



OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

30-03-2023

PREJETO

**Srečko VESELIČ; uvin.dipl.ing.gradb.**

**Sodni cenilec za gradbeno stroko**

**Spodnju Rudnik II/3 a, 1000 Ljubljana ( stalni naslov )**

**Trdinova 7, 1293 Šmarje-Sap ( začasni naslov-naslov za vročanje)**

**OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI**

**Cankarjev trg 8, 1360 Vrhnika**

**ZADEVA : Odgovor na pripombe v izvršilni zadevi z opr.štev. I 121/2021 ( tudi pristop I 62/2022 )**

V izvršilni zadevi z opr.štev. I 121/2021 upnika MITSUI FINANCE finančne storitve , d.o.o., Ogrinčeva 4, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Odvetniška pisarna Matej ERJAVEC in partnerji, Slovenska 54, 1000 Ljubljana, proti dolžniku Tamara ŠIŠIČ KRAMER, Jelovškoca 11, 1360 Vrhnika, ki jo zastopa Odvetniška družba PODJED , KAHNE in partnerji o.p.-d.o.o., Štefanova 13 a, 1000 Ljubljana, je dolžnica na moje cenitveno poročilo podala pripombe.

Na podane pripombe odgovorjam sledeče :

#### **Legalnost ali nelegalnost zgrajenega objekta**

Dolžnica mi očita, da nisem navedel dovolj natančnega podatka o legalnosti zgrajene stanovanjske stavbe.

Stavba je bila zgrajena v letu 2007. Tedaj je veljal Zakon o graditvi objektov ( ZGO-1 ), Ur.list RS 102/04 in spremembe. Ta je v svojem 159. in 160. členu jasno določal, da pristojna inšpekcija v primeru tovrstnih zakonskih kršitev izreče inšpekcijski ukrep in poskrbi za ustrezno zaznambo v zemljiški knjigi.

To sem v času izdelave cenitve in tudi danes preveril. Take zaznambe v zemljiški knjigi ni !

To je zame verodostojen dokaz o legalnosti same gradnje, zato očitek zavračam.

#### **Notranja oprema stanovanja**

Dolžnica mi očita , da nisem upošteval vseh relevantnih okoliščin glede notranje opremljenosti stanovanja.

Sodišče mi je naročilo cenitev nepremičnine.

Vse premičnine, ki se v stanovanju nahajajo, niso nikoli predmet cenitve nepremičnine same. Lahko pa jih cenilec notranje opreme oceni posebej.

Svojo nalogo sem v okviru naročila sodišča izpolnil, zato očitek zavračam.

Če pa se bo v nadaljnjem postopku sprejelo tezo, da je predmet izvršbe popolnoma opremljeno stanovanje, je, kot rečeno, to notranjo opremo potrebno še oceniti. Oceniti jo mora cenilec notranje opreme in ne cenilec nepremičnin.

### **Izbira metode ocenjevanja**

Dolžnica mi očita, da nisem dovolj natančno opredelil odločitve glede izbire metode tržno primerljivih prodaj.

Tu pa očitku lahko pritrdim, res sem morebiti premalo natančno pojasnil svojo izbiro, saj sem se zanašal na splošno vedenje o cenilskih pristopih v današnjem času.

### **Zadevo zato dopolnujem z naslednjim pojasnilom :**

S prehodom v nov družbeni sistem smo sčasoma prešli tudi na nove načine vrednotenja nepremičnin. Prejšnje vrednotenje na podlagi administrativnih pravilnikov je nadomestilo recimo temu »bolj pošteno vrednotenje« na podlagi tržnih zakonitosti.

Tako smo začeli operirati s 3 vrstami vrednotenja :

- **Metoda tržno primerljivih prodaj**  
Na podlagi dejansko izvedenih primerljivih prodaj podobnih nepremičnin v podobnem okolju in v okviru istem časovnem obdobju lahko sklepamo na vrednost naše ocenjevale nepremičnine.
- **Dohodkovna metoda**  
Če gre za tako nepremičnino, ki se jo da oddajati na prostem najemo dajalskem trgu, lahko iz dosežene najemnine sklepamo na vrednost same nepremičnine
- **Stroškovna metoda (nabavno vrednostni način)**  
Če poznamo vrednost zemljišča, potrebnega za gradnjo objekta ter poznamo vrednost same gradnje in stroškov v zvezi z gradnjo ( komunalni prispevek, projektiranje, strokovni nadzor .. ) tudi lahko izračunamo vrednost posameznega dela ob izgradnji same stavbe. Ker pa se vrednotenje izvaja praviloma po večji časovni oddaljenosti od izgradnje, moramo od gradbenega dela te vrednosti odšteti še že pretečeno amortizacijo. Tako dobimo t.i. stroškovno vrednost nepremičnine.

Na podlagi dolgoletni profesionalnih cenilskih izkušenj povem sledeče :

Dohodkovne metode se sam, če se le da, izogibam. To je metoda, kjer izračun izleda povsem logičen in razumljiv tudi laiku. Vendar se bistvo skriva v podrobnostih, lahko temu tudi rečem »v drobnem tisku«.

