



OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU

- 4 -11- 2022

PREJETO

OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU

Zoisova ulica 2

4000 Kranj

I 180/2018

IZVEDENSKO MNENJE

Upnik:

1. Sabina Gričar, Trška Gora 117, Novo mesto
2. Aleš Petrič, Goriška vas pri Škocjanu, Škocjan, ki ju oba zastopa Odvetniška pisarna Sever d.o.o. iz Radovljice

Dolžnik:

Martina Zaletel, Wiestistrasse 29, Zermatt, Švica, ki jo zastopa Odvetniška družba Peternel, o.p., d.o.o. iz Ljubljane

Datum izdelave:

02.11.2022

KAZALO VSEBINE

1. UVOD	3
3. OPIS NEPREMIČNIN	4
3.1. Lokacija in opis	4
3.3. Opis objektov in čebelnjakov	6
3.3.1. Pomožni objekt s čebelnjakom in ločenim WC	6
3.3.2. Večji čebelnjak	7
3.3.3. Manjši čebelnjak	8
5. SKLEP	9
6. LITERATURA IN VIRI	10
7. PRILOGE	11

1. UVOD

Cenilec/Izvedenec:

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko (nepremičnine, stavbna zemljišča in gradbeni objekti)

Naročnik:

Okrajno sodišče v Kranju

Naloga:

- Sodišče me je s sklepom z dne 27.9.2022 v izvršilni zadevi I 180/2018 upnika: 1. Sabina Gričar, Trška Gora 117, Novo mesto, in 2. Aleš Petrič, Goriška vas pri Škocjanu, Škocjan, ki ju oba zastopa Odvetniška pisarna Sever d.o.o. iz Radovljice, zoper dolžnico: Martina Zaletel, Wiestistrasse 29, Zermatt, Švica, ki jo zastopa Odvetniška družba Peternel, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zaradi izterjave 60.000 EUR s pripadki, določilo za sodnega cenilca gradbene stroke z nalogo, da opravi ogled nepremičnine k.o. 2082 Tupaliče parcela 525, predvsem pa na njej postavljenih čebelnjakov, ter nato poda mnenje o tem, ali je čebelnjaka, ki ju je po lastnem zatrjevanju postavil Matej Kurnik, možno mehansko ločiti od zemljišča in ju z zemljišča odstraniti brez bistvene škode za ta dva objekta.

Sklep z dne 27.9.2022:

»Skladno z 8. členom Stvanopravnega zakonika (v nadaljevanju: SPZ) je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. Po sodni praksi objekt, ki po svoji funkciji ni namenjen trajni uporabi konkretnega zemljišča in ga je hkrati mogoče mehansko ločiti od zemljišča brez poškodovanja ali poseganja v njegovo gospodarsko substanco, ne predstavlja sestavine nepremičnine«

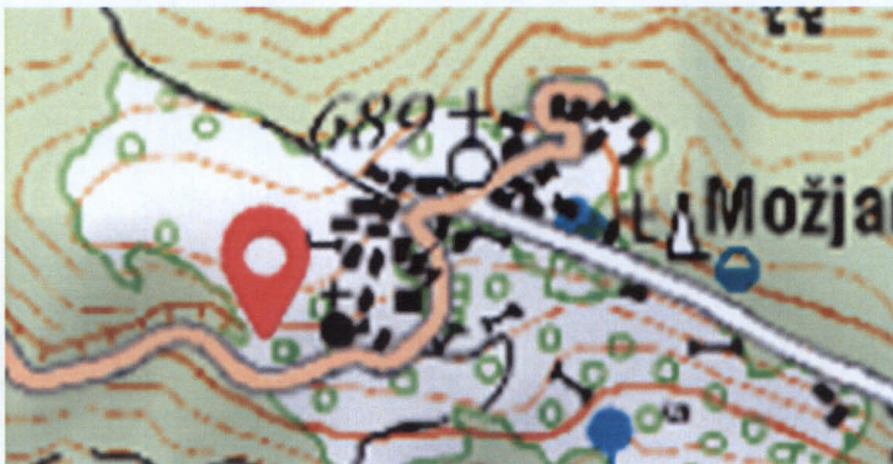
Ogled:

Ogled nepremičnin, na osnovi predhodnega razpisa, sem opravil dne 13.10.2022.

