

Naslov:**Okrajno sodišče v Ljubljani**

Izvršilni oddelek

Miklošičeva cesta 10

1000 Ljubljana

Zadeva: Dopolnitev mnenja v zadevi 2673 VL 127183 / 2017

V predmetni zadevi sem izdelal Poročilo o ocenjevanju vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini Dvorec Smlednik.

Za izdelano mnenje mi je sodišče naložilo, da izdelam dopolnitev tako, da ovrednotim ločeno za vsako parcelo posebej.

Rezultat takega izračuna nima nobene strokovne podlage ali obrazložitve. Po tem izračunu je povprečna vrednost zemljišča 72 €/m². Ne sme se pa upoštevati kot vrednost parcele in vsega kar je na njej.

Katastrska občina		parc.št.	kultura	površina	Vrednost
1970	Smlednik	1165/2	poseljeno zemljišče	946 m ²	68.056 €
1970	Smlednik	1165/1	poseljeno zemljišče	170 m ²	12.230 €
1970	Smlednik	1164/1	poseljeno zemljišče	2.961 m ²	213.016 €
1970	Smlednik	469/1	poseljeno zemljišče	562 m ²	40.431 €
1970	Smlednik	469/2	poseljeno zemljišče	143 m ²	10.287 €
1970	Smlednik	470	poseljeno zemljišče	4.061 m ²	292.150 €
1970	Smlednik	471/1	poseljeno zemljišče	4.950 m ²	356.105 €
1970	Smlednik	471/2	poseljeno zemljišče	3 m ²	216 €
1970	Smlednik	481	poseljeno zemljišče	1.521 m ²	109.421 €
1970	Smlednik	482	poseljeno zemljišče	888 m ²	63.883 €
1970	Smlednik	483/1	poseljeno zemljišče	352 m ²	25.323 €
1970	Smlednik	483/2	poseljeno zemljišče	1.845 m ²	132.730 €
1970	Smlednik	484/1	poseljeno zemljišče	166 m ²	11.942 €
1970	Smlednik	484/3	poseljeno zemljišče	13.514 m ²	972.203 €
1970	Smlednik	485/2	poseljeno zemljišče	3.086 m ²	222.008 €
Skupaj				35.168 m ²	2.530.000 €

Parcela 842, na kateri stoji grajsko poslopje bi bilo tako vredno samo 63.883 €.

V drugi varianti izračuna sem celoten kompleks razdelil smiselno na sklope in vrednosti razdelil na posamezne parcele

Sklop 1 - Kmetijski objekt



Kmetijski objekt s pripadajočim zemljiščem					Vrednost
Katastrska občina		parc. št.	kultura	površina	
1970	Smlednik	1165/2	poseljeno zemljišče	946 m ²	26.077 €
1970	Smlednik	1165/1	poseljeno zemljišče	170 m ²	4.686 €
1970	Smlednik	1164/1	poseljeno zemljišče	2.961 m ²	81.622 €
1 kompleks kmetijsko poslopje				4.077 m ²	112.386 €

V ta sklop sem opredelil tri parcele, ki so v zazidalnem območju SM 279. Povprečna vrednost zemljišča je 28 €/m²

Sklop 2 - Grajsko poslopje



Grajsko poslopje s pripadajočim zemljiščem					
Katastrska občina	parc. št.	kultura	površina	Vrednost	
1970	Smlednik	469/1	poseljeno zemljišče	562 m2	24.704 €
1970	Smlednik	469/2	poseljeno zemljišče	143 m2	6.286 €
1970	Smlednik	470	poseljeno zemljišče	4.061 m2	178.509 €
1970	Smlednik	471/1	poseljeno zemljišče	4.950 m2	217.587 €
1970	Smlednik	471/2	poseljeno zemljišče	3 m2	132 €
1970	Smlednik	481	poseljeno zemljišče	1.521 m2	66.859 €
1970	Smlednik	482	poseljeno zemljišče	888 m2	39.034 €
1970	Smlednik	483/2 del	poseljeno zemljišče	1.365 m2	60.001 €
1970	Smlednik	484/3	poseljeno zemljišče	13.514 m2	594.035 €
1970	Smlednik	485/2	poseljeno zemljišče	3.086 m2	135.651 €
2 kompleks grajskega poslopja			30.093 m2	1.322.798 €	

V ta sklop sem uvrstil vsa zemljišča, ki sodijo v območje graščine Valburga razen del parcele 483/2 v izmeri 480 m2. Ta del parcele sodi k stanovanjskemu objektu Pošta ker drugače nima dostopa.

