



## **POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTINE PREMIČNIN V IZVRŠILNEM POSTOPKU**

*Okrajno sodišče v Brežicah, sklep št. 0442 I 130/2021 in pristopne  
CENITEV – SKLOP 1 (JERESLAVEC)-dopolnitev stališč-glede prodaje posameznih parcel  
CENITEV – SKLOP 2 (STARA VAS)-dopolnitev stališč- glede prodaje posameznih parcel  
CENITEV – SKLOP 3 (STARA VAS)-dopolnitev stališč- glede prodaje posameznih parcel*

*Poziv Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 03.10.2022 –prejel 27.10.2022, da sodišču v roku 8 dni sporočim:*

*I. Kolikšna je tržna vrednost nepremičnin katastrska občina 1288 Jereslavec, parceli 291/1 in 291/2 za vsako posebej. Podana je le tržna vrednost za obe parceli skupaj, ne pa ločeno za posamezno parcelo.*

*II. ali je mogoče nepremičnine katatserska občina 1272 Stara vas, parceli 1116/3 in 1116/4, ki ste ju med drugim ocenili v sklopu 2 cenilnega poročila z dne 17.03.2022 oceniti vsako posebej oziroma, če ni mogoče v istem roku pojasnite zakaj.*

*V kolikor je nepremičnine mogoče oceniti vsako parcelo posebej, vas pozivamo, da cenilno poročilo v roku 8 dni dopolnite tako, da ocenite še vsako parcelo posebej, kot vam je bilo naloženo že s klepom o določitvi z dne 10.12.2021.*

*III. ali je mogoče nepremičnine katatserska občina 1272 Stara vas, parceli 1114/7 in 1114/9, , ki ste ju med drugim ocenili v sklopu 2 cenilnega poročila z dne 17.03.2022 oceniti vsako posebej oziroma, če ni mogoče v istem roku pojasnite zakaj.*

*V kolikor je nepremičnine mogoče oceniti vsako parcelo posebej, vas pozivamo, da cenilno poročilo v roku 8 dni dopolnite tako, da ocenite še vsako parcelo posebej, kot vam je bilo naloženo že s klepom o določitvi z dne 10.12.2021.*

### **PREDHODNI POSTOPKI**

*Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Brežicah št. 0442 I 130/2021 in pristopne so bila izdelana cenilna poročila v treh sklopih in predana sodišču dne 17.03.2022.*

#### **SKLOP I (JERESLAVEC)**

*Obsega cenilno poročilo nepremičnin s parcelami št. 291/1 in 291/2 obe k.o. 1288 Jereslavec*

#### **SKLOP II (STARA VAS)**

*Obsega cenilno poročilo nepremičnin s parcelami št. 1116/3, 1116/4, del 115/1, del 1116/1, 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1503/3, 1504/4 vse k.o. 1272 Stara vas.*

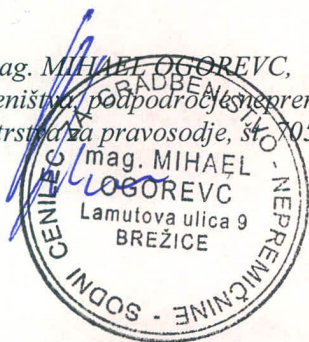
#### **SKLOP III (STARA VAS)**

*Obsega cenilno poročilo nepremičnin s parcelami št. 1114/7, 1114/9 obe k.o. 1272 Stara vas.*

*V konkretni zadevi najprej proučim izdelana mnenja, ter se opredelim oziroma podam dodatna pojasnila sodišču glede na podan poziv.*

**BREŽICE, dne 08.11.2022**

*Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,  
področje gradbeništva, podpodročje nepremičnine  
(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 705/74/2007 z dne 7.3.2011)*



## **ZAHTEVA SODIŠČA**

Poziv Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 03.10.2022 –prejel 27.10.2022, da sodišču v roku 8 dni sporočim:

I. Kolikšna je tržna vrednost nepremičnin katastrska občina 1288 Jereslavec, parceli 291/1 in 291/2 za vsako posebej. Podana je le tržna vrednost za obe parceli skupaj, ne pa ločeno za posamezno parcelo.

II. ali je mogoče nepremičnine katastrska občina 1272 Stara vas, parceli 1116/3 in 1116/4, ki ste ju med drugim ocenili v sklopu 2 cenilnega poročila z dne 17.03.2022 oceniti vsako posebej oziroma, če ni mogoče v istem roku pojasnite zakaj.

V kolikor je nepremičnine mogoče oceniti vsako parcelo posebej, vas pozivamo, da cenilno poročilo v roku 8 dni dopolnite tako, da ocenite še vsako parcelo posebej, kot vam je bilo naloženo že s klepom o določitvi z dne 10.12.2021.

III. ali je mogoče nepremičnine katatserska občina 1272 Stara vas, parceli 1114/7 in 1114/9, ki ste ju med drugim ocenili v sklopu 2 cenilnega poročila z dne 17.03.2022 oceniti vsako posebej oziroma, če ni mogoče v istem roku pojasnite zakaj.