3. OPIS NEPREMIČNIN

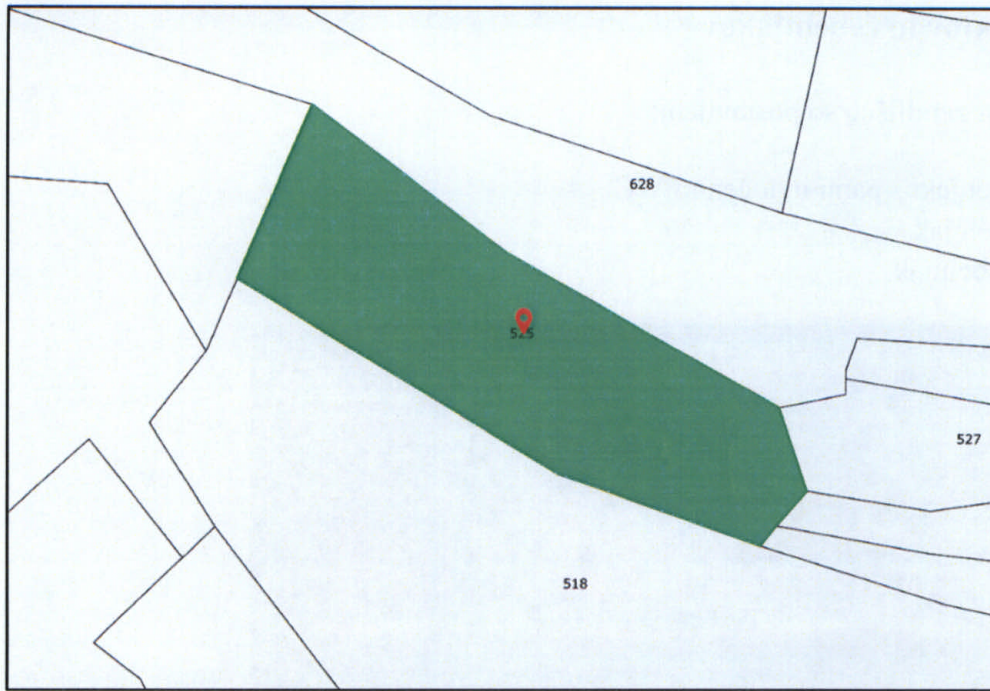
3.1. Lokacija in opis

Nepremičnine, ki so predmet izvedenskega poročila, se nahajajo v občini Preddvor, ob naselju Možjanca.

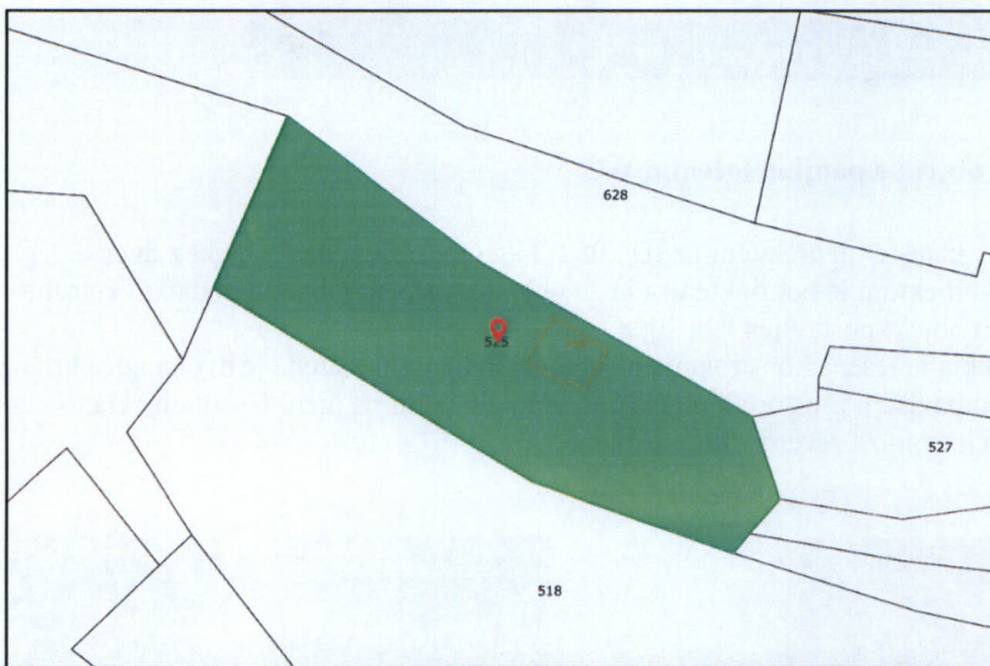


Iz ogleda na kraju samem in iz dokumentacije v sodnem spisu je razvidno, da je predmet izvedenskega menja parc.št. 525 in na njen postavljeni objekti in čebelnjaki.





V skladu s katastrom nepremičnin je na zemljišču postavljen objekt ID 2082-348.



3.3. Opis objektov in čebelnjakov

Na obravnavanem zemljišču so postavljeni:

- Pomožni objekt s panji in ločenim WC
- Večji čebelnjak
- Manjši čebelnjak



3.3.1. Pomožni objekt s panji in ločenim WC

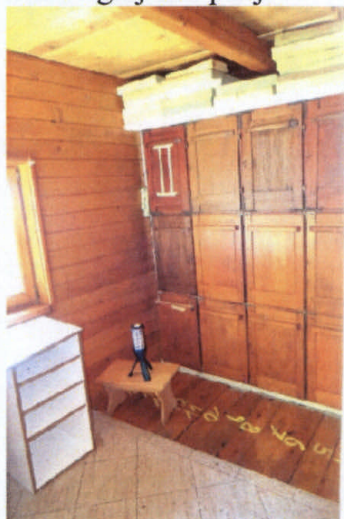
Objekt je vpisan v kataster nepremičnin z ID 2082-348. Gre za pomožni objekt z dvema prostoroma, pred objektom je pokrita terasa in za objektom je shramba. Po podatkih katastra nepremičnin je bil objekt postavljen leta 2008.

