



OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
Cesta Maršala Tita 37
4270 Jesenice

PREJETO

23.01.2020

I 143/2019

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH

DOPOLNITEV POROČILA O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



Nepremičnina: Stanovanjska hiša Rodine 28a, Žirovnica na parc. št. 1045/7, k.o. 2182 – Doslovče v deležu 1/1.

Upnik: GRAD.IN, gradbeništvo, finance in investicije, d.o.o., Litijska cesta 038, Ljubljana, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana

Dolžnik: BOMA-TRANS, transport in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce, ki ga zastopa DAMIJAN PAVLIN – ODVETNIK, Stritarjeva ulica 007, Kranj, BOMA-TECH, storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOMA-TERM, trgovina in storitve, d.o.o., Alpska cesta 043, Lesce; BOŠTJAN KRANJC, Dragonara road 4, MAJA TRIPLAT, Rodine 28 a, Žirovnica

Datum ocenitve na dan: 20.11.2019

Datum izdelave: 20.11.2019

Datum ogleda: 10.10.2019 in 18.10.2019

Datum dopolnitve: 21.01.2020

Cenilec/Izvedenec:

Jože Kern, ing.gr., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko ter sodni cenilec za kmetijska in gradbena zemljišča.

Naročnik:

Okrajno sodišče na Jesenicah, Cesta Maršala Tita 37, 4270 Jesenice

Naloga:

Odgovor na pripombe dolžnice Maje Triplat po svoji pooblaščenki na Poročilo o oceni vrednostih pravic na nepremičninah z dne 20.11.2019

Pripombe

Cenilec namreč ni predložil konkretnih oglasov, na podlagi katerih je povzegal podatke primerljivih nepremičnin št. 1, 2, in 3, iz katerih bi bilo mogoče sploh razbrati konkretno stanje nepremičnine. Dejstvo namreč je, da le starost objekta ne more definirati njegovega fizičnega stanja, čeprav je cenilec upošteval le ta kriterij stanja objekta (poleg lokacije in velikosti). Cenilec ni niti obrazložil, niti predložil kakršnegakoli slikovnega gradiva, na podlagi katerega bi bilo mogoče preizkusiti njegovo oceno boljših oz. slabših fizičnih lastnosti primerjalnih nepremičnin.

Odgovor:

V prilogi pošiljam podatke primerljivih prodaj nepremičnin opisane na strani 14 Poročila o oceni vrednostnih pravic prevzete iz trgovskega z označbo ID pravnega posla.

Pripombe

Glede na to, da je ocenjevanje na način, kot ga uporablja konkretno cenilno poročilo zelo splošno in s tem tudi pomanjkljivo, bi podobno kot v drugih primerih, cenilec moral uporabiti tudi metode ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine, t.j. nabavnovrednostni način ter na donosu zasnovan način.

Ravno nabavnovrednostni način omogoča uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo oziroma izdelavo. Ta način je zanesljivejši tudi iz razloga, ker temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za stvar, katere vrednosti se na trgu ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov, za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre na neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike, katerih pa predmetna cenitev ne omenja. Uporaba tega načina ocenjevanja tržne vrednosti je obvezen samostojni ali vsaj podporni način drugim metodam pri ugotavljanju vrednosti.

Odgovor:

Oceno vrednosti pravic sem opravil v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti v nadaljevanju MSOV, kar sem opisal v post. 1.3 Definicija pomembnejših pojmov na strani 5,6,12,13 v Poročilu o oceni vrednosti na nepremičninah.

Za določitev vrednosti opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v tem okviru, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substitucij. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih

vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve.

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katerega so na voljo informacije o cenah.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne po plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Na podlagi ogleda nepremičnine, pregleda vse dostopne dokumentacije (tudi na upravni enoti), sem analiziral razmere na nepremičninskem trgu, ker vse opisujem v post 1.4. Opis obsega dela na strani 6 v poročilu o obsegu vrednosti na nepremičninah. Opis objekta vse na strani 10 in 11. Sem se odloči pri oceni vrednosti za en način ocenjevanja vrednosti in sicer Način tržnih primerjav, vse opisano na strani 12, 13, 14 in 15 v Poročilu o oceni rednosti na nepremičninah.

Moja naloga po sklepu I 143/2019 je da ocenim tržno vrednost navedene nepremičnine in najbolj primerljiv način pri zadostnih tržnih primerjavah je ocenitev samo po metodi oz. načinu tržnih primerjav.

