



CARIS d.o.o.
Razlagova ulica 15
SI-2000 Maribor

e: info@caris.si
e: borut@caris.si

m: 031/304-804

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



**Ocena vrednosti zemljišč, nadomestila za stavbno pravico, če se ta podeli za 12, 15 in 25 let
ter vrednosti predvidene kotlovnice čez 12, 15 in 25 let**

(ID znak: parcela 553 125/1 in parcela 553 *18/1)

OCENJENA TRENUTNA TRŽNA VREDNOST – zemljišča, zaokroženo: 28.100,00 EUR

**OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 12 LET –
zaokroženo: 15.800,00 EUR**

**OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 15 LET –
zaokroženo: 18.100,00 EUR**

**OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 25 LET –
zaokroženo: 23.100,00 EUR**

**VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 12 let - zaokroženo:
127.600,00 EUR**

**VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 15 let - zaokroženo:
117.500,00 EUR**

**VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 25 let - zaokroženo:
83.600,00 EUR**

<i>Naročnik poročila</i>	Socialno varstveni zavod Hrastovec, Hrastovec v Slovenskih goricah 22, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
<i>Uporabnik poročila</i>	Socialno varstveni zavod Hrastovec, Hrastovec v Slovenskih goricah 22, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
<i>Datum vrednotenja</i>	31. 12. 2019
<i>Datum poročila</i>	31. 12. 2019
<i>Datum ogleda</i>	24. 12. 2019
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen poslovnih odločitev naročnika
<i>Izvajalec</i>	Borut Barlič, Caris d.o.o., Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjevana nepremičnine</i>	Do 1/1 od celote REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana (Vir: eZK, 31. 12. 2019)

Maribor, 31. 12. 2019

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili vrednost naslednje nepremičnine:

**Ocena vrednosti zemljišč, nadomestila za stavbno pravico, če se ta podeli za 12, 15 in 25 let
ter vrednosti predvidene kotlovnice čez 12, 15 in 25 let**

(ID znak: parcela 553 125/1 in parcela 553 *18/1)

Predmet ocene vrednosti sta zemljišči v k.o. Zgornja Volčina, na katerih se predvideva izgradnja objektov in postavitve opreme za toplotno oskrbo zavoda Hrastovec. Na predmetni parceli je locirana ruševina za odstranitev. Na predmetnih parcelah je predvidena izgradnja kotlovnice in toplovodnega omrežja, ki bo potekal po trasi od predmetnih parcel do zavoda Hrastovec. Za izvedbo projekta je izvedena investicijska študija, iz katere izhajajo sledeče:

Izvedba sistema toplotne oskrbe zavoda Hrastovec je predvidena s postavitvijo nove centralne kotlovnice s kotli na leseno biomaso na parcelah št. *18/1 in 125/1, obe v katastrski občini 553 Zgornja Volčina, ter z vzpostavitvijo toplovodnega omrežja, ki bo povezal zavod Hrastovec in kotlovnico. Zemljišči št. *18/1 in 125/1, k.o. 553 Zgornja Volčina sta v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Zavoda Hrastovec. Dolžina povezovalnega toplovoda je ocenjena na 1,38 km. Ena od variant predvideva tudi soproizvodnjo električne energije.

Prva varianta predvideva, da bi se kotlovnica povezala z novim toplovodnim omrežjem na obstoječe toplovodno omrežje zavoda Hrastovec v objektu med upravno stavbo in Depandanso D2. Vzpostavitev toplotnih postaj je predvidena v vseh objektih. Določitev točne lokacije kotlovnice na parceli je predvidena v fazi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje (DGD), pri čemer je predvideno upoštevanje možnosti terena in dostopa kotlovnice s tovornjakom za polnjenje zalagovnika. Varianta 1 predvideva kotlovnico dimenzije 12 m x 20 m, ki se lahko v primeru realizacije tretje variante poveča za objekt v katerem bo nameščena kongregacija. Predviden je zalagovnik, bruto volumna 350 m³. Predvidena dimenzija cevi toplovodnega omrežja je DN125. V sklopu prve variante je predvidenih pet toplotnih postaj (v stavbi uprave in Depandansa D2, Depandansa B, grad Hrastovec, Depandansa C, Depandansa D1). Druga varianta je izpeljana iz prve variante, vključuje sistem soproizvodnje toplote in električne energije. Sprememba zemljišč, opis trase, dimenzije kotlovnice niso navedene.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščenec ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona. Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 71. členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščenec ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Izjava v skladu s 94. čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ. *Naročnik je predložil Novelacijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) vzpostavitve toplotne oskrbe zavoda Hrastovec s toploto na lesno biomaso z dne december 2019, ki jo je izdelalo podjetje KISIK, rešitve za trajnostni razvoj, d.o.o., Sneberska 15a, 1260 Ljubljana – Polje.*

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da na ocenjevanih nepremičninah ni vknjiženih bremen, kot izhajajo iz priloženih eZK.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

¹ Strokovna razlaga, SIR*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

Dostop je fizično in pravno urejen. Dostop do ocenjevanje nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 553 1107/1, ki je opredeljena kot Javno dobro.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 31. 12. 2019. Ogled nepremičnine smo opravili 24. 12. 2019.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost** in **vrednost za naložbenika**.

Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Vrednost za naložbenika je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 60.1 in 60.2) definirana kot »vrednost sredstva za določenega lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje. Vrednost za naložbenika je podlaga vrednosti, ki je značilna za podjetje. Čeprav je vrednost sredstva za lastnika lahko enaka znesku, ki bi ga lahko dosegel s prodajo drugi stranki, je ta podlaga vrednosti odraz koristi, ki jih podjetje dobi s posredovanjem sredstva in zato ne vključuje nujno neke predvidene menjave. Vrednost za naložbenika je odraz okoliščin in finančnih ciljev podjetja, za katero se izvaja ocenjevanje vrednosti. Pogosto se uporablja za merjenje uspešnosti naložbe.«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena izvajanju poslovne dejavnosti.

Cenitveno poročilo ni izvedeno za namen zavarovanega posojanja niti ne za namen računovodskega poročanja. Ocena vrednosti je namenjena poslovnim odločitvam naročnika.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu so uporabljeni in prikazani *način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stavnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostni način smo izvedli na podlagi podatkov, posredovanih s strani naročnika. Naročnik je predložil ponudbe in izsek stroškov predvidene investicije, kar upoštevamo pri izvedbi nabavnovrednostnega načina s katerim ocenjujemo vrednost za naložbenika. Glede na razpoložljive podatke o investicijskih stroških iz portala PEG ocenjujemo, da so predvideni stroški po podatkih naročnika višji od tistih, ki jih glede na podatke gradbenega portala PEG dosegajo neogrevani skladiščni objekti/hale.

Na donosu zasnovan način – metodo diskontiranih denarnih tokov smo izvedli za izračun ocene višine nadomestila za stavbno pravico.

- Opravili smo analizo cen *stavnih zemljišč* na območju občine Lenart oziroma na območju Podravske statistične regije (za namen ceste) na portalih CGSceenilci, VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *stavnimi zemljišči*. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij v *občini Lenart* najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, kljub temu območje analiz – kupoprodajni trg za *stavbna zemljišča* (ceste) - *razširimo na območje celotne regije*.
- cene *stavnih zemljišč* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih *stavnih zemljišč* se gibljejo med 13 in 30 €/m² v lokalnem okolju;

- cene podobnih *stavnih zemljišč* – za ceste se gibljejo med 2 in 5 €/m² v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo *način tržnih primerjav za oceno vrednosti zemljišč, na donosu zasnovan način* – metodo diskontiranih denarnih tokov za oceno višine nadomestila za stavbno pravico in nabavnovrednostni način za oceno vrednosti za naložbenika – ocena vrednosti predvidene kotlovnice. *Način tržnih primerjav* je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRENUTNA TRŽNA VREDNOST – zemljišča, zaokroženo: 28.100,00 EUR

**OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 12 LET –
zaokroženo: 15.800,00 EUR**

**OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 15 LET –
zaokroženo: 18.100,00 EUR**

**OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 25 LET –
zaokroženo: 23.100,00 EUR**

**VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 12 let - zaokroženo:
127.600,00 EUR**

**VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 15 let - zaokroženo:
117.500,00 EUR**

**VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 25 let - zaokroženo:
83.600,00 EUR**

Maribor, 31. 12. 2019

POOBlašČeni OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.


Razlagova ulica 15, SI-2000 Maribor

KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI	8
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI.....	9
2.1	Narava in vir informacij.....	9
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti	9
2.3	Splošne in posebne predpostavke.....	9
2.4	Omejitve uporabe, razširjanja in objave	10
2.5	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	10
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	11
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	11
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe.....	11
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	12
3.3	Opis lokacije predmetne posesti	13
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti.....	17
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a	18
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	20
4.1	Izsek iz analize trga	20
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	26
5.1	Način tržni, primerjav	26
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave	26
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav	29
5.2	Na donosu zasnovan način.....	30
5.2.1	Določitev mere kapitalizacije in diskontne stopnje.....	30
5.2.2	Izračun ocene višine nadomestila za stavbno pravico po metodi diskontiranja denarnih tokov	31
5.3	Nabavnovrednostni način.....	33
5.3.1	Ocena vrednosti zemljišča	33
5.3.2	Izračun ocene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu.....	33
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI	36
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	38
8	PRILOGE.....	39

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 2: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevana nepremičnine</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 3: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u.....</i>	<i>18</i>
<i>Tabela 4: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje ..</i>	<i>20</i>
<i>Tabela 5: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019.....</i>	<i>21</i>
<i>Tabela 6: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019</i>	<i>22</i>
<i>Tabela 7: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015-2018 ..</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 8: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2018 do datuma vpogleda</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 9: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče – za poselitev.....</i>	<i>27</i>
<i>Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče – cesta.....</i>	<i>28</i>
<i>Tabela 11: Izračun ocene vrednosti stavbnega zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav.....</i>	<i>29</i>
<i>Tabela 12: Izračun ocene vrednosti stavbnega zemljišča - cesta s pomočjo načina tržnih primerjav.....</i>	<i>30</i>
<i>Tabela 13: Izračun ocene vrednosti nepremičnine in višine nadomestila za stavbno pravico s pomočjo metode diskontiranega denarnega toka – čez 12, 15, in 25 let</i>	<i>31</i>
<i>Tabela 14: Izračun ocene vrednosti predvidene kotlovnice in pripadajočim zemljiščem s pomočjo nabavnovrednostnega načina.....</i>	<i>34</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba</i>	<i>11</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine.....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevana nepremičnine.....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 4: Dostop.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	<i>16</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb.....</i>	<i>17</i>
<i>Slika 7: Ortofoto posnetek z mapno kopijo.....</i>	<i>19</i>
<i>Slika 8: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 9: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019.....</i>	<i>22</i>
<i>Slika 10: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 11: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015-2018.....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 12: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Lenart v obdobju od 01. 01. 2018 do december 2019.....</i>	<i>25</i>

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Ocena vrednosti zemljišč, nadomestila za stavbno pravico, če se ta podeli za 12, 15 in 25 let ter vrednosti predvidene kotlovnice čez 12, 15 in 25 let (ID znak: parcela 553 125/1 in parcela 553 *18/1)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Socialno varstveni zavod Hrastovec, Hrastovec v Slovenskih goricah 22, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
<i>Uporabnik poročila</i>	Socialno varstveni zavod Hrastovec, Hrastovec v Slovenskih goricah 22, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
<i>Lastnik ocenjewane nepremičnine</i>	Do 1/1 od celote REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana (Vir: eZK, 31. 12. 2019)
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen poslovnih odločitev naročnika
<i>Podlaga vrednosti</i>	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
<i>Standardi ocenjevanja vrednosti</i>	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017; uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
<i>Datum vrednotenja</i>	31. 12. 2019
<i>Datum poročila</i>	31. 12. 2019
<i>Datum ogleda</i>	24. 12. 2019

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala PISO in Lokacijske informacije št. 3501-28/2020-2 z dne 28. 01. 2020. Naročnik je predložil Novelacijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) vzpostavitve toplotne oskrbe zavoda Hrastovec s toploto na lesno biomaso z dne december 2019, ki jo je izdelalo podjetje KISIK, rešitve za trajnostni razvoj, d.o.o., Sneberska 15a, 1260 Ljubljana – Polje.*

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (CGS Cenilci, Evidenca trga nepremičnin, Trgoskop, Nepremicnine.net in drugi) ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno usklajevanje in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.

- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS.
- *Naročnik je predložil Novelacijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) vzpostavitve toplotne oskrbe zavoda Hrastovec s toploto na lesno biomaso z dne december 2019, ki jo je izdelalo podjetje KISIK, rešitve za trajnostni razvoj, d.o.o., Sneberska 15a, 1260 Ljubljana – Polje.*
- Ocenjevalec vrednosti le navajam izsledke iz DIIP dokumentacije, po moji oceni je za racionalno presojo nujno obdelati varianto prenove obstoječe kotlovnice, kar iz predložene dokumentacije naročnika ne izhaja. Ocena je izvedena ob posebni predpostavki, da izsledki iz DIIP dokumentacije odražajo najbolj racionalno rešitev. Sami nadomestitveni stroški kotlovnice po mojem mnenju bistveno odstopajo od tržnih vrednosti zato za sam objekt podajamo še oceno vrednosti za tip nepremičnine: - neogrevano skladišče, po cenah kot jih navaja portal PEG.
- Ocena je podana ob predpostavki »going concern«, da bo nepremičnina kot denar ustvarjajoča enota delovala učinkovito celotno svojo ekonomsko življenjsko dobo.
- Glede na ortofotografski posnetek preko dela parcel poteka javna pot, vendar tega z gotovostjo ne morem trditi saj lahko prihaja do zamika med dejanskim zemljiškim katastrom in ortofotografskim posnetkom. Predlagamo zakoličbo parcelnih mej na terenu. Za to so pristojna geodetska podjetja. Ocena je izvedena ob posebni predpostavki, da preko parcele ne poteka javna pot.
- Stroji in oprema, ki so predvideni za vgradnjo v predvidenem objektu so predmet samostojne ocene.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV 2017.

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravni hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017,
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

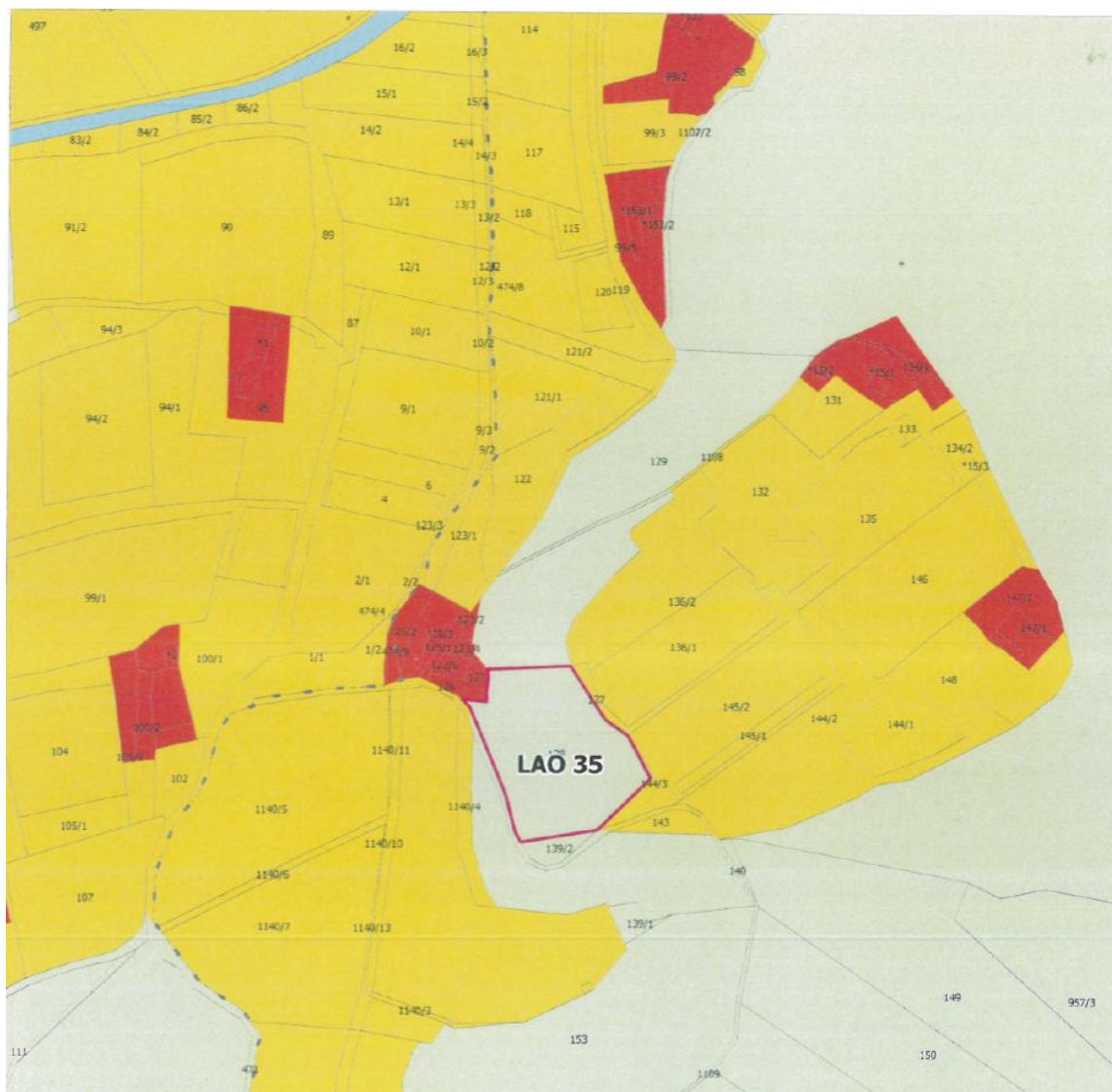
Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da na ocenjevanih nepremičninah ni vknjiženih bremen, kot izhaja iz priloženih eZK.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala PISO* in *Lokacijske informacije št. 3501-28/2020-2 z dne 28. 01. 2020*, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanih zemljiščih za stavbna zemljišča – območje RG, kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



AC - Območje avtoceste in nanjo vezanih ureditev	ILD1 - obora za divjad
G - Območja gozdov	LAO - kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološko območje
K1 - Najboljša kmetijska zemljišča	LAS - kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološki spomenik
K2 - Druga kmetijska zemljišča	LES - kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - etnološki spomenik
MR - Območje za turizem, šport in rekreacijo	LNO - kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - nasebinsko območje
OC - Območje za očiščenje voda	LUZ - kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
OR - Območje za ravnanje z odpadki	LZS - kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - zgodovinski spomenik
RG - Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitve	
UCH - Ureditveno območje naselja	
V - Območje površinskih voda	

Vir: Lokacijska informacija št. 3501-28/2020-2 z dne 28. 01. 2020

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različnih izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala PISO in Lokacijske informacije št. 3501-28/2020-2 z dne 28. 01. 2020*.

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez, kar predstavlja tudi predviden objekt oziroma naprave. Na parceli pa je možna gradnja enostanovanjskih objektov, za kar se najpogosteje prodajajo zemljišča v lokalnem okolju. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša. Objekt z napravami predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba oz. raba predvidena z izvedbenim prostorskim aktom najgospodarnejša.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo v k.o. 553 ZGORNJA VOLIČINA.

Tabela 2: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

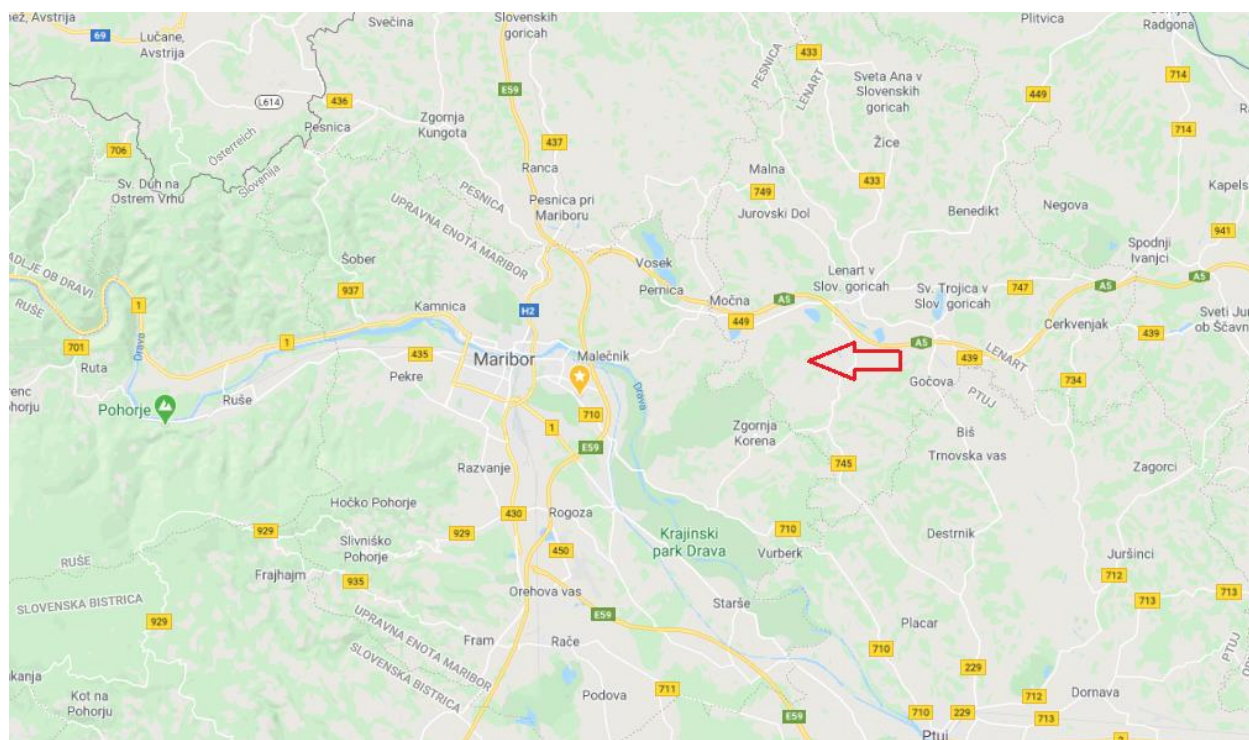
<i>Lokacija:</i> <i>Pozidanost:</i> <i>Tip soseske:</i> <i>Oddaljenost javnih ustanov:</i> <i>Oddaljenost trgovin:</i> <i>Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:</i> <i>Rast cen:</i> <i>Običajni čas trženja:</i>	podeželje do 25 % stanovanjska do 1 km do 1 km manjše padajoča do 6 mes	predmestje med 25 % in 75 % poslovna od 1 do 5 km od 1 do 5 km uravnoteženo stabilna med 6 in 12 mes	mesto nad 75 % drugo nad 5 km nad 5 km večje hitra nad 12 mes
---	---	---	--

Občina Lenart² Občina je ohranila podeželski značaj. Obsega osrednji del Slovenskih goric. Vinogradništvo, sadjarstvo in živinoreja so najpomembnejše dejavnosti tamkajšnjih prebivalcev. Med posebnosti občine sodi 'ovtar', varuh Slovenskih goric. Je del podravske statistične regije. Meri 62 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 111. mesto.. Statistični podatki za leto 2016 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2016 je imela občina približno 8.270 prebivalcev (približno 4.140 moških in 4.130 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 65. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 133 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 2,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -3,1 (v Sloveniji 0,8).
- Povprečna starost občanov je bila 43,4 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,9 leta).
- Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 9,1 % registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (11,2 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 17 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 14 %.
- V 2015 je bilo v občini na 1.000 prebivalcev. Približno 66 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 87 m².

