

I 143/2019

DOPOLNITEV št.2 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

Datum dopolnitve št. 2: 07.06.2020

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 dopolnitev cenilnega poročila z dne 21.01.2020

Pripombe dolžnika

Cenilec je sedaj dopolnitvi priložil konkretne podatke o nepremičninah, katere je upošteval pri primerjavi za oblikovanje ocene o vrednosti nepremičnine. Pri tem se sklicuje na MSOV (Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti), vendar ga ne uporablja pravilno in dosledno. Iz MSOV namreč izhaja, da naj bi ocenjevalci proučili več kot en samo način ali eno samo metodo, ki bi jih lahko uporabili za določitev vrednosti. V konkretnem primeru bi bilo objektivno, da bi bile uporabljene vse tri metode ocenjevanja in bi dobil srednjo vrednost, ki bi bila relativno pravična in ne le ena metoda, čeprav je takšno metodo primerljivih prodaj mogoče najhitreje opraviti.

Za objektivno vrednost bi bilo torej potrebno opraviti izračune vrednosti nepremičnine po vseh treh metodah (tržne primerjave, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) in na podlagi povprečja vseh treh izračunati pravo vrednost nepremičnine. Pri nabavno vrednostnem načinu bi bilo potrebno upoštevati tudi konkretne mere ocenjevanega objekta, kar bi zagotovo predstavljalo bolj natančen podatke in tudi bistveno drugačno ceno.

Odgovor:

Ponovno odgovarjam, da sem oceno vrednostih pravic opravil v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2017, kar sem vse opisal že v Dopolnitvi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičninah z dne 21.01.2020.

MSOV 105- Način in metode ocenjevanja v odstavku 10.4 izrecno poudarja, da se od ocenjevalcev vrednosti ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti – enega standarda, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti. Informacije o primerljivih poslih so iz zanesljivega in zaupanja vrednega vira (trgoscopa) in so dejansko izpeljani posli.

Pripombe dolžnika

Tudi v dopolnitvi cenilec ni priložil nobenega foto gradiva, na podlagi katerega bi bilo mogoče oceniti prilagoditve, katerih torej ni mogoče preizkusiti.

Odgovor:

Fotografije nepremičnin uporabljene pri prilagoditvah se ne izvajajo.

Pripombe dolžnika

Poleg tega pri primerjalni nepremičnini v Studenčnicah ni bilo upoštevano dejstvo, da Studenčnice predstavljajo slabšo lokacijo, gre dejansko za naselje sredi polja. Primerjalni objekt Žirovnica 31b je bistveno slabše dostopen, kot ocenjevani, kar prav tako ni bilo zadostni meri upoštevano pri izdelavi cenitve.

Odgovor:

V mreži prilagoditve je prilagoditev lokacije ovrednotena z 0%.

Pripombe dolžnika

Nadalje cenilec ne pojasni, na kakšni osnovi oz. dejanski in regulativni podlagi je upošteval prilagoditve, pri čemer bode v oči, da je pri vseh primerjalnih nepremičninah enako upošteval dostop do garaže -5% in fizične značilnosti +5%.

Odgovor:

Nepremičnina dolžnika nima pravno urejenega dostopa (lastništvo ali služnost) zato sem v mreži prilagoditev dostop do garaže upošteval z zmanjšanjem -5%. Glede tipičnih lastnosti, kar je vse opisano v opisu objekta stran 10 in 11 (dodatno stopnišče iz dnevne sobe v mansardo, kvalitetna toplotna izolacija) sem upošteval z povečanjem fizičnih značilnosti za +5%.

Pripombe dolžnika

Poleg tega je dolžnica naknadno izvedela, da je cenilec Jože Kern (bil) v sodnem sporu z dolžnikom Boštjanom Kranjcem, kar brez dvoma daje videz nepristranskosti izdelave cenitve s strani cenilca v zadevi, kjer kot dolžnik nastopa tudi Boštjan Kranjec. Z drugimi besedami, upravičeno se postavlja vprašanje verodostojnosti cenitve, ki jo je cenilec izdelal v zadevi, v kateri je udeležena njemu nasprotna stranka.

Odgovor:

Jože Kern nisem niti nisem bil v nobenem osebnem sodnem sporu z Boštjanom Kranjcem.

Kranj, 07.06.2020

Sodni izvedenec in cenilec:

Jože Kern, ing.gr

