



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: TERME MARIBOR, turizem, zdravstvo, rekreacija d.o.o., Ulica heroja Šlandra 10, v Mariboru, ki ga zastopa odvetnik g.JANKO JERMAN iz Maribora, proti dolžniku; g.ALBIN HOZJAN, Trojiški trg 5, Sveta trojica v Slovenskih goricah, sem na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, Opr. št. VL 97962/2019, z dne 27. V. 2020, izdelal izvedeniško mnenje zaradi izterjave 4.194,20 € s pp.

Pri tem je bilo potrebno odgovoriti na sledeče vprašanje:

- Oceniti tržno vrednost nepremičnine, locirane na zemljišču: parc. 682, 286/3 in \*91 (po GURS št. \*93 ne obstoji), k.o. 534 – Zgornji Porčič, na naslovu Zgornji Porčič 78. Vse v lasti dolžnika do 1/8 in 3/10 od celote.

Podatek za katero parcelo velja solastni delež do 1/8 in za katero do 3/10, mi ni poznan.

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 in izračunati njuno skupno vrednost,
- upoštevati vse posebnosti, ki bi lahko vplivale na vrednost nepremičnine ter na to v primeru potrebe opozoriti sodišče.

### 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.
- 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 23. VI. 2020. Razpisanega ogleda se s strani vabljenih ni nihče udeležil.

Tako sem na osnovi ogleda nepremičnin na licu mesta 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 25. VI. 2020

### **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 STAVBA OZ. RUŠEVINA, št. stavbe 307, na parc. št. \*91



Gre za leta 1954 zgrajeno zidano stavbo z že porušeno streho. Tudi sicer objekt predstavlja le še ruševino. Pomeni, da vrednost te stavbe prestavlja zgolj strošek njegove odstranitve.

#### 7.12 BRUNARICA, na parc. št. 682



Na kmetijskem zemljišču je postavljena montažna lesena brunarica z eno kapno streho. Pred vhodom je pokrita lesena terasa in ob njej je postavljena garaža lesene konstrukcije. Objekt je brez inštalacij. Glede na opredelitev zemljišča predvidevam, da za samo postavitve tega objekta z zakonom predpisano dovoljenje, ni bilo izdano.

Pripadajoča neto površina znaša:

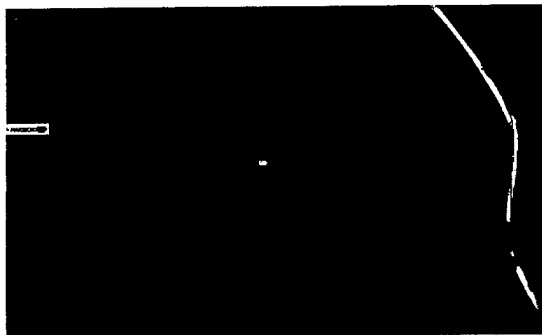
Brunarica:	$5,90 \times 2,50 \times 1,00 =$	14,75 m <sup>2</sup>
Terasa:	$5,90 \times 2,00 \times 0,35 =$	4,13 m <sup>2</sup>
Garaža:	$4,90 \times 2,70 \times 0,35 =$	4,63 m <sup>2</sup>

---

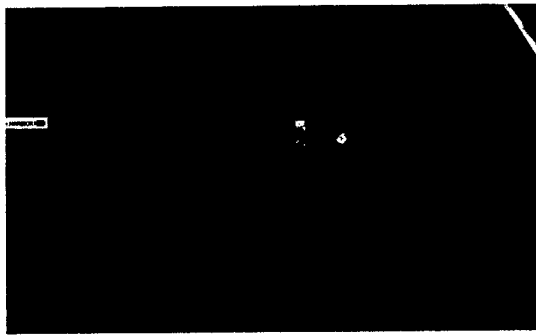
23,51 m<sup>2</sup>

### 7.13 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

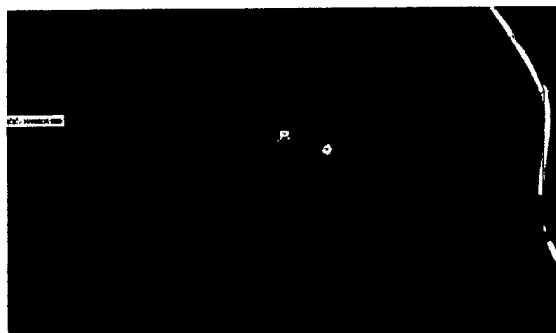
Iz sklepa sodišča in podatkov pridobljenih na spletni strani Geodetske uprave RS sledi, da gre iz naslova **namenske rabe** za kmetijsko zemljišče, locirano na parc. št. 682 v izmeri 1.348,00 m<sup>2</sup>, na parc. št. 286/3 v izmeri 158,00 m<sup>2</sup> in na parc. št. \*91 v izmeri 403,00 m<sup>2</sup>.