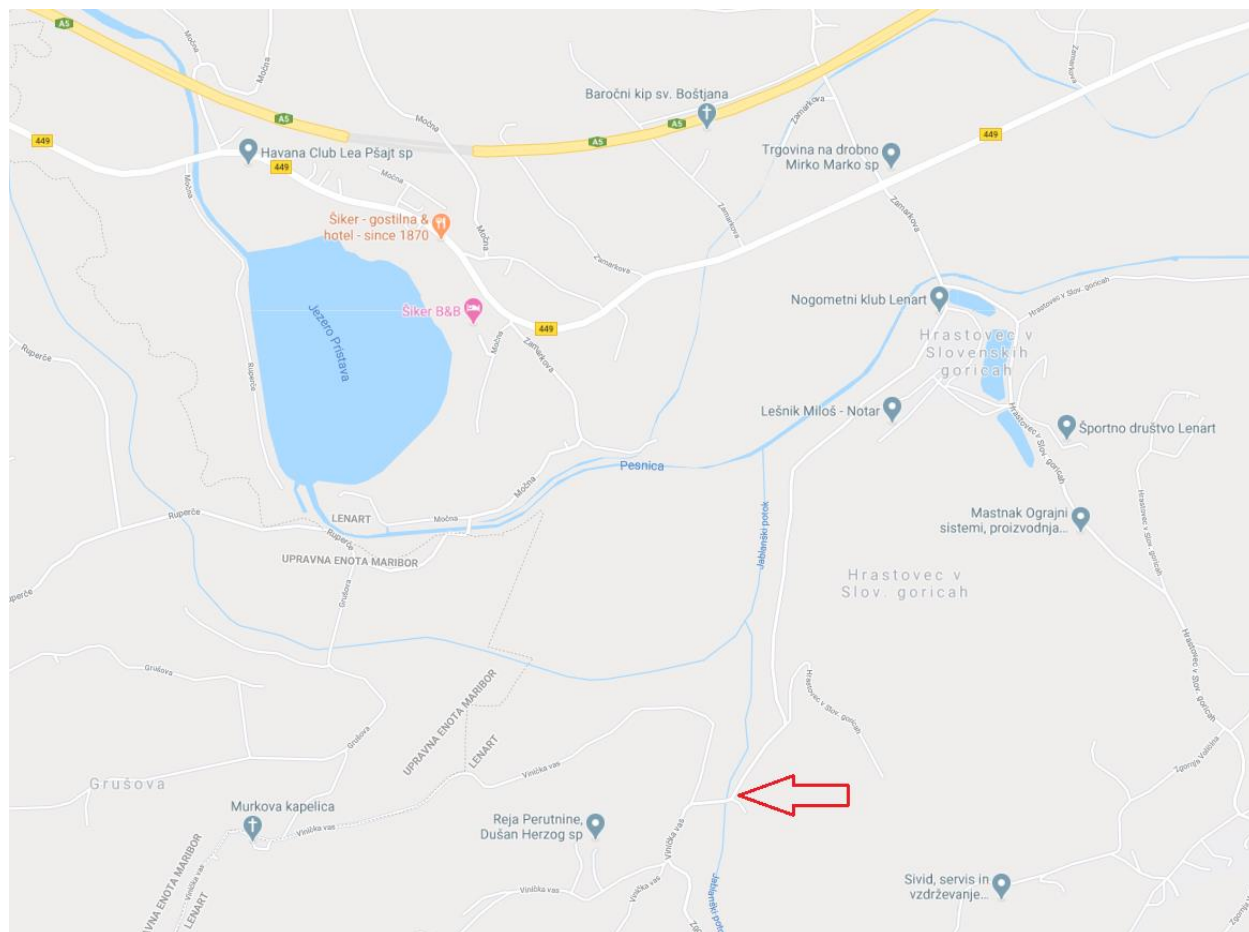
² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



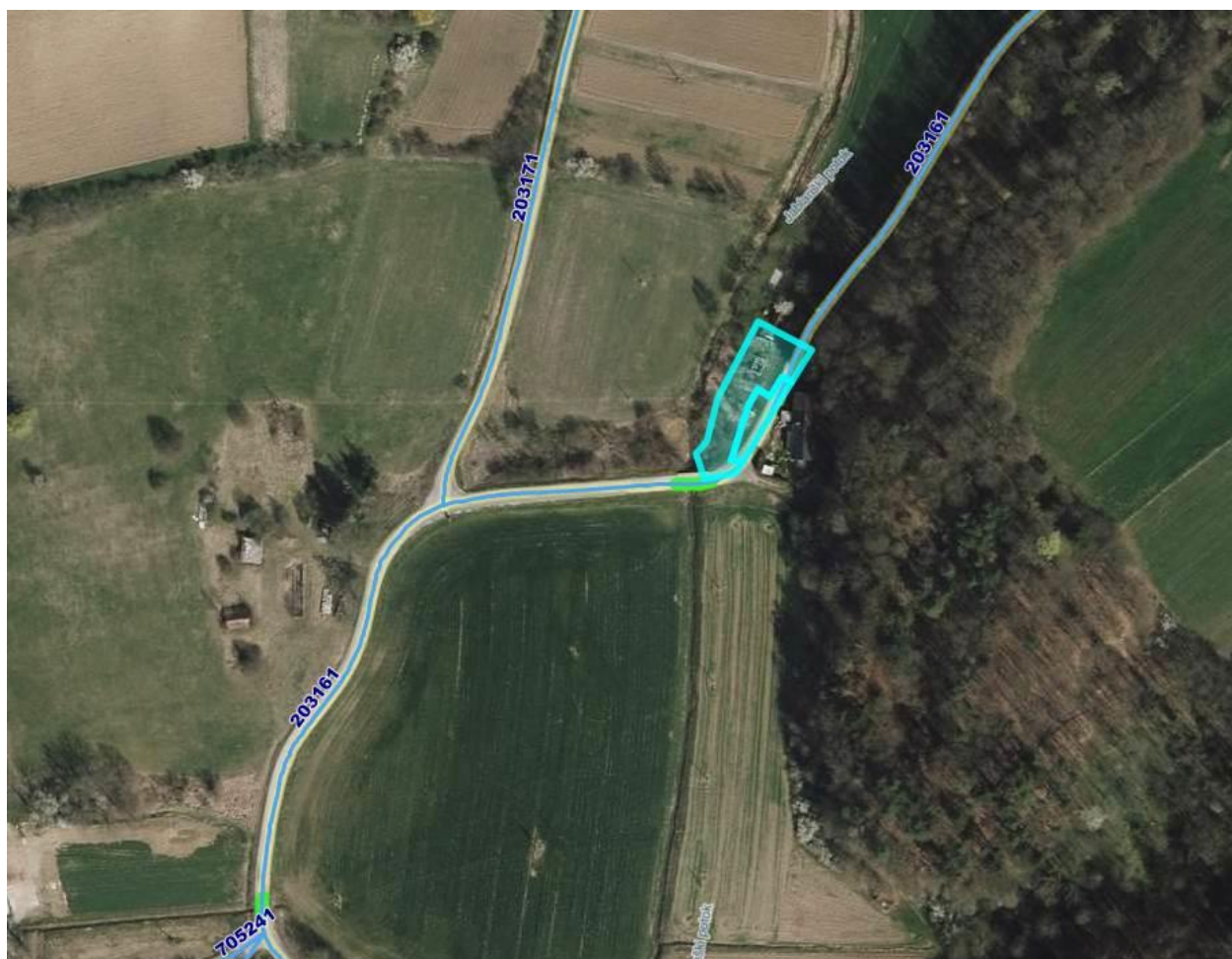
Vir: Google maps, 2019.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2019.

Slika 4: Dostop

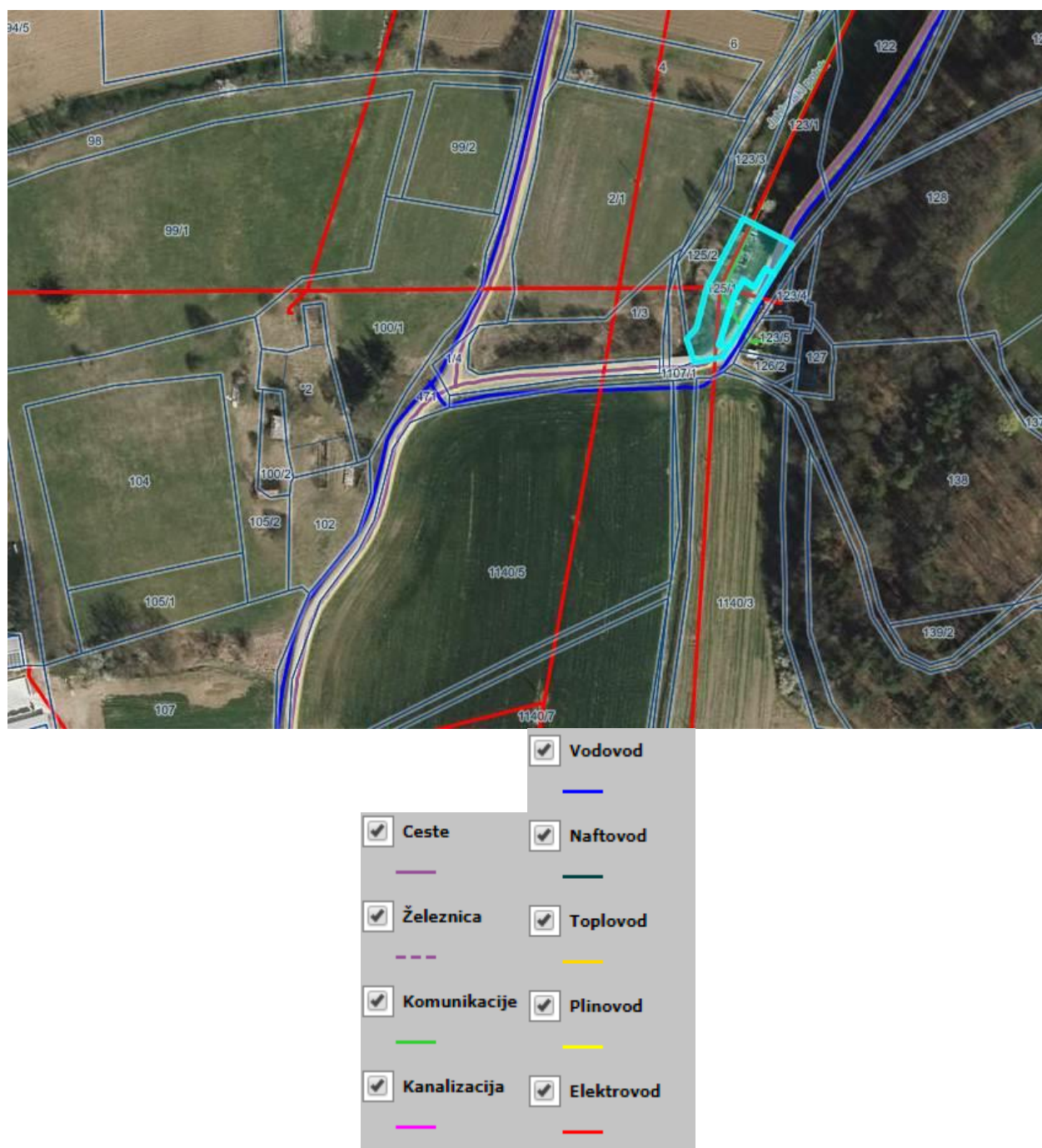


☒ Linijski objekt cestne infrastrukture	☒ Cesta - planinska pot
☒ Cesta - državna cesta	☒ Cesta - kolesarska pot
☒ Cesta - občinska cesta	☒ Linijski objekt železniške infrastrukture
☒ Cesta - gozdna cesta	☒ Železniška proga
☒ Cesta - gozdna cesta (vir: ZGS)	☒ Objekt železniške infrastrukture
☒ 043590 oznaka	☐ Območje letališča
☒ Cesta - ne kategorizirana cesta	

Vir: Portal PISO 2019.

Dostop je fizično in pravno urejen. Dostop do ocenjevalne nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 553 1107/1, ki je opredeljena kot Javno dobro.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: Portal PISO, 2019.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Na dan ogleda predmet cenitve predstavljata zemljišči, na katerih je locirana ruševina za odstranitev. Na predmetnih parcela je predvidena izgradnja kotlovnice in toplovodnega omrežja, ki bo potekal po trasi od predmetnih parcel do zavoda Hrastovec. Za izvedbo projekta je izvedena investicijska študija.

Slika 6: Kataster stavb



Vir: GURS, 2019.

Iz Novelacije dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) vzpostavitve toplotne oskrbe zavoda Hrastovec s toploto na lesno biomaso z dne december 2019, ki jo je izdelalo podjetje KISIK, rešitve za trajnostni razvoj, d.o.o., Sneberska 15a, 1260 Ljubljana – Polje, izhaja sledeče:

Jedro projekta vzpostavitve toplotne oskrbe Zavoda Hrastovec s toploto na leseno biomaso je postavitve nove kotlovnice na leseno biomaso in izgradnja toplovodnega omrežja za distribucijo toplote od kotlovnice do samega zavoda Hrastovec. Predvidena lokacija kotlovnice je od zavoda oddaljena 1,38 km. Ob predvideni trasi toplovoda ni objektov, ki bi bili zanimivi za priklop na sistem, se pa objekti, ki bi se lahko priključili na načrtovan toplovod nahajajo v neposredni bližini Zavoda Hrastovec.

