

Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska 76
1230 Domžale

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

ZADEVA: DRUGI ODGOVOR NA PRIPOMBE DOLŽNIKA - IZVRŠILNA ZADEVA I 227/2018

Spoštovani!

S sklepom Okrajnega sodišča v Domžalah 12. 9. 2018 sem bil določen za izvedenca v izvršilni zadevi I 227/2018:

I. Za sodnega cenilca gradbene stroke se imenuje Marko Lavrenčič, Rožna ulica 9, Domžale.

II. Sodnemu cenilcu se odreja, da po notranjem in zunanjem ogledu nepremičnin

ID znak: 1937 217/10 do celote (1/1), ID znak: 1937 217/5 do celote (1/1) in 1937 217/7 do 1/2

in po pregledu spisovnih podatkov izdela cenilno mnenje o tržni ceni vsake posamezne nepremičnine na dan ceditve in vrednost solastniškega deleža dolžnika.

Ogled sem razpisal in k naroku na naslovu Gostičeva cesta 48, 1235 Radomlje pristopil v torek, 5. oktobra 2021 ob 13 h. Pristopili so tudi dolžnik in upnika, a mi dolžnik ni dovolil vstopa na posest, ker naj bi na narok zamudil eno minuto, zato sem opravil samo zunanji ogled obravnavane nepremičnine.

Ponovni ogled obravnavane nepremičnine sem napovedal in skušal opraviti v četrtek, 21. oktobra 2021 ob 13 h; tokrat me je dolžnik (sicer le po telefonu) obvestil, da naj bi imel takrat zdravniški pregled. Oceno sem zato skladno z napovedjo opravil na osnovi zunanjega ogleda, javno dostopnih podatkov in navedb upnika, ki obravnavano stavbo pozna.

ID tega poročila je 2018-205-9, datum izdelave pa 11. 11. 2021.

Dne 21. 12. 2021 sem od sodišča prejel kopijo pripomb dolžnika na to poročilo (v nadaljnjem tekstu: »pripombe P«) s pozivom, da nanje odgovorim v roku 15 dni, odgovor (v nadaljnjem tekstu »odgovor O«) sem podal 25.12.2021.

Dne 18.11.2022 sem od sodišča prejel kopijo pripomb dolžnika na moj odgovor (v nadaljnjem tekstu: »pripombe OP«), s pozivom, da se do njih opredelim v roku 15 dni od prejema.

Pripombe OP sem prebral in moje videnje je, da je velika večina slednjih razširjena ali nekoliko drugače formulirana ponovitev osnovnih pripomb, kar pomeni, da sem na praktično vse v zadnjem pisanju podane pripombe smiselno odgovoril že prvič.

Skladno s pozivom sodišča odgovarjam še enkrat.

V nadaljevanju pripenjam izrezke pripomb na moj odgovor in moje odgovore nanje.

Cenilec na ugovor dolžnika, da je cenitveno poročilo izdelal cenilec in ne izvedenec gradbene stroke, ki je izračunal vrednost nepremičnin in v kazalu tudi navedel, da je izvedel cenitev na način tržnih primerjav odgovarja z navedbo določbe 178. člena ZIZ, in v nadaljevanju zaključuje, da njegove kvalifikacije zadoščajo za namen, za katerega je bilo poročilo izdelano. Dolžnik se v kvalifikacije cenilca ni spuščal, navedel je, da je cenitveno poročilo izdelal cenilec in ne izvedenec gradbene stroke. Strokovna znanja izvedenca gradbene stroke se

razlikujejo s strokovnim znanjem cenilca in so glede na gradbeno stroko obsežnejša. Sodni izvedenec tako ugotavlja kvaliteto gradnje ter na podlagi kvalitete gradnje, lokacije, in nenazadnje tudi vzdrževanja ugotovi tržno vrednost nepremičnine, nato pa tako ugotovljeno tržno vrednost nepremičnine (za tako ocenitev vrednosti nepremičnine cenilec nima kvalifikacije) na podlagi primerljivih prodaj ugotovi tržno vrednost nepremičnine.

Da gre za različna strokovna znanja izvedenca gradbene stroke in cenilca kaže tudi to, da izvedenec gradbene stroke pri ugotavljanju tržne vrednosti ugotavlja tudi funkcionalnost nepremičnine, ki vpliva na vrednost nepremičnine.

Iz teksta je sklepati, da dolžnik ne pozna razlike med kvalifikacijami in pristojnostmi sodnih cenilcev in sodnih izvedencev, se pa pripomba oz. namigovanje, da naj bi sodni izvedenec lahko opravil natančnejšo oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine, v pripombah pojavi večkrat.

V praksi sodni izvedenec tudi ne. Sodni izvedenci so osebe, imenovane za neomejen čas s pravico in dolžnostjo, da sodišču na njegovo zahtevo podajo izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon ali glede katerih sodišče meni, da mu je pri njihovi presoji potrebna pomoč strokovnjaka in običajno ne pripravljajo ocen tržne vrednosti nepremičnin.

pokriva vseh področij gradbeništva, saj velja, da je strokovnjak na svojem določenem področju.

Tako recimo obstaja sodni izvedenec za statiko, sodni izvedenec za mostove in nizke gradnje, spet drugi je strokovnjak na področju betonskih konstrukcij, prednapetih betonskih konstrukcij, streh in ostalih področjih kot so zaključna dela. Sodni izvedenec zaključnih del v gradbeništvu se tako ukvarja s talnimi oblogami, stenskimi oblogami, ometi, fasadami, izvedbo toplotnih izolacij in hidroizolacij objekta, okni, vrati in zunanjo ureditvijo okolice hiše.