Kranj, 21.01.2020

Sodni izvedenec in cenilec:

Jože Kern, ing.gr

priloge:

- Primerljiva nepremičnina št. 1
- Primerljiva nepremičnina št. 2
- Primerljiva nepremičnina št. 3



SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

Primerljiva št. 1

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	27.10.2017
ID pravnega posla:	362580

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	345.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Tržnost posla:	/

849'30/m²

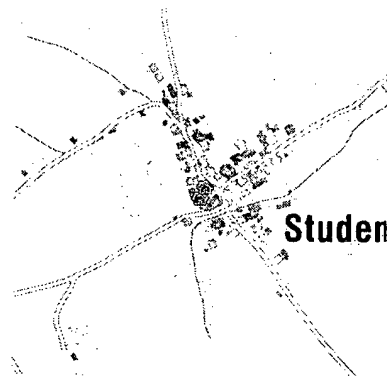
3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
-------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	Ni kupcev
-------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije

DEL STAVBE

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov:	/
Naselje:	/
Občina:	RADOVLJICA
Številka stavbe:	105
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali posl. prostora:	/
Katastrska občina:	2155 - HRAŠE

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Kmetijski objekt
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1271401 - Drug kmetijski del stavbe
Koordinate:	X:137312.17 Y:435767.05
Leto izgradnje stavbe:	1995
Leto izgradnje dela stavbe:	1995
Neto tlorisna površina dela stavbe:	90.60 m2
Uporabna površina dela stavbe:	90.60 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	prilličje
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	/

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	91.00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	/
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekundarni trg:	/
Prodani solastniški delež:	1/1

DEL STAVBE

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov:	STUDENČICE 11
Naselje:	STUDENČICE
Občina:	RADOVLJICA
Številka stavbe:	107
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali posl. prostora:	/
Katastrska občina:	2155 - HRAŠE

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:137330.89 Y:435776.32
Leto izgradnje stavbe:	1995
Leto izgradnje dela stavbe:	1995
Neto tlorisna površina dela stavbe:	406.20 m2
Uporabna površina dela stavbe:	207.50 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	prilličje
Število sob:	4
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	Kuhinja, Sušilnica, pralnica, Odprt balkon, Stopnišče, Odprta terasa, Klet, shramba, Garaža

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	406.00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	1
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekundarni trg:	/
Prodani solastniški delež:	1/1

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	1021
Katastrska občina:	2155 - HRAŠE
Občina:	RADOVLJICA

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	/
Površina parcele:	684 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele:	1/1
------------------------	-----

SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

1. Pravni posel

Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe: 11.12.2018
ID pravnega posla: 408596

Primerljiva št 2

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena: 220,000.00 €
Stopnja DDV: /
DDV vključen: Ne
Tržnost posla: /

779'87 €/m²

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika: Ni kupcev

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije

DEL STAVBE

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov:	ŽIROVNICA 31B
Naselje:	ŽIROVNICA
Občina:	ŽIROVNICA
Številka stavbe:	994
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali posl. prostora:	/
Katastrska občina:	2180 - ŽIROVNICA

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:140625.61 Y:433881.59
Leto izgradnje stavbe:	2000
Leto izgradnje dela stavbe:	2000
Neto tlorisna površina dela stavbe:	282.10 m2
Uporabna površina dela stavbe:	147.40 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	pritličje
Število sob:	6
Atrjsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	bivalni prostor,klet,odprta terasa, balkon, loža,prostor 99

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	282.00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	2
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekundarni trg:	/
Prodani solastniški delež:	1/1

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	11/1
Katastrska občina:	2180 - ŽIROVNICA
Občina:	ŽIROVNICA

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:140625.2 Y:433871.29
Površina parcele:	886 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele:	1/1
------------------------	-----

SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU

1. Pravni posel

Primerljiva st. 3

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	19.5.2017
ID pravnega posla:	332834

2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena:	239,000.00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Tržnost posla:	/

61598€/m²

3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
-------------------------------	----------------

4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	Ni kupcev
-------------------------------	-----------

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir: Geodetski inštitut Slovenije



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije

DEL STAVBE

C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe

Naslov:	LEDINA 32
Naselje:	ZASIP
Občina:	BLED
Številka stavbe:	348
Številka dela stavbe:	1
Št. stanovanja ali post. prostora:	/
Katastrska občina:	2183 - ZASIP

C.2 Podatki o delu stavbe

Vrsta dela stavbe:	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1110001 - Stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem
Koordinate:	X:138738.78 Y:431804.95
Leto izgradnje stavbe:	2007
Leto izgradnje dela stavbe:	2007
Neto tlorisna površina dela stavbe:	388.00 m2
Uporabna površina dela stavbe:	57.10 m2
Lega dela stavbe v stavbi:	prilžitje
Število sob:	2
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	Garderoba, Nedokončani prostori, Drugo, Garaža, Klet, shramba, Drvarnica, Kurilnica, Delavnica, Zaprta terasa, Sušilnica, pralnica, Odprta terasa, Stopnišče

C.3 Podatki o prodaji dela stavbe

Prodana površina:	388.00 m2
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	1
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je dokončana:	Da
Primarni-sekundarni trg:	/
Prodani solastniški delež:	1/1

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	18/13
Katastrska občina:	2183 - ZASIP
Občina:	BLED

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:138727.91 Y:431804.68
Površina parcele:	121 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele:	1/1
------------------------	-----

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	18/24
Katastrska občina:	2183 - ZASIP
Občina:	BLED

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:138742.63 Y:431805.22
Površina parcele:	502 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele:	1/1
------------------------	-----

PARCELA

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	14/13
Katastrska občina:	2183 - ZASIP
Občina:	BLED

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:138723.88 Y:431806.95
Površina parcele:	135 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele:	1/1
------------------------	-----