Izdelane so tri variante zasnovanega sistema, ki temeljijo na enakih tehnoloških rešitvah. Predvidno je enostavno, enovodno omrežje. V novelaciji dokumenta identifikacije investicijskega programa sta predstavljeni 2 varianti.

Ena od možnosti predvideva zalogovnik za sekance v sklopu kotlovnice in sicer delno pod nivojem terena, s čimer se zagotovi enostavno polnjenje preko vpisnega jaška. Do jaška je predvidena dovozna pot. Samo

toplovodno omrežje je sestavljeno iz cevovodov in toplotnih postaj, pri čemer je potrebno poudariti, da gre v trenutni fazi za idejno zasnovo za potrebe ocene dolžine trase in investicijskih stroškov. Končna določitev trase glavnega cevovoda bo narejena v fazi projektne dokumentacije PGD in PZI).

Trasa cevovodov bo upoštevala potrebne kompenzacije zaradi raztezanja cevi. Predvideno toplovodno omrežje bo položeno od 0,6 do 1,0 m pod terenom, odvisno od ostalih komunalnih napeljav, konfiguracije terena, trase cevovodov kanalizacije, vodovoda, telekomunikacijskih in elektro kablov. Predvidene so usklajene trase, na podlagi pridobljenih podatkov posameznih komunalnih podjetij. Toplotne postaje se bodo predvidoma vgradile v objekte odjemalcev.

Izvedba sistema toplotne oskrbe zavoda Hrastovec je predvidena z postavitvijo nove centralne kotlovnice s kotli na leseno biomaso na parcelah št. *18/1 in 125/1, obe v katastrski občini 553 Zgornja Volčina, ter z vzpostavitvijo toplovodnega omrežja, ki bo povezal zavod Hrastovec in kotlovnico. Zemljišči št. *18/1 in 125/1, k.o. 553 Zgornja Volčina sta v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Zavoda Hrastovec. Dolžina povezovalnega toplovoda je ocenjena na 1,38 km. Ena od variant predvideva tudi soproizvodnjo električne energije.

Prva varianta predvideva, da bi se kotlovница povezala z novim toplovodnim omrežjem na obstoječe toplovodno omrežje zavoda Hrastovec v objektu med upravno stavbo in Depandanso D2. Vzpostavitev toplotnih postaj je predviden a v vseh objektih. Določitev točne lokacije kotlovnice na parceli je predvidena v fazi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje (DGD), pri čemer je predvideno upoštevanje možnosti terena in dostopa kotlovnice s tovornjakom za polnjenje zalogovnika. Varianta 1 predvideva kotlovnico dimenzije so 12 m x 20 m, ki se lahko v primeru realizacije tretje variante poveča za objekt v katerem bo nameščena kongregacija. Predviden je zalogovnik, bruto volumna 350 m³. Predvidena dimenzija cevi toplovodnega omrežja je DN125. V sklopu prve variante je predvidenih pet toplotnih postaj (v stavbi uprave in Depandansa D2, Depandansa B, grad Hrastovec, Depandansa C, Depandansa D1). Druga varianta je izpeljana iz prve variante, vključuje sistem soproizvodnje toplote in električne energije. Sprememba zemljišč, opis trase, dimenzije kotlovnice niso navedene.

Predvidena je zagotovitev stavbne pravice podjetju, ki bo izbrano za dobavo toplote.

Ocenjevalec vrednosti le navajam izsledke iz DIIP dokumentacije, po moji oceni je za racionalno presojo nujno obdelati varianto prenove obstoječe kotlovnice, kar iz predložene dokumentacije naročnika ne izhaja.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS.

Tabela 3: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak parcele:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:
553	ZGORNJA VOLČINA	125/1	parcela 553 125/1	887,00	64	/	1990	/	/	Ne	1	39,60	31,70	/	/
					66	/	1900	/	/	Ne	1	63,00	63,00	/	/
					68	/	1900	/	/	Ne	1	38,70	38,70	/	/
553	ZGORNJA VOLČINA	*18/1	parcela 553 *18/1	252,00	/	/	/	/	/	Ne	/	/	/	/	/

					1.139,00							141,30	133,40		
--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--------	--------	--	--

Vir: GURS, 2019.

Po podatkih GURS so na predmetnih parcelah stavbe št. 64, 66 in 68. Ocenjujemo, da je na grafičnem prikazu prišlo do zamika mej. Stavba št. 64 v naravi stoji na sosednji parceli, ki ni predmet cenitve. Stavbi št. 66 in 68 v naravi predstavljata ruševino, primerno za odstranitev.

Slika 7: Ortofoto posnetek z mapno kopijo



Vir: Portal Valuer, 2019.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

4.1 Izsek iz analize trga

KUPO-PRODAJNI TRG

Obseg in vrednost poslov³

- V Sloveniji je bilo v prvem polletju 2019 evidentiranih dobrih 17 tisoč kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala več kot 1,3 milijarde evrov, kar predstavlja največjo polletno vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami od začetka spremljanja leta 2007. Po še preliminarnih podatkih za letošnje prvo polletje se je v primerjavi z drugim polletjem 2018 število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 11 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015, ko so cene nepremičnin dosegle dno, je bilo število evidentiranih poslov večje za 16 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 68 odstotkov.

Tabela 4: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

	ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	VREDNOST POGODB (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,97
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,21
2017_I	19,3	1,22
2017_II	17,4	1,20
2018_I	17,9	1,19
2018_II	16,7	1,20
2019_I	17,1	1,33

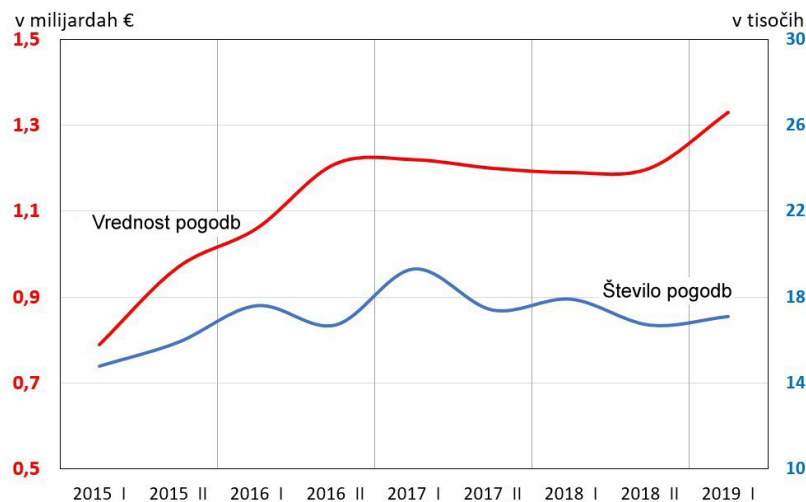
Opomba: Podatki za leto 2019 so še začasni.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

- Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obratu cen leta 2015 je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremičnine sklenjeno že v prvem polletju 2017, ko je bilo evidentiranih več kot 19 tisoč kupoprodajnih pogodb. Nato se je dejavnost nepremičninskega trga umirila, kar gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe stanovanjskih novogradenj. Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je začelo kazati zmeren trend upadanja, njihova skupna realizirana vrednost pa je začela stagnirati. Nenaden skok in rekordna vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2019 je posledica zamenjave lastništva večjega števila velikih trgovsko poslovnih centrov, do katere je prišlo v začetku letošnjega leta.

³ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

Slika 8: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

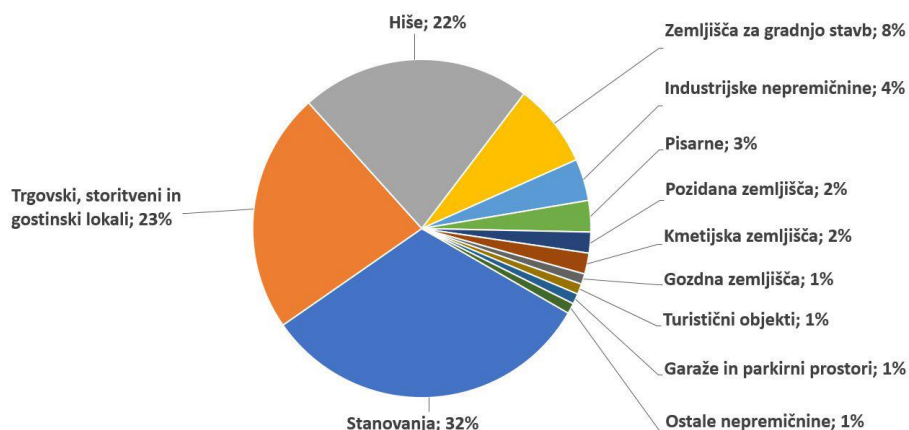
- Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), ki praviloma predstavlja skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami, je v prvem polletju letošnjega leta znašal 54 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) 27 odstotkov in z zemljišči za gradnjo stavb 8 odstotkov. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega 3 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa 8 odstotkov.
- Delež prometa s poslovnimi nepremičninami je bil v prvi polovici leta 2019, zaradi večjega števila že omenjenih kupoprodaj velikih trgovskih centrov, neobičajno velik. Deleži prometa drugih skupin nepremičnin pa so se temu ustrezno zmanjšali.

Tabela 5: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)	DELEŽ OD SKUPNE VREDNOSTI
Stanovanja	432	32%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	303	23%
Hiše	290	22%
Zemljišča za gradnjo stavb	112	8%
Industrijske nepremičnine	58	4%
Pisarne	35	3%
Pozidana zemljišča	31	2%
Kmetijska zemljišča	27	2%
Gozdna zemljišča	12	1%
Turistični objekti	11	1%
Garaže in parkirni prostori	9	1%
Ostale nepremičnine	9	1%

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

Slika 9: Delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb⁴

- Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. V povprečju so v zadnjih štirih letih zemljišča za gradnjo hiš predstavljala 86 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov 9 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb 4 odstotke in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 odstotek. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Njihova povprečna cena v zadnjih štirih letih je na ravni države znašala okoli 165 €/m², sledila so zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 115 €/m², nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m² in na koncu zemljišča za gradnjo industrijskih objektov z okoli 35 €/m².

Tabela 6: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

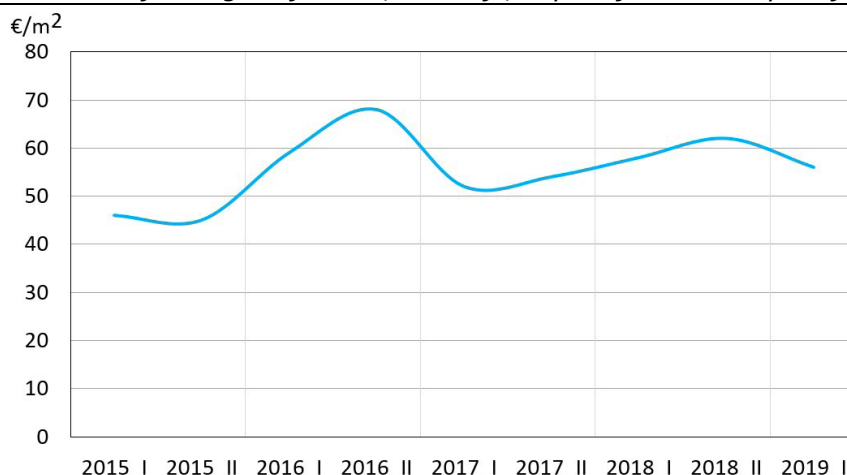
KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	601	784	975	995	941	873
Cena (€/m²)	46	59	52	58	62	56
Povprečna površina m ²	1.160	1.380	1.330	1.340	1.610	1.420

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

- V Sloveniji je na začetku leta 2016 začelo hitro naraščati tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb. Predvsem na račun oživitve trgovanja z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih stavb je povprečna cena zazidljivega zemljišča leta 2016 močno poskočila. V prvi polovici leta 2017 se je opazno znižala, nato pa ponovno rasla do prve polovice 2019, ko je ponovno zanihala navzdol.
- Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb na ravni države je bila v prvem polletju 2019 za slabih 22 odstotkov višja kot v prvem polletju 2015. Delež kupoprodaj zemljišč za gradnjo hiš se je na račun zemljišč za gradnjo industrijskih objektov ter zemljišč za gradnjo poslovnih nepremičnin in večstanovanjskih stavb zmanjšal iz 91 odstotkov na 87 odstotkov. Pri tem se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za več kot petino.
- V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene rekordne, je bila povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb v prvi polovici 2019 še vedno za dobrih 22 odstotkov nižja, povprečna prodana površina zemljišč pa se je v povečala skoraj za petino.

