Občina Laško
Mestna ulica 2, 3270 Laško
ŽUPAN

Številka: 430-31/2017
Zveza: 478-12/2015
Datum: 9. 6. 2022

Predlagatelj:
Franc Zdolšek, župan

OBČINSKI SVET

Predlagam, da Občinski svet Laško na svoji 20. seji obravnava naslednjo

ZADEVO: **Informacija v zvezi z aktivnostmi JZP "Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka" in predlog za podaljšanje pogodbenega obdobja**

Gradivo pripravil: Oddelek za gospodarske dejavnosti

Predstavnik predlagatelja na seji:
- mag. Andrej Flis, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti
- Stanka Jošt, višja svetovalka za stvarno premoženje in splošne zadeve

Finančne obveznosti:
Predloženo gradivo nima neposrednih finančnih posledic na proračun.

Gradivo obravnavali:
- Odbor za gospodarski razvoj občine, 9. junija 2022.

Pristojnost in pravna podlaga:
- 21. člen Statuta Občine Laško (Uradni list RS, št. 79/15 – UPB1, 68/18, 61/19, 157/20);
- Koncesijski akt za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« (Uradni list RS, št. 1/2018);
- Pogodba o izvajanju javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka", številka: 430-31/2017-20 z dne 28. 5. 2018 in Aneks št. 1 h pogodbi partnerstva za izvedbo projekta "Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka, številka: 430-31/2017-20 z dne 13. 2. 2019.

Predlagamo, da občinski svet v zvezi s predloženim gradivom sprejme naslednja **SKLEPA:**

1. **Občinski svet se je seznanil s prošnjo koncesionarja Zavod inštitut za aplikativno mikologijo in biotehnologijo, Vegova 26, 3000 Celje, za podaljšanje prehodnega obdobja obnove bivše podružnične šole Reka in upoštevaje predloženo dokumentacijo, ugotovitve komisije koncedenta in cenitveno poročilo na dan 18. 5. 2022, soglaša s podaljšanjem roka za izvedbo obnove objekta in podaljšanjem koncesijske pogodbe za maksimalno dopustno obdobje, ki znaša 7,5 let, oziroma na skupno 22,5 let.**
2. **Občinski svet pooblašča strokovne službe, da v sodelovanju s pripravljavcem koncesijskega akta pripravijo Aneks št. 2 h pogodbi partnerstva za izvedbo projekta "Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka, številka: 430-31/2017-20 z dne 18. 5. 2022 in župana Občine Laško pooblašča za njegov podpis.**

OBČINA LAŠKO

Župan Občine Laško
Franc Zdolšek

Obrazložitev:

Občinski svet Občine Laško je na seji dne 20. 12. 2017, sprejel Koncesijski akt za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« (Uradni list RS, št. 1/2018), v katerem je ugotovil javni interes za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, opredelil postopek podelitve koncesije, določil predmet ter pravice in obveznosti koncesionarja in koncedenta. Na podlagi izvedenega javnega razpisa sta skladno z določbami Koncesijskega akta Občina Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško kot koncedent in Zavod Inštituta za aplikativno mikologijo in biotehnologijo (IAMB, zavod) kot koncesionar dne 28. 5. 2018 podpisala Pogodbo o JZP za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«. Koncesijski akt v 7. členu (Pravice in obveznosti koncedenta) ter Pogodba o JZP v točki 4.2. Obveznosti koncedenta glede koncedentove obveznosti vložka zemljišč za potrebe realizacije projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Rek« predvidevata podelitev stavbne pravice koncesionarju kot bodočemu imetniku stavbne pravice in izdajo vseh potrebnih soglasij za izvedbo projekta.

Občina Laško je kot lastnik nepremičnin – zemljiških parcel in nepremičnin v k.o. 1025 Reka, in sicer parc. št. 807/5 (ID 6733727) in 807/7 (ID 6733728), na vlogo Inštituta za aplikativno mikologijo in biotehnologijo (IAMB Zavod) z dne 9. 11. 2018, v skladu z izdano Lokacijsko informacijo za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih ter za projektiranje št.: 35201-270/2018 z dne 12. 12. 2018, v januarju 2019 izdala soglasje:

- k izvedbi prehoda – vrat v kovinsko mrežasto ograjo na južni strani športnega igrišča pri objektu bivše PŠ Reka zaradi zagotavljanje transportnih poti potrebnih za obnovo in delovanje objekta (transportne poti za potrebe obratovanja in intervencijske poti v primeru požara) in
- izvedbi del v zvezi z vzdrževanjem odprtih površin ob objektu po Tehničnih smernicah TSG – V-006:2018 - Razvrščanje objektov (Ur. list RS, št. 37/18), t.j. izvedbi gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo za ureditev dvorišča, tudi za parkiranje vključno z dostopi in drugo opremo ter izvedba nakladalnih ramp, klančin, dostopov in drugih ureditev za dostop in neovirano rabo objekta vključno z vgradnjo male komunalne čistilne naprave do 50 PE ter odvodnjavanja talnih vod ob objektu Reka 32, 3270 Laško, vse našteto na parc. št. 807/7 v k.o. 1025 Reka (ID 6733728).

Strokovne službe so konec leta 2021 koncesionarja zaprosile, da pripravi natančno poročilo o do sedaj izvedenih obnovitvenih delih na objektu in prihodnjih načrtih. Prošnja za podaljšanje prehodnega obdobja s poročilom o izvedenih delih in seznamom računov je tudi priloga gradiva, veliko del pa je koncesionar opravil tudi v lastni režiji. Koncesionar je priložil zbir stroškov in fotografije izvedenih del, kar vse je bilo skupaj osnova za komisijski ogled strokovne komisije koncedenta ter pooblaščenega sodnega cenilca in pripravo Cenitvenega poročila na dan 18. 5. 2022. V okviru dokončanja gradbenega dela projekta zavod načrtuje izvedbo hibridne sončne elektrarne, ki bo pokrivala potrebe tehnoloških procesov in prezračevanja ter zaključek prenove.

Skladno s Koncesijskim aktom za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« (Uradni list RS, št. 1/2018) se lahko trajanje koncesijskega razmerja podaljša za največ polovico s koncesijo dogovorjenega obdobja, ki trenutno znaša 15 let, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, še posebej v primeru, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledice zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu.

