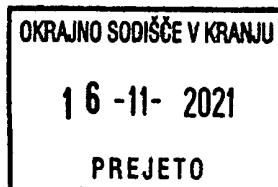


OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
Zoisova ulica 2
4000 Kranj



16 -11- 2021

In 114/2015

DOPOLNITEV POROČILA O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

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:**

13.11.2021

V skladu z dopisom sodišča z dne 11.11.2021 v nadaljevanju odgovorim na pripombe dolžnikov:

V poročilu je strani 13 zapisano:

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.

Ocena ne temelji na statističnih podatkih iz leta 2018 (prikazani so le podatki občine Kranj) temveč na dejanskih transakcijah iz leta 2020 in 2021 in še tu je uporabljena ustrezna časovna korekcija, kjer je potrebna.

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).

Oglas, ki ga je priložil dolžnik, pa je, kot vsi oglasi, želja prodajalca in kot tak ni primeren za izvedbo ocene vrednosti. Moja ocena temelji na dejanskih prodajah in ne na oglasih. Dejanske transakcije so primerne za izvedbo ocene, saj predstavljajo ravnovesje med željami prodajalca in kupca.

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.

Dodajanje zemljišča okoli objekta, ki je v lasti občine bi bilo nepravilno, da je lastnik občina in to zemljišče ni vpisano v zemljiško knjigo kot lastništvo dolžnikov, niti ni predmet izvršbe.

Kranj, 13.11.2021