⁴ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

Slika 10: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019, GURS, oktober 2019.

Trg zemljišč⁵

Trg zemljišč se glede na namensko rabo nezazidanih zemljišč deli na trg zemljišč za gradnjo, trg kmetijskih zemljišč in trg gozdnih zemljišč. Največji je trg zemljišč za gradnjo stavb, ki vrednostno v povprečju predstavlja okoli 12 odstotkov letnega prometa z vsemi nepremičninami, medtem ko predstavljata trga kmetijskih in gozdnih zemljišč skupaj okoli 3 odstotke prometa.

Zemljišča za gradnjo stavb

- Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu obravnavamo po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.
- Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

Tabela 7: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015-2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.565	1.858	1.705
Povprečna cena (€/m²)	46	64	53	59
Povprečna površina zemljišča (m²)	1.120	1.380	1.440	1.430

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.

- Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo.
- Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m². Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m² in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m².

⁵ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.

Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m².

- Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah zazidljivih zemljišč je bilo izbranih sedem mestnih in primestnih tržnih analitičnih območij, kjer je bilo v preteklih štirih letih evidentiranih največ kupoprodaj.

Slika 11: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015-2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	145	225	278	228
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	69	90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.510	1.070
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	73	99	127	149
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	35
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	57	89	94	130
Povprečna cena (€/m ²)	200	240	255	221
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.580	1.130	1.480
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	45	49	73	65
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.290
OKOLICA KRANJA				
Velikost vzorca	44	46	61	55
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.080	1.500	2.820
MARIBOR				
Velikost vzorca	20	41	30	34
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	83
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.080	760
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	18	33	51	16
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.160

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, GURS, marec 2019.

- V letih od 2015 do 2018 je bilo v sedmih analitičnih območjih evidentiranih okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji. V Okolici Ljubljane je bilo evidentiranih okoli 15 odstotkov vseh kupoprodaj, med 5 in 10 odstotki pa v okolici Maribora in v Ljubljani.
- Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.
- cene *stavnih zemljišč* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih *stavnih zemljišč* se gibljejo med 13 in 30 €/m² v lokalnem okolju;
- cene podobnih *stavnih zemljišč* – za ceste se gibljejo med 2 in 5 €/m² v lokalnem okolju.

Tabela 8: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2018 do datuma vpogleda

	Podatki po CGS Cenilec		Nepremičnine.net
	občina Lenart		UE Lenart
	Leto 2018 (01. 01. 2018 – 31. 12. 2018)	Leto 2019 (01. 01. 2019 – datum vpogleda)	Datum vpogleda
KUPO-PRODAJNI POSLI			
Stavbno zemljišče	12	12	64

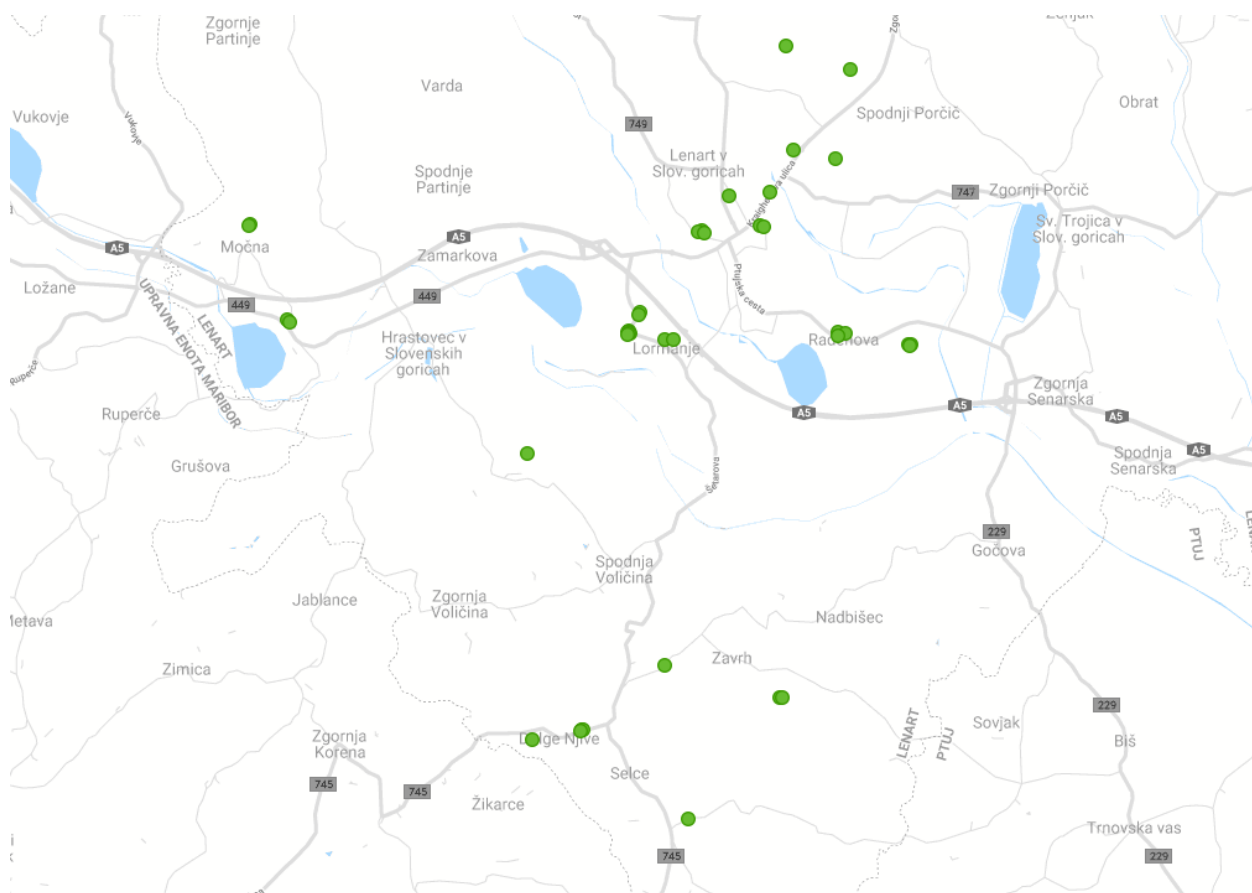
Vir: CGSCenilci in Nepremicnine.net, vpogled: december 2019.

Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju občine Lenart oziroma na območju Podravske statistične regije (za namen ceste) na portalih CGSCenilci, VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stavbnimi zemljišči*. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij v *občini Lenart* najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, kljub temu območje analiz – kupo-prodajni trg za *stavbna zemljišča (ceste)* - *razširimo na območje celotne regije*.

Stavbno zemljišče

Slika 12: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Lenart v obdobju od 01. 01. 2018 do december 2019



Vir: CGS Cenilci, 2019.

Po podatkih portala Valuer je bilo *na območju občine Lenart v obdobju od 01. 01. 2018 do december 2019* izvedenih 24 kupoprodajnih transakcij *s stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 3.687,56 m² in povprečne cene 21,62 EUR/m².

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

5.1 Način tržni, primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stavbno zemljišče*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti občini na podobnih lokacijah, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Oblika – Nepremičnine so podobne oblike, zato prilagoditve ne izvajamo.
- Komunalna oprema – nepremičnine so podobno komunalno opremljene.
- Raba zemljišča – vse nepremičnine se nahajajo na območju stavbnih zemljišč – površin za poselitev oziroma stanovanjskih površin.

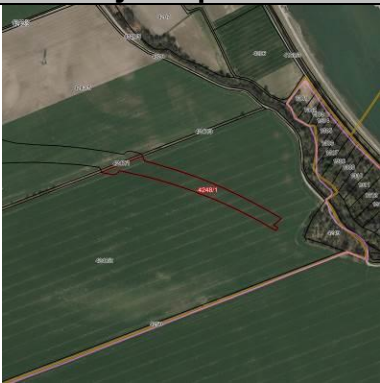
- Površina zemljišča – statistična analiza izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči ni izkazala statistično značilnega vpliva te sestavine na ceno, zato prilagoditve ne izvajamo.
- Dostop – nepremičnine imajo urejen dostop.

Rezultat 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.

Tabela 9: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče – za poselitev

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	448153
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	399001
Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	374623

Tabela 10: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče – cesta

Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	455769
Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	443464

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 11: Izračun ocene vrednosti stavbnega zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevalno zemljišče	Prilagoditve					
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
							
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID znak	parcels 553 125/1 parcels 553 *18/1	448153		399001		374623	
Cena		40.000,00	26,60	33.925,00	25,00	35.000,00	13,79
Čas prodaje		04. 09. 2019	0,00	28. 08. 2018	1,38	13. 03. 2018	2,17
		0,00%		5,51%		15,73%	
Korigirana cena			26,60		26,38		15,96
Lokacija	Lenart	Lenart		Lenart		Lenart	
	553 - ZGORNJA VOLIČINA	530 - PARTINJE	0,00	549 - RADEHOVA	0,00	551 - MOČNA	0,00
	125/1 *18/1	1229/6,1229/11		26/6,26/4,26/7		295/3	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	relativno pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Komunalna oprema		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	površine razpršene poselitve, površine razpršene poselitve	površine razpršene poselitve - zemljišče za gradnjo stavb, površine razpršene poselitve - zemljišče za gradnjo stavb	0,00	površine podeželjskega naselja, površine podeželjskega naselja, površine podeželjskega naselja	0,00	območja stanovanj	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	1.139,00	1.504,00	0,00	1.357,00	0,00	2.538,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			26,60		26,38		15,96
Uteži			33,33%		50,00%		16,67%
Ocena	EUR/m ²	24,71					
Ocena	EUR	28.149,42					

Tabela 12: Izračun ocene vrednosti stavbnega zemljišča - cesta s pomočjo načina tržnih primerjav

Po podatkih naročnika bo trasa toplovida potekala po liniji obstoječe ceste. Natančneje bo trasa definirana v PGD, ki je v pripravi. Glede na javno dostopne podatke, predmetni parceli z zavodom Hrastovec povezuje cesta, ki leži na parceli ID znak parcela 553 1107/1 ter parceli ID znak parcela 553 62/13 in parcela 553 62/11, ki predstavlja dvorišče (dovozna pot in manipulativne površine) zavoda s parkiriščem. V nadaljevanju podajamo informativni izračun vrednosti stavbnega zemljišča, ki je po namenski rabi opredeljeno kot cesta. Za namen izvedbe izračuna, kot ocenjevano nepremičnino obravnavamo cesto na parceli ID znak 553 1107/1.

Primerjalni kriteriji	Ocenjevalno zemljišče	Prilagoditve			
		Zemljišče 1		Zemljišče 2	
					
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID znak	parcela 553 1107/1	455769		443464	
Cena		715,00	5,00	2.500,00	2,37
Čas prodaje		22. 11. 2019	0,00	06. 08. 2019	0,00
		0,00%		0,00%	
Korigirana cena			5,00		2,37
Lokacija	Lenart	Sveti Jurij v Slovenskih goricah	0,00	Ptuj	0,00
	553 - ZGORNJA VOLIČINA	529 - JUROVSKI DOL		400 - PTUJ	
	1107/1	546/4		4248/1	
		0,00%		0,00%	
Oblika	relativno pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%	
Komunalna oprema		podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	kmetijsko zemljišče, cesta	cesta	0,00	cesta	0,00
		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	8.040,00	143,00	0,00	1.057,00	0,00
		0,00%		0,00%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			5,00		2,37
Uteži			60,00%		40,00%
Ocena	EUR/m ²	3,95			

5.2 Na donosu zasnovan način

Model diskontiranega denarnega toka je en od načinov določanja vrednosti. Osnova za modele diskontiranega denarnega toka je domneva, da je sedanja vrednost posameznega sredstva vsota bodočih denarnih tokov tega sredstva.