Obseg dodatnih vlaganj in obdobje se opredeli v aneksu, ki se v postopku pogajanj sklene k koncesijski pogodbi in v katerem se opredelijo čas podaljšanja in druge določbe, s katerimi se spreminja osnovno koncesijsko pogodbo. Cenilec ugotavlja, da doba, ko vrednost vloženih sredstev v obravnavano nepremičnino sovpada z vrednostjo stavbne pravice znaša 19 let in 9 mesecev od dokončanja investicije, kot je zajeto v cenitvi nepremičnine (predvidoma do konca leta 2022), kar je upoštevano v predlogu Aneksa št. 2, ki se poleg ostale dokumentacije nahaja v nadaljevanju tega gradiva.

Pripravila:

Stanka Jošt,
višja svetovalka

OBČINA LAŠKO

mag. Andrej Flis,
vodja Oddelka

Priloga:

- koncesijski akt
- prošnja koncesionarja z dne 6. 1. 2022
- zapisnik komisije koncedenta
- cenitveno poročilo na dan 18. 5. 2022

****

Predlog Aneksa št. 2

OBČINA LAŠKO, Mestna ulica 2, 3270 Laško,
matična številka: 5874505000,
identifikacijska številka za DDV: SI 11734612,
ki jo zastopa župan Franc Zdolšek
*(v nadaljevanju: »**koncedent**)*
in
Zavod Inštitut za aplikativno mikologijo in biotehnologijo (IAMB, zavod), Vegova ulica 26, 3000 Celje,
matična številka: 7184778000,
identifikacijska številka za DDV: 42641713,
ki ga zastopa direktor Janez Gorenšek
*(v nadaljevanju: »**koncesionar**)*
sklepata

ANEKS ŠT. 2 h POGODBI
za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- *sta dne 28. 5. 2018 podpisali Pogodbo o izvajanju javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka« (v nadaljevanju: Pogodba o JZP);*
- *sta dne 13.02.2019 podpisali Aneks št. 1 k Pogodbi o JZP;*
- *je dne 06. 01. 2022 koncesionar koncedentu posredoval Prošnjo za podaljšanje prehodnega obdobja obnove objekta bivše podružnične šole Reka, in sicer iz naslednjih razlogov (razlogi so podrobneje navedeni v prošnji za podaljšanje prehodnega obdobja):*
    - *pri izvajanju del se je ugotovila potreba po temeljitejši obnovi stavbe zaradi stare gradnje in skritih predhodnih predelav in napak ter pomanjkljivosti, ki jih je bilo treba sanirati;*
    - *zaradi epidemioloških razmer (Covid-19) je prišlo do zamude pri dobavah materialov, opreme in izvajanju del;*
    - *zaradi zamud pri dobavah specialne opreme je prišlo do zamika polna funkcionalnost objekta do maja 2022, ko je bil opravljen tehnični prevzem.*
- *stranki ugotavljata, da je iz razlogov navedenih pod prejšnjo alinejo prišlo do zamika pri izvedbi obnove, kot tudi do povečanja vložka zasebnega partnerja;*
- *stranki ugotavljata, da obstajajo razlogi, ki izvirajo izven sfere tega koncesijskega razmerja in niso posledica ravnanja ali neaktivnosti pogodbenih strank ter opravičujejo podaljšanje prehodnega obdobja in obdobja trajanja javno-zasebnega partnerstva.*

PREDMET ANEKSA

2. člen

Stranki ugotavljata, da so skladno s točko 7.2 izpolnjeni pogoji, ko je prišlo do prekoračitve rokov za katere ne odgovarjata pogodbeni stranki, zato ima koncesionar pravico, da uveljavlja sorazmerno podaljšanje rokov izvedbe projekta ter obdobja trajanja javno-zasebnega partnerstva.

Stranki se strinjata, da se je rok izvedbe del upravičeno podaljšal do ... 2022, ko je bil podpisan prevzemni zapisnik.

Stranki tudi ugotavljata, da je koncedent naročil cenilno poročilo vrednosti izvedenih vlaganj zasebnega partnerja z dne 18.5.2022, iz katerega je razvidno, da je doba, ko vrednost vloženih sredstev v obravnavano nepremičnino sovpada z vrednostjo stavbne pravice, ocenjena na 19 let in 9 mesecev od dokončanja investicije, kot je zajeto v cenitvi nepremičnine.

Na podlagi zgoraj ugotovljenega in ob upoštevanju 14. točke Pogodbe o JZP, ki določa, da se trajanja koncesijskega razmerja lahko podaljša za največ polovico koncesijskega obdobja, pogodbeni stranki ugotavljata:

- *da je izpolnjen pogoj za podaljšanje trajanja koncesije iz razloga dodatnih vlaganj koncesionarja;*
- *da je izpolnjen pogoj za podaljšanje trajanja koncesije iz razloga, ker zaradi ukrepov oblasti (COVID-19 epidemija) koncesionar razmerja ni mogel izvajati.*

Pogodbeni stranki tako ugotavljata, da so izpolnjeni pogoji, da se koncesijsko razmerje podaljša za maksimalno dopustno obdobje, ki znaša 7,5 let.

PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA

3. člen

V primeru, da je pri sklenitvi ali pri izvajanju tega aneksa kdo v imenu ali na račun koncesionarja predstavniku, zastopniku, posredniku, javnemu uslužbencu ali funkcionarju koncendenta obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je koncedentu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku, posredniku, javnemu uslužbencu ali funkcionarju, koncendenta, koncesionarju ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta aneks ničen.

Koncendent bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti tega aneksa oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

KONČNE DOLOČBE

4. člen

Preostale določbe pogodbe, ki jih ta aneks ne spreminja, ostanejo v veljavi nespremenjene.

5. člen

Ta aneks je sklenjen in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

6. člen

Ta aneks je sestavljen v 4 izvodih, od katerih prejmeta koncendent in koncesionar vsak po 2 izvoda.

	Št. pogodbe/ aneksa:
Datum:	*Datum:*
Koncesionar	*Koncedent*
IAMB, zavod	***OBČINA LAŠKO***
Direktor	*Župan*
Janez Gorenšek	*Franc Zdolšek*

3. člen

Drugi odstavek 4. člena pravilnika se dopolni tako, da glasi:

»Glede na zastavljeno strategijo obnove SMJ v posameznem obdobju, ter razpoložljiva proračunska sredstva, strokovne službe ob pripravi vsakokratnega javnega razpisa, s soglasjem Odbora za gospodarski razvoj Občine Laško, omejijo območje in predmet obnov (fasade, strehe, stavbno pohištvo)«.