Naloga sodnih izvedencev na področju gradbeništva je, da ob meritvah in pridobljenemu znanju odgovarjajo na vprašanja o kvaliteti in poteku gradnje ter odkrivajo vzroke za pomanjkljivosti, ki so postale glavni razlog spora na sodišču. Sodni izvedenec gradbene stroke izdeluje izvedeniška mnenja s področja visokih gradenj, kjer analizira napake in slabo izvedena zaključna dela, ugotavlja napake na nosilnih konstrukcijah in opravlja izvedeniška mnenja pri sporih med strankami. Sodni izvedenec s svojim delom izvajalcu bistveno olajša dokazovanje o kvaliteti izvedenih del. Sodni izvedenec sodeluje tudi pri nesrečah na gradbiščih ali na objektih ter pri morebitnih kaznivih dejanjih poškodovanja objekta ali dela objekta.

Sodni cenilci so osebe, imenovane za neomejen čas s pravico in dolžnostjo, da sodišču na njegovo zahtevo podajo izvid o gospodarskih lastnostih stvari ali pravice ter cenitev njene vrednosti oziroma vrednosti na njej povzročene škode.

Pri tem se pričakuje, da imajo sodni cenilci nepremičnin dovolj tudi tehničnih znanj in izkušenj, da lahko opravijo cenitev tržne vrednosti večine gradbenih objektov. V kolikor pa bi neka nestandardna lastnost ocenjevane nepremičnine (npr. močne poškodbe, sum na kontaminacijo, visoko specializirane nepremičnine, nenavadni gradbeni elementi...) presegala znanje cenilca, pa se za oceno tržne vrednosti praviloma ne zamenja cenilca z izvedencem, pač pa cenilec po lastni presoji poišče pomoč izvedenca – specialista na konkretnem področju, ki nato cenilcu da informacije, ki slednjemu pomagajo pri oblikovanju mnenja o tržni vrednosti.

Sam tudi kot sodni cenilec pri pregledu nepremičnine ocenim kvaliteto gradnje (dvanajst let sem bil vodja investicij pri večjem slovenskem podjetju in vodil gradnjo precej zahtevnejših objektov, kot so stanovanjske hiše, tako da morda nimam formalnega naziva izvedenca, bi se pa težko trdilo, da se na gradnjo ne spoznam), kot tudi lokacijo, vzdrževanje, funkcionalnost in še precej drugih postavk, ki jih dolžnik niti ne omenja. Glede na vse prej navedeno, kot tudi na naravo obravnavane nepremičnine (standarden stanovanjski objekt v povprečnem stanju) v konkretnem primeru ne vidim nobene potrebe angažiranja izvedenca niti za podporo, kaj šele za izvedbo cenitve tržne vrednosti. Pripombo zato ocenim kot brezpredmetno.

Zgornji tekst naj se smiselno smatra kot odgovor tudi pri vseh nadaljnjih dolžnikovih pripombah oz. mnenjih o prednostih izvedencev pred cenilci.

Na razliko med ugotavljanjem vrednosti nepremičnine na strani izvedenca gradbene stroke in cenilca pokaže tudi sam pristop cenilca v cenitvenem poročilu, ki je dve sobi, ki sta priključeni nepremičnini ID znak: parcela 1937 217/5 ocenil kot samostojni enoti v izmeri 24 m² ter v odgovoru na pripombe dolžnika navedel, da tak pristop in cenitev kupcu omogoča možnost nakupa stavbe na parceli 1937 217/5 kot tudi lastnik stanovanjskega objekta, v okviru katerega sta bili zgrajeni, kar poveča nabor potencialnih kupcev in s tem tržno zanimivost in posledično možnost prodaje po višji ceni za konkretno posest. Tak zaključek cenilca je milo rečeno presenetljiv. Obe sobi sta ocenjeni ločeno in se nahajata v nepremičnini 1937 217/5 in imata dostop le skozi to nepremičnino, predstavljata sestavni del te nepremičnine in je tako nepremičnina z obema sobama v sestavu katere sta več vredni, sobi brez dostopa, pa sta dejansko brez vrednosti. V kolikor je cenilec razmišljal, da bi se potencialni kupec lahko odločil za nakup teh dveh sob, ker sta kot samostojni del njegove cenitve, pa bi to pomenilo, da je potreben dostop do dveh sob, brez dostopa sta brez vrednosti in ni potencialnega kupca, v kolikor pa je razmišljal o dostopu, pa bi ga bilo potrebno posebej vzpostaviti in to pomeni zmanjšanje vrednosti nepremičnine. Na vprašanje o funkcionalnosti posameznih enot bi lahko odgovoril le izvedenec gradbene stroke, ki ima ustrezno znanje in potem bi lahko ugotovil pošteno tržno vrednost.

Sobi se **ne** nahajata v stavbi 1937 915, ki stoji na parceli 1937 217/5.



Kot je jasno razvidno iz orto foto posnetka¹, se sobi nahajata v stavbi 1937 1185 oz. natančneje v delu te stavbe, ki stoji na parceli 1037 217/7, imata pa po navedbah tako upnika kot dolžnika trenutno res izveden dostop iz stavbe 1937 915, ki stoji na parceli 1937 217/5.

Sobi sta bili v osnovi del stanovanja v stavbi 1937 1185, nakar je bil izveden preboj v stavbo 1937 915, vrata v stanovanje v stavbi 1937 1185 pa zazidana. Vzpostavitev prvotnega stanja (ponoven preboj do stanovanja v stavbi 1937 1185 in zazidava prehoda v stavbo 1937 915) bi zato ne smela predstavljati ekonomsko nevzdržnega stroška.