Metoda diskontiranja denarnih tokov se uporablja pri t.i. neortodoksnih denarnih tokov, pri katerih ni nujnosti neskončnega poslovanja, stabilnega trga in stanovitnosti denarnih tokov.

V obravnavanem primeru ocenimo višino nadomestila za stavbno pravico s pomočjo metode diskontiranih denarnih tokov.

5.2.1 Določitev mere kapitalizacije in diskontne stopnje

Mero kapitalizacije lahko določimo na podlagi tržne analize.

Metoda določanja mere kapitalizacije na podlagi tržne analize se uporablja predvsem v razmerah, ko obstajajo podatki o nedavno prodanih, primerljivih nepremičninah in nedavno oddanih primerljivih nepremičninah.

Kot primerno mero kapitalizacije smatramo povprečno stopnjo kapitalizacije, ki jo dosegajo primerljive stanovanjske enote v lokalnem okolju.

Mera kapitalizacije po tržni analizi znaša: 8,51 %

Iz tako določene mere kapitalizacije nadalje določimo primerno diskontno stopnjo, ki predstavlja razliko med stopnjo kapitalizacije in premijo za ohranitev kapitala, ki ga določimo kot:

Premija za ohranitev kapitala: 1,38 %

Premijo za ohranitev kapitala (glavnice) oblikujem na osnovi amortizacijske dobe objekta (v našem primeru 60 let) in jo izračunam s pomočjo metode amortizacijskega sklada (Hoskoldova metoda). Pri tem predpostavljamo, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti, ki je enaka netvegani donosnosti.

$$P_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1}$$

P_{ok} – premija za ohranitev kapitala

r_r – donosnost reinvestiranih sredstev (v našem primeru netvegana donosnost)

n – amortizacijska doba (60 let)

Diskontna stopnja znaša: 7,13 %

5.2.2 Izračun ocene višine nadomestila za stavbno pravico po metodi diskontiranja denarnih tokov

Vrednost nepremičnine, ki je obremenjena s stavbno pravico ocenimo s pomočjo metode diskontiranega denarnega toka. Višino nadomestila ocenimo čez 12, 15, in 25 let. Pri tem izhajamo iz sedanje vrednosti parcel čez 12, 15, in 25 let. Enkratno nadomestilo za stavbno pravico predstavlja razliko med ocenjeno tržno vrednosti zemljišča sedanjo vrednostjo zemljišč čez 12, 15, in 25 let, pri čemer predpostavljamo rast cen v skladu z rastjo inflacije. Hkrati pa upoštevamo 263. člen Stvarnopravnega zakonika (SPZ), ki v drugi točki navaja »Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine«.

Tabela 13: Izračun ocene vrednosti nepremičnine in višine nadomestila za stavbno pravico s pomočjo metode diskontiranega denarnega toka – čez 12, 15, in 25 let

- čez 12 let:

Zap. št.	Leto	Nadomestilo za stavbno pravico	Faktor sedanje vrednosti	Sedanja vrednost v EUR
1	2020	0	0,9334	0,00
2	2021	0	0,8713	0,00
3	2022	0	0,8133	0,00
4	2023	0	0,7592	0,00
5	2024	0	0,7087	0,00
6	2025	0	0,6615	0,00
7	2026	0	0,6175	0,00
8	2027	0	0,5764	0,00
9	2028	0	0,5380	0,00
10	2029	0	0,5022	0,00

11	2030	0	0,4688	0,00
12	2031	28.149,42	0,4376	12.317,89
			SKUPAJ	12.317,89

Enkratno nadomestilo za stavbno pravico čez 12 let znaša zaokroženo 15.800,00 EUR.

- čez 15 let:

Zap. št.	Leto	Nadomestilo za stavbno pravico	Faktor sedanje vrednosti	Sedanja vrednost v EUR
1	2020	0	0,9334	0,00
2	2021	0	0,8713	0,00
3	2022	0	0,8133	0,00
4	2023	0	0,7592	0,00
5	2024	0	0,7087	0,00
6	2025	0	0,6615	0,00
7	2026	0	0,6175	0,00
8	2027	0	0,5764	0,00
9	2028	0	0,5380	0,00
10	2029	0	0,5022	0,00
11	2030	0	0,4688	0,00
12	2031	0	0,4376	0,00
13	2032	0	0,4085	0,00
14	2033	0	0,3813	0,00
15	2034	28.149,42	0,3559	10.018,51
			SKUPAJ	10.018,51

Enkratno nadomestilo za stavbno pravico čez 15 let znaša zaokroženo 18.100,00 EUR.

- čez 25 let:

Zap. št.	Leto	Nadomestilo za stavbno pravico	Faktor sedanje vrednosti	Sedanja vrednost v EUR
1	2020	0	0,9334	0,00
2	2021	0	0,8713	0,00
3	2022	0	0,8133	0,00
4	2023	0	0,7592	0,00
5	2024	0	0,7087	0,00
6	2025	0	0,6615	0,00
7	2026	0	0,6175	0,00
8	2027	0	0,5764	0,00
9	2028	0	0,5380	0,00
10	2029	0	0,5022	0,00
11	2030	0	0,4688	0,00
12	2031	0	0,4376	0,00
13	2032	0	0,4085	0,00
14	2033	0	0,3813	0,00
15	2034	0	0,3559	0,00
16	2035	0	0,3322	0,00
17	2036	0	0,3101	0,00
18	2037	0	0,2895	0,00
19	2038	0	0,2702	0,00
20	2039	0	0,2522	0,00
21	2040	0	0,2354	0,00
22	2041	0	0,2198	0,00
23	2042	0	0,2051	0,00

24	2043	0	0,1915	0,00
25	2044	28.149,42	0,1787	5.031,44
			SKUPAJ	5.031,44

Enkratno nadomestilo za stavbno pravico čez 25 let znaša zaokroženo 23.100,00 EUR.

5.3 Nabavnovrednostni način

Indikacijsko vrednost pravic na nepremičninah po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanja vrednost izboljšav. Sedanjo vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost pravic na nepremičninah pri institucionalnih zgradbah in zgradbah za posebne namene.

Nabavnovrednostni način se izvaja v naslednjih korakih:

- Ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano.
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta, pomožnih objektov in ureditve zemljišča, pri čemer v izračunu upoštevamo sodobne ustrezničke na dan ocenjevanja. Izjema je, ko mora biti nadomestno premoženje kopija (replika) ocenjevane nepremičnine. Takrat je nadomestitvena vrednost enaka strošku ponovne izgradnje ali kopiranja zadevne nepremičnine.
- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja in zmanjšamo nadomestitveno vrednost.
- Vrednosti zemljišča prištejemo zmanjšano nadomestitveno (ali reprodukcijsko) vrednost objekta, pomožnih objektov in zunanje ureditve.

5.3.1 Ocena vrednosti zemljišča

Zemljišča ne moremo oceniti po nabavnovrednostni metodi, zato praviloma uporabimo metodo primerljivih prodaj, lahko pa tudi druge metode, ki jih dopuščajo MSOV.

V našem primeru razpolagamo s podatki o izvedenih transakcijah primerljivih zemljišč, zato ocenimo tržno vrednost zemljišča z metodo tržnih primerjav. Vrednost dobljena s pomočjo metode tržnih primerjav najbolj direktno odraža vrednost iz tržnih razmer, zato uporaba ostalih metod ni potrebna.

Ocena tržne vrednosti zemljišča je prikazana v poglavju 5.1 Način tržnih primerjav.

5.3.2 Izračun ocene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Vrednost predvidene kotlovnice smo izračunali s pomočjo nadomestitvenih stroškov. Nadomestitveni stroški so povzeti po podatkih naročnika in so po naši višji od povprečnih nadomestitvenih stroškov, ki nastanejo pri gradnji primerljivega objekta po podatkih gradbenega portala PEG. Zaradi navedenega, ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu ne odraža tržnih razmer temveč predstavlja vrednost za naložbenika. Prav tako prikazujemo vrednost kotlovnice glede na podatke portala PEG, pri čemer upoštevamo nadomestitveni strošek izgradnje neogrevanega skladišča.

Fizično zastaranje je zmanjšanje vrednosti zaradi staranja objekta, njegove izrabe in poškodb.

Funkcionalno zastaranje pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Razlog je lahko v neki pomanjkljivosti ali pretiranosti. Funkcionalnega zastaranja ne zaznamo na dan ogleda.

Ekonomska zastaranje je zmanjšanje vrednosti sredstva zaradi učinkov, dogodkov ali pogojev, ki so zunaj in niso pod nadzorom lastnika.

Tabela 14: Izračun ocene vrednosti predvidene kotlovnice in pripadajočim zemljiščem s pomočjo nabavnovrednostnega načina

- VREDNOST ZA NALOŽBENIKA:

Kotlovnica - Varianta 2 - čez 12 let					
Glede na stanje upoštevam povprečno dejansko starost objekta:					
Kratkotrajne komponente - KK:			0	let	
Dolgotrajne komponente - DK:			0	let	
Postavke	m ² , m'	Delež	Delež odpisanosti	€/m ² , m'	Vrednost (v €)
Ocena nadomestitvenih stroškov za izgradnjo					
Nadomestitveni stroški (kotlovnica):	240,00			1.491,67	358.000,00
Zunanja ureditev:		Zajeto v GOI			0,00
Gradbena dela SKUPAJ:					358.000,00
Dodatni stroški (projektiranje, inženiring, nadzor, kom. p., finan. za čas gradnje ...):					43.568,00
Nadomestitveni stroški za izgradnjo SKUPAJ:					401.568,00
Zmanjšanje vrednosti stroškov					
Nadomestitveni stroški za izgradnjo:					401.568,00
Kratkotrajne komponente - KK:		45,00%			180.705,60
Dolgotrajne komponente - DK:		55,00%			220.862,40
Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja					
1. Fizična dotrajanost					
Zastaranje KK:			18,00%		72.282,24
Zastaranje DK:			11,00%		44.172,48
2. Funkcionalno zastaranje:			0,00%		0,00
3. Ekonomsko zastaranje:			46,23%		185.653,24
Zmanjšanje vrednosti SKUPAJ:					302.107,96
SEDANJA GRADBENA VREDNOST OBJEKTA (v €):					99.460,04
SEDANJA GRADBENA VREDNOST OBJEKTA (v €/m²):					414,42

SKLEP O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI	
Postavke	Vrednost (v €)
Stavbno zemljišče	28.149,42
Kotlovnica - Varianta 2 - čez 12 let	99.460,04
SKUPAJ:	127.609,46

Predpostavljamo, da bo rast cen skladna z rastjo inflacije ter izvedemo diskontiranje denarnih tokov ter tako ocenimo vrednost predvidene kotlovnice čez 12, 15, in 25 let:

Ocenjena vrednost za naložbenika za predvideno kotlovnico čez 12 let znaša zaokroženo 127.900,00 EUR.

Ocenjena vrednost za naložbenika za predvideno kotlovnico čez 15 let znaša zaokroženo 117.500,00 EUR.

Ocenjena vrednost za naložbenika za predvideno kotlovnico čez 25 let znaša zaokroženo 83.600,00 EUR.

- VREDNOST GLEDE NA PODATKE O NADOMESTITVENIH STROŠKIH PO PORTALU PEG-ONLINE:

Kotlovnica - PEG - čez 12 let					
Glede na stanje upoštevam povprečno dejansko starost objekta:					
Kratkotrajne komponente - KK:			0	let	
Dolgotrajne komponente - DK:			0	let	
Postavke	m ²	Delež	Delež odpisanosti	€/m ²	Vrednost (v €)
Ocena nadomestitvenih stroškov za izgradnjo					
Nadomestitveni stroški (kotlovnica):	240,00			532,92	127.901,13

Zunanja ureditev:		6,00%		7.674,07
Gradbena dela SKUPAJ:				135.575,20
Dodatni stroški (projektiranje, inženiring, nadzor, kom. p., finan. za čas gradnje ...):		4,50%		6.100,88
Nadomestitveni stroški za izgradnjo SKUPAJ:				141.676,09
Zmanjšanje vrednosti stroškov				
Nadomestitveni stroški za izgradnjo:				141.676,09
Kratkotrajne komponente - KK:		30,00%		42.502,83
Dolgotrajne komponente - DK:		70,00%		99.173,26
Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja				
1. Fizična dotrajanost				
Zastaranje KK:		12,00%		17.001,13
Zastaranje DK:		14,00%		19.834,65
2. Funkcionalno zastaranje:		0,00%		0,00
3. Ekonomsko zastaranje:		10,83%		15.345,38
Zmanjšanje vrednosti SKUPAJ:				52.181,16
SEDANJA GRADBENA VREDNOST OBJEKTA (v €):				89.494,92
SEDANJA GRADBENA VREDNOST OBJEKTA (v €/m²):				372,90

SKLEP O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PO NABAVNOVREDNOSTNI METODI	
Postavke	Vrednost (v €)
Stavbno zemljišče	28.149,42
Kotlovnica - PEG - čez 12 let	89.494,92
SKUPAJ:	117.644,35

Predpostavljamo, da bo rast cen skladna z rastjo inflacije ter izvedemo diskontiranje denarnih tokov ter tako ocenimo vrednost predvidene kotlovnice čez 12, 15, in 25 let:

Ocenjena vrednost z upoštevanjem podatkov PEG za predvideno kotlovnico čez 12 let znaša zaokroženo 117.600,00 EUR.

