



VS0126669325

OGOREVC Mihael
Lamutova ulica 9, 8250 Brežice
Sodni cenilec gradbene stroke-nepremičnine

Brežice, 16.02.2022

Okrajno sodišče v Brežicah
Cesta prvih borcev 48, 8250 Brežice

Zadeva: Poročila- cenitve o izvedbi cenitve v izvršilnem postopku-dostava dopolnilnih podatkov pridobljenih dne 15.02.2021 in stališča v zvezi s tem

Zveza: Sklep št. 0442 I 128/2021, in pristopne I 112/2021, I 211/2021 z dne 06.12.2021

V ponedeljek dne 14.02.2026 sem predal cenitveno poročilo (SKLOP 1-ocena stanovanjske hiše v Stari vasi). Dne 15.02.2021 sem prejel na pošti Brežice odgovor na mojo vlogo iz Zgodovinskega arhiva Celje. Iz arhiva so mi posredovali (vse prilagam v originalu kot sem prejel):

- gradbeno dovoljenje št. 351-333/81-4/5 z dne 10.6.1981 s katerim se dovoli gradnja gostinskega lokala –biffe na parceli 61/4 k.o. Stara vas;
- priložena je kopija katastrskega načrta iz leta 1978 in situacijski načrt iz LD 51/81;
- prigrasitev del št. 351-99/83-4 z dne 15.08.1983 na parceli št. 111 k.o. Stara vas (na dvorišču) za zunanjo ureditev (zacevitev potoka);
- prigrasitev del št. 351-552/84-4 z dne 20.07.1984 na parceli št. 1111 k.o. Stara vas za nadstrešek in legalizacijo kamnite ograje.
- prigrasitev del št. 351-559/85-4 z dne 19.08.1985 na parceli št. 1111 k.o. Stara vas za podaljšanje strehe nadstreška, delno povečanje nadstreška, montažno ploščo, odvod meteorne vode.
- dopolnilno gradbeno dovoljenje št. 351-333/81-4 z dne 29.01.1982 za gradnjo tujskih sob na podstrešju gostinskega lokala na parceli 61/4 k.o. Stara vas (tudi vročilnica)
- gradbeno dovoljenje št. 351-218/77-4/5 z dne 7.9.1977 s katerim je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo drvarnice s skladiščem na parceli 1111 k.o. Stara vas

Stališče cenilca k predloženi dokumentaciji:

Iz predložene dokumentacije je razvidno, da se je v času gradnje obravnavalo zemljišča na parcelah 61/4, 1114/1 in 1111 k.o. Stara vas

Danes so te nepremičnine locirane v celoti na parceli 1114/4 k.o. Stara vas.



Iz podatkov ni možno nedvoumno ugotoviti na katerem delu zemljišča so bile stavbe nedvoumno takrat locirane, sploh pa to velja za predložena Potrdila o prigrasitvi, saj ni prilog (geodetskih posnetkov v času gradnje). Če ne moremo nedvoumno ugotoviti, kje točno so bile locirane zadeve za katera so bila izdana dovoljenja za gradnjo in potrdila o prigrasitvi del, za stavbe in druge posege, ki so danes obstoječe na terenu, tudi ne moremo nedvoumno ugotoviti, da niso bila postavljena točno tako, kot so še danes. Število izdanih gradbenih dovoljenj in prigrasitev del nakazuje na to, da so na tem dvorišču za vsako stvar pridobili potrebno dovoljenje (ali zaradi skrbnosti ali zaradi inšpekcijskih nadzorov, ker sicer v tem obdobju niso običajna potrdila za vsak poseg, ki se je takrat izvajal).

Iz dokumentacije je nedvoumno razvidno, da je bilo izdano gradbeno dovoljenje za gostinski lokal in za tujske sobe v mansardi na parceli 61/4 k.o. Stara vas. Torej je stavba danes ID 206 po mojem mnenju legalno zgrajena. Enako pa je to potrebno ugotoviti za nadstrešek (garaža, letna kuhinja, skladišče).

V cenilnem poročilu SKLOP 1 sem zaradi večjega nadstreška za katerega dovoljenje za gradnjo takrat (na ogledu ni bilo izkazano) upošteval zmanjšanje ocenjene vrednosti za 1.679,18 € (glej preglednico na strani 32-spodaj).

Predložena dokumentacija iz Zgodovinskega arhiva Celje ne izkazuje, da bi bila stavba (ID 206) postavljena nelegalno, ampak nasprotno, da je bilo zanjo izdano zelo verjetno gradbeno dovoljenje št. 351-218/77-4/5 z dne 7.9.1977 s katerim je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo drvarnice s skladiščem na parceli 1111 k.o. Stara vas.

Zaradi navedenega se moje cenilno poročilo dopolni z predloženimi dokumenti, končna ocenjena tržna vrednost za SKLOP 1 (214.194,11 €) se poveča za 1.679,18 € in pravilno glasi: 215.873,29 € oziroma na celo število 215.873 €.

Zaključek:

Za vsak sklop je predloženo ločeno cenitveno poročilo. Vse nepremičnine so ocenjene po stanju na dan ogleda 13.01.2022, z dopolnitvijo dne 15.02.2022 in sicer:

SKLOP 1: parc. št. 1114/4 k.o. 1272 Stara vas, stanovanjska hiša in pomožna stavba v naselju Stara vas, Bizeljsko je ocenjena na dan ogleda 13.01.2022 na tržno vrednost 215.873,00 €.

SKLOP 2: na parcelah št. 700/11, 700/12, 700/13, 700/14, 700/15, 700/16, 700/17, 702/7, 703/6, 704/8 vse k.o. 1292 Gabrje v Obrtni coni v Dobovi, kot nepozidano stavbno zemljišče, je ocenjeno na dan ogleda 13.01.2022 na tržno vrednost 218.855,10 €.

Ta sklop obsega zemljišče skupne površine 4569 m² na desetih parcelah, katere je po mojem mnenju smiselno prodajati skupaj, ker imajo sedaj v naravi namen, le en uvoz.

Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,
področje gradbeništva, podpodročje nepremičnin
(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/4/2007-2/2011)



Priloga kot je navedeno v dopisu (14 listov-original overjene kopije iz arhiva)