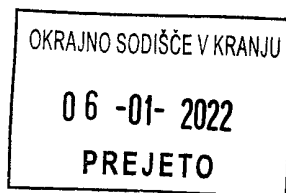


OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU

Zoisova ulica 2

4000 Kranj



06 -01- 2022

In 114/2015

DOPOLNITEV POROČILA št. 2

Nepremičnina:

Stanovanje, Cesta Jaka Platiše 21, Kranj v deležu 1/2.

Upnik:

(1.) Alos, upravljanje naložb, d.o.o., Šmartinska cesta 130, Ljubljana, ki ga zastopa odvetnik Luka Inkret, Bleiweisova cesta 30, Ljubljana (In 114/2015), (2.) Klemen Ržen, Cesta Ceneta Štuparja 96, Ljubljana – Črnuče, ki ga zastopa odvetnik Vinko Šimc, Poljanska cesta 22C, 1000 Ljubljana (I 30/2018, VL 83272/2015), (3.) Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na naslovu Cesta Jaka Platiše 21, 4000 Kranj, ki jih zastopa Domplan, d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj (VL 16331/2016), (4.) Domplan, d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj (VL 36091/2016, I 313/2016, VL 80369/2016, I 592/2017, I 587/2017, I 496/2019 in I 500/2020), (5.) Sberbank d.d., Dunajska cesta 128A, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana (I 736/2017)

Dolžnica:

Nada Vuleta, Cesta Jaka Platiše 21, Kranj

Datum ocenitve na dan:

04.09.2021

**Datum izdelave
dopolnitve:**

04.01.2022

V skladu z dopisom sodišča z dne 23.12.2021 v nadaljevanju odgovorim na pripombe dolžnikov:

V poročilu je strani 13 zapisano:

Kot že napisano v prvi dopolnitvi:

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- **Način tržnih primerjav** – je naj neposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti ter oceni zemljišča na katerem stoji.

Cene pri prodajah primerljivih posesti se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti.

Stanovanja v etažni lastnini se v skladu s splošno sprejeto prakso vedno ocenjujejo s pomočjo načina tržnih primerjav. To je pri stanovanjih edini primerni način ocenjevanja vrednosti. Dejstvo je tudi, da se stanovanje nahaja v sklopu naselja Planina, kjer razpolagamo z dovolj primerljivimi prodaji, da način lahko ustrezno izvedemo. Uporaba drugih načinov ocenjevanja v tem primeru ni primerna. Več načinov ocenjevanja uporabljamo, kadar z enim načinom ne moremo priti do zanesljive ocene vrednosti, kar pa za stanovanja na Planini sigurno ne velja.

Načina tržnih primerjav je sigurno najbolj objektiven način ocenjevanja vrednosti, saj ocena temelji na primerljivih prodajah in v našem primeru z minimalnimi prilagoditvami. Majhen razpon končnih ocenjenih vrednosti po posameznih primerljivih prodajah (od 1956,53 EUR/m² do 2.087,92 EUR/m²) pa priča o visoki zanesljivosti ocenjene vrednosti. Dobljeno povprečje (2.020,45 EUR/m²) pa skoraj v popolnosti sovпада z uporabljenjo prodajo iz leta 2021 (2.016,9 EUR/m²).

Torej uporaba drugega načina, kot načina tržnih primerjav v tem primeru je popolnoma neprimerna.

Dolžnik navaja, da sem napisal, da bi prišlo do odstopanj vrednosti, če bi uporabil drug način ocene vrednosti, kar ni res. Napisal sem, da je edini primerni način ocene vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav, ne pa da bi drugi načini podali drugačno vrednost. Kot rečeno uporaba drugih načinov v tem primeru ni primerna in je strokovno napačna.

Glede uporabe enega načina ocenjevanja, kadar je zelo primeren, tudi Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) navajajo:

»Od ocenjevalca vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti.« (vir: MSOV)

in

»Naloga ocenjevalca vrednosti je, da izbere primerno metodo ali metode za vsak posel ocenjevanja vrednosti.« (vir: MSOV)

Dolžnik navaja:

»Dolžnik poudarja, da bo potencialni kupec z lastninsko pravico na predmetni nepremičnini pridobil tudi pravico na terasi in atriju, ki je vezana na vsakokratnega lastnika predmetnega stanovanja, kar, kot že navedeno, predstavlja znatno dodano vrednost nepremičnine. Atrij je ograjen z ograjo in vhodnimi vrati, ki jih lahko dolžnik oz. lastnik pripadajočega stanovanja zaklene.«

To ne drži. Lastnik zemljišča je Mestna občina Kranj in ne vsakokratni lastnik stanovanja. To se lahko enostavno vpogleda v stanje zemljiške knjige. Če bi jaz kot cenilec samovoljno dodajal tuje nepremičnine v oceno vrednosti, mimo stanja zemljiške knjige in sklepa sodišča, ki mi je naložil kaj naj ocenim, bi bilo to povsem napačno. Verjetno tudi sodišče na dražbi ne more prodajati nepremičnine, ki ni obremenjena z hipoteko dolžnika in ni predmet izvršilnega postopka.

Pri oceni je upoštevana površina iz Katastra stavb (stran 10 poročila), ki je prikazana tudi v zemljiškoknjžnem izpisku v prilogi poročila. Kot je razvidno iz Registra nepremičnin ima stanovanje 90,7 m2 uporabne površine, 5,0 m2 kleti in 10,0 m2 terase, skupaj 105,7 m2 neto tlorisne površina. Površina v Katastru stavb je bila določena s strani pooblaščenega geodeta, ki je bolj pristojen za izmere objekta kot cenilec gradbene stroke. Prav tako ta površina, v skladu z etažno lastnino, pripada ocenjevanemu delu stavbe. Nikakor ni primerno, da bi sam izmeril prostore in celo »dodajal« prostore. Kaj pripada stanovanju je jasno določeno z etažno lastnino in v poročilu pravilno upoštevano.

V sklopu ocene sem upošteval nepremičnine kot so mi bile naložene s strani sodišča in sicer nepremičnina ID 2120-621-4: stanovanje ki ima 90,7 m2 uporabne površine, 5,0 m2 kleti in 10,0 m2 terase, skupaj 105,7 m2 neto tlorisne površine.

Kranj, 04.01.2022

Jure Kern, urni. dipl. inž. grad.
Ulica
Mirka Vadnova 23
KRANJ

