



ANTON BRODNJAK univ.dipl.gr.ing.
stalni sodni cenilec in izvedenec za
gradbene objekte in stavbna zemljišča
tel. 02 6 23 23 25 ali 041 625 430
brodnjak.anton@gmail.com

DOPOLNITEV IZVEDENIŠKEGA MNENJA

8.00 UVODNO POJASNILO

V izvršilni zadevi upnika: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4 v Mariboru, ki ga zastopa odvetnica ga.ALENKA ČEH GEREČNIK p.p. 1234 Maribor – poštni predali, proti dolžniku; ga.BERTA WOLF, Neue-Heimat-strasse 4/3, Wolfsberg in g.DEJAN WOLF, Neue-Heimat-strasse 4/3, Wolfsberg, sem na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, Opr. št. I 56/2019 izdelal izvedeniško mnenje, ki ga sedaj na poziv sodišča dopolnim kot sledi:

Odgovoriti je potrebno na sledeča vprašanja:

- Pojasniti navedbe upnika glede tega, ali je za potrebe cenitve bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje oziroma ali je bila preverjena skladnost gradnje z upravnimi dovoljenji, kot to izhaja iz vloge upnika.
- V kolikor navedeno vpliva na višino ocenjene tržne vrednosti nepremičnine, je potrebno pojasniti na kakšen način vpliva. Dopolniti že izdelano izvedensko mnenje tako, da se pridobi prej navedeno dovoljenje in pojasni okoliščine, kot to predlaga upnik, oziroma da se poda nova tržna vrednost nepremičnine.
- V kolikor navedeno ne vpliva na ocenjeno tržno vrednost nepremičnine, to prav tako pojasniti.

9.00 ODGOVORI NA ZASTAVLJENA VPRAŠANJA

9.10 ODGOVOR NA VPRAŠANJE: «Pojasniti navedbe upnika glede tega, ali je za potrebe cenitve bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje oziroma ali je bila preverjena skladnost gradnje z upravnimi dovoljenji, kot to izhaja iz vloge upnika.»

O tem, da mi ni bilo omogočeno preveriti skladnosti gradnje stanovanjske hiše z izdanimi upravnimi dovoljenji, sem pisal v tč. 7.50 izvedeniškega mnenja.

Kot je znano sem oba dolžnika s povratnico vabil k ogledu obravnavane nepremičnine. Takrat se ogleda nihče od vabljenih ni udeležil. Eno pismo s povratnico sem mesec dni kasneje dobil vrnjeno in jo sodišču tudi dostavil, drugo pa po dveh mesecih. Tako sem lahko ogled na licu mesta opravil le z zunanje strani objekta brez vsakršne dokumentacije.

Postopka iskanja gradbenega dovoljenja za zgrajeno hišo nisem sprožil. Preprosto iz razloga, ker je bila po podatkih GURS hiša zgrajena leta 1985. Na upravni enoti, kjer gradbena dovoljenja izdajajo pa po meni znanih podatkih arhivo hranijo danes 10, pred tem 20 let. Morda bi se kaj našlo v Pokrajinskem muzeju, ni pa nujno. Sicer samo gradbeno dovoljenje ni dovolj. Potrebno je še imeti projektno dokumentacijo, na osnovi katere je bilo to izdano. Za poizvedovanje o tem ali dokumentacija sploh obstoji je potrebno tudi vedeti na katero ime je bila ta izdana. Lahko da dolžnika sploh nista prva lastnika te nepremičnine.

Za odgovore na ta vprašanja bi bilo dobro vzpostaviti stik z dolžnikoma. Meni to žal ni uspelo in za kaj več kot sem storil, tudi nimam pooblastil oziroma možnosti.

Nenazadnje celovita oz. verodostojna preveritev tega ali je hiša v celoti zgrajena v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem oziroma s potrjeno PGD dokumentacijo, brez vstopa v objekt ni mogoča.

9.20 ODGOVOR NA VPRAŠANJE: »V kolikor navedeno vpliva na višino ocenjene tržne vrednosti nepremičnine, je potrebno pojasniti na kakšen način vpliva. Dopolniti že izdelano izvedensko mnenje tako, da se pridobi prej navedeno dovoljenje in pojasni okoliščine, kot to predlaga upnik, oziroma da se poda nova tržna vrednost nepremičnine.«

Tudi na to vprašanje sem v bistvu v tč. 7.50 že odgovoril. Tam sem navedel podatek na kolikšne stroške je potrebno računati, v kolikor bi se izkazalo, da gre za črno gradnjo ali pa samo za problem legalizacije le enega dela objekta, ki je morebiti zgrajen v nasprotju z že potrjenim projektom. Zagotovo je lahko v igri več možnih scenarijev in od izbranega je odvisen morebitni strošek legalizacije.

Kot bistven strošek pri takšnem postopku je pridobitev posnetka izvedenega stanja, ki mora biti obdelan v skladu z danes veljavnimi predpisi, katere je potrebno upoštevati pri končnem izdelanem PGD-ju.

Nadalje je strošek morebitne legalizacije odvisen od vrste pogojev soglasij z vsemi plačanimi prispevki kot tudi od višine kazni za uzurpacijo prostora. Višina vseh navedenih stroškov pa je odvisna od primera do primera. Pomeni da nikakor ni mogoče govoriti o enoznačnem znesku.

Tako je v danem primeru mogoče le podati oceno morebitnih stroškov, kot sem to že napisal v tč. 7.50.

9.30 ODGOVOR NA VPRAŠANJE: »V kolikor navedeno ne vpliva na ocenjeno tržno vrednost nepremičnine, to prav tako pojasniti.«

V kolikor objekt ni zgrajen v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, to zagotovo vpliva na izračunan indikator tržne vrednosti. V tem primeru je izračunano vrednost potrebno zmanjšati za neizogibne stroške legalizacije, kot sem to v ocenjenem znesku že napisal v tč. 7.50.

10.00 ZAKLJUČEK

V kolikor sodišče meni, da brez odgovorov na omenjena vprašanja zadeve ni mogoče razrešiti in z dolžnikom ne more vzpostaviti stika, bo očitno potrebno stopiti do arhivov. Nenazadnje brez tega noben promet z obravnavano nepremičnino pri notarju kar tako ne bo šel skozi.

Začeti bo potrebno na Upravni enoti v občini Lenart. Kje se bo vse skupaj končalo in kakšen bo izplen omenjene poizvedbe pa je težko napovedati. Enako je nevhvaležno napovedati odzivni čas pristojnih kjer bo potrebno to urejati.

V kolikor menite, da naj to delo opravim sam, bi vsekakor potreboval naročilo z ustreznim pooblastilom sodišča. Sicer ne vem kdo mi bo dal projekt z gradbenim dovoljenjem, ki ga bo potrebno z zgrajenim objektom na licu mesta tudi preveriti. Groba primerjava skladnosti je sicer mogoča tudi z zunanje strani. Vsekakor pa je bolj verodostojna z omogočenim vstopom v sam objekt.

Samo napisati naj izvedenec pridobi gradbeno dovoljenje je glede na čas gradnje objekta (leto 1985) in na dejstvo, da se točno ne ve na čigavo ime je(ni) bilo to izdano, ne bo dovolj. Kot ni dovolj, samo imeti gradbeno dovoljenje. Potrebno je imeti tudi projekt PGD na osnovi katerega je bilo to izdano.

MBR., 1. VI. 2020



Anton Brodnjak univ.dipl.inž.gr.