



VS0128008204

Borut BARLIČ**Razlagova 15, 2000 Maribor**
borut@caris.si
M:031/304-804**Okrajno sodišče v Lenartu**

Jurovska cesta 15

2230 Lenart v Slov. goricah

Do: BB
Maribor38/2022
4. 02. 2022**ZADEVA: Dopolnitev št. 2 (Odgovor na pripombe I 156/2019)**

Spoštovani!

Podajam odgovor pripombe dolžnika v zadevi I 156/2019. Dne 3.2.2022 sem prejel Poziv za podajo odgovora na pripombe dolžnika na izvedensko mnenje.

Navedbe dolžnika (Stran 3, prvi odstavek pripomb na cenitev), da transakcij s podobnimi zemljišči ni bilo od leta 2002 niso resnične.

Uvodoma navajam podatek, ki izhaja iz javne baze Evidence trga nepremičnin, dostopen na portalu Valuer.si. in sicer so pod poslom ID posla: 290359 z dne 9.6.2016 bile na prostem trgu prodane nepremičnine, ki so predmet predmetnega postopka po prodajni ceni 350.000 EUR +DDV, kar skupaj znes 427.000 EUR (Priloga 1).

Glede na rast cen nepremičnin in drugih ekonomskih parametrov, ki so predstavljeni v cenilnem poročilu je ocenjena vrednost ustrezna in nikakor ni za 500% premalo ocenjena vrednost. Sama analiza trga je obširno predstavljena v cenilnem poročilu, v tem odgovoru pa v Prilogi 2, podajam še dodaten izpis izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči v lokalnem okolju ter z zemljišči z namensko rabo površine za turizem za območje celotne države.

Dolžniku je bilo dne 17.3.2021 pod oznako NK 85/2021 posredovano vabilo na ogled s pojasnilom da predloži vso merodajno dokumentacijo, ki vpliva na vrednost nepremičnine. Dolžnik izvedencu ni predložil nobene dokumentacije, iz katere bi izhajalo, da je dejansko stanje nepremičnin neustrezno upoštevano v cenilnem poročilu.

Glede drugih cenilnih poročil se ne morem opredeljevati, ker ne poznam njihove vsebine. Zemljišče je komunalno opremljeno, ko je zanj plačan komunalni prispevek in možna gradnja, kar pa za predmetna zemljišča ni izkazano.

Iz vpogleda v prostorsko informacijski sistem, ne izhaja, da na predmetnih zemljiščih velja gradbeno dovoljenje za izgradnjo term.

Glede vrtine in potencialne zdravilne termalne vode, gre za naravno dobrino, ki je v lasti RS in se za njeno izkoriščenje plačuje dajatev, ko so za izkoriščenje pridobljena vsa potrebna upravna dovoljenja. V konkretnem primeru ni bilo izkazano, da obstajajo veljavna upravna dovoljenja iz katerih izhaja pravice koriščenja.

Razlagova 15, 2000 Maribor
borut@caris.si
M:031/304-804

Glede na pravila stroke, je dopustno v cenitvi upoštevati le legalno zgrajene objekte in pravice na nepremičnini. Dokler te pravice niso pridobljene, ni dokazano, da vplivajo na tržno vrednot nepremičnin.

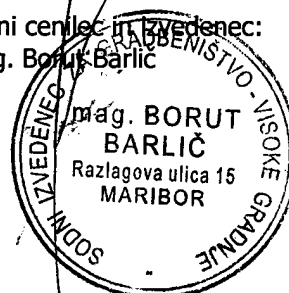
Glede na časovno oddaljenost podajanja pripomb in pisanjem tega odgovora, prosim za posredovanje poročila o zaključkih mednarodnega razpisa, katerega navaja dolжник, s katerim naj bi se predmetne nepremičnine prodale za najmanj 6.000.000 EUR. Iz Evidence trga nepremičnin, na dan izdelave tega odgovora, ni podatkov o izvedeni transakciji.

Navedbe dolžnika tako ocenjujem kot neutemeljene.

V primeru kakršnih koli informacij me lahko kontaktirate.

Lep pozdrav,

sodni cenilec in izvedenec:
mag. Borut Barlič



Priloga:

- Posel ID;
- Seznam transakcij za stavbna zemljišča na območju UE Lenart in UE Gornja Radgona med 15.3.2020 in 15.3.2021;
- Seznam transakcij stavbna zemljišča, katerih podrobna namenska raba vsebuje površine za turizem na območju Podravske in Pomurske statistične regije med 15.3.2020 in 15.3.2021;
- Stroškovnik.

15. 3. 2020