

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

Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska 76

1230 Domžale

ZADEVA: DRUGI 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 24.6.2021 izdelal cenitveno poročilo 2021-277-2, **na datum ocenjevanja** (datum, na katerega se nanaša ocenjena vrednost) **18.5.2021**. 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. Smiselno je tu šlo za dve pripombi: prvič, da sem napačno (prenizko) ocenil zemljišče, ker je bila ocenjena vrednost manjša od povprečja primerljivih prodaj, ki sem jih uporabil in predstavil v poročilu in drugič, da sem premalo utemeljil oceno gradbene vrednosti stavbe. Na obe pripombi sem odgovoril (in kopijo odgovora posredoval sodišču) dne 16.9.2021.

Dne 12.12.2022 sem nato od sodišča prejel kopijo novih **pripomb dolžnika na izvedensko mnenje**, datiranih 8.11.2022, ki se nanašajo na moje prej citirano poročilo.

Pripombe sem proučil in menim, da gre v osnovi za nekoliko razširjeno ponovitev osnovnih dveh pripomb, na kateri sem smiselno že odgovoril. Odgovarjam ponovno:

Točki V in VI pripomb sta uvod in ne potrebujeta odgovora.

VII.

Ocena vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča je povsem pavšalna in bistveno odstopa od dejanske in realne vrednosti obravnavanega zemljišča. Izvedenec je vrednost zemljišča ocenil najnižjo vrednost med vsemi primerjanimi (50,00 EUR/m²), ne da bi razloge kakorkoli utemeljil. V dopolnitvi sicer navede, da gre za nakupe za zaokrožitev posesti, kjer naj bi se dosegale celo nekoliko višje cene, kar pa preprosto ne drži.

Zemljišča (razen ID posla 507191) namreč sploh niso primerljiva zemljišča. Gre namreč za zemljišča v izmeri med 22 m² in 85 m², katerih funkcionalnosti sploh ni mogoče primerjati z obravnavanim zemljiščem, na katerem je dejansko mogoča nadomestna gradnja. Primerjana zemljišča tega sploh ne omogočajo in jih že iz tega razloga ni mogoče šteti za ustrezno primerjavo vrednosti zemljišča v izmeri 264,00 m².

Vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča znaša najmanj 18.089,28 EUR

Redno spremljam nepremičninski trg in se o raznih dejavnih pogovarjam tudi z nepremičninskimi posredniki. Po mojem vedenju se za manjše kose stavbnih zemljišč, ki jih kupec potrebuje za zaokrožitev posesti (npr. v primeru, da z dokupom pride do zemljišča, dovolj velikega za gradbeno parcelo), navadno ne plača manj, lahko pa tudi več kot za večje kose stavbnih zemljišč.

V konkretnem primeru sem se odločil, da za primerjavo vzamem manjša zemljišča, ker sem menil, da so bolj podobna obravnavanemu, ki je premajhno, da bi se po zakonodaji lahko štelo kot gradbena parcela. Drži, da je stavbo na njem možno obnoviti, a le v enaki velikosti in obliki, kot je sedanja; zemljišče torej ima svoje omejitve, kar se nujno odraža tudi na vrednosti. Če dolžnik meni,

da bi moral uporabiti večja zemljišča, v nadaljevanju podajam predstavitev večjih stavbnih zemljišč na primerljivih lokacijah. Obravnavano zemljišče se po GURS nahaja v vrednostni coni, ki ima za zemljišča vrednostno raven 6. Poiščem transakcije s stavbnimi zemljišči, v radiju 10 km od obravnavane, v conah vrednostne ravni 6, opravljene v času od 18.5.2020 do 18.5.2021 – torej do datuma ocenjevanja v poročilu (smiselno glej opombo 1). Transakcij je malo, ker gre za manj prometno lokacijo:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena €	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Skupna površina zemljišč [m ²]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO	Vrednostna cona - model	Vrednost na cona - raven
507191	11.08.2020	32.000,00	68,52	467,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je c	ZGORNJE KOSEZE	STAVBNA ZEMLJIŠČA	6
532619	16.02.2021	30.500,00	26,73	1.141,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradl	LIMBARSKA GORA	STAVBNA ZEMLJIŠČA	6
538222	15.04.2021	30.000,00	29,91	1.003,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je c	VRHPOLJE	STAVBNA ZEMLJIŠČA	6
545317	13.05.2021	28.000,00	47,78	586,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradl	ZGORNJE KOSEZE	STAVBNA ZEMLJIŠČA	6
		POVPREČJE	43,24					

Izkaže se, da je povprečje pri večjih zemljiščih še nižje od v poročilu uporabljenega.

Na osnovi zgoraj navedenega še vedno menim, da je bila v mojem poročilu ocenjena vrednost zemljišča **na datum ocenjevanja realna**.

VIII.

Izvedenec vrednost gradnje novega primerljivega objekta pavšalno oceni na 1.100 m², ne da bi zato navedel kakšne preverljive referenčne podatke.

Ocena izvedenca, tudi v kolikor je res na najnižji spodnji meji vrednosti, pri gradnji večjih objektov morda res bistveno ne odstopa od povprečnih vrednosti, vendar pa tega za objekt kot je obravnavani ni mogoče trditi.

Gradnja manjših objektov do 80m² je namreč bistveno dražja in znaša najmanj 1.400 EUR na m².

Vrednost gradnje novega primerljivega objekta znaša tako najmanj 94.080,00 EUR.

Že v poročilu sem navedel, da je bila osnova za ocenjeni znesek obnove lastna baza podatkov.

Sledim cenam na področju gradbeništva, oceno sem izdelal izkustveno, vendar ne pavšalno, temveč na osnovi podatkov, ki jih pridobivam iz gradbenih portalov (npr. PEG), razgovorov z raznimi izvajalci del, objavljenih člankov in (ne nazadnje tudi) portala Moj Mojster, ki ga navaja dolžnik. Pri tem sem predpostavil, kot sem navedel že v prvem odgovoru, prenovo v osnovnem cenovnem razredu, ki je bila glede na stanje objekta na dan ocenjevanja po moji presoji najbolj verjetna. Znesek 1.100,00 €/m², ki sem ga navedel, po mojem strokovnem mnenju **odgovarja na datum ocenjevanja vrednosti pričakovani gradbeni vrednosti novega, obravnavanemu primerljivega objekta v osnovnem cenovnem razredu**.

Dolžnik navaja, da je cena gradnje obravnavanemu primerljivega objekta najmanj 1.400,00 €/m².

Kot dokaz pripenja članek s spletne strani mojmojster.net: »Gradnja hiše, cena gradnje hiše – Koliko stane gradnja hiše 2022?«. **Za pripombe na ocenjeno vrednost v poročilu, izdelanem na določen datum, navajanje virov, ki so bili na razpolago po tem datumu ni relevantno**¹. Res je, da smo bili v lanskem in letošnjem letu priča občutnemu povečanju cen gradbenih del (čemur so, sicer ne proporcionalno, sledile tudi cene nepremičnin), a take podatke je smiselno in dovoljeno uporabljati le za poročila, izdelana po objavi teh podatkov.

V zvezi s tem odgovorom ne prijavljam plačila ali stroškov.

S spoštovanjem!

Domžale, 13.12.2021

Marko Lavrenčič.

¹ Skladno z Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2020, veljavnimi na dan ocenjevanja, standard MSOV 104: Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. "Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno" predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, **brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj**.