Za tidve sobi zato nisem predvidel kakršnega koli potencialnega kupca, temveč sem kot potencialnega kupca predvidel tistega, ki bi dostop do sob že imel oz. bi ga lahko razmeroma enostavno vzpostavil(citiram svoj odgovor): *Ravno zaradi tega razloga sta sobi tudi ocenjeni posebej, saj ima s tem možnost nakupa tako kupec stavbe na parceli 1937 217/5 (in pri tem nima nobenega stroška predelave, op.) kot tudi lastnik (i) stanovanjskega objekta, v okviru katerega sta bili zgrajeni (z razumnim stroškom predelave, op.), kar poveča nabor potencialnih kupcev in s tem tržno zanimivost (in posledično možnost prodaje po višji ceni) za konkretno posest.*

¹ Vir: PISO

Tudi ločena cenitev samostojno stoječe garaže, ki funkcionalno pripada stanovanjski hiši parcela 1937 217/5 pomeni zmanjšano vrednost stanovanjske stavbe, ki bi ob ločeni prodaji seveda ob zainteresiranem kupcu pomenila, da stanovanjska stavba nima garaže in je iz tega razloga manj vredna. Za samo garažo bi se postavilo vprašanje dostopa, ki ga sedaj ima v okviru te nepremičnine, kar ponovno vpliva na vrednost nepremičnine, vendar ne v smislu večje tržne zanimivosti in povečanja nabora potencialnih kupcev, kot to zaključuje cenilec na tretji strani dopolnitve cenitvenega poročila.

Ocenjeval sem tri ločene postavke, za katere sem predvidel možnost (tudi) ločene prodaje:

- parcela 1937 217/5, do celote:.....239.000,00 €
- parcela 1937 217/10, do celote:.....15.900,00 €
- idealni delež 1/2 na parceli 1937 217/7:.....14.500,00 €

Pri tem je (povzemam po poročilu): » *parcela 1937 217/5 v naravi zemljišče površine 453,00 m², na katerem stojita stanovanjska stavba in garaža/pomožni objekt z nadstreškom*«. Ločena prodaja garaže in hiše torej očitno ni bila predvidena, saj obe stojita na isti parceli. Zgornja pripomba je zato brezpredmetna.

Že samo te pripombe dolžnika nakazujejo utemeljenost ugovorov dolžnika, da bi tržno vrednost nepremičnine moral ugotoviti izvedenec gradbene stroke in ne cenilec, ker so zato potrebna ustrezna dodatna znanja, ki pa so vezana na znanje s področja gradbene stroke.

Glej odgovor na str.2.

Cenilec dejansko ne odgovarja konkretno na pripombe dolžnika, pojasnjuje le, zakaj so njegovi zaključki pravilni.

Pripomba je pavšalna in ne vem, na katere pripombe konkretno se nanaša. Menim pa in zato trdim, da sem na vse konkretne pripombe v pripombah P tudi konkretno odgovoril.

Tudi, ko na drugi strani v četrtem odstavku glede ugovora dolžnika, da sobi v prizidku merita 42 m² bruto oziroma 34 m² neto in ne 24 m² (cenilec ne pove bruto ali neto) zaključi, da razlika 10 m² predstavlja 4 % zgoraj omenjene »stanovanjske enote«, kar bistveno ne vpliva na vrednost kompleksa, odstotek pa je pri skupni vrednosti še manjši, zato revizija poročila glede na pripombe dolžnika ne bi bila smiselna, nato pa zaključuje, da to odstopanje ne pomeni, da priznava, da je bilo poročilo slabo izdelano, pač pa, da je nepremičninski trg živa stvar in da se statistično gledano večina nepremičnin ne proda za točno določeno ceno. Ta zaključek cenilca je nesmiseln. Dolžnik je ugovarjal, da je tlorisna površina pritličja in nadstropja vsakega po 42 m² in tako sobi ne moreta meriti 24 m², kot je to navedel cenilec. Izmera sob je glede na tloris lahko 42 m² bruto ali najmanj 34 m² neto, kar je 10 m² razlike v površini, ki jo je računal cenilec. Pri vrednosti 1.000,00 € po m², kar je minimalna cena tudi glede na ugotovitev cenilca, je vrednost 10.000,00 €, kar ni zanemarljiva vrednost, vsekakor pa razlika v kvadraturi ne opravičuje nepremičninskega trga, ki je po navedbah cenilca, ko odgovarja na pripombe dolžnika, za nastalo razliko, vpliva pa na ceno, ki jo je potrebno plačati v primeru nakupa nepremičnine. Tudi sicer pa izračun 4 %, kot ga navaja cenilec v četrtem odstavku na drugi strani dopolnitve cenitvenega poročila, ne vzdrži. Razmerje med 24 m², v kolikor bi štel izračun cenilca za neto površino v odnosu do 34 m² neto površine predstavlja 41,5 %, kar pa je kar velika razlika, še večja pa, če je cenilec 24 m² štel kot bruto površino.

Upoštevana je bila neto površina.

Nikjer v svoji cenitvi nisem zapisal, da je 1.000,00 €/m² minimalna cena česar koli. Iz mojega poročila (str. 17) je nedvoumno razvidno (in tudi utemeljeno, zakaj), da je ocenjena enotna vrednost teh sob zaokroženo 606,00 €/m². Razlika med površino 24,00 m² proti 34,00 m²

je res 41,5 %, a to ne pomeni, da je moja navedba, da ta razlika predstavlja le 4% ocenjene vrednosti, napačna, saj nisem mislil vrednosti sob, kar je jasno razvidno iz teksta na str. 2 v odgovoru O:

ocenjeval kot samostojno enoto, čeprav gre za sobi, ki sta priključeni in v okviru stanovanjskih prostorov nepremičnine ID znak 1937 217/5 in s to nepremičnino predstavljata zaključeno stanovanjsko enoto, kar bistveno vpliva na oceno vrednosti, ki jo je cenilec »...Celo če bi se izkazalo, da sobi res merita 34,00 m² in ne 24,00 m² in da je to nesporno idealni delež, ki je predmet ocene, bi razlika pomenila ca. 4% površine zgoraj omenjene »stanovanjske enote«, če pa gledamo vrednostno in upoštevamo dejstvo, da k vrednosti stanovanjskega kompleksa ne prispeva samo stavba, je odstotek v skupni vrednosti še manjši...«

Cenilec na zadnji strani zaključuje, da meni, da nobena od pripomb, ki jih je posredoval dolžnik ni utemeljen razlog za revizijo oziroma za popravke njegovega poročila. Že sama razlika v velikosti obeh sob dokazuje utemeljenost pripomb dolžnika, ki jih bo v nadaljevanju še v ostalih točkah dopolnil.