Ocenjena vrednost z upoštevanjem podatkov PEG za predvideno kotlovnico čez 15 let znaša zaokroženo 108.800,00 EUR.

Ocenjena vrednost z upoštevanjem podatkov PEG za predvideno kotlovnico čez 25 let znaša zaokroženo 79.200,00 EUR.

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način* in *nabavnovrednostni način* v skladu z določili MSOV 2017.

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *s stavbnimi zemljišči* na portalih CGS Cenilci in VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m². Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stavbnega zemljišča*.

V sklopu **na donosu zasnovanega načina** smo uporabili metodo diskontiranja denarnih tokov, kjer smo diskontno stopnjo izračunali s pomočjo metode dograjevanja. Izhajali smo z predpostavke, da bo rast cen nepremičnin skladna z rastjo inflacije. Tržno vrednost zemljišča smo izračunali s pomočjo načina tržnih primerjav. Tako dobljeno vrednost z upoštevanjem predpostavk diskontiramo in dobimo sedanjo vrednost nepremičnine, pri čemer ugotavljamo vrednost čez 12, 15, in 25 let. Razliko med tržno vrednostjo nepremičnine in sedanjo vrednostjo nepremičnine čez 12, 15 in 25 let predstavlja enkratno nadomestilo za stavbno pravico.

V sklopu **nabavnovrednostnega načina** smo v poročilu ocenili vrednost zemljišča kot da bi bilo nepozidano s pomočjo metode tržnih primerjav. Nadomestitveno vrednost *predvidene kotlovnice*, kot da bi bila novogradnja, upoštevamo po podatkih naročnika. Dobljeno vrednost zmanjšamo glede na fizično, funkcionalno ter ekonomsko zastaranje. Ocenjeno vrednost *predvidene kotlovnice s pripadajočim zemljiščem* po nabavnovrednostnem načinu predstavlja seštevek vrednosti zemljišča in nadomestitvene vrednosti *kotlovnice*, zmanjšane za zastaranja. Zaradi odstopanja nadomestitvenih stroškov, podanih s strani naročnika od tržnih podatkov o nadomestitvenih stroških primerljivih objektov (npr. neogrevano skladišče po podatkih portala PEG online), ocenjena vrednost ne predstavlja tržne vrednosti temveč vrednost za naložbenika.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost** in **vrednost za naložbenika**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«. Vrednost za naložbenika je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017, Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 60.1 in 60.2) definirana kot »vrednost sredstva za določenega lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje. Vrednost za naložbenika je podlaga vrednosti, ki je značilna za podjetje. Čeprav je vrednost sredstva za lastnika lahko enaka znesku, ki bi ga lahko dosegel s prodajo drugi stranki, je ta podlaga vrednosti odraz koristi, ki jih podjetje dobi s posredovanjem sredstva in zato ne vključuje nujno neke predvidene menjave. Vrednost za naložbenika je odraz okoliščin in finančnih ciljev podjetja, za katero se izvaja ocenjevanje vrednosti. Pogosto se uporablja za merjenje uspešnosti naložbe.«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena izvajanju poslovne dejavnosti.

Cenitveno poročilo ni izvedeno za namen zavarovanega posojanja. Ocena vrednosti je namenjena poslovnim odločitvam naročnika.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu so uporabljeni in prikazani *način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način*.

Pri oceni vrednosti po načinu tržnih primerjav smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s stavnimi zemljišči.

Nabavnovrednostni način smo izvedli na podlagi podatkov, posredovanih s strani naročnika. Naročnik je predložil ponudbe in izsek stroškov predvidene investicije, kar upoštevamo pri izvedbi nabavnovrednostnega načina s katerim ocenjujemo vrednost za naložbenika. Glede na razpoložljive podatke o investicijskih stroških iz portala PEG ocenjujemo, da so predvideni stroški po podatkih naročnika višji od tistih, ki jih glede na podatke gradbenega portala PEG dosegajo neogrevani skladiščni objekti/hale.

Na donosu zasnovan način – metodo diskontiranih denarnih tokov smo izvedli za izračun ocene višine nadomestila za stavbno pravico.

- Opravili smo analizo cen stavnih zemljišč na območju občine Lenart oziroma na območju Podravske statistične regije (za namen ceste) na portalih CGSCenilci, VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s stavnimi zemljišči. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij v občini Lenart najdemo dovolj primerljivih nepremičnin ocenjevani nepremičnini, kljub temu območje analiz – kupoprodajni trg za stavbna zemljišča (ceste) - razširimo na območje celotne regije.
- cene stavnih zemljišč so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih stavnih zemljišč se gibljejo med 13 in 30 €/m² v lokalnem okolju;
- cene podobnih stavnih zemljišč – za ceste se gibljejo med 2 in 5 €/m² v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. Upoštevamo način tržnih primerjav za oceno vrednosti zemljišč, na donosu zasnovan način – metodo diskontiranih denarnih tokov za oceno višine nadomestila za stavbno pravico in nabavnovrednostni način za oceno vrednosti za naložbenika – ocena vrednosti predvidene kotlovnice. Način tržnih primerjav je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRENUTNA TRŽNA VREDNOST – zemljišča, zaokroženo: 28.100,00 EUR

OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 12 LET – zaokroženo: 15.800,00 EUR

OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 15 LET – zaokroženo: 18.100,00 EUR

OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO, če se ta podeli za 25 LET – zaokroženo: 23.100,00 EUR

VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 12 let - zaokroženo: 127.600,00 EUR

VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 15 let - zaokroženo: 117.500,00 EUR

VREDNOST ZA NALOŽBENIKA – PREDVIDENA KOTLOVNICA – čez 25 let - zaokroženo: 83.600,00 EUR

Maribor, 31. 12. 2019

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: Ocena vrednosti zemljišč, nadomestila za stavbno pravico, če se ta podeli za 12, 15 in 25 let ter vrednosti predvidene kotlovnice čez 12, 15 in 25 let (ID znak: parcela 553 125/1 in parcela 553 *18/1).
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Ocenjevalec vrednosti ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Pri izdelavi poročila so sodelovale Mateja Goljat Jus, Rebeka Živkovič in Tadeja Jesenek Mihajlovič.
- Izjavljam, da:
 - niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu, nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita,
 - na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditorejmalčeva sposobnost odplačevanja posojila.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V Mariboru, dne 31. 12. 2019

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

PRILOGA 3: Zemljiškoknjžni izpisek

PRILOGA 4: Lokacijska informacija

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-P-1/19-475

Datum: 10. 12. 2019

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 10. 12. 2019 izdal

ODLOČBO.

BORUTU BARLIČU, rojenemu 1. aprila 1980 v Ljubljani, stanujočemu v Mariboru, Razlagova ulica 15,

se do vključno 29. 12. 2022 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Borutu Barliču je 29. 12. 2019 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Borutu Barliču izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 29. 12. 2022, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Borutu Barliču opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovníku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo



PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Socialno varstveni zavod Hrastovec, Hrastovec v Slovenskih goricah 22, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

Kot naročnik ocene vrednosti,

IZJAVLJAMO,

- da so podatki in informacije, ki smo jih predložili pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
 - o ogled nepremičnine;
 - o identifikacijo izvajalca;
 - o identifikacijo naročnika;
 - o identifikacijo uporabnika;
 - o identifikacijo predmeta cenitve;
 - o namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen poslovnih odločitev naročnika;
 - o podlago vrednosti – tržna vrednost;
 - o način vrednotenja – način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način;
 - o datum ocene vrednosti;
 - o omejitvene pogoje;
 - o skladnost izdelave poročila z MSOV 2017;
 - o tri pisne izvode poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

Socialno varstveni zavod Hrastovec

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 6.1.2020 - 9:49:16

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 553 125/1

katastrska občina 553 ZGORNJA VOLIČINA **parcela** 125/1 (ID 570800)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1027440
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika 20.04.2016 12:03:51

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 27.1.2020 - 13:39:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 553 *18/1

katastrska občina 553 ZGORNJA VOLIČINA **parcela** *18/1 (ID 2082190)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1027449
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

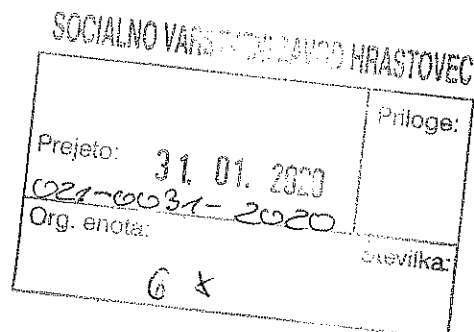


OBČINA LENART
Občinska uprava

Trg osvoboditve 7, 2230 LENART V SLOV. GORICAH
Telefon: 02/729 13 10, fax: 02/720 73 52, e-pošta: obcina@lenart.si

Številka: 3501-28/2020-2
Datum: 28.01.2020

SVZ HRASTOVEC
Hrastovec v Slov. goricah 22
2230 Lenart v Slov. goricah



LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- vrsta gradnje oziroma drugih del: ODSTRANITEV IN GRADNJA OBJEKTA
- vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba:	KOTLOVNICA
- gradbeni inženirski objekt:	/
- nezahteven objekt:	

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI, ZA KATERO SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO:

- katastrska občina: 553 – ZGORNJA VOLIČINA;
- številke zemljiških parcel: *18/1, 125/1
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: NESTANOVANJSKE STAVBE

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Lenart za območje nove občine Lenart, v letu 2002 (Ur. list RS, št. 78/04 in MUV, št. 20/10 - Sklep o sprejemu in pričetku uporabe usklajene digitalne kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart, 8/13, Obvezna razlaga – MUV, št. 7/19),

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 02/01, 74/04; MUV, št. 24/05, 35/07, 9/10, 8/11, 5/14, 16/18).

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

4.1. Osnovna namenska raba:

- stavbno zemljišče (območje RG): *18/1, 125/1

4.2. Podrobnejša namenska raba: /

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

- vrsta varovanja oziroma omejitve: ekološko pomembno območje – EPO Hrastovec in erozijsko območje (opozorilno območje) – zahtevni zaščitni ukrepi

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN NA STAVBNIH ZEMLJIŠČIH RAZPRŠENE GRADNJE

6.1 Vrste dopustnih dejavnosti:

- Stanovanjska gradnja

- Kmetijstvo, dopolnilne dejavnosti na kmetiji
- Izjemoma je ob predloženem programu, ki ne sme vključevati tveganj za onesnaževanje okolja, možna ureditev storitvene ali obrtne dejavnosti, pri čemer je treba ohraniti ali ponovno vzpostaviti poselitveno identiteto.

6.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- Novogradnje individualnih stanovanjskih objektov, razen na funkcionalnem zemljišču kmetij, kadar stanovanjski objekt ne služi potrebam kmetijstva
- Gradnja nadomestnih kmetij
- Nadomestne gradnje stanovanjskih objektov, kjer je nov objekt postavljen v okviru stavbišča. Objekt se lahko zgradi tudi tik ob obstoječem objektu. Obstoječi objekt se mora takoj po vselitvi v novi objekt porušiti oz. se lahko ohrani v izjemnih primerih, s pogoji preureditve, ki jih določa lokacijska dokumentacija. V takem primeru je potrebno predhodno predvideti tudi vključevanje starega objekta v novo stavbno celoto, ter vse spremembe in stroške komunalnega in infrastrukturnega opremljanja. Nadomestni objekt mora ohranjati arhitekturne in urbanistične kvalitete obstoječega objekta ter kvalitetne ambientalne značilnosti prostora.
- Rekonstrukcije, dozidave in nadzidave stanovanjskih objektov
- Vzdrževalna dela na objektih in napravah
- Rušenja objektov in naprav
- Gradnja gospodarskih objektov in hlevov
- Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni na območju razpršene gradnje v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14)
- Postavitev turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov
- Gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti območja, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih dopustnih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče k objektu ustreza normativnim pogojem za posamezno dejavnost.