4. člen

Doda se nov 7.a člen, ki glasi:

»Merila za dodeljevanje v razpisu zagotovljenih sredstev:

– Pomen objekta z vidika kulturne dediščine in arhitekturne vrednosti;

– Objekti, katerih fasade so nevarne za okolico in mimoidoče;

– Starost objekta;

– Namembnost objekta;

– Prenova fasade glede na lego stavbe;

– Prenova fasade in/ali strehe glede na finančno zahtevnost obnove;

– Druga merila, ki jih lahko določijo strokovne službe v javnem razpisu za dodelitev sredstev za posamezno leto ob predhodnem soglasju odbora za gospodarski razvoj.«

5. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-0015/2017-10503
Laško, dne 20. decembra 2017

Župan
Občine Laško
Franc Zdolšek l.r.

---

18. Sklep o ukinitvi zaznambe javnega dobra

Na podlagi 21. člena Statuta Občine Laško (Uradni list RS, št. 79/15 – UPB1) je Občinski svet Občine Laško na 23. redni seji dne 20. 12. 2017 sprejel

SKLEP
o ukinitvi zaznambe javnega dobra

1. člen

Pri zemljiščih s parc. št. 979, k.o. 1029 Lahomšek, parc. št. 2079/13, k.o. 1033 Trobni dol in 980/1, k.o. 1038 Plazovje, je na podlagi sklepa Občine Laško, št. 35060-04/2008 z dne 30. 9. 2009, vknjižena zaznamba javnega dobra.

2. člen

S tem sklepom se ukine zaznamba grajenega javnega dobra pri:

– parc. št. 979/1, ID znak 1029 979/1, k.o. 1029 Lahomšek,

– parc. št. 2079/13, ID znak 1033 2079/13, k.o. 1033 Trobni dol,

– parc. št. 980/1, ID znak 1038 980/1, k.o. 1038 Plazovje.

3. člen

S tem sklepom se pri zemljiščih:

– parc. št. 1233/14, k.o. 1022 Rečica,

– parc. št. 1233/15, k.o. 1022 Rečica,

– parc. št. 1233/26, k.o. 1022 Rečica,

ukine status javnega dobra in postanejo last Občine Laško.

4. člen

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 353-03/2016
Laško, dne 20. decembra 2017

Župan
Občine Laško
Franc Zdolšek l.r.

---

19. Koncesijski akt za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«

Na podlagi 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljnjem besedilu ZJZP), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in 13. in 21. člena Statuta Občine Laško (Uradno list RS, št. 79/15) je Občinski svet Občine Laško na 23. seji dne 20. 12. 2017 sprejel

KONCESIJSKI AKT
za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina)

Ta koncesijski akt se sprejme v obliki odloka in vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«.

S tem koncesijskim aktom Občina Laško kot koncedent tudi določa predmet in pogoje za podelitev koncesije, pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

2. člen

(opredelitev ključnih pojmov)

Poleg pomena, določenega v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu, imajo pojmi, uporabljeni v tem koncesijskem aktu, naslednji pomen:

– »koncedent« je Občina Laško;

– »koncesionar« je fizična ali pravna oseba, ki bo v okviru javnega razpisa izbran kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva;

– »koncesija« je koncesija za revitalizacijo objekta iz prvega odstavka 1. člena tega koncesijskega akta;

– »objekt« je bivša podružnična šola Reka;

– »občinski svet« je Občinski svet Občine Laško;

– »občinska uprava« je občinska uprava Občine Laško.

II. VSEBINA, MODEL IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

3. člen

(javni interes)

Občina Laško skladno s prvo in drugo alinejo drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US),

11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in 4. členom Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16) s tem koncesijskim aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«.

Javni interes je izkazan na naslednji način:

– vzpostavitev razvojno-raziskovalnega centra in spodbujanje razvoja v Občini Laško;

– krepitev pogojev za gospodarski razvoj občine;

– ustvarjanje zavesti o pomenu podjetništva za gospodarski razvoj in uresničevanje ustvarjalnih podjetniških potencialov državljanov;

– povečanje možnosti za ustanavljanje novih podjetij, spodbujanje njihove rasti in ustvarjanje novih delovnih mest;

– pospešitev izkoriščanja podjetniških in inovacijskih potencialov;

– spodbujanje povezovanja med raziskovalnimi in izobraževalnimi organizacijami ter gospodarstvom;

– uvajanje modernih tehnologij v prakso;

– spodbujanje odpiranja novih delovnih mest;

– učinkovito upravljanje z občinskim premoženjem.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

4. člen

(predmet koncesijskega razmerja)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

– obnova objekta bivše podružnične šole Reka;

– vzpostavitev pogojev za izvajanje raziskovalno-razvojne dejavnosti, izobraževalne, gospodarske ali podobne dejavnosti, ki bo skladna z javnim interesom iz 3. člena tega odloka;

– upravljanje z obnovljenim objektom skozi celotno koncesijsko obdobje.

V kolikor se v fazi izvedbe javnega razpisa izkaže, da so potrebne spremembe ali dopolnitve zgoraj navedenega obsega predmeta javno-zasebnega partnerstva, se navedeno uskladi v postopku usklajevanja koncesijske pogodbe.

5. člen

(izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo koncedent prenesel na koncesionarja za čas obnove objekta stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora koncesionarja.

Po zaključeni obnovi objekta bo koncesionarju podeljena stavbna pravica za obnovljen objekt. Koncesionarju bo podeljena pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim objektom in pripadajočim zemljiščem skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po izteku koncesijskega obdobja prevzame koncedent upravljanje celotnega objekta s pripadajočim zemljiščem.

Za realizacijo projekta bo koncedent namenil zemljišče z obstoječim objektom na parcelnih št. 807/5 in 807/6 obe k.o. 1025 Reka. Koncedent bo prenesel na koncesionarja stavbno pravico v obsegu, dogovorjenem s koncesijsko pogodbo in za obdobje največ 15 let. Po prenehanju koncesijskega razmerja stavbna pravica preneha.

Z namenom pridobivanja soglasij, upravnih in drugih dovoljenj za izvedbo projekta ter za samo izvedbo projekta bo koncedent koncesionarju zagotovil ustrezna pooblastila in mu podelil potrebne pravice (npr. služnostna pravica, pravica graditi itd.).

6. člen

(model javno-zasebnega partnerstva)

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt je sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesije gradenj.