Morebitna razlika v površini je bile že obdelana v odgovoru zgoraj.

Dolžnik je ugovarjal odločitvi cenilca, ki je v poročilu navedel, da je izbral realizacije prodaje za nepremičnine v Podgorju, Kamniku in Radomljah, ne gre pa za primerljive nepremičnine, leta izgradnje, pa tudi ne za lokacijo. Na to pripombo dolžnika je cenilec odgovoril, da je v postopku ocenjevanja najprej zbral in analiziral podatke o nepremičninskih transakcijah v okolici obravnavane nepremičnine in nato med zadetki izbral tiste, ki so po njegovem strokovnem mnenju v čim več karakteristikah čim bolj podobne obravnavani nepremičnini, navedel je sicer, da ne trdi, da so bile izbrane nepremičnine v vsem enakovredne, meni pa, da je bil izbor glede na podatke, ki so bili na razpolago, kljub nekaterim odstopanjem v karakteristikah najboljši možen. Takemu zaključku cenilca dolžnik ugovarja.

Razlaga, zakaj sem izbral za oceno vrednosti uporabljene realizirane prodaje, je po mojem mnenju konkretna in zadostna in logično utemeljena, predvsem pa je tak postopek skladen s pravili ocenjevalske stroke, kar lahko potrdi vsaka iz tega področja dovolj kvalificirana oseba.

Pri izbiri transakcij za posamezne nepremičnine je potrebno izbrati primerljive nepremičnine in pri tem upoštevati lokacijo, leto izgradnje, kvaliteto gradnje, vzdrževanje in morebitne adaptacije. Na podlagi teh kriterijev primerljive nepremičnine lahko izbere le izvedenec gradbene stroke, cenilec lahko upošteva le leto izgradnje, lokacijo in prodaje, za katere pa ne more zaključiti ali so primerljive, ker ostalih bistvenih dejstev, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, ki se prodaja, ne more ugotavljati in jih tudi ni ugotavljal.

Glej odgovor na str.2.

. Iz cenitvenega poročila tudi ne izhaja katere kriterije je cenilec uporabljal.

Če dolžnik s tem misli, katere lastnosti primerljivih nepremičnin sem uporabil za izvedbo prilagoditev, jih lahko najde v preglednicah na str. 35 mojega poročila. Kriterij za izbiro primerljivih nepremičnin pa je bil (kot sem doslej že nekajkrat navedel) čim večja podobnost obravnavani v čim več ključnih lastnostih.

V cenitvi je sicer navedeno leto prodaje, katastrska občina, površina zemljišča in lokacija, kar pa za ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine ne zadošča.

Pripomba se nanaša konkretno na predstavitev realiziranih prodaj zemljišč na str. 33 mojega poročila. Ni točna, saj so poleg zgoraj navedenih podatkov predstavitvi priloženi še močno sporočilni orto foto posnetki zemljišč, kjer je razvidna tudi njihova oblika in umestitev v prostor. Vseh za analizo uporabljenih podatkov se zaradi obsežnosti praviloma ne vključuje v poročila. Vključijo se podatki o primerljivih nepremičninah, ki informativno prikazujejo njihove osnovne lastnosti. Seveda pa sem pri izdelavi ocene pridobil in uporabil tudi precej drugih podatkov – med drugimi namenska raba, komunalna opremljenost, parcelna številka (ki je zaradi varovanja osebnih podatkov ne vključim v poročilo)...te podatke imam shranjene v arhivu in jih v primeru, da bi poročilo moral zagovarjati pred pristojno strokovno komisijo, na poziv sodišča lahko predložim.

Dolžnik je izrecno ugovarjal izbiri lokacije, ki jo je za primerljive prodaje izbral cenilec in pri tem ni upošteval podatkov dejansko realiziranih prodaj, ki so izvedencem gradbene stroke dostopni in vplivajo na ugotovitev tržne vrednosti.

Pripomba je brezpredmetna. Najprej je iz mojega poročila jasno razvidno, da sem upošteval podatke o dejansko realiziranih prodajah. Drugič je na str. 6 mojega poročila med uporabljenimi viri navedena tudi spletna aplikacija Trgoskop 3, katere naročnik sem. Slednja pridobiva podatke o dejansko realiziranih prodajah in oddajah nepremičnin neposredno iz baze Evidence trga nepremičnin, ki jo vzdržuje Geodetska uprava RS, nato pa te podatke še dogradi z analizami in drugimi podatki o nepremičninah, tako da je to po mojem vedenju trenutno najboljši vir tovrstnih podatkov. Sem tudi registriran uporabnik (podobne) baze Cenilec. Obstaja pa jih še nekaj (nekateri tudi povsem internega značaja). Da pa bi bila katera od tovrstnih baz dostopna izvedencem, cenilecem pa ne, doslej še nisem slišal.