Sklop 3 - Stanovanjski objekt – Pošta



Stanovanjski objekt - Pošta s pripadajočim zemljiščem					
Katastrska občina		parc.št.	kultura	površina	Vrednost
1970	Smlednik	483/1	poseljeno zemljišče	352 m2	345.061 €
1970	Smlednik	483/2 del	poseljeno zemljišče	480 m2	470.538 €
3 kompleks stanovanjski objekt Pošta				832 m2	815.600 €

K temu sklopu sodi parcela, ki predstavlja samo fundus objekta in del parcele 483/2 ki omogoča dostop do objekta.

Sklop 4 - Kašča in garaže



Objekt kašča in garaže s pripadajočim zemljiščem					
Katastrska občina		parc.št.	kultura	površina	Vrednost
1970	Smlednik	484/1	poseljeno zemljišče	166 m2	279.216 €
4 kompleks kašča in garaža				166 m2	279.216 €

Ta sklop predstavlja samo fundus objekta. Vrednost parcele na enoto je zaradi tega nesorazmerno visoka.

Pripomba upnika, ki ga zastopa odvetniška pisarna Žejn, da je ocenjena vrednost za celoto in ne za solastniški delež dolžnice, je pravilna. Njen delež je ¼ od celote ali 632.500 €.

Na pripombe dolžnice odgovarjam sledeče:

Po občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) Valburga, parcele 1165/2, 1165/1 in 1164/1 vse K.O. 1970 Smlednik, sodijo v EUP SM 279, CD – druga območja centralnih dejavnosti.

Območje je namenjeno za dopolnilne dejavnosti programov, ki se izvajajo v graščini. Dodatne širitve in gradnja novih objektov ni dopustna. Dopustna je rekonstrukcija in vzdrževanje obstoječih objektov. Obstoječega FI, FZ in višine objektov ni dovoljeno povečati. Oblikovanje objektov in zunanje ureditve mora biti usklajeno z graščino in parkom. Varuje se reprezentativni značaj grajskega kompleksa.

Tudi iz sklepa sodišča ne izhaja, da sta potrebni dve ločeni cenitvi.

Nadaljnja pripomba glede površin je povsem neutemeljena. Vrednotenje je opravljeno na podlagi **neto tlorisnih površin (NTP)** v katere sodijo vse etaže. Površina 888 m2 s katerimi dolžnica izvaja svoj izračuna pa predstavlja površino parcele pod stavbo – fundus stavbe in je tako **bruto** površino etaže.

Isto velja tudi za objekt kašča.

Pri izračunu površine kmetijskega objekta sem upošteval površino po podatkih GURS, ki navajajo da je neto tlorisna površina dela stavbe z ID 1970-662-1 skupaj 180 m2. Ker ogled notranjosti in izmere niso bile mogoče sem upošteval ta podatek.

Deli stavbe	
Št. dela stavbe	Številka dela stavbe: 1
	Naslov dela stavbe: Medvode, Valburga 4 A
1	Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /
	Status dela stavbe: Registrski
	Dejanska raba dela stavbe: ruševina
	Uporabna površina dela stavbe: 0
	Neto tlorisna površina dela stavbe: 180 m ²

izvleček iz podatkov GURS

Upam, da sem zadovoljivo dopolnil mnenje in odgovoril in pojasnil pripombe strank v postopku.

S spoštovanjem

Ljubljana, 12.09.2023

Jorg Bleiweis

