

Okrožno sodišče v Mariboru

Sodna ulica 14
2508 Maribor

Do: BB 128/2022
Maribor 16. 05. 2022

ZADEVA: Odgovor na pritožbo I 1400/2021

Spoštovani!

Podajam odgovor na izjavo dolžnika v zadevi **I 1400/2021**.

Dne 06. 05. 2022 sem prejel poziv za podajo odgovora na izjavo dolžnika. V predmetni zadevi sem izdelal cenilno poročilo dne 04. 04. 2022.

1. Dolžnik navaja: V cenitvi ni razvidna natančna problematika neskladnosti nepremičnine.

Iz cenilnega poročila izhaja ugotovitev, da gre za neskladno gradnjo. Natančno se problematiko lahko obdelava ob angažiranju projektantov in geodeta, ki razpolagajo z ustreznimi instrumenti, da izdelajo posnetek obstoječega stanja z lociranjem objekta na parcelo. Po moji oceni del objekta leži na sosednji parceli št. 568/27, parcelne meje v naravi niso znane.

Ne drži navedba dolžnika, da iz cenitve ne izhaja ocena vpliva neskladnosti na ocenjeno vrednost. To izhaja iz poročila na strani 32 in 33, kjer je navedeno: »V oceni vrednosti izvedemo prilagoditev za strošek dokončanja objekta, uskladitve upravnih dovoljen s stanjem v naravi, odstranitve pomožnega objekta (stavbe št. 989) in nakupa dodatnega zemljišča (faktor izrabe zemljišča je presežen), v skupnem znesku 97.100 EUR«.

Dodatno pojasnjujem, da je v znesku 97.100 EUR zajet strošek legalizacije (uskladitve upravnih dovoljen s stanjem v naravi), v tem znesku so zajeti še:

- strošek rušitve pomožnega objekta, stavba št. 989, v višini 1.600 EUR
- strošek legalizacije 7.920 EUR
- dokončanje objekta v višini 16.108 EUR
- ocenjen strošek nakupa sosednjega zemljišča (parcela št. 568/27, površina 521 m², ocenjena vrednost = 137 €/m²) skupaj 71.476 EUR.

Ne drži navedba dolžnika, da v cenitvi ni upoštevana možnost legalizacije. Iz cenitve stran 10, 11 in 12, poglavja 3.2.1 Analiza najgospodarnejše rabe, so razvidni pomembni parametri izvedbenega prostorskega akta, predlagana je izvedba legalizacije in navedena ugotovitev, da so preseženi predpisani urbanistični parametri.

2. Navedba površin: Podajamo dopolnjeno preglednico površin:

		površina (m ²)
stavba št. 1378		
a) Klet		
1	Prostor	91,40
2	Prostor	7,20
SKUPAJ:		98,60
b) Stanovanje - mansarda		
1	balkon	11,29
2	Prostor	3,25
3	Prostor	39,61
4	Prostor	17,81
5	Prostor	3,54
6	Prostor	5,51
7	Prostor	13,25
8	Prostor	6,70
9	Prostor	45,00
10	Prostor	2,52
11	Prostor	10,18
12	Prostor	16,71
13	Prostor	5,64
14	Prostor	23,79
15	Prostor	25,17
16	Prostor	11,66
17	balkon	26,57
SKUPAJ:		268,19
c) Pritličje Vzhodni del		
1	Prostor	92,00
2	Prostor	85,39
SKUPAJ:		177,39
d) Pritličje Zahodni del		
1	Prostor	10,80
2	Prostor	33,60
	Prostor	71,52
SKUPAJ:		115,92
Pritličje skupaj:		293,31
SKUPAJ OBJEKT:		660,10

a) **Pomožni objekt stavba 989**

1	Prostor	25,78
2	Prostor	13,62
SKUPAJ:		39,40
stanovanjski del		268,19
industrijski del v kleti		98,60
industrijski del v pritličju		293,31
SKUPAJ stavba 1378:		660,10

3. Ne drži navedba dolžnika, da je v izračunu napačno upoštevana površina objekta. V matriki načina tržnih primerjav (stran 35, preglednica 16, vrstica 27: Neto tlorisna površina) je prikazana površina stanovanjskega dela objekta (Stanovanje v mansardi 268,19 m²), v okviru prilagoditve za druge dele objekta pa je upoštevana prilagoditev za ocenjeno tržno vrednost ocenjenega poslovnega dela objekta po metodi direktne kapitalizacije, ki je prikazana na straneh 35-40 (površina tega dela objekta znaša skupaj 391,91 m²).

Drži, da v cenitvi niso kot primerljive posesti upoštevani poslovno stanovanjski objekti, ker bolj primerljivih glede na opravljeno analizo trga nismo zasledili. Glede na izkušnje cenilca in opravljane tržne analize, upoštevane posesti odražajo ustrezne tržne indikatorje. V cenitvi so izbrane primerljive posesti, glede na razpoložljive podatke, najbolj podobne ocenjevanju posesti. Rezultat ocene predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Dolžnik namiguje, da je ocenjena vrednost ocenjevanega stanovanjskega dela previsoka, saj naj bi imela stanovanja nad poslovnimi prostori drugačno (nižjo) vrednost. Na dan ogleda sta predstavnik dolžnika in upnika podala izjavi, da se poslovni prostor brezplačno oddaja v najem. V primeru, da to drži, je vrednost poslovnega dela še nižja, kot je upoštevana v cenitvi.

Zemljišče je v cenitvi upoštevano v sorazmernem delu glede na velikost posameznega dela objekta.

4. Drži navedba, da se objekt nahaja v stanovanjskem naselju. Urbanistični pogoji za posege na predmetni parceli so prikazani v poročilu in lokacijski informaciji. Res pa ni v cenitvi obravnavan objekt kot večstanovanjski objekt, ker na dan cenitve nismo razpolagali z ustreznimi podatki. Prav tako ni zadoščeno vsem kriterijem preverjanja najgospodarnejše rabe. Gre za neskladen objekt, ki ga je potrebno najprej legalizirati.
5. Napačna je dolžnikova ugotovitev, da vrednost poslovnega dela ni upoštevana v cenitvi. V cenitvi je upoštevana, v sklopu izvedene prilagoditve za druge dele objekta. V cenitvi je upoštevana ocenjena vrednost poslovnega dela objekta v višini 89.145 EUR.

Navedbe dolžnika tako ocenjujem kot neutemeljene.

V primeru kakršnih koli informacij me lahko kontaktirate.

Lep pozdrav,

Priloga:

- stroškovnik

sodni cenilec:
mag. Borut Barlič