Pri določitvi tržne vrednosti je bistvenega pomena lokacija. Lokacija Kamnik, Brezovica, Krtina odstopa od območja iskanja, ki ga je cenilec označil na 7. strani odgovora na pripombe dolžnika in je za izbiro primerljivih prodaj neprimerna. Primerljivi prodaji v območju, kot ga je določil cenilec na 7. strani, in jih je cenilec upošteval, sta le Mengeš in Podgorje, kjer pa so tržne cene, kot jih navaja cenilec, drugačne.

Pripomba je brezpredmetna. Tu dolžnik očitno poskuša z nedoslednim navajanjem ustvariti vtis nekonsistentnosti mojega poročila oz. odgovorov. Dejansko pa sem na 7. strani odgovora O prikazal območje iskanja, ki sem ga uporabil za pridobitev podatkov o dejansko realiziranih prodajah hiš v sklopu odgovora na pripombo dolžnika in niti ne kot definicijo območja za v poročilu uporabljene primerljive nepremičnine (glej še str. 3 in 8 odgovora O), medtem ko pa so v nadaljevanju navedene lokacije Kamnik, Brezovica in Krtina lokacije zemljišč, ki sem jih uporabil za izvedbo primerjav pri oceni zemljišča - parcele 1937 217/10.

Cenilec dolžniku očita, da ni dokazal utemeljenosti svojih ugovorov glede primerljivih prodaj in za te svoje trditve ni predložil dokazov. Ta očitek je neutemeljen. Dolžnik je navedel po koliko se nepremičnine na posamezni lokaciji prodajajo, pri tem je upošteval stanovanjske hiše, upošteval je lokacijo za Radomlje in pri tem upošteval tudi povprečno ceno, ki jo je navajal v svojih pripombah, to je 2.595,14 € po m² ter pri svojih

izračunih celo upošteval le 2.000,00 € po m². Tem svojim pripombam dolžnik prilaga izpis iz spletne strani – 4 liste, ki jih prilaga tem pripombam in so bili osnova za pripombe na ugotovitve cenilca v njegovem cenilnem poročilu. Upošteval je podatke za nepremičnine na lokaciji Radomlje in sicer primerljive tako, kot je navedel in nato obrazložil razloge zaradi katerih cenitvenemu poročilu ni mogoče slediti. Na te pripombe cenilec tudi v odgovoru na pripombe dolžnika ni odgovoril.

Navedba, da na te pripombe nisem odgovoril, ni resnična (odgovor glej na str. 3 mojega odgovora O). Tam sem (med drugim) napisal: »Pripomba je preveč pavšalna, da bi nanjo lahko konkretno odgovoril. Dolžnik navaja povprečno ceno 2.595,00 €/m² nepremičnine na lokaciji nepremičnine, ne navede pa, kaj je mišljeno z lokacijo (Radij 1km? Občina? Vrednostna cona?), niti ne navede, za kakšne nepremičnine gre, niti za svojo trditev ne predloži dokazov (npr. kopij oglasov).«. Dolžnik zdaj navede, da je upošteval podatke za lokacijo Radomlje in priloži kopije oglasov (navaja 4 liste, dejansko jih je bilo v prilogi 6). Ker oglasi niso kakor koli označeni privzamem, da so bili upoštevani vsi. Med oglasi so tudi oglasi za stanovanja, pa za Plečnikovo vilo v Homcu za 2.250.000,00 €, pa za hišo na neznani lokaciji, 5.500.000,00 €...s takim naborom se seveda lahko sestavi tudi povprečje 2.595,14 €/m², je pa to tudi povsem neuporaben podatek. Prvič, gre za oglase in nikjer ni zagotovila, da se bo ta cena dejansko realizirala in drugič, večina v teh oglasih predstavljenih nepremičnin je obravnavani podobna bistveno manj, kot so bile (prerekane) moje izbrane nepremičnine in so zato za ugotavljanje indikativne vrednosti obravnavane nepremičnine neustrezne.

Cenilec navaja, da zneska 238.274,00 € v svojem poročilu ne najde, znesek 757,32 €/m² pa je ocenjen prispevek stavbe k vrednosti celote in ga ne gre enačiti z vrednostjo celotne nepremičnine. Cenilec res ni izračunal te vrednosti, je pa do tega izračuna prišel dolžnik na podlagi izračunov cenilca za posamezne enote. Tako je cenilec na 16. strani cenitvenega poročila navedel za parcelo 1937 217/5 s hišo, ograjo in zunanjo ureditvijo znesek 220.099,70 € in nato za nepremičnino z deležem dolžnika do 1/2 na parceli 1937 217/7, ki v naravi predstavlja dve sobi, ki smiselno pripadata stavbi in jima je pripisal enotno vrednost za m², v nadaljevanju kot indikativno vrednost obeh sob izračunal vrednost 18.175,56 €, to je vrednost, ki jo je navedel dolžnik v svojih pripombah (pri seštevku pa ni upošteval centov). Cenilec tudi ni izračunal vrednosti m² za nepremičnino 1937 217/5 in 1937 217/7, je pa to izračunal dolžnik, kar je tudi pojasnil v svojih pripombah. Ocenjena tržna vrednost po cenilcu je tako 1.018,00 € za m², kar bistveno odstopa od povprečne cene v času cenitvenega poročila in jih je dolžnik v svojih pripombah izrecno navedel, cenilec pa v odgovoru spregledal. Zanimiv je v nadaljevanju izračun indikativne vrednosti parcele 1937 217/5 (zemljišče, zunanja ureditev in obe stavbi), kjer je prispevek stavbe ocenil na 150.705,70 €, to je 757,32 €/m² stanovanja, kar je daleč od tržne cene, ki jo je mogoče ob prodaji doseči (dejansko pa je izračun za m² nižji, prispevek stavbe ocenjen na 150.705,70 € za 234 m² predstavlja znesek 644,23 €/m², kar je kar 130,09 €/m² manj, kot v svojem izračunu navaja cenilec). Na tako izračunano vrednost, ki bistveno odstopa od tržne cene pa cenilec odšteje še 20 % diskont, ki ga pričakuje in pri tem ne pove zakaj, obrazloži pa s izkustvom.