parc. št. 682



parc. št. 286/3



parc. št. \*91

### 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 STAVBA OZ. RUŠEVINA št. stavbe 307

Njeno vrednost predstavlja strošek njene odstranitve.

## 7.22 BRUNARICA, vrednotena po stroškovnem principu (št. stavbe ne obstoji)

Objekta je bil postavljen pred nekaj leti

### ▪ Nadomestitvena cena:

prilagoditve: ni inštalacij, vzdrževanje	- 30 %	
$860,00 \text{ €/m}^2 \times 0,40 \times 0,70 =$		240,80 €/m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina	23,51 m <sup>2</sup>	
nadomestitveni strošek		
$240,80 \text{ €/m}^2 \times 23,51 \text{ m}^2 =$		5.661,20 €

### ▪ Ocena zastaranja objekta:

kratkotrajne komponente predstavljajo	100 %	
nadomestitveni strošek je		5.661,20 €
ekonomska življenjska doba je	30 let	
dejanska starost je več kot 7 let	7 let	
% zmanjšane vrednosti (7/30) je	23,33 %	
zmanjšana vrednost glede kratkotrajne komponent		
$5.661,20 \text{ €} \times 0,23$		- 1.302,07 €

### ▪ Stroškovna vrednost je

---

4.359,13 €

## 7.23 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE k.o. 534 – Zg. Porčič

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.

**7.231 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, del parc. št. 682**

št. parc.	kultura	bon. raz.	pov. v m2	osn. vr.	točke	vred. v €/m2	skupaj
682	travnik	4	1.348,00	4,10 €	47	1,93	2.601,64 €
			1.348,00 m2				2.601,64 €
	po čl. 7 dodam 10 %						260,16 €
							2.861,88 €

**7.232 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, del parc. št. 286/3**

št. parc.	kultura	bon. raz.	pov. v m2	osn. vr.	točke	vred. v €/m2	skupaj
286/3	njiva	3	158,00	4,10 €	80	3,28	518,24 €
			158,00 m2				518,24 €
	po čl. 7 dodam 10 %						51,82 €
							570,06 €

**7.233 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, del parc. št. \*91**

št. parc.	kultura	bon. raz.	pov. v m2	osn. vr.	točke	vred. v €/m2	skupaj
*91	travnik	4	403,00	4,10 €	47	1,93	777,79 €
			403,00 m2				777,79 €
	po čl. 7 dodam 10 %						77,77 €
							855,56 €

**7.30 ZAKLJUČEK IN OCENA VREDNOSTI PRAVIČNE ODŠKODNINE****7.31 VREDNOST NEPREMIČNINE parc. št. 682**

7.22	BRUNARICA	-----	4.359,13 €
7.231	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	-----	2.861,88 €
			7.221,01 €

### 7.32 VREDNOST NEPREMIČNINE parc. št. 286/3

7.232 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ----- 570,06 €

### 7.33 VREDNOST NEPREMIČNINE parc. št. \*91

7.21 STAVBA OZ. RUŠEVINA ----- 0,00 €

7.233 KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ----- 855,56 €

-----  
855,56 €

### 7.40 SKUPNAVREDNOST NEPREMIČNINE

7.31 PARC. ŠT. 682 ----- 7.221,01 €

7.32 PARC. ŠT. 286/3 ----- 570,06 €

7.33 PARC. ŠT. \*91 ----- 855,56 €

-----  
8.646,63 €

Indikator tržne vrednosti nepremičnine, to je ene ruševine in lesne brunarice skupaj s pripadajočim zemljiščem, vse locirano na parc. št. 682, 286/3 in \*91, k.o. 534 – Zg. Porčič, na naslovu Zgornji Porčič 78, Sveta trojica v Slovenskih goricah, znaša:

per. 25. VI. 2020 ----- 8.646,63 €

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.

MBR., 25. VI. 2020



Anton Brodnjak univ.dipl.inž.gr.