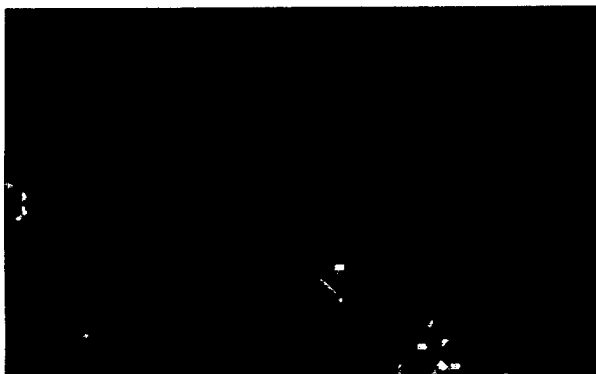
Iz naslova namenske rabe je zemljišče opredeljeno kot »površina razpršene poselitve.«

Iz naslova dejanske rabe pa je pozidanega zemljišča 447,00 m<sup>2</sup> in kmetijskega zemljišča še preostalih 140,00 m<sup>2</sup>.



parc. št. 828/6

### 7.13 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE



parc. št. 828/5

Iz sklepa sodišča in podatkov pridobljenih na spletni strani Geodetske uprave RS sledi, da gre za najboljše kmetijsko zemljišče locirano na parc. št. 828/5, v izmeri 2.752,00 m<sup>2</sup>. Od tega je 801,00 m<sup>2</sup> opredeljen kod gozd in 1.951,00 m<sup>2</sup> kod 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 125, vrednotena po stroškovnem principu

Objekta je bil zgrajen leta 1985

### ▪ Nadomestitvena cena:

prilagoditve: nedokončana dela, vzdrževanje	- 20 %	
$860,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,80 =$		584,80 €/m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina	171,38 m <sup>2</sup>	
nadomestitveni strošek		
$584,80 \text{ €/m}^2 \times 171,38 \text{ m}^2 =$		100.223,02 €

### ▪ Ocena zastaranja objekta:

kratkotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		50.111,51 €
ekonomska življenjska doba je	25 let	
dejanska starost je več kot 10 let	10 let	
% zmanjšane vrednosti (10/25) je	40,00 %	

zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent

$$50.111,51 \text{ €} \times 0,40 = - 20.044,60 \text{ €}$$

dolgotrajne komponente predstavljajo	50 %	
nadomestitveni strošek je		50.111,51 €
pričakovana ekonomska življenjska doba je	80 let	
upoštevana starost	34 let	
% zmanjšanja vrednosti je (34/80)	42,50 %	

zmanjšana vrednost glede dolgotrajne komponente

$$50.111,51 \text{ €} \times 0,42 = - 21.046,83 \text{ €}$$

▪ Stroškovna vrednost je	<hr/>	59.131,58 €
--------------------------	-------	-------------

## 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.

Glede na to, da za k.o. Zgornja Voličina opravljenih transakcij nisem zasledil, sem vrednosti podobnih prodanih zemljišč v letih 2017-2019 poiskal v okoliških k.o.. Vse doseženo na prostem trgu.

Iskal sem primerjavo med stavbnimi zemljišči, ki se nahajajo pod stavbo, dvoriščem ali na poti prodane nepremičnine na prostem trgu.

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

ID	dat. prodaje	k.o.	kvadratura	skupna vrednost v €	vrednost €/m2
393520	8. VIII. 18	Ranca	915,00 m2	15.560,00 €	17 €/m2
400365	4. X. 18	Gradišče v Sl. goricah	706,00 m2	26.700,00 €	37 €/m2
401225	3. X. 18	Zavrh	599,00 m2	20.000,00 €	33 €/m2
341621	21. VII. 17	Zg. Senarska	515,00 m2	16.480,00 €	32 €/m2
349451	18. X. 17	Zg. Korena	692,00 m2	22.800,00 €	33 €/m2

Na osnovi navedenega za obravnavano zemljišče izberem prilagojeno ceno 30,00 €/m2.