Kot sem navedel že v odgovoru O, kakršno koli preračunavanje vrednosti na m² pri hišah ni smiselno, kar sem utemeljil že v odgovoru O: »Opozarjam tudi, da za odgovor dolžniku sicer operiram z enotno ceno stavbe, a le zaradi primerjave z njegovimi navedbami. Pri ocenjevanju stavb z zemljišči je namreč medsebojna primerjava nepremičnin po enotni ceni stavbe (€/m² stavbe) lahko zavajajoča, saj k vrednosti prispeva tudi zemljišče, kar pomeni, da lahko dve enakovredni stavbi z različnima zemljiščema izkažeta (lahko tudi občutno) različno enotno vrednost.«. Predvsem pa ni smiselno, oz. je zavajajoče jemati zneske iz konteksta in jih predstavljati kot samostojno ocenjeno tržno vrednost, kar v zgornjem tekstu očitno poskuša dolžnik.

Ravno tako izven konteksta je vzet diskont 20%. Dolžnik ne navede, da gre za ocenjen diskont za sobi in ne za celo nepremičnino, v nasprotju s trditvijo dolžnika pa povem, zakaj sem predvidel ta diskont (glej str. 17 mojega poročila) : »*Za izdelavo ocene sem privzel, da tidve sobi v naravi predstavljata dolžniku lasten delež 1/2 na parceli 1937 217/7, mi pa ni bil predložen noben verodostojen dokument, ki bi potrjeval ali ovrgel to navedbo, morebitno dokazovanje istovetnosti deleža s prejšnjo navedbo bo bremenilo kupca, ki bo zato pričakoval določen diskont.* (in sprotna opomba) *Diskonti (rezervacije) zaradi določenih pomanjkljivosti so ocenjeni glede na ocenjevalcu poznano obnašanje povprečnih udeležencev na nepremičninskem trgu. Potencialni kupec z višjo toleranco do tveganja bi lahko ponudil več, medtem ko bi potencialni kupec z averzijo do tveganja ponudil manj oz. morda tudi odstopil od nakupa.*«

Pri odgovoru cenilca na 3. strani, ko cenilec odgovarja na pripombe dolžnika, ki se nanašajo na obe sobi in je njuno tržno vrednost ocenil na 18.175,56 €, pa se dolžnik v celoti sklicuje na že podane pripombe na cenitveno poročilo in navedbe cenilca v odgovoru na pripombe dolžnika v tem delu ne odgovarjajo. Dolžnik še dodatno opozarja, da baza podatkov Trgoskop3 ni edina baza podatkov, jo je pa kot edino uporabil cenilec. Tudi kriterije za iskanje je določil cenilec po svojem lastnem izkustvu in ne v skladu s pravili stroke. Pri tem je zmotno stališče cenilca, da se prilagoditve nanašajo na oceno cenilca. Pri prilagoditvah je potrebno upoštevati kvaliteto gradnjo, lokacijo, vzdrževanje, velikost nepremičnine... in na podlagi tega izbrane primerljive nepremičnine, ki so se prodale. V cenitvenem poročilu pa že zaradi izbrane lokacije cenilca izbrane nepremičnine niso primerljive.

Glede vrednosti obeh sob je odgovor podan na str. 4 in 5 tega dokumenta.

Kar se tiče pripombe glede uporabe samo ene baze podatkov dolžnik očitno ne ve, da vse večje baze podatkov o nepremičninskih transakcijah jemljejo slednje iz enega in edinega vira, baze ETN in da so si (vsaj boljše) po številu podatkov, ki jih nudijo, primerljive. Če tako najdemo nek posel, za katerega se izkaže, da je njegov ID xxx, bo posel s tem ID najti tako v ETN, kot Trgoskopu, Cenilcu ipd, torej ni nobene potrebe po iskanju v več kot eni bazi podatkov, še sploh ne, če slednja šteje kot ena boljših, če ne najboljša.

Kriterije za iskanje pa sem določil po lastnem izkustvu in skladno s pravili stroke.

Navedba, da zaradi izbrane lokacije nepremičnine, ki sem jih uporabil za izvedbo prilagoditev, niso primerljive oz. so za izvedbo primerjav neustrezne, se v tekstu v različnih oblikah pojavi večkrat, zato tu odgovarjam nanjo:

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, v skladu s katerimi je bilo izdelano tudi moje poročilo, v standardu 400 (pravice na nepremičninah) navajajo:

50.4 Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z odstavkom 30.8, MSOV 105 – *Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:*

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,

Strokovna razlaga te navedbe (in tudi ustaljena cenilska praksa) je, da se, v primeru, da ni dovolj ustreznih podatkov za eno lokacijo, za izvedbo primerjav lahko izberejo tudi nepremičnine na drugih lokacijah, seveda pa je treba (če cenilec tako meni) upoštevati razlike med temi lokacijami. Če zdaj pogledamo moje poročilo, je iz preglednic na str. 35 jasno razvidno, da sem različne lokacije različno ocenil. Za oblikovanje prilagoditev sem poleg priznane vrednostne ravni na lokaciji uporabil tudi lastno presojo, osnovano na pregledu značilnosti lokacije, kar je pravica in dolžnost ocenjevalca.