6.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- Stanovanjski objekti
- Gospodarski in kmetijski objekti
- Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju razpršene gradnje
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Možno je spreminjanje namembnosti objektov iz stanovanjskih v počitniške. Obratno je možno le v primeru, ko so zagotovljeni vsi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni za novogradnjo stanovanjskega objekta
- Dopustna je sprememba namembnosti individualnih stanovanjskih stavb za vnos dejavnosti oddaje sob gostom za prenočevanje brez nudenja gostinskih uslug, vendar le pod pogojem, da stavba po pretežni namembnosti ohranja stanovanjsko funkcijo in da se potrebno število parkirnih mest zagotovi znotraj gradbene parcele stavbe.
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

7.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati tradicionalno arhitekturno tipiko:

- Razpotegnjena tlorisna zasnova v razmerju od 1:1,25 do 1: 2.
- Etažnost: pritlična stavba, zidana z uporabno etažo v višini terena. Dopustna je izraba podstrešja v stanovanjske namene. Če ima stavba klet, je ta v celoti pod zemljo.
- **Streha:** dvokapna in strma, s čopi ali brez njih, naklon strešin med 30° in 50°, priporočljivo je, da je krita s temno rdečo kritino (bobrovec, zareznik ipd.), sleme vzporedno z daljšo stranico objekta. Izjemoma je dovoljena drugačna izvedba strehe v primeru objektov, ki niso namenjeni za bivanje, če to narekuje funkcija objekta, ter stavb za bivanje, če gre za stavbo, ki ni vizualno izpostavljena v odprtem prostoru oziroma v skupini dveh ali več objektov, ali za stavbo, katera je poleg bivanja namenjena opravljanju dejavnosti. Drugačno izvedbo strehe je treba arhitekturno strokovno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če se nameravana gradnja nahaja na območju kulturne dediščine, je drugačna izvedba strehe dopustna samo v skladu s projektnimi pogoji in soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.
- Fasada: ometana, v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.

- Ogrevanje: uporaba ekološko neoporečnih goriv, morebitni rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Objekt se mora ob upoštevanju navedenih pogojev prilagoditi sosednjim objektom po višinskih gabaritih in gradbeni črti, po naklonu strehe in smeri slemena, razmerju fasad, orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov ter barvi in teksturi streh in fasad.

Odstopanja pri izbiri materiala in barv so možna, vendar pa morajo biti utemeljena in definirana v projektni dokumentaciji.

Zaradi dominantne izpostavljene lege objektov in njihovega vpliva na podobo krajine je potrebno novogradnje prilagoditi izrazu avtohtone arhitekture.

Najmanjši odmik objekta od parcelne meje minimalno znaša toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč pa znaša najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi z manjšim odklom od parcele mejaša, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtok s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša, v vsakem primeru pa mora odmik novega objekta od parcelne meje omogočati vzdrževanje objekta z gradbene parcele novega objekta.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektne dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja. Geotehnično mnenje (oz. oceno ali prospekcijsko poročilo) je potrebno predhodno pridobiti tudi za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. V kolikor iz njega izhaja, da je potrebno izdelati še podrobnejše geološko oz. geotehnično poročilo o temeljenju objektov in odvodnjavanju meteornih voda z objektov in utrjenih površin, je potrebno zagotoviti tudi takšno poročilo.

Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da ob običajnih oz. normalnih količinah padavin meteorne vode ne bodo povzročale škode na lastnikovih ali sosednjih objektih in zemljiščih. Meteorne vode se prioriteto ponikajo, v kolikor sestava tal to omogoča, pri čemer morajo biti ponikalnice locirane znotraj gradbenih parcel oz. zemljišč lastnika. Če ponikanje ni možno, se mora na gričevnatem delu občine na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje ali jih kontrolirano speljati do najbližjih odvodnih jarkov, struge potoka oziroma v primerno kanalizacijo ali zadrževalnike.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Ograjevanje zemljišč je dovoljeno le, kadar je to nujno iz tehnoloških razlogov, zaradi varstva voda, varstva naravne ali kulturne dediščine ter varstva gozdnega mladja. Vse ograje in mikrourbana oprema mora biti iz naravnih materialov.

Za urejanje odprtega prostora se morajo uporabljati naravni materiali. Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Parkirne površine morajo biti utrjene in izvedene tako, da je preprečeno pronicanje onesnaženih meteornih vod v podtalje.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, v primeru strmejših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

7.2 Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo. Pogoje za priključitev podajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom, kanalizacijo in energetskimi vodi.

Komunalna infrastruktura: Pri načrtovanju, izdelavi projektne dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljavcev, ki bodo razvidni iz soglasij k projektni dokumentaciji.

Meteorne vode morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje, ponikovalnico, odprte jarke ali vodotoke, meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.

- **Prometna infrastruktura:** Ob javnih državnih in občinskih cestah je varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter drugi posegi v prostor znotraj varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.
- **Energetska infrastruktura:** Pri lociranju elektroenergetskih objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.
- **Telekomunikacijska infrastruktura:** Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega in kabelsko-razdelilnega sistema morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Nameščanje satelitskih anten (krožnikov) je dopustno tam, kjer ni možna izgradnja kabelskega omrežja, vendar jih je prepovedano nameščati na ulično stran objektov oz. na ulične fasade v naseljih.
- **Druga infrastruktura:** Izgradnja nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko oz. naselje. Omrežje mora biti zemeljsko – polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.
- **Ravnanje z odpadki:** Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Obvezna je vključitev v organiziran odvoz odpadkov (Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Lenart – Ur.l. RS, št. 58/95, 13/98).

7.3 Druga merila in pogoji

Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin in zaščito pred naravnimi nesrečami:

- Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor. Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitev o dopustnosti predvidenega posega.
- Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora. Kmetijski prostor, ki je degradiran z osnovno in detajlno odvodnjo (melioracijo) je potrebno sonaravno urediti.
- Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo narave.
- K posegom na območjih ali v objektih kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pristojne območne izpostave zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavi, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.
- Pridobiti je potrebno soglasje vodnega gospodarstva za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih in retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1 Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine: NE
- začasni ukrepi za zavarovanje: NE.

8.2 Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved urejanja trajnih nasadov: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

10. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

10.1. Območja, s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: /
- predpis oziroma akt o zavarovanju: /

10.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu: VODOVOD, ELEKTROVOD in TK VOD
- širina varovalnega pasu: v skladu s tehničnimi predpisi upravljavcev
- vrsta varovalnega pasu: kategorizirana občinska cesta – LC 203161
- širina varovalnega pasu: 8m

11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta (gl. točko 11).

12. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Občine Lenart (MUV, št. 23/07 in 8/11).

13. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- kopija kartografskega dela prostorskih sestavin planskega akta: DA;
- kopija kartografskega dela prostorskega izvedbenega akta: določbe Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart se smiselno uporabljajo za prostorske sestavine veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart.

14. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

V skladu s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo in 14/15 – ZUUJFO) je vloga takse prosta.

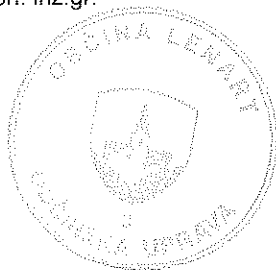
Pripravila:

mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž.gr.

Višja svetovalka I

Martin BREZNIK, univ.dipl.prav. dipl. ekon.

Direktor občinske uprave





OBČINA LENART

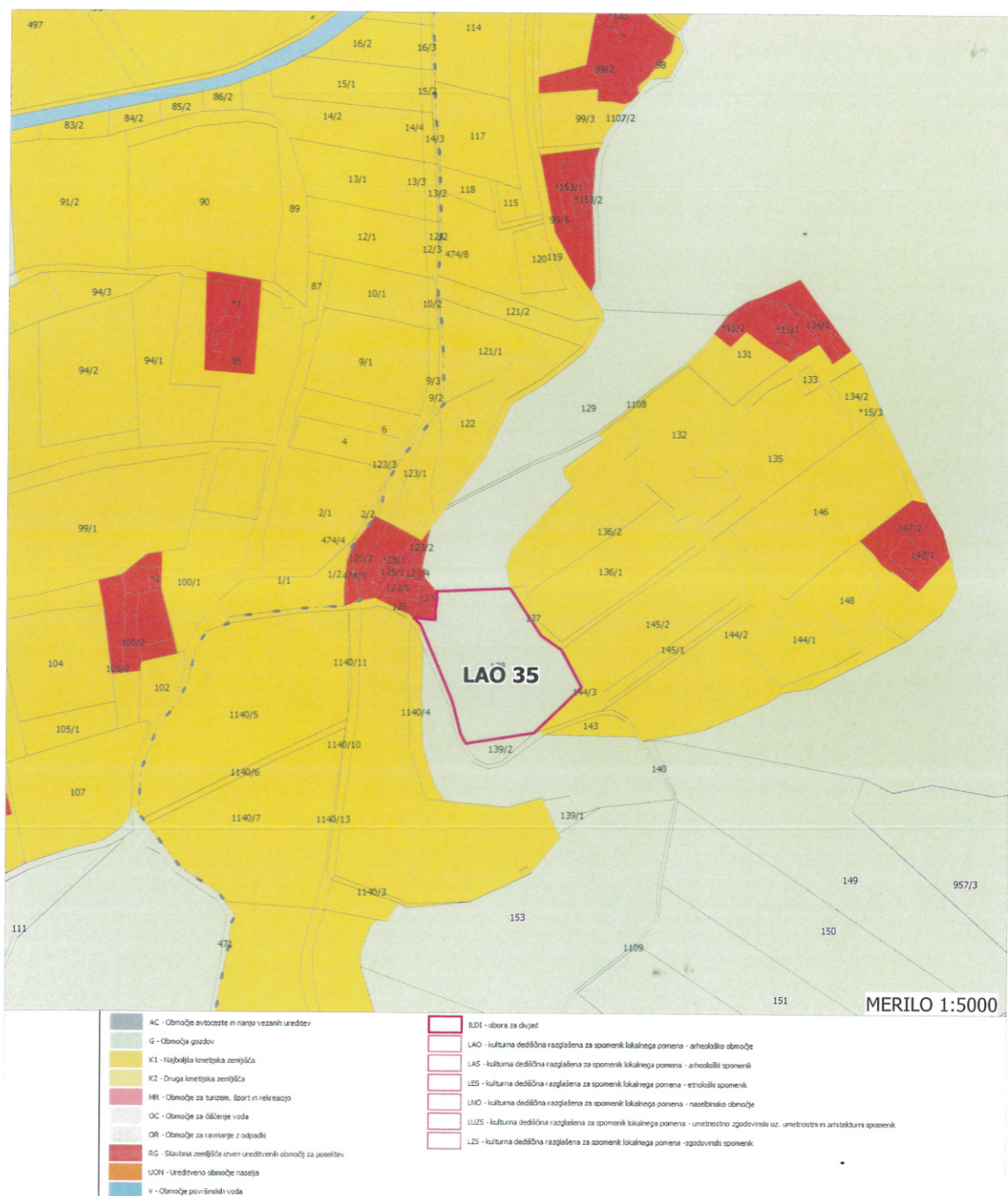
Občinska uprava

Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

telefon: 02 729-13-10, telefaks: 02 720-73-52

e-mail: obcina@lenart.si

PRILOGA k lokacijski informaciji št. 3501-28/2020-2



Potrjujemo, da je gornji izsek iz Prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Lenart za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Lenart za obdobje 1986-1990 za območje Občine Lenart (Ur. list SRS, št. 42/87, 24/88, in 3/90 ter Ur. list RS, št. 20/90, 55/92, 60/93, 62/94, 56/97, 71/98, 44/02, 78/04 in MUV, št. 20/10, 8/13) enak originalu.

Lenart v Slov. goricah, dne 28-01-2020

Podpis: