



██████████, Sodna izvedenka in cenilka za
gradbeno stroko in cenilka za kmetijska zemljišča

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navedno pri-
poročeno) / **12 -10- 2016** (3) Izvodih
z (s) _____ prilogami
Poslano po pošti priporočeno s povračilom
Pisanje je elektronsko (v elektronski obliki)
- kolikor je premijsko
- pisanje je projektno
pod.)

ODGOVOR NA PONOVNE PRIPOMBE DOLŽNIKA Z DNE 21.03.2016

POROČILO O VREDNOSTI:
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINAH

NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA NASLOVU SPODNJE PIRNIČE 56, LJUBLJANA
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SPODNJE PIRNIČE, ID ZNAK 1975-581/0-0, ID ZNAK
1975-884/0-0, ID ZNAK 1975-1017/0-0, ID ZNAK 1975-1030/0-0, ID ZNAK 1975-1119/2-0, ID ZNAK
1975-1119/3-0, ID ZNAK 1975-1120/0-0,

Lastnik:

██, do 1/1

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
V izvršilni zadevi opr. št. 0814 In 666/2011-37, In 678/2011, In 818/2012, 1569/2013

V Ljubljani, 05. oktober 2016

1 NALOGA

Dolžnik in lastnik nepremičnin, ki so predmet tega izvršilnega postopka, je dne 21.03.2016 podal ponovne pripombe na izvedensko poročilo o vrednosti nepremičninskih pravic in na odgovor na prve pripombe z dne 21.12.2015.

Pritožnik navaja, da v poročilu in dopolnitvi ni pojasnjena metoda dela, da ni upoštevana unikatnost nepremičnine in njena namenska raba in zatrjuje vrednost 4.500.000 EUR.

Navaja tudi, da niso podani odgovori na strokovne pripombe dolžnika in da ni bil opravljen osebni ogled nepremičnin.

2 ODGOVOR

Metode ocenjevanja so v poročilu z dne 10.04.2015 opisane v poglavju 6.1. Ocene vrednosti nepremičninskih pravic so opravljene v skladu s MSOV2013, ob upoštevanju podatkov o namenski rabi zemljišč, po potrdilu Občine Medvode.

Ponovno naj poudarim, da se ocena vrednosti nepremičninskih pravic nanaša na nepremičnine, ki so po namenski rabi na tem področju opredeljene kot **stavbna zemljišča**: ID znak 1975-1119/2-0, ID znak 1975-1119/3-0 (območje urejanja S 10/12, Pod goro) območje stanovanj, morfološka enota 2A/1, gradnja stanovanjskih objektov in spremljajočih dejavnosti.

Parcela ID znak 1975-1120/0-0: del je v območju urejanja S 10/12 Pod goro, območje stanovanj, morfološka enota 2A/2, gradnja parkirišča. drugi del te parcele je v območju K 10/1- I. ktg. **kmetijskih zemljišč**.

Obstoječe stavbe bo bodoči lastnik uporabljal po svoji volji ob upoštevanju regulative na tem področju in ni mogoče zatrjevati, da bo namenska raba v skladu s pričakovanji pritožnika. Objekti so takšne narave, da se lahko uporabljajo za različne namembnosti, na primer: od izobraževalnih, do športno rekreacijskih, vsekakor pa bo raba morala biti v skladu s smernicami o namenski rabi. Ocene vrednosti nepremičninskih pravic ni mogoče enačiti z vrednostjo podjetja, kar tudi ni bil predmet naloge v izvršilnem postopku. Ocenjena je tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah. Po standardih MSOV2013 prometna vrednost nepremičnin ni opredeljena.

Dolžnikovo zatrjevanje o tem, da osebni ogled nepremičnin ni bil opravljen je delno točen. Opravljen je bil ogled vseh nepremičnin, a le dela nepremičnin tudi v notranjosti objektov. Po zatrjevanju prisotnega na ogledu, stavbe ID št. 593, parc. št. 1119/2 ID št. 594, parc. št. 1119/2 ID št. 1016, parc. št. 1120 niso bile predmet naloge v izvršilnem postopku, zato ogleda notranjosti ni omogočil.

Ljubljana, 05.10.2016

Sodna izvedenka in sodna cenilka za gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