Koncesija gradenj iz prejšnjega odstavka tega člena se bo izvedla po modelu DFB(R)OT (projektiraj-financiraj-zgradi(obnovi)-upravljaj prenesi v last javnemu partnerju), ob upoštevanju določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15).

Koncedent bo najustreznejši model za sklenitev javno-zasebnega partnerstva podrobno opredelil v fazi izvedbe javnega razpisa.

III. OBVEZNOSTI KONCEDENTA IN KONCESIONARJA TER UPORABNIKOV

7. člen

(pravice in obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico za zemljišče z obstoječim objektom na parcelnih št. 807/5 in 807/6, obe k.o. 1025 Reka za dogovorjeno koncesijsko obdobje.

Za potrebe izvedbe koncesijskega razmerja koncedent zagotovi koncesionarju pravico dostopa do zemljišč ter vse ostale pravice, ki so potrebne za obnovo in vzdrževanje objekta.

Koncedent bo koncesionarju predal vso obstoječo dokumentacijo, ki se nanaša na izvedbo projekta, s katero razpolaga.

Koncedent bo potrjeval dokumentacijo v fazi relizacije projekta ter bo v okviru svojih pristojnosti sodeloval pri pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij, kolikor je to potrebno za realizacijo projekta.

8. člen

(obveznosti koncesionarja)

Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, obnove objekta ter obveznost pridobitve potrebnih soglasij in dovoljenj po terminskem planu, ki bo dogovorjen s koncesijsko pogodbo. Koncesionar prevzema obveznost obnove objekta v obsegu, kot bo dogovorjeno s koncesijsko pogodbo. Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta.

Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje objekta.

Koncesionar v koncesijski dobi prevzema vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe obnove in drugih ukrepov za izvedbo projekta.

Ostale poglavitne dolžnosti koncesionarja so:

– izvajati koncesijo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in dobrega gospodarstvenika, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in koncesijsko pogodbo;

– upoštevati tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni koncesijski pogodbi;

– kot dober gospodarstvenik vzdrževati objekt;

– redno vzdrževati objekt vključno z vso opremo in napravami, v obsegu, opredeljenem s koncesijsko pogodbo, na način, da se ob upoštevanju časovnega obdobja trajanja razmerja ohranja njegova vrednost in omogoča njegova normalna uporaba;

– omogočati nemoten nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe;

– po poteku koncesijskega obdobja prenesti v last in upravljanje koncedenta obnovljen objekt, ki omogoča normalno uporabo;

– voditi ustrezne evidence in pripravljati letna poročila skladno s tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo;

– poročati koncedentu o izvajanju koncesije na njegovo zahtevo.

9. člen

(odgovornost koncesionarja)

Koncesionar je odgovoren za pravilno izvajanje nalog po koncesijski pogodbi in za vso škodo, ne glede na vzrok oziroma

razlog, ki bi utegnila nastati koncedentu ali tretjim osebam v zvezi z izvajanjem nalog iz tega koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

11. člen

(druge pravice in obveznosti)

Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, ki niso opredeljene s tem koncesijskim aktom, se uredijo s koncesijsko pogodbo. Koncesijska pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje koncesije.

S koncesijsko pogodbo se vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe.

IV. POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

12. člen

(postopek izbire)

Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku, ki ga s sklepom o začetku postopka izvedbe javnega razpisa opredeli župan. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU.

Postopek izvedbe javnega razpisa se izvede v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje.

V postopku izvedbe javnega razpisa koncedent zagotovi transparentno in enakopravno obravnavanje ponudnikov.

13. člen

(status koncesionarja)

Koncesionar je lahko pravna ali fizična oseba. Prijavo na javni razpis lahko poda skupaj tudi več oseb, ki morajo prijavi predložiti pravni akt, iz katerega so razvidna medsebojna razmerja med njimi.

Vsaka oseba lahko vloži le eno vlogo (prijavo). V primeru skupne prijave sme biti ista oseba ali njena povezana družba udeležena le pri eni (skupni) prijavi.

14. člen

(pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncesionar mora za opravljanje koncesionirane dejavnosti izpolnjevati naslednje pogoje:

1. da koncesionarju ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega koncesionarja ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, navedenih v prvem odstavku 75. člena ZJN-3;

2. da ima izpolnjene obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države koncedenta;

3. da je na dan oddaje vloge ali prijave imel predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje vloge ali prijave;

4. da ni uvrščen v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami;

5. da koncesionarju v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb ni bila s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo;

6. da nad koncesionarjem ni začet postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, da koncesionarjevih sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče, da koncesionarjeve poslovne dejavnosti začasno niso ustavljene, da v skladu s predpisi druge države nad koncesionarjem ni začet postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami;

7. da koncesionar ni uvrščen v evidenco poslovnih subjektov, katerim je prepovedano poslovanje s koncedentom na podlagi 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 ZintPK-UPB2);

8. da v zadnjih 12 mesecih pred izdajo dokazila ni imel blokiranih poslovnih računov;

9. da predloži finančni načrt, iz katerega so razvidni vsi stroški izvedbe projekta in ter da navede vire financiranja za pokritje predvidenih stroškov in izkaže, da razpolaga s finančnimi sredstvi, potrebnimi za realizacijo predvidene investicije;

10. da poda pisno izjavo, da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti, določene s tem koncesijskim aktom, razpisno dokumentacijo in vzorcem koncesijske pogodbe;

11. da razpolaga z ustrezno tehnično opremo in kadri, ki omogočajo kvalitetno izvedbo prevzetih obveznosti;

12. da bo uporabljal sodobne tehnologije in materiale, ki ustrezajo sodobnim standardom na trgu;

13. da izpolnjuje vse obvezne zakonske pogoje po veljavni zakonodaji in iz koncedentove razpisne dokumentacije;

14. ostale pogoje, določene v razpisni dokumentaciji.

Podrobnejšo vsebino pogojev in dokazil za izpolnjevanje pogojev bo koncedent določil v okviru javnega razpisa. Koncedent si pridržuje pravico, da v fazi javnega razpisa od ponudnikov zahteva, da predložijo dodatna pojasnila ali dokazila, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje postavljenih pogojev za priznanje sposobnosti.

15. člen

(merila za izbor koncesionarja)

Koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata.

Koncedent mora pri določitvi meril zasledovati javni interes tako, da bodo merila za izbor koncedenta oblikovana na način, da bodo bolje ocenjene ponudbe kandidatov, ki bodo v večji meri zagotovile izpolnitev javnega interesa, opredeljenega v 3. členu tega akta.

