



VS0059503124

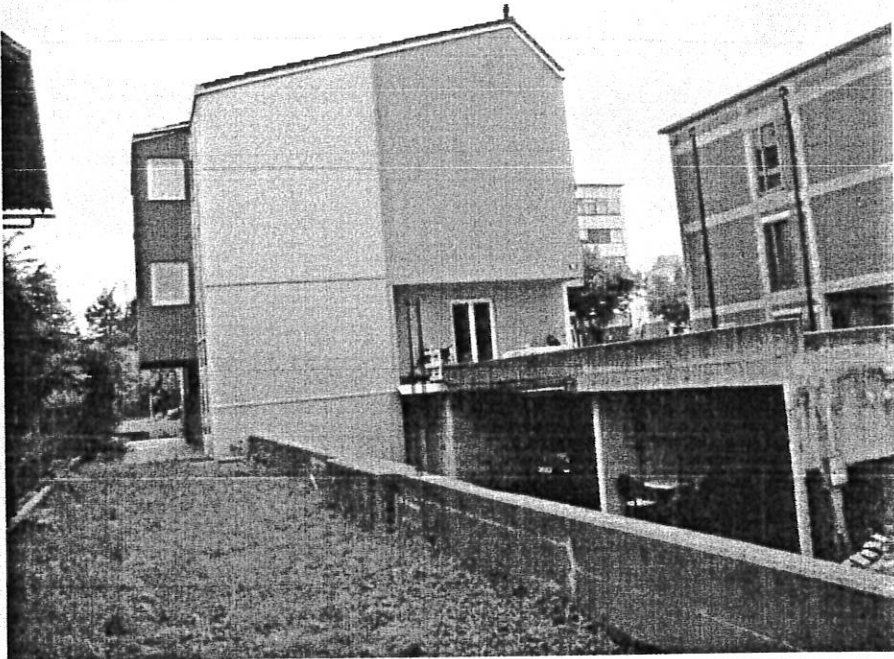
Okrajno sodišče v Ljubljani

PREJET

Dne

02.03.2016

IZVRŠILNA ZADEVA 2874 In 1170/2011 - 216  
CENITVENO POROČILO št. 2015-105-8  
DODATEK ŠT. 1

Sodišče	Okrajno sodišče v Ljubljani
Sodnik	Okrajna sodnica Marta Sušin
Upnik	Družba za upravljanje terjatev bank d.d., Davčna ulica 1, Ljubljana
Zastopnik upnika	np
Dolžniki	INVESTUS d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 78, 1211 Ljubljana - Šmartno
Zastopnik dolžnika	np
Izterjava	1.594.192,44 €
	
<p>Predmet ocene je solastniški delež do 83/100 na nepremičninah: ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0, ID znak 1740-147/4-0, v naravi stanovanjska stavba s prizidkom in pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Milčinskega ulica 56, 1000 Ljubljana, v nadaljevanju »obravnavana nepremičnina«</p> <p>Bremena: hipotekarna, drugih bremen, ki bi lahko vplivala na tržno vrednost, ni. Nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.</p>	
Datumi:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Datum ogleda: 24.09.2015</li><li>- Datum ocenjevanja vrednosti: 24.09.2015</li><li>- Datum izdelave poročila: 08.10.2015</li><li>- Datum izdelave dodatka: 29.02.2016</li></ul>
Ocenjena tržna vrednost	477.000,00 €.
Poročilo izdelal	Marko Lavrenčič, sodni cenilec, Vir, Rožna 9, 1230 Domžale

### 1.1 Namen izdelave dodatka

Naročnik želi informacijo o vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine, za namen oblikovanja izklicne cene za prodajo v postopku izvršilne zadeve. Informacijo želi za vsak ocenjevani ID posebej.

