

Marko Lavrenčič
Vir, Rožna ulica 9
1230 Domžale
GSM 041 512 650
E-mail : lavrencic.marko@gmail.com

v vednost:
Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska 76

1230 Domžale

ZADEVA: ODGOVOR NA PRIPOMBE DOLŽNIKA - IZVRŠILNA ZADEVA: I 279/2020

Spoštovani!

S sklepom Okrajnega sodišča v Domžalah z dne 22. 12. 2020 sem bil določen za izvedenca – cenilca v izvršilni zadevi I 279/2020:

I. Za sodnega cenilca gradbene stroke se imenuje: **MARKO LAVRENČIČ, Vir, Rožna 9, Domžale.**

II. Sodnemu cenilcu se odreja, da po notranjem in zunanjem ogledu nepremičnin ID znak: parcela 1952 93/3 in parcela 1952 94/2 in po pregledu spisovnih podatkov izdela cenilno mnenje o tržni ceni vsake posamezne nepremičnine na dan cenitve in vrednost solastniškega deleža dolžnika do 1/2.

V predmetni zadevi sem izdelal cenitveno poročilo 2021-277-2.

Dne 11.9.2021 sem od sodišča prejel kopijo pripomb, ki jih je dolžnik podal na cenilno mnenje s pozivom, da se do njih opredelim.

V nadaljevanju podajam odgovor, zaradi preglednosti pod izrezki pripomb:

Na str. 26 cenilnega mnenja je izvedenec v drugi tabeli navedel 5 poslov z ID številkami 507191, 507303, 520078, 522791 in 536588 (ki naj bi predstavljale prodaje manjših/funkcionalnih zemljišč), pri čemer je v tem glede na lokacijo sklenil, da je primerna vrednost zemljišča obravnavne nepremičnine 50,00 EUR/m². Dolžnik v tem delu izpostavlja, da znaša povprečna pogodbeni vrednost nepremičnin, ki jih je v tem delu ocenjeval 61,294 EUR/m², kar po mnenju dolžnika napotuje na zaključek, da bi najmanj enak znesek moral izvedenec upoštevati tudi v obravnavnem primeru. Sama lokacija namreč ne more biti razlog za toliko nižjo ugotovljeno vrednost, v zvezi s čimer dolžnik na tem mestu še dodaja, da izvedenec tega niti ni obrazložil in je mnenje v tem delu pomanjkljivo in ga ni moč preizkusiti. Po mnenju dolžnika bi morala biti vrednost zemljišča višja.

Pripomba je pavšalna, dolžnik ne navede konkretnih primerov, ki bi lahko izpodbijali z moje strani ocenjeno vrednost. Zemljišča, ki sem jih uporabil za primerjavo, so večinoma na boljših lokacijah od obravnavane, pri večini primerov je šlo pri transakcijah za nakupe za zaokrožitev posesti, kjer se praviloma dosegajo nekoliko višje cene, zato je umestitev indikativne vrednosti pod povprečje po mojem mnenju pravilna.

Kar se tiče ugotavljanja gradbene vrednosti dolžnik na tem mestu pojasnjuje, da tega dela niti ni mogoče preveriti, saj je popolnoma neobrazložen, saj je izvedenec v tem delu ni navedel kateri elementi in stvari so po njegovem mnenju še uporabni in v kakšnem deležu, v posledici česar je mnenje tudi v tem v bistvenem delu pomanjkljivo. S tem v zvezi dolžnik izpostavlja, da je izvedenec sam ugotovil, da je bila v nepremičnini leta 2010 in 2011 obnovljena elektrika, vodovod in okna.

V osnovnem poročilu sem navedel: *Stavba je potrebna temeljite prenove. V primeru prenove v osnovnem cenovnem razredu je po mojem mnenju (glede na vtis ob ogledu) uporabnih še ca. 40% gradbenih elementov.*

Stavbo sem si ogledal in izkustveno ocenil stanje, v kakršnem je bila ob ogledu. Natančnejšo oceno vrednosti prenove bi se lahko dobilo samo s pregledom s strani vseh za adaptacijo potrebnih izvajalcev in pridobitvi njihovih ponudb, za namen, za katerega je bilo izdelano to poročilo pa menim, da je bila ocena na osnovi vizualnega ogleda povsem zadostna.

Menim, da ni potrebe po popravljanju v mojem poročilu ocenjene vrednosti.

V zvezi s tem odgovorom ne prijavljam plačila ali stroškov.

S spoštovanjem!

Domžale, 16.09.2021

Marko Lavrenčič.