

Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke  
mag. Borut Barlič  
Vrvarska ul. 5  
2000 Maribor

Maribor; 25.01.2018  
DO: RŽ 27/2018

Okrajno sodišče v Lenartu  
Izvršilni oddelek  
Jurovska cesta 15  
2230 Lenart

OPR. ŠT.: 0162 In 72/2006

ZADEVA: Odgovor na navedbe dolžnice Marije Pečko

Spoštovani,

Dne 24.01.2018 sem prejel dopis z vlogo dolžnice na katero podajam obrazložitev.

Ponovno smo pogledali dokumentacijo s katero razpolagamo v predmetni zadevi.

Kot izhaja iz osnovnega cenitvenega poročila z dne 13. 01. 2017 in iz dopolnitve - odgovorov na navedbe dolžnikov z dne 04. 08. 2017 je ocena vrednosti izvedena v skladu s pravili in standardi, ki veljajo v stroki. Za predmetni namen ocenjevanja vrednosti je ustrezna podlaga vrednosti *tržna vrednost*, ki v skladu z MSOV 2013 (veljaven MSOV na dan ocenjevanja vrednosti), predstavlja »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izvedena z uporabo več metod ocenjevanja, izhaja iz tržnih podatkov o prodajno-nakupnih in oddajno-najemnih poslov v lokalnem okolju ter po mnenju ocenjevalca vrednosti odraža razmere na trgu nepremičnin na dan ocenjevanja. Na podlagi sprejetih sklepov in komentarjev k oceni vrednosti, kot izhaja iz osnovnega cenitvenega poročila z dne 13. 01. 2017 in iz dopolnitve - odgovorov na navedbe dolžnikov z dne 04. 08. 2017 menim, da je ocenjena tržna vrednost predmetnih nepremičnin ustrezna.



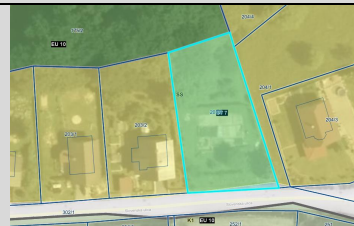
Prav tako smo preverili navedbe dolžnice, da je predmetna nepremičnina zaznamovana kot zaščiten kmetija. Iz tretjega odstavka 4. člena Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG) izhaja sledeče: "Na nepremi ninah se zaznamba v zemljizki knjigi o zaz iteni kmetiji vpize ali izbrize po uradni dolonosti na podlagi odlo be iz prvega odstavka tega lena, ki jo upravna enota pozlje zemljizki knjigi.+ "Zaz itena kmetija obsega vse, kar sestavlja gospodarsko celoto in rabi za redno kmetijsko oziroma gozdarsko proizvodnjo ter z njima povezane dejavnosti.+ Iz priloženih eZK izpisov predemtnih nepremičnin z dne 15. 12. 2016 zaznamba o zaščiteni kmetiji ni razvidna, zato navedenega v cenitvi ne upoštevam.

V cenitvi predmetnih nepremičnin je pri površini poslovnega objekta (stavba št. 15 in 16) upoštevana kletna etaža v izmeri 43,70 m<sup>2</sup>, kot izhaja iz točk 3.2 Opis izboljšav predmetnih posesti in 3.3 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a osnovnega cenitvenega poročila z dne 13. 01. 2017 (strani od 12 do 16). Poslovni objekt kot celota je vrednoten po na donosu zasnovanem načinu na podlagi izvedene analize nepremičninskega trga. Iz izvedene analize izhaja, da je oddajno-najemno poslovanje najpogostejša oblika trgovanja s poslovnimi nepremičninami v lokalnem okolju. Iz navedenega sledi, da je osnova za oceno vrednosti poslovnega objekta tržna



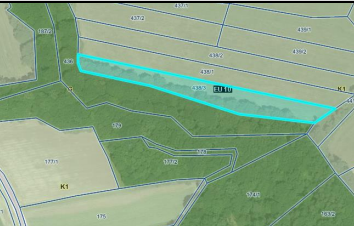
najemnina, določena na podlagi najemnin primerljivih nepremičnin, in ne strošek izgradnje objekta (le-ta izhaja iz stroška gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del pri izgradnji podobnega objekta, pri čemer gre za neposredno upoštevanje cen in kvalitete vgrajenih materialov). Pri oceni vrednosti stanovanjske hiše in hleva po nabavnovrednostem načinu pa smo upoštevali podatke o višini nadomestitvenih stroškov za izgradnjo objekta kot izhaja iz gradbenega portala PEG na dan ocenjevanja vrednosti.