### 1.2 Identifikacija sredstev, ki jih je treba ovrednotiti

Predmet ocene je solastniški delež do 83/100 na nepremičninah:

ID znak 1740-147/1-0,

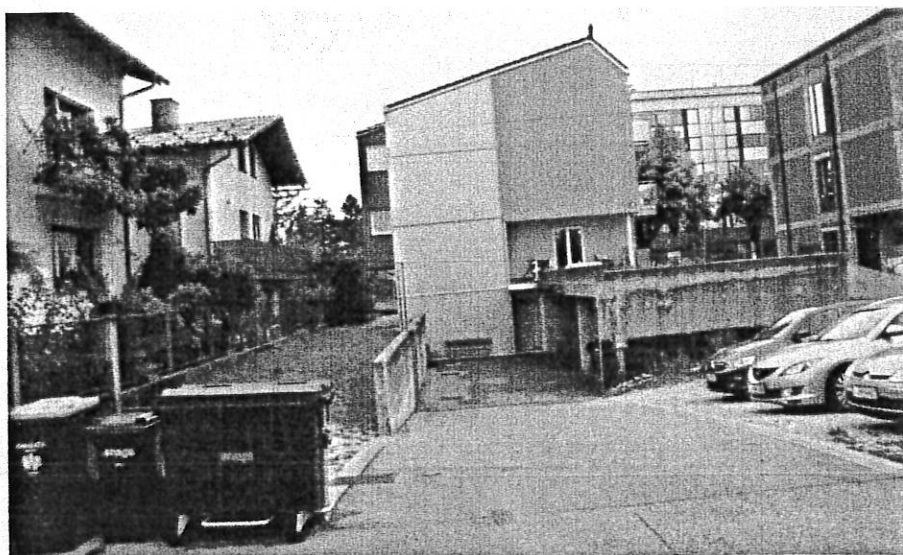
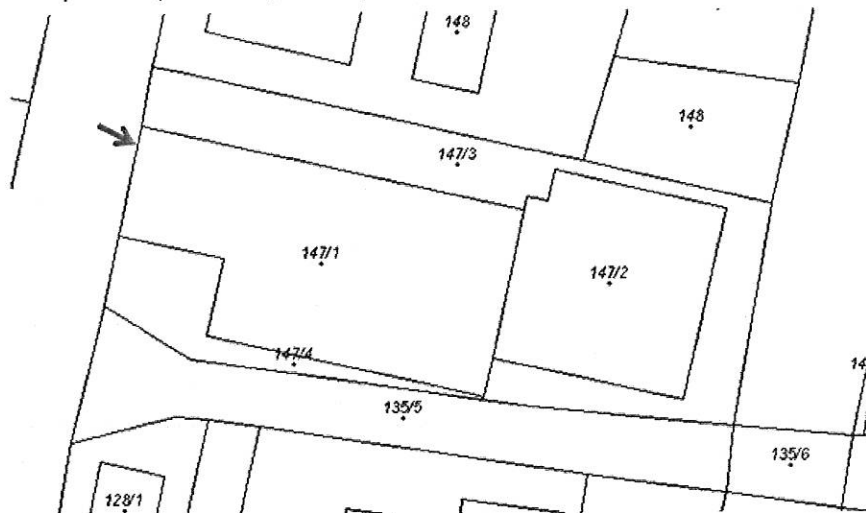
ID znak 1740-147/2-0,

ID znak 1740-147/3-0,

ID znak 1740-147/4-0,

v naravi so zgornji ID ~~stanovanjska stavba~~ s prizidkom in pripadajočim zemljiščem, vse na naslovu Milčinskega ulica 56, 1000 Ljubljana.

Načrt parcele (vir: GURS), vstavljena puščica označuje položaj fotografiranja na spodnji sliki



530

### 1.3 Razdelitev ocenjene vrednosti na posamezne ID

V osnovnem poročilu sem ocenil vrednost celote, torej deleža do 83/100 na nepremičninah:

ID znak 1740-147/1-0,  
ID znak 1740-147/2-0,  
ID znak 1740-147/3-0,  
ID znak 1740-147/4-0,

Tako ocenitev sem utemeljil z naslednjim:

Delitev te nepremičnine na manjše sklope in ločena prodaja le-teh ekonomsko ni smiselna.

Stavba ima samo en del in bi se lahko, če bi se želelo prodajati manjše enote, prodala le po idealnih deležih, čemur pa se osveščeni kupci danes zelo izogibajo.