V sam izračun so vpeljane določene spremenljivke, od katerih sta najpomembnejši kapitalizacijska stopnja in dolžina časovnega obdobja pred izvedbo prvih potrebnih prenov. S pravilno kombinacijo takih stopnih podatkov pa lahko dosežemo značilno drugačen rezultat.

Zaradi možnosti zelo različnih končnih rezultatov se, kot rečeno, te metode sam izogibam.

Stroškovna metoda je v neki določeni točki ravno tako nestabilna, kot sem to opisal pri dohodkovni metodi. Pri tej metodi je zelo pomembno, v kakšnem splošnem finančnem okolju se je vršila sama gradnja. Vemo, da gradnja poteka dlje časa. V tem času se lahko spremeni tako vrednost gradbenega materiala ( to se recimo dogaja danes ), kakor tudi povpraševanje po nakupu tovrstnih novogradenj ( v to smer pa se bodo naše današnje razmere verjetno kmalu premaknile ). Katera izhodišča je torej potrebo privzeti, da bo vrednotenje čim bolj verodostojno ?

Zaradi navedenega stroškovno metoda sam uporabjam le v primerih, kjer gre za gradnjo posebne vrste objekta, kjer uporaba drugih dveh metod že po definiciji ne pride v poštev.

Metoda tržnih primerljivih prodaj je torej metoda, ki se mi je v našem primeru pokazala za najprimernješo.

Tu pa operiramo s podatki o dejansko doseženih prodajnih cenah podobnih nepremičnin v podobnem okolju in v okvirno istem časovnem obdobju.

Seveda pa moram poudariti, da si cenilci v primeru ceno stanovanja ne moremo ogledati fizičnega stanja notranjosti izbranih primerjav, saj je zasebnost stanovanja ustavno varovana kategorija. Še pri fotografiranju samega objekta z javne površine nas praviloma preganjajo. Zato moramo zaupati svoji strokovni kilometrini in javnim podatkom, ki so dosegljivi. Ravno zato je pomembna izbira kategorije opazovanih stanovanj – stanovanja okvirno enakega starostnega razreda so verjetno v enakem stanju glede opravljenih del investicijskega vzdrževanja, pri stanovanjih zgrajenih v okvirno enakem časovnem obdobju so praviloma bili uporabljeni enaki gradbeni materiali ali drugi elementi gradnje ...

Zaradi opisanega je v ceno na strani 16 v naslovu tabele **zelo jasno navedeno**, da so primerljive prodaje bile izbrane glede na naslednje kriterije :

- Čas dejanske prodaje 01.07.2021-04.12.2022
- Površina stanovanja 60-70 m<sup>2</sup>
- Leto gradnje po letu 1995
- Vrsta nepremičnine stanovanje skupaj s PM

#### **Okoliščine in fizične lastnosti primerljivih nepremičnin**

Dolžnica mi očita, da v ceno niso navedene vse okoliščine in lastnosti izbranih primerljivih nepremičnin kot so leto gradnje, lokacija, čas prodaje in pogoji prodaje.

Moram povedati, da so vse te lastnosti v cenitvi navedene, pozornemu bralcu cenitve tako ne more uiti, da so na straneh 13 , 14 in 16 navedeni in razvidni naslednji podatki :

NASLOV (LOKACIJA)	LETO GRADNJE	DATUM PRODAJE	POGOJI PRODAJE
Cesta gradenj 1	2005	10.05.22	prodaja na prostem trgu
Ljubljanska 38 b	2007	06.12.21	prodaja na prostem trgu
Stara Vrhnika 2a	2020	15.09.21	prodaja na prostem trgu

Zato so navedbe dolžnice, da to iz moje cenitve ne izhaja, zelo neumestne in jih iz tega razloga seveda zavračam.

Glede pogojev financiranja, za katere tožnica navaja, da bi tudi morali biti v cenitvi prikazani, pa povem, da podatkov , kako je dejanski kupec sfinanciral nakup dejanskega stanovanja ni v javnih bazah nikjer moč razbrati, ravno tako pa ta podatek prav v ničemer ne vpliva na končno doseženo prodajno ceno. Zato je tudi ta očitek neumesten in ga zavračam.

#### **Pojasnitev izračuna vrednosti v višini 175.000,00 eur**

Dolžnica mi očita, da ji ni jasno, na kakšen način sem sploh izračunal vrednost 175.000,00 eur.

Še enkrat se moram sklicati na tabelo na strani 16 v moji cenitvi, kjer je zelo jasno navedeno :

- da ponderirano povprečje prilagojenih primerljivih prodaj znaša 2.420,00 eur/m<sup>2</sup>
  - da površina ocenjevanega stanovanja znaša 72,30 m<sup>2</sup>
  - da je torej zaokrožena vrednost nepremičnine 175.000,00 eur
- kar seveda predstavlja zmnožek  $2.420 \text{ eur/m}^2 \times 72,30 \text{ m}^2 = 174.966,00 \text{ eur}$

Kaj pri tem izračunu torej ni jasno ??? Očitek zavračam !

**Zaradi vsega navedenega tudi zavračam splošen dolžničin očitek, daj je moja cenitev sama s seboj oziroma z raziskanimi okoliščinami v nasprotju !!!**

Šmarje-Sap , 18.03.2023

Srečko Veselič