Cenilec na pripombe v ceditvi, ki jih je povzel v drugem odstavku na četrti strani odgovora na pripombe ne odgovori. Pojasni le katerih prilagoditev ni pripravil, v nadaljevanju pa se sklicuje na dobro cenilsko prakso v postopku ocenjevanja in zaključi, da je zbral in analiziral podatke o nepremičninskih transakcijah v okolici obravnavane nepremičnine, kar pa ne drži, saj lokacija Kamnik, Brezovica, Krtina ne ustrezajo. Pri cenilni praksi pa je potrebno upoštevati tudi kvaliteto izgradnje nepremičnine, kar na tržno vrednost nepremičnine bistveno vpliva in je cenilec ni, pa tudi sicer na pooblastila ni mogel opraviti.

Ne vem, kakšno kopijo mojega odgovora je prejel dolžnik, ampak pod pripombami, za katere navaja, da nanje nisem odgovoril, je tekst, ki ga pojmem kot odgovor: »Prilagoditve sem izvedel le glede na lokacijo, ostalih prilagoditev nisem izvajal, kar sem v poročilu razkril in tudi utemeljil, zakaj ne. Menim, da je razlaga na str. 17 ustrezna, za vsak slučaj jo ponovim:

» Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve. Prilagoditve izvedem glede na lokacijo primerljivih nepremičnin. Velikost zemljišč je primerljiva, zato prilagoditev ne opravim. Glede na to, da gre za zemljišče, katerega namen je zaokrožitev posesti, tudi prilagoditev zaradi oblike in komunalne opremljenosti ne opravim. Urbanistični pogoji so pri vseh zemljiščih enakovredni.«

Glede razlike v enotnih cenah ponovim že prej povedano: »Skladno z dobro cenilsko prakso v postopku ocenjevanja najprej zberem in analiziram podatke o nepremičninskih transakcijah v okolici obravnavane nepremičnine. Med zadetki za nadaljnjo obravnavo izberem tiste nepremičnine, ki so po mojem strokovnem mnenju v čim več karakteristikah najbolj podobne obravnavani, kar sem opravil tudi v konkretnem primeru. Ne trdim, da so bile izbrane nepremičnine v vsem enakovredne obravnavani (praktično nikoli niso - zato se pri izdelavi ocene opravijo tudi prilagoditve), menim pa, da je bil izbor glede na podatke, ki so bili na razpolago, kljub nekaterim odstopanjem v karakteristikah najboljši možen.«

Zanimivo je nadaljevanje pripombe, da nisem upošteval kvalitete izgradnje nepremičnine. Glede na to, da gre tu za pripombo na oceno nepozidanih zemljišč, mi ni jasno, kakšno kvaliteto gradnje bi moral upoštevati?

Cenilec je pri ogledu dolžan spoštovati pravila postopka kar pomeni, da so pri ogledu lahko prisotni pooblaščenca in stranke, ne pa tudi druge osebe, kot je to storil cenilec pri ogledu (prisoten je bil Domen Zupan, ki ni stranka postopka, kakšno vlogo je imel pri ogledu, cenilec ne pojasni). Katere podatke je cenilcu posredovala posamezna stranka cenilec ne pojasni, morda tudi Domen Zupan. Cenilec je povzel, kot navaja, podatke, ki jih je posredovala stranka, ki je bila navzoča, vendar pa teh podatkov ni preverjal niti toliko, da bi upošteval fundus zemljišča in na podlagi tega izračunal velikost sob, kar je imelo za posledico, da je izračunal, da sobi merita 24 m², čeprav je njuna izmera 42 m² bruto oziroma 34 m² neto. Pri tem je cenilec prezrl dejstvo, da sta sobi, ki sta v sklopu nepremičnine dolžnika v enem nadstropju in v celoti pripadata dolžniku, kljub solastninskemu deležu do 1/2, ker ti dve sobi v naravi predstavljata 1/2 solastninskega deleža dolžnika na parceli 1937 217/7, solastninski delež upnika pa sta sobi, ki se nahajata v drugem nadstropju, cenilec pa je upošteval le eno nadstropje, ki ga je razdelil na polovico, glede na solastninske deleže.

Dolžnik bi seveda imel vso pravico, da Domnu Zupanu, ki ni stranka v postopku, prepove vstop na svojo posest. Pred zaprtimi vrati pa na cesti pač lahko stoji, kdor hoče, cenilec pa ima pravico pridobivati podatke od vseh (fizičnih in pravnih) oseb, za katere meni, da bi z njimi lahko razpolagale, ne glede na to, ali so stranke v postopku ali ne.

Glede upoštevanja ali neupoštevanja površine sob je odgovor na str. 4, 5 in 8 tega dokumenta.

Dvom v korektnost cenitvenega poročila potrjujejo tudi zaključki cenilca, kjer je vhodna kovana vrata, ki so del nepremičnine in skozi katera se na nepremičnino dostopa, ocenjeval posebej z obrazložitvijo, da bi bila kot rabljena bistveno manj vredna, da je upošteval odbitke za izkazovanje skladnosti v višini 3.000,00 € in za legalizacijo 2.000,00 €, s čimer je zmanjševal vrednost nepremičnine, pa za to ni imel nobenega razloga. Da je nepremičnino parcelo 217/10 v izmeri 155 m², ki v naravi predstavlja nepozidano zemljišče, dejanska raba pa je vrt, ocenil kot parcelo, ki služi zaokrožitev posesti, ki se s prodajo nepremičnine ne oglašujejo, kar je ugotovil pri pregledu oglasov in dodal vrednost 15.206,39 €, za kar nima prav nobenega razloga. Parcela št. 217/10 je gradbena parcela, meri 155 m², s parcelo 217/5 na kateri stoji stanovanjska hiša predstavlja zaključeno celoto. Velikost parcele, ki je lahko sestavljena tudi iz večih parcel pa vpliva na samo vrednost nepremičnine. Razbijanje enotnega zemljišča z različnimi parcelnimi števkami in ocenjevanje vsake parcele posebej pa pomeni bistveno zmanjšanje vrednosti nepremičnine, za kar ni strokovne podlage.