Tudi prodaja posameznih parcel zaradi njihove nepravilne oblike in relativno majhne površine ni smiselna oz. je večji skupen iztržek pričakovati pri prodaji celote.

Lahko pa ocenim prispevek vsake posamezne parcele k vrednosti celote. Poudarjam pa, da je ta ocena veljavna le pod predpostavko prodaje vseh enot skupaj.

Na osnovi vsega zgoraj navedenega menim, da je tržna vrednost parcel ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0 in ID znak 1740-147/4-0, skupno z na njih stoječimi izboljšavami, na dan 24.09.2015, enaka indikativni vrednosti, torej 574.172,90 €. Prispevek posameznih enot k tej vrednosti je po mojem mnenju:

ENOTA	m <sup>2</sup> zemljišče	m <sup>2</sup> stavba	Prispevek, €
ID znak 1740-147/1-0	261,00	95,00	89.000,00
ID znak 1740-147/2-0	150,00	479,80	426.422,90
ID znak 1740-147/3-0	180,00	-	45.000,00
ID znak 1740-147/4-0	55,00	-	13.750,00
		SKUPAJ	574.172,90

Predmet ocene je idealni delež 83/100; privzamem, da je potencialni prihodek iz oddajanja deleža enak 83/100 prihodka, kot če bi se oddajal celoten objekt, temu primerno ocenim tudi tržno vrednost deleža.

Menim, da znaša tržna vrednost nepremičninskih pravic do deleža do 83/100 na nepremičninah ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0 in ID znak 1740-147/4-0, skupno z na njih stoječimi izboljšavami, na dan 24.09.2015, 477.000,00 €. Prispevek posameznih enot k tej vrednosti je po mojem mnenju (zaokroženo):

ENOTA	m <sup>2</sup> zemljišče	m <sup>2</sup> stavba	Prispevek, €
ID znak 1740-147/1-0	261,00	95,00	74.000,00
ID znak 1740-147/2-0	150,00	479,80	354.000,00
ID znak 1740-147/3-0	180,00	-	37.500,00
ID znak 1740-147/4-0	55,00	-	11.500,00
		SKUPAJ	477.000,00

Dodatek izdelal: 29.02.2016

Marko Lavrenčič



532

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Izvršilni oddelek  
Miklošičeva 10  
1000 Ljubljana

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

**ZADEVA:**

**ODGOVOR NA PRIPOMBE DOLŽNIKA - IZVRŠILNA ZADEVA 2874 In 1170/2011**

Spoštovani!

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani sem bil določen za izvedenca v izvršilni zadevi 2874 In 1170/2011 in v oktobru 2015 izdelal poročilo št. 2015-105-8.

Dne 27.02.2016 sem od sodišča prejel kopijo izjave na cenilno poročilo s pozivom, da nanjo podam kratek odgovor.

Moji odgovori so pod izrezki teksta izjave:

Cenilno poročilo št. 2015-105-8 predstavlja prekopirano besedilo splošnih besednih zvez, katere se brez kakršnekoli strokovne podlage v zadnjih letih pojavljajo na spletu in so pripravljene s strani različnih oseb, navedbe tudi niso podprte s kakršnimkoli dejanskim stanjem.

Navedbe v poročilu so splošne in pavšalne, predmetno poročilo je v svojem pretežnem delu prekopirano, opis nepremičninskega trga predstavlja pavšalno navedbo, ki ne temelji na nikakršnih utemeljenih podatkih ter dejstvih in je v celoti prekopiran iz drugih tovrstnih ali podobnih poročil, poleg tega navedbe pa so v celoti tudi neutemeljene.

Moje poročilo št. 2015-105-8 je bilo izdelano skladno z zahtevami Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (ki predpisujejo tudi obliko in vsebino poročil) ter skladno z dobro cenilsko prakso in je avtorsko delo. Kjer so bili pri izdelavi tega poročila uporabljeni zunanji viri, je v poročilu jasno označeno, viri pa so ustrezno predstavljeni. Opis nepremičninskega trga je povzet po objavah Geodetske uprave Republike Slovenije, ki se smatrajo za verodostojen vir.

