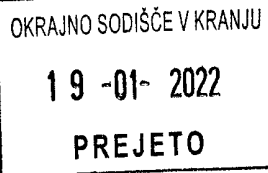




JANEZ FAJFAR univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec in cenilec
Brezje pri Trziču 57, 4290 Tržič



Datum: 17.01.2022

OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
Zoisova 2
4000 Kranj

Zadeva: Odgovor na pripombe dolžnika v izvršilni zadevi In 302/2015

Dne 3.1.2022 sem iz Okrajnega sodišča v Kranju prejel dopis z vlogo dolžnika z dne 17.11.2021, v kateri je podal pripombe na cenitev nepremičnin z dne 2.11.2021.

V odgovoru vam podajam odgovor na pripombe dolžnika z odgovori na postavljena vprašanja sodišča.

1. Ali so poslovni prostori, ki so predmet cinitve, v uporabi; če so v uporabi, kako uporabnik do poslovnih prostorov dostopa ?

Poslovni prostori v 1. nadstropju poslovno stanovanjskega objekta Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj so v uporabi. Navedeni poslovni prostori skupaj s poslovnimi prostori v isti etaži objekta Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj tvorijo poslovne prostore odvetniške pisarne. Dostop do ocenjevanih poslovnih prostorov je iz poslovnih prostorov v objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj. Dostop do teh prostorov je iz zunanega vhoda po dvoramnem stopnišču. Opisano stanje sem osebno preveril.

2. Ali je stanovanje, ki je predmet cinitve, vseljeno, kako stanovalci do stanovanja dostopajo ?

Kot sem že navedel v osnovni cinitvi mi dolžnik ogleda ocenjevane nepremičnine ni omogočil. Na osnovi navodil Okrajnega sodišča sem opravil oceno na osnovi zunanega ogleda stavbe. Pri tem sem večkrat opravil ogled tudi v nočnem času in pri tem ugotovil, da je stanovanje v mansardi vseljeno. Glede na opravljene ogleda sem prišel do sklepa, da so površine v mansardi funkcionalno povezane v eno stanovanje, torej se odvija dostop do stanovanjskih površin v objektu Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj preko stanovanjskih površin v objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj. Dostop do tega dela stanovanjskih površin je možen po notranjem stopnišču v objektu , v

istem delu pa je izdelano tudi notranje osebno dvigalo, ki omogoča dostop iz nivoja zunanjega dvorišča v mansardno stanovanje.

3. Pojasnitev kriterijev za odločitev, da je vrednost nepremičnine zaradi oteženega dostopa znižana ravno za 10%.

V prodajni pogodbi z dne 10.3.2008 med prodajalcema: Cvetka in Jožef Kalan, ter kupcema: Odvetnik Kristijan Gnilšak in Stanovanjska zadruga Gorenjske z.o.o. je bilo v IV. členu določeno, da bosta kupca uredila dostop do prostorov, ki so predmet pogodbe iz stavbe na naslovu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj. V cenitvi sem upošteval to kot zavezujočo obvezo, ki je bila tudi izvedena in se mora prenesti na vse kasnejše lastnike objekta Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj.

Pri tem sem upošteval vpliv dejstva, da bodo morali lastniki ocenjevanih nepremičnin, dostopati do njih preko poslovnih ali stanovanjskih površin v objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj, zaradi česar so ocenjevane nepremičnine tržno manj privlačne. Na podlagi osebne presoje sem upošteval zmanjšanje tržne vrednosti za 10%.

Zaradi dostopov do ocenjevanih nepremičnin po površinah v objektu Cesta Staneta Žagarja 14, Kranj, ter s tem motenje uporabe le teh, sem v cenitvi navedel tudi možnost, da se lastniki nepremičnin v objektih Cesta Staneta Žagarja 14 in 16 sporazumejo o izdelavi zunanjih stopnic, ki bi jih bilo možno izdelati na zadnji strani objekta Cesta Staneta Žagarja 16, Kranj, na zemljišču parc.št. 938/27, k.o. Kranj. Ocena 10% oziroma cca. 22.500 EUR, zmanjšanja tržne vrednosti ocenjenih nepremičnin, po moji oceni ustreza stroškom izgradnje zunanjega dostopa - stopnišča in denarnega nadomestila za služnost dostopa do stopnišča.

4. Ali bi se vrednost ocenjevanih nepremičnin znižala za več kot 10%, če bi se upoštevalo, da bo moral nov lastnik za dostop do kupljenih nepremičnin (morda celo sodno) urediti nujno pot preko nepremičnin v tuji lasti ?

Če določbe IV. člena prodajne pogodbe nebi veljale in s tem dostop do ocenjevanih nepremičnin nebi bil omogočen, bi bila posledično tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin lahko bistveno nižja od 10%. Za koliko nižja je odvisno od postopkov za ureditev nujne poti tako glede dokončnih rešitev, časovnega okvira in stroškov, ki bi pri tem nastali.

Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad.

