

**Borut  
Barlic**

Digitalno  
podpisal Borut  
Barlic  
Datum:  
2022.12.16  
09:09:18 +01'00'

Borut Barlič, sodni cenilec  
in izvedenec  
Razlagova ulica 15  
SI-2000 Maribor

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 465/2022-1

**IZVEDENIŠKO MNENJE – dopolnitev št. 1**

**Predmet obravnave:**



**Večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše**  
(ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662)

*Naročnik poročila*  
*Uporabnik poročila*

Okrajno sodišče v Mariboru, N 239/2020  
Okrajno sodišče v Mariboru, N 239/2020, predlagateljica in nasprotni udeleženec

*Predlagateljica*

SILVA STRNAD-WACHTER, stan. Gögglinger Str. 47, 89079 UKM – Wiblingen, Nemčija, ki jo zastopa stečajni upravitelj Florian Zistler, Krlstrasse 33, Ulm, Nemčija, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji in Odvetniška družba Brežan, o.p., d.o.o., oba Tomšičeva 3, Ljubljana

*Nasprotni udeleženec*

MARJAN STRAND, stan. Goriška ulica 8, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zečević, d.o.o., iz Maribora

*Datum vrednotenja*

06. 05. 2022

*Datum poročila*

13. 06. 2022, datum dopolnitve 15.12.2022

*Datum ogleda*

06. 05. 2022

*Namen vrednotenja*

Ocena vrednosti za namen sodnega postopka – prisilna sodna prodaja nepremičnin v solasti

*Izvajalec*

mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec,  
Razlagova 15, 2000 Maribor

*Lastnik ocenjevana  
nepremičnine*

*Obeh ocenjevanih nepremičnin:* do 1/2 od celote SILVA STRNAD WACHTER in do 1/2 od celote Marjan Strnad, Goriška ulica 018, 2000 Maribor (vir: eZK, 13. 06. 2022)

## POVZETEK IZVEDENIŠKEGA MNENJA

Na podlagi pregleda spisa opr. št. N 239/2020 Okrajnega sodišča v Mariboru, izvedenem ogledu nepremičnine dne 06. 05. 2022 sem izdelal izvedensko mnenje v pravdni zadevi in dopolnitev:

- Opr. št. N 239/2020
- Predlagateljica:

**SILVA STRNAD-WACHTER**

stan. Gögglinger Str. 47, 89079 Ukm – Wiblingen, Nemčija  
ki jo zastopa stečajni upravitelj Florian Zistler, Krtrasse 33, ULM, Nemčija  
ki ga zastopa Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji in  
Odvetniška družba Brežan, o.p., d.o.o., oba Tomšičeva 3, Ljubljana

- Nasprotni udeleženec:

**MARJAN STRNAD**

stan. Goriška ulica 8, Maribor  
ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zečević, d.o.o., Maribor

**Večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše**  
(ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662)

Predmet izvedeniškega mnenja in ocene vrednosti je večstanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cvetlična ulica 8, 2342 Ruše (ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662). Večstanovanjska hiša, stavba št. 1806, je bila zgrajena leta 2003 (vir: GURS). Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje. Etažnost objekta je K + P + N + M; K= klet, P= pritličje, N= nadstropje, M= mansarda. V večstanovanjski hiši so izvedena 3 stanovanja: stanovanje 1 se nahaja v pritličju, površine 44 m<sup>2</sup>, stanovanje 2 se nahaja tudi v pritličju, površine 48,15 m<sup>2</sup> ter stanovanje 3, katete vhod in stopnišče se nahaja v pritličju objekta, bivalni prostori v nadstropju in mansardi, površine 234,23 m<sup>2</sup>. Stanovanjska hiša na dan ogleda ni vseljena, je vzdrževana. Finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in travnate površine. Parkiranje je urejeno ob objektu, na dvorišču. Zemljišče je ograjeno. Teren je raven.

Dne 22. 04. 2022 sem prejel sklep o imenovanju za izvedbo izvedeniškega dela, zaradi prisilne sodne prodaje nepremičnin v solasti. Dne 06. 05. 2022 sem razpisal ogled na lokaciji solastnih nepremičnin. Ogled je bil uspešno opravljen. Ogleda so se udeležile naslednje stranke: ga. Manja Hubman, Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji (zastopniki stečajnega upravitelja Florian Zistler) in ga. Darja Njegosič (sestra predlagateljice).