Poleg zgornjih navedb, v poročilu so navedene trditve katere sploh ne odgovarjajo stanju, poročilo navaja še gradbene materiale katerih zagotovo na predmetni nepremičnini ni najti.

Če bi dolжник želel konkreten odgovor na to, bi moral biti bolj specifičen. Opis objekta in vgrajenih materialov sem povzel po projektni dokumentaciji, ki je navedena v poglavju »Literatura in viri«, skladno z možnostmi sem to preveril tudi na terenu.

Izvedenec je s strani sodišča imel nalogo oceniti tržno vrednost deleža 83/100 na nepremičninah ID znak 1740-147/1; ID znak 1740-147/2; ID znak 1740-147/3; ID znak 1740-147/4 ne pa tržno vrednost druge nepremičnine.

Drži.

Izvedenec je ocenjeval nepremičnino katera ima drugačno ID številko in sicer 1740-3478 in ocenjevana nepremičnina ni predmet izvršilnega postopka.

Izvedenec sem bil s strani sodišča postavljen, da ocenim solastniški delež do 83/100 na nepremičninah: ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0, ID znak 1740-147/4-0, kar sem tudi opravil. Dolžnik navaja nepremičnino 1740-3478. Verjetno ima v mislih v mojem poročilu obravnavano stavbo št. 3487.

Vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem so sestavina nepremičnine, kar se imenuje načelo povezanosti zemljišča in objekta ali načelo »superficies solo cedit«. Stavba št. 3487 stoji na parceli ID znak 1740-147/2-0, je njena sestavina in jo je bilo zato potrebno smiselno vključiti v cenitev, nisem pa ocenjeval samo nje, kar je tudi nedvoumno razvidno iz poročila.

Za nepremičnine ID številko in sicer 1740-3478, ki jo je izvedenec v obravnavanem poročilu št. 2015-105-8 ocenjeval ni predlagane izvršbe, kakor tudi ni izdanega sklepa o izvršbi ter upnik nima vpisane nikakršne hipoteke.

Tako ocenjevana nepremičnina 1740-3478, ki je predmet poročilu št. 2015-105-8 ne more biti predmet cenitve ter tudi morebitne prodaje v predmetnem izvršilnem postopku.

**Odgovor - glej prejšnji odstavek.**

Predmet prodaje ter cenitve tudi ne more biti garažni objekt, ki stoji ravno na deležu parcele 17/100 z ID znakom 1740-147/1 na kateri upnik nima vpisane hipoteke kakor tudi ni predlagane izvršbe in tudi ni sklepa na 17/100 parcele z ID znakom 1740-147/1 na kateri pa stoji objekt, ki ga predmetno cenitveno poročilo št. 2015-105-8 obravnava. Tako tudi v tem delu, je cenitveno poročilo napačno.

**Dolžnikova trditev, da je ravno delež 17/100 na parceli ID znak 1740-147/1-0 v naravi garažni objekt, je neutemeljena. Kot navedeno že zgoraj, so vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem sestavina nepremičnine. Če je predmet cenitve 83/100 parcele ID znak 1740-147/1-0, je predmet cenitve tudi 83/100 objekta, ki na tej parceli stoji.**

Izvedenec je s strani sodišča imel nalogo oceniti delež 83/100 na nepremičninah ID znak 1740-147/1; ID znak 1740-147/2; ID znak 1740-147/3; ID znak 1740-147/4 vendar teh nepremičnin sploh ni ocenjeval.

Ocenjeval je drugo nepremičnino katera ni predmet izvršilnega postopka opr.:št.: 2874 in 1170/2011.

**Izvedenec sem bil s strani sodišča postavljen, da ocenim solastniški delež do 83/100 na nepremičninah: ID znak 1740-147/1-0, ID znak 1740-147/2-0, ID znak 1740-147/3-0, ID znak 1740-147/4-0, kar sem tudi opravil in kar je tudi nedvoumno razvidno iz poročila.**

S spoštovanjem!

29.02.2016

Marko Lavrenčič.