Podrobnejšo vsebino meril za izbor koncesionarja bo koncedent določil v okviru javnega razpisa.

16. člen

(pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire koncesionarja se pooblasti občinsko upravo.

Za izbor koncesionarja in podpis koncesijske pogodbe ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja koncesije se pooblasti župana.

17. člen

(strokovna komisija)

Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih vlog oziroma prijav ter za pripravo strokovnega poročila župan imenuje strokovno komisijo.

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Predsednik in ostali člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), kar potrdijo s podpisom izjave o izpolnjevanju tega pogoja.

Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz drugega in tretjega odstavka tega člena, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne

komisije (npr. javno odpiranje prijav). Poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa za strokovno komisijo zagotavljajo strokovne službe koncedenta in/ali zunanji strokovnjaki. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro koncesionarja.

Strokovna komisija pripravi poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb, ki ga posreduje županu. Predmetno poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca koncesijo, ki ga sprejme župan.

Akt izbire preneha veljati, če izbrani koncesionar ne podpiše koncesijske pogodbe v roku 60 dni od prejema pisnega poziva koncedenta k podpisu koncesijske pogodbe.

V. VZPOSTAVITEV, TRAJANJE IN SPREMEMBE KONCESIJSKEGA RAZMERJA

18. člen

(vzpostavitev)

Koncesijsko razmerje je vzpostavljeno z dnem podpisa koncesijske pogodbe, s katero se podrobneje uredijo medsebojna razmerja med koncedentom in koncesionarjem. Veljavnost koncesijske pogodbe je vezana na predložitev finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini in pod pogoji, ki bodo podrobneje določeni v razpisni dokumentaciji in vzorcu koncesijske pogodbe.

Sklenjena koncesijska pogodba ima naravo javnopravne pogodbe, zato lahko koncedent v njej opredeli določene javnopravne elemente, s katerimi se varuje javni interes.

V primeru neskladja med tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo veljajo določbe tega koncesijskega akta.

19. člen

(sprememba koncesijske pogodbe)

Koncedent ali koncesionar lahko zahtevata spremembo koncesijske pogodbe v primerih:

– spremembe zakonov in predpisov, ki bistveno vplivajo na spremembo določb koncesijske pogodbe;

– v primeru dodatnih investicij in storitev, ki niso bile vključene v prvotno koncesijsko pogodbo;

– spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo možno predvideti ob podpisu koncesijske pogodbe.

Koncedent lahko zahteva spremembo koncesijske pogodbe tudi v primeru, če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

Nedopustne so spremembe koncesijske pogodbe, pri katerih:

– bi se spremenila splošna narava koncesije;

– bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka podelitve koncesije, omogočili udeležbo drugih ponudnikov kot tistih, ki so bili prvotno izbrani, ali sprejem druge ponudbe kot tiste, ki je bila prvotno izbrana, ali pa bi k sodelovanju v postopku podelitve koncesije pritegnili še druge udeležence;

– bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje koncesije spremenilo v korist koncesionarja na način, ki ni bil predviden v prvotni koncesiji;

– bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg koncesije;

– bi se zamenjalo koncesionarja, razen pod pogoji, določenimi v 32. členu tega koncesijskega akta.

20. člen

(trajanje in podaljšanje razmerja)

Koncesijska pogodba se sklene za obdobje do največ 15 let.

Koncesijsko obdobje začne teči z dnem veljavnosti koncesijske pogodbe in uvedbe koncesionarja v projekt. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe, se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo natančno opredeljen v koncesijski pogodbi.

Trajanje razmerja se lahko podaljša največ za polovico s koncesijsko pogodbo dogovorjenega koncesijskega obdobja, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, še posebej v primeru, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni koncesijski pogodbi.

V primeru podaljšanja razmerja koncedent in koncesionar v postopku pogajanj brez predhodne objave uskladita vsebino aneksa, ki se sklene k sklenjeni koncesijski pogodbi in v katerem se opredelijo čas podaljšanja, razlogi za podaljšanje in druge določbe, s katerimi se spreminja osnovno koncesijsko pogodbo. Pred sklenitvijo aneksa mora koncedent pripraviti investicijski dokument, s katerim potrdi upravičenost sklenitve aneksa.

VI. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

21. člen

(enostranski ukrepi v javnem interesu)

Koncedent ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno koncesijsko razmerje in zavaruje javni interes.

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko koncedent uporabi:

– uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;

– izdajo izrednih obveznih navodil koncesionarju;

– začasni prevzem objekta v upravljanje;

– izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti obnovljenega;

– odvzem koncesije;

– uveljavljanje odkupne pravice.

Ukrep koncedenta mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati koncesionarja.

Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

22. člen

(začasni prevzem objekta v upravljanje)

Koncedent ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da začasno prevzame objekt v upravljanje in/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti obnovljenega objekta.

VII. DOLŽNOST POROČANJA IN NADZOR NAD IZVAJANJEM POGODBE

23. člen

(dolžnost poročanja)

Koncesionar je dolžan skladno z veljavno zakonodajo in predpisi redno voditi vse potrebne evidence, poročila in drugo potrebno dokumentacijo in jih na zahtevo koncedenta predložiti v roku 15 dni od zahteve.

Ob prenehanju veljavnosti koncesijske pogodbe je dolžan koncesionar skupaj s prenosom objekta, v celoti v last in posest koncedentu, brezplačno izročiti tudi vse evidence in vso dokumentacijo (gradbena dovoljenja, soglasja, investicijsko dokumentacijo, projektno dokumentacijo, dokazila o ustreznosti, dnevnike vzdrževanja itd.).

24. člen

(nadzor nad izvajanjem pogodbe)

Redni nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe izvaja koncedent. Koncedent lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo občinske uprave ali zunanjega izvajalca.

Koncedent lahko nad izvajanjem s pogodbo dogovorjene dejavnosti odredi tudi izreden nadzor. Za izvedbo izrednega nadzora župan imenuje posebno nadzorno komisijo. O izvedenem izrednem nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in predsednik nadzorne komisije.

Koncesionar mora koncedentu omogočiti nadzor, pregled objekta in vpogled v vso dokumentacijo, vezano na objekt, vključno z dokumentacijo, ki jo koncesionar označi kot poslovno skrivnost in se nanaša objekt, nadalje vpogled v vodene zbirke podatkov ter nuditi zahtevane podatke in pojasnila.

