



VS0126677390

OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH

Prejeto po pošti (avtorsko-
priloge) št. 4-04-2022 izvodih

z (s) prilogami.

Poslano po priporočeno na recepis dne

št. R

Pisanje taksirano z EUR.

Prejete vrednosti/denar, takse, vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU

Okrajno sodišče v Brežicah, sklep št. 0442 I 128/2021, in pristopne

I 112/2021, I 211/2021, VL 69434/2021 z dne 06.12.2021

DOPOLNITEV 1 CENITEV – SKLOPI 1, 2

Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas in parcel št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje. Naloga cenilca je, da v roku 60 dni izdela v enem izvodu cenitev nepremičnin po tržni ceni na dan cenitve. (sklep z dne 06.12.2021). Okrajna sodnica Natalija Abram Hriberšek.

Udeleženci

1. TRANSPORT GAJ, transportne storitve, d.o.o., Stara vas-Bizeljsko 76, Bizeljsko kot dolžnik, ki ga zastopa ROŽMAN BRANKO – ODVETNIK, Černelčeva cesta 3a, Brežice
2. PRO-FOCUS, finančne storitve, d.o.o., Ciril-Metodov trg 18, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kontarščak, d.o.o., Partizanska cesta 32, Maribor;
3. ENERTEH PLUS, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Tehnološki park 22a, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška družba Tomaž Pulko, o.p., d.o.o., Miklošičeva cesta 20, Ljubljana;
4. B IN B FIN, finance, svetovanje in posredovanje, d.o.o., Ljubljanska cesta 41, Trzin kot upnik, ki ga zastopa zakoniti zastopnik Borut Brinšek, po odvetniški pisarni ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana.
5. Pristopna-upnik Aleja, finančne in druge storitve, d.o.o., Beograjska ulica 4, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Lukman o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, Ljubljana

V predmetni zadevi sem ocenil nepremičnine v dveh sklopih, sklop 1 je zajemal nepremičnine na parceli št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas (zgrajena stanovanjska hiša), v sklopu 2 sem ocenil nepremičnine na parcelah št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje v Obrtni coni v Dobovi, (nepozidano stavbno zemljišče v gospodarski coni Dobova)

NAMEN OCENE: Ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku

Datum za katerega velja ocena: 13.01.2022, Datum izdelave cenilnega poročila: 11.02.2022

V predmetni zadevi je Okrajno sodišče v Brežicah izdalo sklep št. Okrajno sodišče v Brežicah, sklep št. 0442 I 128/2021, in pristopne I 112/2021, I 211/2021, VL 69434/2021 z dne 14.03.2022, kjer cenilcu nalaga, da moram cenilno poročilo dopolniti tako, da se opredelim do navedb dolžnika in ugotovitve dodatno utemeljiti v roku 15 dni. (sklep prevzel 17.03.2022). Sklepu so predložene pripombe dolžnika z dne 08.03.2022.

BREŽICE, dne 01.04.2022

Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,
področje gradbeništva, podpodročje nepremičnine
(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/74/2007 z dne 7.3.2011)



1.0 UVOD

Podlago za dopolnitev je sklep Okrajnega sodišča v Brežicah izdalo št. 0442 I 128/2021, in pristopne I 112/2021, I 211/2021, VL 69434/2021 z dne 14.03.2022. Cenitev je bila v tej isti zadevi izdelana na podlagi sklepa z dne 06.12.2021, s katerim je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas in parcel št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje. (Okrajna sodnica Natalija Abram Hriberšek).

Udeleženci

1. TRANSPORT GAJ, transportne storitve, d.o.o., Stara vas-Bizeljsko 76, Bizeljsko kot dolžnik, ki ga zastopa ROŽMAN BRANKO – ODVETNIK, Černelčeva cesta 3a, Brežice
2. PRO-FOCUS, finančne storitve, d.o.o., Ciril-Metodov trg 18, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Kontarščak, d.o.o., Partizanska cesta 32, Maribor;
3. ENERTEH PLUS, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Tehnološki park 22a, Ljubljana kot upnik, ki ga zastopa Odvetniška družba Tomaž Pulko, o.p., d.o.o., Miklošičeva cesta 20, Ljubljana;
4. B IN B FIN, finance, svetovanje in posredovanje, d.o.o., Ljubljanska cesta 41, Trzin kot upnik, ki ga zastopa zakoniti zastopnik Borut Brinšek, po odvetniški pisarni ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana.
5. Pristopna-upnik Aleja, finančne in druge storitve, d.o.o., Beogradska ulica 4, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Lukman o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, Ljubljana

V predmetni zadevi sem ocenil nepremičnine v dveh sklopih, sklop 1 je zajemal nepremičnine na parceli št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas (zgrajena stanovanjska hiša), v sklopu 2 sem ocenil nepremičnine na parcelah št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje v Obrtni coni v Dobovi, (nepozidano stavbno zemljišče v gospodarski coni Dobova)

NAMEN OCENE: Ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnem postoku

Datum za katerega velja ocena: 13.01.2022, Datum izdelave cenilnega poročila: 11.02.2022

Okrajno sodišče v Brežicah izdalo sklep št. Okrajno sodišče v Brežicah, sklep št. 0442 I 128/2021, in pristopne I 112/2021, I 211/2021, VL 69434/2021 z dne 14.03.2022, kjer cenilcu nalaga, da moram cenilno poročilo dopolniti tako, da se opredelim do navedb dolžnika in ugotovitve dodatno utemeljiti v roku 15 dni. (sklep prevzel 17.03.2022). Sklepu so predložene pripombe dolžnika z dne 08.03.2022.

