

Okrajno sodišče v Lenartu  
Izvršilni oddelek  
Jurovska cesta 15  
2230 Lenart

Maribor, dne 04. 08. 2017  
Do BB 262/2017

**ZADEVA: 0162 In 72/2006**

Spoštovani!

Dne 16.7.2017 sem prejel poziv v zadevi **0162 In 72/2006** Okrajnega sodišča v Lenartu. Podajam odgovore na navedbe dolžnikov.

S sklepom z dne 12.12.2016 mi je bila dodeljena naloga izvedbe ocene vrednosti. Pri oceni vrednosti sem vezan na pravila stroke in pozitivno zakonodajo. Kot izhaja iz poročila je potrebno pri oceni vrednosti upoštevati:

1. Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010),
2. Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013; uporabo predpisuje HPOV), MSOV 103,
3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS 106/2013).

Iz navedenih dokumentov sledi definicija *tržne vrednosti*, ki je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (2013) definirana 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, previdno in brez prisile«.

Cenitev je izvedena ob upoštevanju zgoraj navedenih pravil in standardov. Trditev dolžnikov, da tržna vrednost absolutno ni sprejemljiva zavračam, saj je podlaga vrednosti za predviden namen *tržna vrednost*. Naloga cenilca pa je, da opravi analizo trga in upošteva najbolj podobne primerljive posesti oziroma najprimernejše indikatorje trga, kar je razvidno iz cenitve, kjer so uporabljeni različni načini in metode ocenjevanja vrednosti, glede na tip nepremičnine.

V ceni je upoštevana celotna površina stavbnega zemljišča:

k.o.	Parc. št.	ID znak parcele	Površina zemljišča po GURS-u (m <sup>2</sup> )	Št. stavbe	Tržna vrednost v EUR	Tržna vrednost v EUR (delež vsake dolžnice do 1/2 od celote)	namenska raba	površina glede na namensko rabo v m <sup>2</sup>
535 - STARI PORČIČ	*18	535-18/0-1	1.591,00	14	168.523,09	84.261,55	stavbno zemljišče	1591
				15				
				16				
				17				
	20/1	535-20/1-0	465,00	/	458,86	229,43	kmetijsko zemljišče	465
	214/60	535-214/60-0	2.550,00	/	2.516,32	1.258,16	kmetijsko zemljišče	2550
	22/1	535-22/1-0	621,00	/	612,80	306,40	kmetijsko zemljišče	621
	27/1	535-27/1-0	5.483,00	/	5.410,57	2.705,29	kmetijsko zemljišče	5483
	27/2	535-27/2-0	568,00	/	560,50	280,25	kmetijsko zemljišče	568
	28	535-28/0-0	8.712,00	/	8.596,92	4.298,46	kmetijsko zemljišče	8712
	29/1	535-29/1-0	2.042,00	/	2.015,03	1.007,51	kmetijsko zemljišče	2042
	29/2	535-29/2-0	155,00	/	3.623,07	1.811,54	stavbno zemljišče	155
	29/3	535-29/3-0	665,00	/	15.544,15	7.772,08	stavbno zemljišče	665
	30	535-30/0-0	870,00	/	20.335,96	10.167,98	stavbno zemljišče	870
	32/1	535-32/1-0	2.835,00	/	2.878,48	1.439,24	kmetijsko zemljišče	2823,32
							stavbno zemljišče	11,68
	32/2	535-32/2-0	7.460,00	/	7.999,08	3.999,54	kmetijsko zemljišče	7367,98
							stavbno zemljišče	92,02
	33/1	535-33/1-0	66,00	/	65,13	32,56	kmetijsko zemljišče	66
	744	535-744/0-0	5.866,00	/	6.029,41	3.014,70	gozdno zemljišče	5572,7
							stavbno zemljišče	293,3
	746	535-746/0-0	1.597,00	/	1.062,53	531,26	gozdno zemljišče	1597
	75	535-75/0-0	186,00	/	1.472,36	736,18	stavbno zemljišče	186
	76	535-76/0-0	3.413,00	/	15.157,73	7.578,86	stavbno zemljišče	3413
	77/2	535-77/2-0	1.601,00	/	7.110,32	3.555,16	stavbno zemljišče	1601
	776	535-776/0-0	3.647,00	/	2.426,45	1.213,22	gozdno zemljišče	3647
	785	535-785/0-0	1.385,00	/	921,48	460,74	gozdno zemljišče	1385
	800	535-800/0-0	1.680,00	/	1.848,61	924,30	gozdno zemljišče	1579,2
							stavbno zemljišče	100,8
	95/2	535-95/2-0	3.633,00	/	16.892,21	8.446,11	stavbno zemljišče	3415,02
							stavbno zemljišče	217,98

Metodologija nabavnovrednostnega načina ni upoštevana pri oceni poslovnega objekta. V skladu s pravili stroke ni obvezna izvedba ocene vrednosti po vseh treh razpoložljivih načinih, ampak jih je potrebno izvesti glede na znane vhodne podatke in analizo trga. Ocenjujem, da je najprimernejši način za vrednotenje poslovnega prostora na donosu zasnovan način, saj se poslovni prostori pogosto oddajajo v najem.

V sklopu poslovnega prostora so upoštevani:

- 1 Skladiščno proizvodni prostori s pomožnimi prostori površine 326,15 m<sup>2</sup>
- 2 Poslovni prostori s pomožnimi prostori (pisarne, prodajalna) površine 282,45 m<sup>2</sup>.

Torej celotna površina poslovnega objekta v treh etažah (kleti, pritličju in mansardi) glede na izmere na kraju samem. V sklopu upoštevane površine je zajeta tudi proizvodnja mleka, celotna projektirana količina 2000 l, čeprav se na dan ogleda proizvodnja v takšnem obsegu ni izvajala.

Pri opisu poslovnega objekta pomotoma ni zaveden še alternativni energent kurilno olje, kar pa ne vpliva na oceno tržne vrednosti, saj glede na izvedeno analizo trga ni možno trditi, da ta sestavina pomembno vpliva na tržno vrednost poslovnih objektov.

Lep pozdrav,

sodni cenilec:  
Borut Barlič

Priloga:

- stroškovnik  
(navadno)