### ZADOLŽITVE:

1. Opravi se ogled nepremičnin, ID znak: parcela 665 661 in ID znak: parcela 665 662.

Dne 22. 04. 2022 sem prejel sklep v nepravdni zadevi, o imenovanju za izvedbo izvedeniškega mnenja, zaradi prisilne sodne prodaje nepremičnin v solasti. Dne 22. 04. 2022 sem razpisal dva termina za ogled, in sicer prvi termin za ogled je bil razpisan na dan 06. 05. 2022 ter drugi termin je bil razpisan na dan 12. 05. 2022. Ogled je bil uspešno opravljen na dan 06. 05. 2022, katerega sta se udeležili naslednji stranki: ga. Manja Hubman, Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji (zastopniki stečajnega upravitelja Florian Zistler) in ga. Darja Njegosič (svakinja nasprotnega udeleženca).

Na samem ogledu smo opravili ogled večstanovanjske stavbe št. 1806. Iz javno dostopnih podatkov je razvidno, da objekt nima izvedenega vpisa v kataster stavb, zato smo na samem ogledu opravili tudi delne izmere. Glede na lastno izmero ugotovim, da se izmere v pretežni meri ujemajo z dejanskim stanjem, zato za potrebe tega mnenja površine povzamem iz projektne dokumentacije. V spodnji tabeli so prikazane površine po posameznih etažah in prostorih.

Tabela 1: Površine

	Površina (m <sup>2</sup> )
Skupni prostor	
<b>Klet</b>	
klet	20,58
<b>Skupaj K</b>	<b>20,58</b>

**Pritličje - stanovanje 1**

vhod	0,73
vetrolov	2,74
hodnik	2,76
kopalnica	5,50
spalnica	10,99
kuhinja	3,07
dnevna soba, jedilnica	18,21
<b>Skupaj P - stanovanje 1</b>	<b>44,00</b>

**Pritličje - stanovanje 2**

vhod	2,24
vetrolov	3,96
hodnik	2,75
kopalnica	5,07
spalnica	11,20
kuhinja	6,30
dnevna soba, jedilnica	16,63
<b>Skupaj P - stanovanje 2</b>	<b>48,15</b>

**Pritličje - stanovanje 3**

vhod	3,78
vetrolov	10,45
stopnice	5,52
<b>Skupaj P - stanovanje 3</b>	<b>19,75</b>

**Nadstropje - stanovanje 3**

stopnice	5,52
predprostor	5,58
hodnik	6,73
wc	2,13
kopalnica	8,84
soba	14,00
delovna soba	11,67
utiliti	2,38
kuhinja	10,51
dnevna soba	46,76
kamin	8,43
stopnice	5,50
stopnišče	6,19
<b>Skupaj N - stanovanje 3</b>	<b>134,24</b>

**Mansarda - stanovanje 3**

stopnice	5,50
predprostor	5,72
studio	9,86
galerija	11,45
kotlarna	16,44
kopalnica	12,45
spalnica	14,82
garderoba	4,00
<b>Skupaj M - stanovanje 3</b>	<b>80,24</b>

**SKUPAJ K + P + N + M** **346,96**

Vir: Podatek naročnika – projektna dokumentacija.

2. Na podlagi opravljenega ogleda ocenim tržno vrednost nepremičnin in na njej zgrajenih objektov po stanju in vrednosti na dan cenitve in ocenim vrednost deležev vsakega od solastnikov.




V izvedeniškem mnenju prikažem dve različici izračuna ocenjevanih nepremičnin; in sicer Varianta 1, ki predstavlja izračun celotne stanovanjske hiše ter Varianta 2, kjer prikažemo oceno vrednosti po funkcionalnih celotah – ločena stanovanja.