2.0 NAVEDBE DOLŽNIKA

Dolžnik je preko svojega pooblaščenca sodišču sporočil, da se ne strinja z oceno nepremičnin, ker je po njegovem ocenjena vrednost bistveno prenizka in ne ustreza dejanskemu stanju.

To utemeljuje za zemljišča v k.o. Gabrje, da gre za industrijsko cono, kjer je povpraševanje po zemljiščih zelo veliko, ponudbe ni, tako, da je realna cena teh nepremičnin bistveno višja, kot pa jo je cenilec ocenil. Upošteva tudi trend rasti vrednosti nepremičnin, je ocena vrednosti nepremičnin v k.o. Gabrje bistveno prenizka. Cenilec naj upošteva dejstvo, da gre za nepremičnine v industrijski coni, komunalno opremljene in izdela cenitev temu primerno.

Prav tako je ocena nepremičnin v Stari vasi je ocena vrednosti bistveno prenizka. Trenutno so cene nepremičnin zelo visoke, daleč višje, kot jih je ocenil cenilec, zato je ocenjena vrednost prenizka. Cenilec je za primerjavo jemal pretekle transakcije, pri čemer so cene bistveno zrasle, cenilec naj upošteva trend rasti, ne pa stanja v preteklosti in izdeča oceno vrednosti, ki je bližje realni vrednosti.

3.0 OPREDELITEV CENILCA DO NAVEDB DOLŽNIKA

3.1 Opredelitev do pripomb, ki se nanšajo na k.o. Gabrije

Iz cenilnega poročila – Sklop 2 k.o. Gabrije je delovanje trga nepremičnin prikazano zelo podrobno, kot na primer po poglavjih:

9.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO

9.2 DEJANSKE TRANSAKCIJE

9.3 OCENA ZEMLJIŠČA-OCENA NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

Ciljni datum je na dan 13.01.2022 (kaj se je na trgu nepremičnin zgodilo kasneje v ceni ne more biti upoštevano).

Tako so na straneh 44-45 prikazane oglaševane cene, katere sem v zaključku podal v preglednico za območje Občine Brežice in Krškega v povprečju se ponujajo za 49,21 €/m², širše je prikazana ponudba (tudi NM, Trebnje) za ponudbo 52,38 €/m². Vse navedeno sem tudi komentiral v ceni (na strani 47).

V sledečem poglavju so prikazani podatki o dejansko realiziranih »cenah«. Prikazal sem tudi povprečne vrednosti za celotno Slovenijo (obdobje do 1 leta med 13.01.2021-13.01.2022) za zemljišča površine med 3000-8000 m², ki je bila 28,93 €/m².

Iz opravljenih in evidentiranih transakcij pa sem izbral primerljive za zemljišče v Dobovi, ki so v povprečju 41,14 €/m²-kar predstavlja dejstvo. Uporabljene primerjalne prodaje so bile realizirane (kot je razvidno iz opisa posameznega posla) 24.12.2021, 12.07.2021, 10.03.2021, 18.06.2021, 06.01.2021.

Prva primerjalni posel v času ceni je bila »star« samo 20 dni. V vseh primerih, ki so znotraj obdobja enega leta pred ceni govorimo o realnih primerjavah (stanje na poslovnih nepremičninah ni enako na primer stanovanjskim na primer v Ljubljani, sploh ni podobnih trendov, ki bi mesečno dvigali cene). Tudi med oglaševanjem ni zaznati povpraševanja po zemljiščih za obrtno-industrijske cone, je pa zaznati ponudbe, kot so prikazane v cenilnem poročilu.

Predmetno zemljišče sem ocenil na 47,50 €/m² (brez ddv), največjo težo pri tej vrednosti pa ima prodano sosednje zemljišče (cena brez ddv 41,65 €/m²). Torej je v ocenjeni vrednosti upoštevano dejansko stanje, kot je v ceni navedeno vključno z komunalno opremo. (Vedno se ocenjuje zemljišče brez davkov, če bi vključili ddv 22% je ocenjena vrednost 57,95 €/m²)

3.2 Opredelitev do pripomb, ki se nanšajo na k.o. Stara vas

Dolžnik navaja, da je ocena nepremičnin v Stari vasi bistveno prenizka. Trenutno so cene nepremičnin zelo visoke, daleč višje, kot jih je ocenil cenilec, zato je ocenjena vrednost prenizka. Cenilec je za primerjavo jemal pretekle transakcije, pri čemer so cene bistveno zrasle, cenilec naj upošteva trend rasti, ne pa stanja v preteklosti in izdela oceno vrednosti, ki je bližje realni vrednosti.

Te nepremičnine sem ocenil v sklopu 1

Podobno kot v prejšnjem primeru dolžnik ne navaja nič konkretnega s čimer bi utemeljeval navedbe.

V cenilnem poročilu ima na straneh 33 in dalje najprej prikazano ponudbo-oglaševane cene (poglavje 9.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO-PONUDBA ponudbe za stanovanjske hiše OBMOČJE OBČINE BREŽICE), kjer so identificirane povprečno oglaševane cene).

V ponudbi je kar 57 stanovanjskih hiš, povprečna oglaševana vrednost (v času ceni) za območje občine Brežice 757,09 €/m².

Nato ima v poglavju (9.2. ANALIZA DEJANSKIH TRANSAKCIJ Z NEPREMIČNINAMI)

prikaz povprečnih vrednosti za območje cele Slovenije (obdobje med 13.01.2021-13.01.2022) na nivoju 841,15 €/m², ter še za območje občine Brežice 603,69 €/m².