V kolikor je nepremičnine mogoče oceniti vsako parcelo posebej, vas pozivamo, da cenilno poročilo v roku 8 dni dopolnite tako, da ocenite še vsako parcelo posebej, kot vam je bilo naloženo že s klepom o določitvi z dne 10.12.2021.

## **STALIŠČE CENILCA-DOPOLNILNA POJASNILA IN STALIŠČA**

Zahteva sodišča:

I. Kolikšna je tržna vrednost nepremičnin katastrska občina 1288 Jereslavec, parceli 291/1 in 291/2 za vsako posebej. Podana je le tržna vrednost za obe parceli skupaj, ne pa ločeno za posamezno parcelo.

Stališče cenilca

### **SKLOP I (JERESLAVEC)**

Obsega cenilno poročilo nepremičnin s parcelami št. 291/1 in 291/2 obe k.o. 1288 Jereslavec

Nepremičnine sem ocenil z nabavnovrednostnim načinom in načinom primerjave prodaj.

Na strani 7-8, ko pojasnjujem predmet ocene (povzetek glede zemljišča sem navedel, da sem ocenil parcelo 291/1 k.o. 1288 Jereslavec kot pripadajoče stavbo zemljišče pov. 2676 m<sup>2</sup> skupaj s stavbami ID 37-stanovanjska in ID 38-pomožna kmetijska stavba; v nadaljevanju pa še da posebej cenim parcelo št. 291/2 k.o. Jereslavec pov. 1005 m<sup>2</sup> kot nezazidano stavbno zemljišče.

Na strani 35 so navedene ocenjene tržne vrednosti stavbnih zemljišč v višini 18,23 €/m<sup>2</sup>.

Parcela št. 291/2 k.o. Jereslavec pov. 1005 m<sup>2</sup> je tako ocenjena na (1005 m<sup>2</sup> x 18,23 €/m<sup>2</sup>) tržno vrednost 18.321,15 €. Ta vrednost je bila ocenjena prav tako z načinom primerjave prodaj, vendar v sklopu nabavnovrednostnega načina, kjer se sicer ceni ločeno zemljišče in stavbe. V sklopu ločenega postopka načina primerjave prodaj so ocenjene samo Nepremičnine na parceli 291/1 k.o. Jereslavec (ta način upošteva vrednost stavb in pripadajočega zemljišča)

V zaključku pa je podana dejansko le skupaj ocenjena tržna vrednost 97.800,00 €

### **Dopolnilno pojasnilo cenilca glede zahteve sodišča:**

**Parcela št. 291/1 k.o. Jereslavec je ocenjena na tržno vrednost 18.321,15 €**

**Parcela št. 291/2-del k.o. Jereslavec je ocenjena na tržno vrednost 79.478,85 €\***

\*Opis za parcelo 291/2:

Del zemljišča, ki je leži na območju stavbnih zemljišč, površine 2676 s pripadajočim stavba ID 37 in ID 38 -del parcele 291/2 k.o. Jereslavec je ocenjena na tržno vrednost (97.800,00 €-18.321,15 €) 79.478,85 €

Zahteva sodišča:

II. ali je mogoče nepremičnine katastrska občina 1272 Stara vas, parceli 1116/3 in 1116/4, ki ste ju med drugim ocenili v sklopu 2 cenilnega poročila z dne 17.03.2022 oceniti vsako posebej oziroma, če ni mogoče v istem roku pojasnite zakaj.

V kolikor je nepremičnine mogoče oceniti vsako parcelo posebej, vas pozivamo, da cenilno poročilo v roku 8 dni dopolnite tako, da ocenite še vsako parcelo posebej, kot vam je bilo naloženo že s klepom o določitvi z dne 10.12.2021.

Stališče cenilca

#### SKLOP II (STARA VAS)

Obsega cenilno poročilo nepremičnin s parcelami št. 1116/3, 1116/4, del 115/1, del 1116/1, 1114/9, 1114/11, 1114/12, del 1503/4, 1503/3, 1504/4 vse k.o. 1272 Stara vas.

Za potrebe ocenjevanja tržne vrednosti sem ta sklop razdelil še na podsklope.

##### Podsklop 2.1

V povzetku (na strani 4, točka 2.1.) pojasnim, da so predmet ocene parceli 1116/3 in 1116/4 obe k.o. 1272 Stara vas površine 4617 m<sup>2</sup> skupaj s poslovno in industrijsko stavbo.

##### Podsklop 2.2

V povzetku (na strani 4, točka 2.2.) pojasnim, da so predmet ocene parceli 1115/1 in 1116/1 obe k.o. 1272 Stara vas površine 1391 m<sup>2</sup>. V nadaljevanju še navedem, da je smiselna prodaja vseh skupaj (1116/3, 1116/4, 1115/1, 1116/1) oziroma je vsaj pogoj, da se prodaja ti dve parcele skupaj.