**Varianta 1: Prikaz izračuna celotne stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem nepremičnini ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662:**

			Utež
način tržnih primerjav:	266.065	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%

indikacijska vrednost:	266.065	EUR
zaokroženo:	266.100	EUR

Glede na zemljiškoknjižni izpis iz zemljiške knjige ugotavljam, da znaša delež predlagateljice in nasprotnega udeleženca do 1/2 od celote na vsakega od udeležencev. Ocenjena tržna vrednost celotne **stanovanjske hiše znaša 266.100 EUR, kar znese delež predlagateljice 133.032 EUR ter delež nasprotnega udeleženca 133.032 EUR.** V oceni vrednosti je zajeta stavba skupaj s funkcionalnim in presežnim (gozdnim) zemljiščem. Iz gradbenega dovoljenja št. 351-157/93-206/6 z dne 10.8.1998 izhaja da sta obe nepremičnini ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662, predmet izdanega gradbenega dovoljenja in tudi zato predstavljata skupaj funkcionalno celoto. Del nepremičnine ID znak: parcela 665 662, predstavlja gozdno zemljišče, vendar je tudi ta del zajet v ocenjeni vrednosti tako izhaja iz osnovnega izvedeniškega mnenja z dne 13.6.2022 stran 26, *Tabela 2: Izračun ocene vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav, vrstica 23: Površina gozdnega zemljišča, razlaga stran 21, peta alineja, dodajam pa matriko prilagoditev za izračun vrednosti gozdnega zemljišča:*

Primerjalni kriteriji	Ocenjevalno zemljišče	Prilagoditve					
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
							
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
ID znak	parcela 665 662	634775		554459		518438	
Cena		44.287,50	0,50	8.000,00	0,70	400,00	0,96
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje		21. 07. 2021	-0,01	02. 06. 2021	0,01	28. 07. 2020	0,18
		-2,81%		0,93%		18,24%	
Korigirana cena			0,49		0,70		1,14
Lokacija	Ruše	RUŠE		MARIBOR		MARIBOR	
	665 RUŠE	672 - SMOLNIK	0,00	662 - LAZNICA	0,00	634 - JELOVEC	0,00
	662	23/4		290		18/2	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	gozdna zemljišča	gozdna zemljišča	0,00	območja gozdnih zemljišč	0,00	območja gozdnih zemljišč	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Vrsta gozda			0,00		0,00		0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Lesna zaloga gozda (v m <sup>3</sup> /ha)			0,00		0,00		0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Letni prirastek (m <sup>3</sup> /ha/leto)			0,00		0,00		0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	1.116,72	88.575,00	0,05	11.455,00	0,04	415,00	-0,02
		9,61%		5,12%		-2,17%	
Skupaj			0,53		0,74		1,11
Uteži			33,33%		50,00%		16,67%
Ocena	EUR/m <sup>2</sup>	0,73					
Ocena	EUR	819,10					

**Varianta 2: Prikaz izračuna po funkcionalnih enotah:**

**Stanovanje 1, pritličje**

način tržnih primerjav: 55.515 EUR  
zaokroženo: 55.500 EUR

**Stanovanje 2, pritličje**

način tržnih primerjav: 59.939 EUR  
zaokroženo: 59.900 EUR

**Stanovanje 3, v večih etažah**

način tržnih primerjav: 168.647 EUR  
zaokroženo: 168.600 EUR

**SKUPAJ: 284.000 EUR**

**Skupaj: 284.000 EUR**

Gozdno zemljišče: 819,10 EUR

Strošek izvedbe etažne lastnine: 1000 EUR

ind.vrednost: 283.819 EUR

**zaokroženo ocenjena vrednost skupaj: 283.800 EUR**

V oceni vrednosti je zajeta stavba (tri stanovanja) skupaj s skupnimi prostori, skupnimi deli stavbe funkcionalnim in presežnim (gozdnim) zemljiščem. Iz gradbenega dovoljenja št. 351-157/93-206/6 z dne 10.8.1998 izhaja da sta obe nepremičnini ID znak: parcela 665 661, parcela 665 662, predmet izdanega gradbenega dovoljenja in tudi zato predstavljata skupaj funkcionalno celoto. Del nepremičnine ID znak: parcela 665 662, predstavlja gozdno zemljišče, vendar je tudi ta del zajet v ocenjeni vrednosti tako izhaja iz osnovnega izvedeniškega mnenja z dne 13.6.2022 stran 30 in te dopolnitve.

---

Maribor, 15. 12. 2022

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:  
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.