Nadzor mora potekati tako, da ne ovira opravljanja redne dejavnosti koncesionarja in tretjih oseb, praviloma le v poslovnem času koncesionarja. Izvajalec nadzora se izkaže s pooblastilom koncedenta.

O nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in koncedenta oziroma pooblaščenec koncedenta.

25. člen

(nadzorni ukrepi)

Če pristojni organ koncedenta ugotovi, da koncesionar ne izpolnjuje pravilno obveznosti iz koncesijskega razmerja, mu lahko z upravno odločbo naloži izpolnitev teh obveznosti oziroma drugo ravnanje, ki izhaja iz tega koncesijskega akta ali koncesijske pogodbe.

VIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA IN KONCESIJSKE POGODBE

26. člen

(redno prenehanje)

Koncesijsko razmerje redno preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti pogodbenih strank oziroma s pretekom časa, za katerega je bila koncesijska pogodba sklenjena.

27. člen

(predčasno prenehanje)

Koncesijsko razmerje predčasno preneha na načine in pod pogoji, kakor so opredeljeni v tem koncesijskem aktu, podrobneje pa v koncesijski pogodbi.

28. člen

(sporazumna razveza koncesijske pogodbe)

Pogodbeni stranki lahko med trajanjem koncesije tudi sporazumno razvežeta koncesijsko pogodbo.

Koncedent in koncesionar se lahko sporazumeta za razvezo koncesijske pogodbe v primeru, če ugotovita, da nadaljnje izpolnjevanje predmeta koncesijske pogodbe ni smotrno ali mogoče. V tem primeru s pisnim sporazumom določita vse medsebojne pravice in obveznosti, ki izvirajo iz sporazumne razveze koncesijske pogodbe ter tudi postopek objekta, vključno z vso vgrajeno opremo in napravami.

29. člen

(odvzem koncesije)

Koncesijska pogodba lahko zaradi odvzema koncesije s strani koncedenta predčasno preneha:

– če koncesionar ne začne z opravljanjem nalog iz tega koncesijskega akta v za to, s koncesijsko pogodbo določenem roku, zlasti če v dogovorjenem roku ne izvede dogovorjene obnove objekta;

– če je v javnem interesu, da se opravljanje nalog iz tega koncesijskega akta preneha izvajati v koncesijski obliki;

– če je proti koncesionarju uveden postopek prisilne poravnave ali stečaja ali drug postopek, ki ima za posledico prenehanje obstoja koncesionarja ali drugo obliko ugotovljene insolventnosti koncesionarja;

– če je bila koncesionarju izdana sodna ali upravna odločba zaradi kršitve predpisov, koncesijske pogodbe ali upravnih aktov, izdanih za izvajanje koncesije, na podlagi katere utemeljeno ni mogoče pričakovati nadaljnjega pravilnega izvajanja koncesije;

– če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil prevzetih obveznosti;

– če je po sklenitvi koncesijske pogodbe ugotovljeno, da je koncesionar dal zavajajoče in neresnične podatke, ki so vplivali na podelitev koncesije;

– če se uveljavlja protikorupcijska klavzula iz koncesijske pogodbe.

Odvzem koncesije ni dopusten v primeru, če je do okoliščin, ki bi odvzem utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Postopek za odvzem koncesije v primeru iz tretje alineje prvega odstavka tega člena koncedent ustavi, če je predlog za začetek stečajnega postopka pravnomočno zavrnjen in če je prisilna poravnava sklenjena ali potrjena.

Pogoji iz četrte alineje prvega odstavka tega člena, na podlagi katerih lahko začne koncedent postopek za odvzem koncesije, so izpolnjeni v trenutku, ko postane sodna ali upravna odločba, s katero je bila koncesionarju izrečena kazenska ali upravna sankcija, pravnomočna.

Obstoj razlogov iz prve, druge, pete, šeste in sedme alineje prvega odstavka tega člena se podrobneje določi v koncesijski pogodbi.

Koncedent mora koncesionarju o odvzemu koncesije izdati upravno odločbo, ki jo izda občinska uprava Občine Laško. Koncesijsko razmerje preneha z dnem dokončnosti odločbe o odvzemu koncesije.

V primeru odvzema koncesije je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta obnovljen objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati vrednost obnove objekta, izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

30. člen

(odkupna pravica)

Koncesionar se s koncesijsko pogodbo zaveže, da bo koncedentu pod pogoji, opredeljenimi s koncesijsko pogodbo (odkupna pravica koncedenta), na njegovo zahtevo prodal koncesijo in obnovljen objekt.

Koncedent in koncesionar s koncesijsko pogodbo opredelita vsebino in pogoje uveljavljanja odkupne pravice.

Z odkupom koncesije preneha koncesijsko razmerje z dnem dokončnosti odločbe o odvzemu koncesije, v katerem se določita najmanj obseg odkupa koncesije ter vrednost odkupa koncesije. Z dnem dokončnosti odločbe koncesionar preneha opravljati naloge iz tega koncesijskega akta, ki so predmet koncesije, koncedent pa v dogovorjenem obsegu prevzame obnovljen objekt.

Odkup je lahko tudi prisilen. Za prisilen odkup koncesije se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo razlastitev. Ob prisilnem odkupu je koncedent dolžan plačati koncesionarju odškodnino, ki se določa po predpisih o razlastitvi.

31. člen

(razdrtje koncesijske pogodbe)

Če bodisi koncedent bodisi koncesionar ne izpolnita svoje obveznosti, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pa pod pogoji, določenimi z zakonom, tem koncesijskim aktom in s koncesijsko pogodbo, odstopi od pogodbe z navadno izjavo.

Koncesijska pogodba lahko z (enostranskim) razdrtjem oziroma odpovedjo koncedenta preneha predvsem:

– če koncesionar ne obnovi ali upravlja objekta strokovno ali koncedentu povzroča škodo;

– zaradi ponavljajočih se in dokumentiranih kršitev predpisov ali koncesijske pogodbe s strani koncesionarja;

– če koncesionar koncesijsko pogodbo krši tako, da nastaja ali bi lahko nastala večja škoda koncedentu ali tretjim osebam;

– če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo;

– v drugih primerih, določenih s koncesijsko pogodbo.

V primeru izpolnitve katerega izmed pogojev iz prejšnjega odstavka lahko začne koncedent postopek za enostransko razdrtje koncesijske pogodbe.

Koncesionar lahko razdre koncesijsko pogodbo, če koncedent ne izpolnjuje svojih obveznosti iz koncesijske pogodbe tako, da to koncesionarju ne omogoča izvajanja koncesijske pogodbe.

