



OGOREVC MIHAEL
Lamutova ulica 9, 8250 BREŽICE
Sodni cenilec gradbene stroke-nepremičnine

Datum: 25.01.2019

Okrajno sodišče Krško
Izvršilni oddelek
Cesta Krških žrtev 12
8270 Krško

28-01-2019 1
25.1.2019 1250 5711
Priloge: 1. Izjava o vrednosti
2. Izjava o vrednosti
3. Izjava o vrednosti
4. Izjava o vrednosti
5. Izjava o vrednosti
6. Izjava o vrednosti
7. Izjava o vrednosti
8. Izjava o vrednosti
9. Izjava o vrednosti
10. Izjava o vrednosti
11. Izjava o vrednosti
12. Izjava o vrednosti
13. Izjava o vrednosti
14. Izjava o vrednosti
15. Izjava o vrednosti
16. Izjava o vrednosti
17. Izjava o vrednosti
18. Izjava o vrednosti
19. Izjava o vrednosti
20. Izjava o vrednosti
21. Izjava o vrednosti
22. Izjava o vrednosti
23. Izjava o vrednosti
24. Izjava o vrednosti
25. Izjava o vrednosti
26. Izjava o vrednosti
27. Izjava o vrednosti
28. Izjava o vrednosti
29. Izjava o vrednosti
30. Izjava o vrednosti
31. Izjava o vrednosti
32. Izjava o vrednosti
33. Izjava o vrednosti
34. Izjava o vrednosti
35. Izjava o vrednosti
36. Izjava o vrednosti
37. Izjava o vrednosti
38. Izjava o vrednosti
39. Izjava o vrednosti
40. Izjava o vrednosti
41. Izjava o vrednosti
42. Izjava o vrednosti
43. Izjava o vrednosti
44. Izjava o vrednosti
45. Izjava o vrednosti
46. Izjava o vrednosti
47. Izjava o vrednosti
48. Izjava o vrednosti
49. Izjava o vrednosti
50. Izjava o vrednosti
51. Izjava o vrednosti
52. Izjava o vrednosti
53. Izjava o vrednosti
54. Izjava o vrednosti
55. Izjava o vrednosti
56. Izjava o vrednosti
57. Izjava o vrednosti
58. Izjava o vrednosti
59. Izjava o vrednosti
60. Izjava o vrednosti
61. Izjava o vrednosti
62. Izjava o vrednosti
63. Izjava o vrednosti
64. Izjava o vrednosti
65. Izjava o vrednosti
66. Izjava o vrednosti
67. Izjava o vrednosti
68. Izjava o vrednosti
69. Izjava o vrednosti
70. Izjava o vrednosti
71. Izjava o vrednosti
72. Izjava o vrednosti
73. Izjava o vrednosti
74. Izjava o vrednosti
75. Izjava o vrednosti
76. Izjava o vrednosti
77. Izjava o vrednosti
78. Izjava o vrednosti
79. Izjava o vrednosti
80. Izjava o vrednosti
81. Izjava o vrednosti
82. Izjava o vrednosti
83. Izjava o vrednosti
84. Izjava o vrednosti
85. Izjava o vrednosti
86. Izjava o vrednosti
87. Izjava o vrednosti
88. Izjava o vrednosti
89. Izjava o vrednosti
90. Izjava o vrednosti
91. Izjava o vrednosti
92. Izjava o vrednosti
93. Izjava o vrednosti
94. Izjava o vrednosti
95. Izjava o vrednosti
96. Izjava o vrednosti
97. Izjava o vrednosti
98. Izjava o vrednosti
99. Izjava o vrednosti
100. Izjava o vrednosti

Zadeva: Pojasnilo cenilca

Zveza: -opravilna številka 0293 VL 4008/2016 (Upnik: Silvester Miklavž, Velike Vodenice 4, Kostanjevica na Krki, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zagorc d.o.o., Dunajska cesta 159, Ljubljana, proti dolžniku: Društvo Gorjanska konjenica Kostanjevica na Krki, Dobe 17, Kostanjevica na Krki)

Vaš dopis – zahtevek za pojasnilo z dne 27.12.2018 (prejel 31.12.2018)

Predmet ocene so bile nepremičnine na zemljiških parcelah id št. 1336-2697/622-0, 1336-2697/667-0, 1336-2697/666-0. Sodišče je odredilo za cenitev cenilca gradbene stroke in cenilca kmetijske stroke. Predmetne parcele nimajo geodetsko ugotovljenih dokončnih mej.

V predmetni zadevi, sem proučil dosegljive podatke, se pripravil na ogled, opravil ogled na kraju samem, ter ob upoštevanju vseh zbranih podatkov podal oceno, kot je razvidno iz ocene in kasnejših dopolnitev. Parcela 2697/310 k.o. Orehovec ni bila predmet ocene.

Res je iz prikaza na spletni aplikaciji informativne baze-hibridna karta »prostor@gov.si«, ki so prikazane tudi v cenitvi sklepati, da so ocenjene stavbe ID št. 3 in ID 4 locirane na parceli 2697/310 k.o. Orehovec. Na to okoliščino sem v cenitvi opozoril in tudi podal opredelitve zakaj smatram, da sta predmetni stavbi po mojem mnenju na parcelah id št. 1336-2697/622-0, 1336-2697/667-0, 1336-2697/666-0, ker več drugih okoliščin kaže na to. Dejstvo namreč je, da je ta prikaz vzeti kot informacija, katera pa ne izkazuje niti dejanske lege niti lastništva. Kot so mi pojasnili geodeti že več postopkih in kot sem jih sam zaznaval na terenu, je ta hibridna karta sestavljena iz dveh kart, kjer se karta zemljiškega katastra ne pokriva vedno z topografsko –odmiki so lahko tudi bistveno večji od 10 m(v pojasnilu na portalu je navedeno-vir https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOSTANJEVICA_NA_KRKI »Tematski sklop je namenjen splošnemu pregledovanju in orientaciji v prostoru«.)

Nadalje je tudi na portalu Registra nepremičnin navedeno:

Zadnji vpogled dne 25.1.2019

vir: <http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/nepremicnine/register-nepremicnin/>
Citiram:

»Register nepremičnin je javna zbirka podatkov o nepremičninah, ki na enem mestu evidentira dejanske podatke o vseh nepremičninah.

Nepremičnina je lahko samostojno zemljišče (parcels), zemljišče s pripadajočimi sestavinami (npr. parcela z enodružinsko hišo), stavba (npr. stavba s stavbno pravico)

ali del stavbe (npr. stanovanje). Vsi deli ene nepremičnine (zemljišča in deli stavb) imajo enako lastništvo.

V registru nepremičnin so prevzeti podatki popisa, podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige in nekaterih drugih javnih evidenc, ter podatki, ki jih dnevno posredujejo lastniki nepremičnin. V registru nepremičnin so vpisani tudi podatki o osebah, **ki so verjetno lastnik nepremičnine**. Predvsem to velja za stanovanja in druge dele stavb, ki lastništva nimajo vpisanega v zemljiško knjigo.

Podatki o stavbah in delih stavb, ki so vpisani samo v registru nepremičnin, lastniku ne zagotavljajo pravne varnosti*, saj ne predstavljajo podlage za vpisa lastništva v zemljiški knjigi.

Podatki v registru nepremičnin, ki niso prevzeti iz katastrov ali zemljiške knjige, **niso povsem zanesljivi.***-konec navedbe!

*OPOMBA: Podčrtal cenilec!

Odgovornost za pravilnost podatkov v geodetskih evidencah je sicer na lastniku zemljišča, ki pa z cenilcem ni sodeloval. Kot sem navedel že v cenitvi in pojasnilih gre za geodetske baze podatkov, za katere bi bilo smiselno, da si sodišče pridobi mnenje izvedenca geodetske stroke. Sodišču tudi predlagam, da z izvedencem geodetske stroke preveri dejansko stanje na terenu- oziroma mu naloži, da z meritvami na terenu ugotovi dejansko lego parcel v naravi in ali so na parcelah id št. 1336-2697/622-0, 1336-2697/667-0, 1336-2697/666-0 zgrajene stavbe ali ne.

Cenilec:
mag. Mihael Ogorevc