Pri oceni vrednosti stavbnega in kmetijskega smo izhajali iz izvedenih transakcij z zemljišči v lokalnem okolju in izvedli način tržnih primerjav, pri čemer smo izvedli prilagoditve izbranih sestavin primerjave. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu. Pri tem smo v izračunu ocene vrednosti zemljišča upoštevali naslednje posle:

- stavbno zemljišče:

	<b>Primerljiva nepremičnina 1</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 2</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 3</b>
			
<b>ID posla</b>	<b>267632</b>	<b>210367</b>	<b>185871</b>
<b>Občina</b>	Sv. Trojica v Slov. goricah	Sv. Trojica v Slov. goricah	Sv. Trojica v Slov. goricah
<b>k.o.</b>	Gradišče v Slov. goricah	Gradišče v Slov. goricah	Gradišče v Slov. goricah
<b>Površina zemljišča</b>	573,00	524,00	1.280,00
<b>Čas prodaje</b>	maj 2016	april 2015	oktober 2014
<b>EUR</b>	17.000,00	18.000,00	20.000,00
<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	29,67	34,35	15,63

- kmetijsko zemljišče:

	<b>Primerljiva nepremičnina 1</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 2</b>	<b>Primerljiva nepremičnina 3</b>
			
<b>ID posla</b>	<b>258934</b>	<b>267632</b>	<b>267632</b>
<b>Občina</b>	Sv. Trojica v Slov. goricah	Sv. Trojica v Slov. goricah	Sv. Trojica v Slov. goricah
<b>k.o.</b>	Osek	Osek	Zg. Verjane
<b>Površina zemljišča</b>	15.334,00	6.262,00	3.981,00
<b>Čas prodaje</b>	december 2015	oktober 2015	julij 2015
<b>EUR</b>	19.934,20	4.350,00	4.300,00
<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	1,30	0,69	1,08

Statistična analiza izvedenih transakcij *stavnih zemljišč* v obdobju *od 01. 01. 2010 do januar 2017* na območju *Občine Sv. Trojica v Slov. goricah* je pokazala, da znaša povprečna površina prodanih *stavnih zemljišč* na obravnavanem območju 863,58 m<sup>2</sup> in povprečna cena 18,92 EUR/m<sup>2</sup>.

	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
Povprečje	863,58	18,92
Minimum	18,00	5,00
Maksimum	4.697,00	38,00
Mediana	608,00	15,63

Statistična analiza izvedenih transakcij *kmetijskih zemljišč* v obdobju *od 01. 01. 2010 do januar 2017* na območju *Občine Sv. Trojica v Slov. goricah* je pokazala, da znaša povprečna površina prodanih *kmetijskih zemljišč* na obravnavanem območju 7.663,05 m<sup>2</sup> in povprečna cena 1,30 EUR/m<sup>2</sup>.

	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
Povprečje	7.663,05	1,30
Minimum	132,00	0,47
Maksimum	51.151,00	3,80
Mediana	4.413,00	1,06

Na podlagi navedenega in upoštevajoč podrobno namensko rabo *stavnih zemljišč* menim, da je ocenjena vrednost zemljišč, kot je prikazano v cenilnem poročilu z dne 13. 01. 2017 ustrezna.

Pripombe dolžnice na ocenjeno vrednost zavračam kot neutemeljene. Ocenjena vrednost je izdelana v skladu s sklepom sodišča – ocena tržne vrednosti na dan vrednotenja v skladu s pravili stroke in veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) in SPS 2. Metode in viri podatkov so podrobno utemeljeni v cenilnem poročilu. Cene nepremičnin se spreminjajo, v kolikor je po oceni sodišča potrebna ocena na kateri drug datum, je za to potreben ustrezen sklep sodišča.

S spoštovanjem,

sodni cenilec in izvedenec  
mag. Borut Barlič univ.grad.ing.



Priloga:

- stroškovnik