Enostransko razdrtje koncesijske pogodbe ni dopustno v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanje utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali drugih nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Ob razdrtju koncesijske pogodbe je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati vrednost obnove objekta, izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi in v roku, določenem v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

S koncesijsko pogodbo se lahko podrobneje opredeli način in pogoje, pod katerimi je dopustno enostransko razdrtje koncesijske pogodbe s strani koncedenta.

S koncesijsko pogodbo se določijo višina pogodbene kazni (penali) in pogoji za unovčenje finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti v primeru, da je krivda za razdrtje pogodbe na strani koncesionarja.

Za razdrtje koncesijske pogodbe po tem členu se uporabljajo določbe zakona, ki ureja obligacijska razmerja glede odstopa od pogodbe zaradi neizpolnitve.

32. člen

(prenos koncesije)

Koncesionar ne sme brez predhodnega pisnega soglasja koncedenta prenesti koncesije na tretjo osebo.

Prenos koncesije je brez soglasja koncedenta dopusten le v primeru, ko nov koncesionar, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega koncesionarja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe iz tretjega odstavka 19. člena tega koncesijskega akta. O statusnih spremembah ter pomembnejših spremembah v strukturi članstva, vodenja ali nadzora je koncesionar dolžan koncedenta obvestiti.

33. člen

(izločitvena pravica)

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris) ima koncedent pravico, da za objekt, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, uveljavlja izločitveno pravico.

IX. VIŠJA SILA IN SPREMENJENE OKOLIŠČINE

34. člen

(višja sila in nepredvidljive okoliščine)

Višja sila in druge nepredvidljive okoliščine so izredne, nepremagljive in nepredvidljive okoliščine, ki nastopijo po sklenitvi koncesijske pogodbe in so zunaj volje pogodbenih strank (v celoti tuje pogodbenim strankam). Za višjo silo se štejejo zlasti potresi, poplave ter druge elementarne nezgode, stavke, vojna ali ukrepi oblasti, pri katerih izvajanje nalog iz tega koncesijskega akta ni možno na način, ki ga opredeljuje koncesijska pogodba.

O nastopu okoliščin, ki pomenijo višjo silo, se morata stranki v roku največ treh delovnih dni medsebojno obvestiti in dogovoriti o izvajanju nalog iz tega koncesijskega akta in koncesijske pogodbe v takšnih okoliščinah.

35. člen

(spremenjene okoliščine)

Če nastanejo po sklenitvi koncesijske pogodbe okoliščine, ki bistveno otežujejo izpolnjevanje obveznosti ene stranke in to v takšni meri, da bi bilo kljub posebni javnopravni naravi koncesijske pogodbe nepravično pogodbena tveganja prevaliti pretežno ali izključno zgolj na enega pogodbenega partnerja, ima stranka, ki zaradi spremenjenih okoliščin ne more uresničiti namena pogodbe, pravico zahtevati spremembo koncesijske pogodbe na način, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo.

Spremenjene okoliščine iz prejšnjega odstavka niso razlog za zahtevo po razvezi pogodbe in za enostransko prenehanje koncesijske pogodbe. Kljub spremenjenim okoliščinam je koncesionar dolžan izpolnjevati obveznosti iz tega koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

O nastopu spremenjenih okoliščin se morata stranki v roku največ treh delovnih dni medsebojno pisno obvestiti in dogovoriti o izvajanju koncesijske pogodbe v takšnih okoliščinah.

V kolikor koncedent in koncesionar ne dosežeta dogovora o spremembi koncesijske pogodbe na način, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo, je koncesionar dolžan izpolnjevati obveznosti iz tega koncesijskega akta in koncesijske pogodbe, ima pa pravico, da po sodni poti zahteva pravično spremembo ustreznih pogodbenih pogojev.

36. člen

(uporaba prava)

Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega koncesijskega razmerja na podlagi tega koncesijskega akta, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

Za reševanje sporov, povezanih s sklenitvijo, izpolnitvijo ali prenehanjem koncesijske pogodbe, ali v zvezi izvajanjem koncesije, je pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu koncedenta.

X. KONČNA DOLOČBA

37. člen

(začetek veljavnosti koncesijskega akta)

Ta koncesijski akt začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 430-0031/2017-4
Laško, dne 20. decembra 2017

Župan
Občine Laško
Franc Zdolšek l.r.

---

20. Spremembe Pravil za izvolitev predstavnikov v volilno telo za volitve člana državnega sveta ter za določitev kandidata za člana državnega sveta

Na podlagi 14. in 15. člena Zakona o državnem svetu (Uradni list RS, št. 44/92, 11/03 – skl. US, 73/03 – odl. US,

IAMB
Inštitut za aplikativno
mikologijo in biotehnologijo

Zavod inštitut za aplikativno mikologijo in biotehnologijo
Vegova 26
3000 Celje

Celje, 6.1.2022

Občina Laško
Mestna ulica 2
3270 Laško

Zadeva: Prošnja za podaljšanje prehodnega obdobja obnove bivše podružnične šole Reka

Obnova bivše podružnične šola Reka, je potekala v večih fazah in se je izkazala za zelo zahtevno in dolgotrajno, kar je bilo podano v predhodnih poročilih.

Objekt je bil potreben temeljitejše skratka popolne obnove, kot je bilo ocenjeno s strani večih strokovnjakov gradbene stroke. Zaradi sosledij del in neprestanih odlogov ter prilagajanju zatečenih stanj napak in dotrajanostjo, nenazadnje epidemioloških razmer, podaljšanju rokov dobav opreme, notranje opreme, delov in določenih materialov, se je obnova zavlekla v to jesen in zimski čas.

Zaradi stare gradnje iz kamenja in predhodnih nestrokovnih predelav, posegov bila temeljita obnova, odstranjevanje obstoječega in uporaba materialov in tehnik zahtevajo več obdelave in izvedbenega časa že zaradi same osnove zgradbe ter znanje izvajalcev. Vsa obstoječa izvedba objekta je sedaj izvedena pralno v epoksi barvah in keramiki, razen tal ki bodo izvedena na koncu v specialnem epoksidu in dilatiranimi zaokrožnicami.

Vzpostavitev takšnega laboratorija, večinoma zahteva še višje finančne vložke, kapacitete in oprema pa primerljiva z ničemer obstoječim v širiši regiji namenjenim za tovrstno dejavnost. Zaradi inženirskih znanj in podpore podjetij nam je uspelo urediti sorazmerno ugodno, glede na količino dela in zahtevnost. Vložek lastnega dela pa je bil zelo velik zaradi prihodnje funkcije objekta in mora urejen v detajle.