Konstrukcija objekta je lesena konstrukcija na betonskih temeljih, streha je dvokapnica krita z tegolo. V drugem manjšem prostoru v objektu so vgrajeni panji na južni fasadi objekta. WC je postavljen ločeno za severni strani parcele.

Slike:



Slika vgrajenih panjev:



WC



3.3.2. Večji čebelnjak

Večji čebelnjak ob pomožnem objektu.

Čebelnjak je bil postavljen leta 2017/2018 (listine spisa).

Konstrukcija čebelnjaka je lesena konstrukcija, postavljena na leseni podlagi. Konstrukcija objekta je narejena tako, da je čebelnjak možno brez večje škode razstaviti in postaviti na novi lokaciji.





3.3.3. Manjši čebelnjak

Je postavljen vzhodno od večjega čebelnjaka.
Čebelnjak je bil postavljen leta 2020 (listine spisa).

Konstrukcija čebelnjaka je lesena konstrukcija. Glede na velikost in način vgradnje je čebelnjak možno brez večje škode postaviti na novi lokaciji (tako je bil tudi dostavljen).



5. Sklep

- Sodišče me je s sklepom z dne 27.9.2022 v izvršilni zadevi I 180/2018 upnika: 1. Sabina Gričar, Trška Gora 117, Novo mesto, in 2. Aleš Petrič, Goriška vas pri Škocjanu, Škocjan, ki ju oba zastopa Odvetniška pisarna Sever d.o.o. iz Radovljice, zoper dolžnico: Martina Zaletel, Wiestistrasse 29, Zermatt, Švica, ki jo zastopa Odvetniška družba Peternel, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zaradi izterjave 60.000 EUR s pripadki, določilo za sodnega cenilca gradbene stroke z nalogo, da opravi ogled nepremičnine k.o. 2082 Tupaliče parcela 525, predvsem pa na njej postavljenih čebelnjakov, ter nato poda mnenje o tem, ali je čebelnjaka, ki ju je po lastnem zatrjevanju postavil Matej Kurnik, možno mehansko ločiti od zemljišča in ju z zemljišča odstraniti brez bistvene škode za ta dva objekta.

Na obravnavanem zemljišču so postavljeni:

- **Pomožni objekt s panji in ločenim WC**

Objekt je vpisan v kataster nepremičnin z ID 2082-348. Gre za pomožni objekt z dvema prostoroma, pred objektom je pokrita terasa in za objektom je shramba.

Objekt je v osnovi nepremičnina in je trajno spojen z zemljiščem.

V objektu so v južni fasadi drugega prostora vgrajeni panji, ki se lahko odstranijo.

- **Večji čebelnjak**

Konstrukcija čebelnjaka je lesena konstrukcija, postavljena na leseni podlagi. **Konstrukcija objekta je narejena tako, da je čebelnjak možno brez večje škode razstaviti in postaviti na novi lokaciji.**

- **Manjši čebelnjak**

Glede na velikost in način vgradnje je čebelnjak možno brez večje škode postaviti na novi lokaciji.

Kranj, 02.11.2022

Jure Kern, univ. dipl. inženjer grad.



6. LITERATURA IN VIRI

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Gebäude 2013. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Bauelemente 2013. Stuttgart: BKI
3. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), (BS 12 – 63 05 04 – 30/1), Berlin, 1.12.2001. URL: <http://www.bmvbw.de/Anlage7758/Normalherstellungskosten-2000-NHK-2000.pdf>.
4. Dogovore in literaturo sekcije sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije.
5. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010.
6. International Valuation Standards Council. 2013, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013, London: IVSC, 2013.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Literatura Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo v sodelovanju z ASA – Ameriško združenje ocenjevalcev za seminar: Vrednotenje nepremičnin I. – IV. Stopnja
9. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj
10. Podatke Geodetske uprave.
11. Podatke zemljiške knjige.
12. Letna, četrletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
13. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
14. Pšunder I., Cirman A., Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin, Geodetski vesnik 55/3 (2011).
15. Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti.
16. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
17. Študijsko gradivo, Izobraževanje za pridobitev naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
18. Zakon o revidiranju s spremembami.
19. <http://www.nepremicnine.net>
20. <http://www.slonep.net>
21. <http://www.prostor.gov>
22. <http://www.peg-online.net/>
23. <http://www.stat.si>

7. PRILOGE

IZJAVA OCENJEVALCA V SKLADU Z ZAHTEVO STANDARDOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Jure Kern, dipl. inž. grad.