Ocena vrat: dejanska vrednost po meri izdelanih, že vgrajenih in rabljenih vrat ni enaka njihovih nabavni ceni. Kot sem tudi že navedel v poročilu na str. 16, so to elementi višjega cenovnega razreda, vgrajeni v nepremičnino srednjega cenovnega razreda in povprečen kupec za tako nepremičnino ne bo pripravljen plačati skoraj 10% več, ker ima kovana vrata.

Odbitki za izkazovanje skladnosti: O raznih pričakovanjih in odzivih kupcev se pogosto pogovarjam z nepremičninskimi posredniki, poleg tega sem bil več kot dvajset let zaposlen pri komercialni banki na področju odobravanja kreditov in lahko kvalificirano trdim, da ima oblikovanje diskontov, ki jih prereka dolžnik, še kako dober razlog. Kupci (in banke) postajajo vse bolj informirani in tudi zahtevni, napake ali pomanjkljivosti, pravne ali stvarne, se penalizirajo. Res je, da se tudi danes prodajo nepremičnine s pomanjkljivostmi, celo črne gradnje najdejo kupca, a se to pomembno odraža pri realiziranih cenah.

Ali je gradnja legalizirana, je iz uradnih evidenc mogoče nesporno ugotoviti le, če je bilo za konkretno stavbo izdano uporabno dovoljenje. Za obravnavano stavbo sem ta dokument iskal tako na Upravni enoti Domžale kot na Zgodovinskem arhivu v Ljubljani in ga nisem dobil.

Ocena parcele 1937 217/10: Pojem gradbena parcela stavbe je opredeljen v predpisih s področja prostora, ki ga opisujejo kot zemljišče, trajno namenjeno redni rabi stavbe, ki na njej stoji. Obsega prostorsko medsebojno povezano zemljišče, na katerem, nad ali pod katerim je predvidena ali stoji stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo te stavbe².

Parcela 217/10 se torej ne more obravnavati kot gradbena parcela, saj za to ne izpolnjuje osnovnega pogoja.

Predvsem pa, če bi se morebitnemu kupcu parcele 1937 217/5 zazdelo, da bi zaokrožil svojo posest še s parcelo 1937 217/10, mu ni treba drugega, kot da pristopi še k dražbi za to parcelo. In če bo enakega mnenja kot dolžnik, da bi zaokrožitev posesti bistveno povečala vrednost tako nastale nepremičnine, bo gotovo tekmoval z morebitnimi drugimi dražitelji in bo posledično skupni izplen dražbe lahko višji, kar je gotovo tudi v interesu dolžnika.

² Povzeto po: Priročnik: NAČRTOVANJE IN ORGANIZACIJA GRADBENE PARCELE STAVBE, izdalo: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, september 2021

Dolžnik je v pripombah na cenitveno poročilo izrecno izpostavil, da se postavlja dvom objektivnosti in nepristranosti cenilca iz razlogov, ki jih je v pripombah posredoval in tudi utemeljil, odgovori cenilca na pripombe dolžnika pa ta dvom pa še bolj potrjujejo. Dolžnik predlaga, da sodišče določi ne drugega cenilca, ampak gradbenega izvedenca in cenilca, ki bo ugotovil pošteno tržno vrednost nepremičnin ter na podlagi znanja, ki ga ima kot gradbeni izvedenec glede na kvaliteto gradnjo, lokacijo, velikost, komunalno opremljenost... ugotovil dejansko tržno vrednost.

Na strani 8 mojega poročila sem, zavedajoč se moralnih in kazenskih posledic dajanja lažnih izjav podal in podpisal izjavo o nepristranskosti, pri kateri ostajam.

Odločitev o morebitnem imenovanju drugega cenilca oz. izvedenca pa seveda prepuščam sodišču.

Pripombe in ugovore, ki jih je dolžnik posredoval že na samo cenitveno poročilo so obrazložene in utemeljene, cenilec pa na pripombe ne odgovarja po vsebini, jih pa v celoti kot neutemeljene odklanja, kar potrjuje dvom o objektivnosti in nepristranosti cenilca, kar je tudi razlog, da dolžnik predlaga, da sodišče postavi sodnega izvedenca in cenilca gradbene stroke, za kar je pripravljen plačati tudi stroške.

Celoten tekst pripomb sem v svojem odgovoru razdelil na smiselne dele in na konkretne pripombe v izrezkih podal konkretne odgovore. Trditev, da na pripombe in ugovore nisem odgovarjal po vsebini, ni resnična. Če dolžnik z mojimi odgovori ni bil zadovoljen, to še ne pomeni, da so pavšalni, napačni, pristranski ali pa da jih celo kar ni.

Če dolžnik res tako močno dvomi v mojo oceno, da je pripravljen plačati drugega strokovnjaka, ima to možnost že po zakonu: *»Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila. V primeru spletne javne dražbe sodišče z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe (tretji odstavek 181. člena v zvezi s četrtem odstavkom 178. člena ZIZ).«*

ZAKLJUČEK

Glede na to, da je po mojem mnenju pri pripombah na moj odgovor šlo praktično za ponavljanje prejšnjih pripomb, do katerih sem se torej opredelil že prvič, še vedno ne vidim nobene potrebe po reviziji ali popravljanju mojega osnovnega poročila, saj še vedno menim, da je bila ocenjena vrednost na dan ocenjevanja realna, postopek ocenjevanja pa primeren za namen, za katerega je bilo poročilo izdelano.

S spoštovanjem!

Domžale, 22. 11. 2022

Marko Lavrenčič.