Dodatno v tej zvezi še pojasnim, da me je sodišče v postopku ocene stavbne pravice v posebnem postopku (Okrajno sodišče v Brežicah, sklep št. 0442 VL 76036/2021 in pristopni I 45/2022, I 48/2022 z dne 20.09.2022) seznanilo z aneksom 2 k sklenjeni pogodbi o stavbni pravici. Tudi ta aneks 2 ne predvideva možne delitve te pravice po posamezni parceli ampak se nanaša na vse štiri parcele skupaj.



Št.	Šifra k.o.	ime k.o.	Številka	površina
1	1272	STARA VAS	1115/1	933
2	1272	STARA VAS	1116/1	748
3	1272	STARA VAS	1116/3	4288
4	1272	STARA VAS	1116/4	329
				VSOTA: 6298

Te parcele skupaj so prikazane v preglednici na strani 76-spodaj cenilnega poročila, kjer so skupaj ocenjena (1.541.881,89 € + 52.357,24 €) na 1.594.239,13 € in zmanjšana za breme stavbne pravice (382.533,72 €), tako da je njihova skupna ocenjena tržna vrednost 1.211.705,41 €.

#### Dodatno pojasnilo cenilca na konkretno vprašanje sodišča v točki II:

**Parceli 1116/3 in 1116/4, k.o. Stara vas ni možno prodajati ločeno (le za potrebe cenitve sem jih obravnaval posebej glede na različne vrste, pozidanost in druge karakteristike), ker obe skupaj predstavljata pripadajoče zemljišče k tam zgrajenim poslovno industrijskim stavbam in ker sta sestavni del pogodbe o stavbni pravici, ki zajema skupaj parcele št. 1116/3, 1116/4, 1115/1, 1116/1 k.o. Stara vas in v pogodbi in aneksih k tej pogodbi ni predvideno, da se lahko ta pravica deli po posameznih parcelah.**



III. ali je mogoče nepremičnine katatarska občina 1272 Stara vas, parceli 1114/7 in 1114/9, ki ste ju med drugim ocenili v sklopu 2 cenilnega poročila z dne 17.03.2022 oceniti vsako posebej oziroma, če ni mogoče v istem roku pojasnite zakaj.

V kolikor je nepremičnine mogoče oceniti vsako parcelo posebej, vas pozivamo, da cenilno poročilo v roku 8 dni dopolnite tako, da ocenite še vsako parcelo posebej, kot vam je bilo naloženo že s klepom o določitvi z dne 10.12.2021.

#### Stališče cenilca

#### SKLOP III (NOVOGRADNJA HIŠA-STARA VAS)

Obsega cenilno poročilo nepremičnin s parcelami št. 1114/7, 1114/9 k.o. 1272 Stara vas

Obe parceli skupaj sta ocenjeni na 271.853,00 €

#### Dopolnilno pojasnilo cenilca:

V cenilnem poročilu sem zavzel stališče, da obe parceli skupaj predstavljata pripadajoče zemljišče k tam zgrajeni stanovanjski hiši. To namreč nedvoumno izhaja iz priloženega gradbenega dovoljenja, projektne dokumentacije (priloženo tehnično poročilo, priložena skica gradbena in ureditvena dokumentacija). Res pa je, da je sta obe parceli po izmerah večji, kot je opredeljeno funkcionalno zemljišče. Upoštevam pa lahko parceli kot sta evidentirani v času cenitve. Ta odmera, ki bi sledila zasnovi gradbene parcele pa po mojih podatkih ni izvedena (v času cenitve), in sem jih obravnaval kot so evidentirani:



(ozka modra je prikaz parcele 1114/9 k.o. Stara vas, kjer je načrtovan in dejansko izveden dostop do stanovanjske stavbe). Sicer sem to parcelo ocenil preventivno posebej v 2. sklopu (preglednica na strani 76, parcela pov. 29 m<sup>2</sup> je ocenjena na 16,45 €/m<sup>2</sup> kot zemljišče ob regionalni cesti), ker je iz priložene skice-projektne dokumentacije predvideno, da bo pripadajoče le v širini dostopne ceste. Ker pa te meritve niso v zemljiškem katastru evidentirane (tudi lastnik me s tem ni seznanil, če je slučajno v postopku) jih pač ne morem upoštevati. Hiša tudi ni dograjena-nima uporabnega dovoljenja, ni geodetsko urejeno zemljišče in ne vemo kako bo takrat ko bo zaključeno.

#### Dodatno pojasnilo cenilca na konkretno vprašanje sodišča v točki III:

**Parceli 1114/7 in 1114/9, k.o. Stara vas ni možno prodajati ločeno, ker obe skupaj v času cenitve predstavljajo pripadajoče zemljišče (funkcionalno zemljišče-oziroma gradbeno parcelo) k stanovanjski hiši po izdanem gradbenem dovoljenju.**

Dodatna pojasnila cenilca obsegajo 4 strani

Brežice dne 08.11.2022

Sodni cenilec: mag. MIHAEL OGOREVC,

področje gradbeništva, področje nepremičnine

(Odločba Ministrstva za pravosodje, št. 905/74/2007 z dne 7.3.2011)