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



**STAVBNO ZEMLJIŠČE parc. št. 828/6**

površina zazidanega stavbnega zemljišča je 447,00 m<sup>2</sup>  
ocenjena vrednost zemljišča je 30,00 €/m<sup>2</sup>  
zemljišče znaša

447,00 m<sup>2</sup> X 30,00 €/m<sup>2</sup> = 13.410,00 €

površina ne zazidanega stavbnega zemljišča je 140,00 m<sup>2</sup>  
ocenjena vrednost zemljišča je 18,00 €/m<sup>2</sup>  
zemljišče znaša

140,00 m<sup>2</sup> X 18,00 €/m<sup>2</sup> = 2.520,00 €

---

stavbno zemljišče skupaj 15.930,00 €

**7.23 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, parc. št. 828/5**

št. parc.	kultura	bon. raz.	pov. v m2	osn. vr.	točke	vred. v €/m2	skupaj
78/2	gozd	1	2.752,00	4,10 €	37	1,52	4.183,04 €
			2.752,00 m2				4.183,04 €
	po čl. 7 dodam 10 %						418,30 €
							4.601,34 €

**7.30 ZAKLJUČEK IN OCENA VREDNOSTI PRAVIČNE ODŠKODNINE****7.31 VREDNOST NEPREMIČNINE parc. št. 828/6**

7.21 STANOVANJSKA HIŠA	-----	59.131,58 €
7.22 STAVBNO ZEMLJIŠČE	-----	15.030,00 €
		<hr/> 75.061,58 €

**7.32 VREDNOST NEPREMIČNINE parc. št. 828/5**

7.23 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	-----	4.601,34 €
--------------------------	-------	------------

### 7.33 SKUPNA VREDNOST NEPREMIČNINE

7.31 VREDNOST parc. št. 828/6 -----	75.061,58 €
7.32 VREDNOST parc. št. 828/5 -----	4.601,34 €
skupaj	79.662,58 €

Indikator tržne vrednosti nepremičnine, to je stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem, vse locirano na parc. št. 828/6 in 828/5, k.o. 553 – Zgornja Voličina, na naslovu Zgornja Voličina 64a, znaša:

per. 18. XI. 2019 -----	79.662,00 €
solastništvo do ½ celote -----	39.831,00 €

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.

### 7.40 ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ STANOVANJSKIH HIŠ NA PROSTEM TRGU

V prosti prodaji leta 2018 - 2019 v kraju Voličini, ni bila zabeležena nobena prodaja kakršne koli stanovanjske hiše. Tako sem iz razpoložljive javno dostopne banke podatkov, poiskal primerljive prodaje v njeni bližnji okolici.

ID Leto gr.	datum prodaje	k.o.	Površina zemljišča v m <sup>2</sup>	Uporabna neto pov. v m <sup>2</sup>	Povprečna neto pov. v m <sup>2</sup>	Pogodbena vrednost v €	Povpr. vr. v €/m <sup>2</sup>
379545 1990	27.III.18	Spodnji Duplek	690,00	73,00	92,00	75.500,00	820,65
392590 1988	20.VI.18	Spodnji Žerjavci	782,00	47,00	113,00	100.000,00	884,96
425179 1990	14.XII.18	Zgornji Duplek	217,00	90,00	127,00	55.000,00	433,07
435060 1988	3.VI.19	Zgornji Duplek	574,00	71,00	151,00	62.000,00	410,60

### OBRAVNAVANA NEPREMIČNINA tč. 7.33

1985	Zgornja Voličina	3.339,00	88,00	171,00	79.662,00	465.85
------	---------------------	----------	-------	--------	-----------	--------

Glede na obstoječi standard obravnavane hiše in njeno vzdrževanje, je izračunan indikator tržne vrednosti v odnosu s primerljivimi že opravljenimi transakcijami, povsem korektno izračunan.

## 7.50 ZAKLJUČEK

V slučaju, da objekt nima gradbenega dovoljenja ali da ni zgrajen v skladu z morebiti izdanim gradbenim dovoljenjem, je potrebno od izračunanega indikatorja tržne vrednosti odšteti strošek njegove legalizacije.

Na strošek legalizacije vpliva vrsta dejavnikov, tako da ga cenilec nikakor ne more eksplicitno določiti.

Lahko poda le oceno njegove vrednosti, ki znaša od 8.000,00 € do 10.000,00 €.

MBR., 18. XI. 2019



Anton Brodnjak univ.dipl.inž.gr.