Objekt mora biti popolnoma funkcionalno (čiste sobe) dokončan do najmanjših detajlov pred zagonom, ker vsake napake v prihodnosti pomenijo probleme v delovnih procesih in veliko izgubo. V planu je tudi dograditev skladiščnega prostora, na katerem bo solarna elektrarna. V sklopu te nadgradnje ploščadi so soba za že nabavljeni paregenerator za proizvodnjo tehnološke pare pare, prostor za klimatizacijski sistem, pokrita kurilnico z zalogovniki vroče vode in regeneracijo toplote, ki je že izdelana. Glej prilogo: »IDZ Reka«.

V mesecu decembru, smo uredili sistem ogrevanja (pirolizni kotel) na biomaso, skupaj z hranilniki toplote in novimi črpalkami ter saniranimi radiatorji in cevnimi sistemi. Prav tako v tem času opravili izolacijo stropov napram neogrevanem podstrešju, z vpihovanjem celuloze

v povprečni debelini 30cm. Na ta način smo izolirali 250m^2 stropov. V tem letu še nameravamo zamenjati tudi azbestno streho, ki je dotrajala, skupaj z strelovodno zaščito.

Nabavljene so večinoma vse komponente naprav, ki še niso vgrajene (klimat, toplotna črpalka) razen zračnih razvodov in končnih filtrov in določenih senzorjev kontrole režima sob. Nabavljen je material za izdelavo tal, stropov, industrijska krmilja in elektrika pa je v sestavi, a so problemi v dobavi določenih komponent in krmilnikov. Izveden je popolnoma nov vodovodni sistem z centralno tople vode (prej ni obstajal) v nabavi pa je še reverzna osmoza sistemom za čiščenje in pripravo čiste vode, ki je potrebna pri naših procesih.

Spuščeni zrakotesni izolativni protipožarni strop je v pripravi izvedbe, skupaj z laboratorijskimi vodi medijev.

Vsi prostori imajo sedaj vgrajena nova kovinska prašno barvana vrata, dobavljena pa so bila posebna hitrotekoča vrata za čista prostora, sedaj so vgrajeni 3 kosi. Prav tako bo vzpostavljen nov električni dovod od transformatorja in trifazni sistem neprekinjenega napajanja vitalnih naprav in hibridnim inverterjem 30kW, za zagotavljanje neprestane oskrbe z električnim tokom.

Potrebna minimalna investicija dokončanja brez skladiščnega prostora in sončne elektrarne je okoli 45.000€, brez dela. Za lahki montažni objekt pa še čakamo ponudbe različnih ponudnikov.

Do sedaj je bilo vloženo skupaj več kot 146.000€ (glej prilogi, določeni računi še niso prispeli oz. dela situacije niso zaključene). Naj povemo, da je to zelo minimalistično postavljen projekt, ki bo kot celota imel znatno večjo vrednost, kot celota.

Za potrebe nečisto/čistega režima v objektu smo uredili na vstopu novo garderobo in dogradili nove stopnice in podest v keramiki, prav tako je delu inštalacija ter digitalizacija velikega sterilizatorja z kapaciteto 1,8m^3 in zračno zaporne sekcije.

Kot je bilo v že v sami predstavitvi projekta predvideno sodelovanje z lokalnimi kmetijami, smo v lanskem letu z vodilnim partnerjem UM, FKBV,Maribor uspeli na razpisu za sredstva evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja: **Pridelava gob na kmetiji in njena vloga v krožnem gospodarstvu pri pripravi visokokakovostnega gnojila primernega za ekološko pridelavo.** V sklopu tega projekta skupaj vrednega 250.000€, sta dve kmetiji KMG Tomaž Zeme in KMG Jernej Slapšak, vzpostavila visoko učinkoviti gobarni, ki bosta služita kot primer razvoja dopolnilnih dejavnosti na kmetiji in z tem temelja razvoja novih produktov ter tehnologij z namenom prilagajanja podnebnim spremembam in vzpostavitev smernic dejavnosti. Naša vloga vloga pa je priprava in dobava, substratov in razvoj ter razvoj tehnologije kroženja snovi s pomočjo gob, ki bo prenosljiva v našo okolje.

V objektu s pomočjo lokalnih obrtnikov, smo sedaj že postavili linijo za proizvodnjo substratov, ki omogoča proizvodnjo znatne količine zelo kvalitetnega pasteriziranega substrata dnevno, iz njih pa so zrasle že prve gobe na kmetijah Slapšak in Zeme. Kmalu pa sledi nadgradnja tega sistema v bolj avtomatiziranega. Zelo vseli dejstvo, da je v tem okolju veliko tehničnih podjetij in posameznikov, ki lahko sodelujejo pri izdelavi in razvoju večinoma prototipne opreme v namen proizvodnje in predelave gob.

Več na: https://www.institute-iamb.com/projekt-eip

Ob zagonu teh dveh gobarn, ki bosta prinesli dva delovna mesta na kmetiji, je nastala tudi možnost vzpostavitve praktičnih izobraževalnih programov na tem področju. Tovrstno izobraževanje ne obstaja pri nas v formalni obliki. Z sodelujočimi partnerji iz univerz, nameravamo v bližnji prihodnosti tudi akreditirati prakso z kreditnimi točkami za študente iz EU.

Prav tako smo prijavili BREATH triletni projekt z zelo kompetentnimi tujimi partnerji iz Francije in Španije ter deležniki iz izobraževalne sfere naše regije in Univerze v Ljubljani, Projekt je bil dobljen in se je pričel z 1.1.22. Omogočil je zaposlitev ene osebe, ki bo delala na projektnem razvoju naslednja leta. Z partnerji FKBV, Osijeka in Beograda, pa pripravljamo večje bolj ambiciozno zastavljene projekte, ki bodo omogočili zaposlitev še več kadrov.

Ker večinoma komponente nabavljamo na globalnem trgu in so bolj ali manj specialne, narave (sedanje dobave do 4 mesece), računamo da bomo ob sedanjem tempu, če ne bo problemov z dobavo delov in zaprtja, ali drugih kompleksnih okoliščin objekt zagnali najkasneje do konca **meseca Maja 2022**, ko bi se napravil popolni tehnični prevzem. Do tega datuma tudi naprošamo za podaljšanje prehodnega obdobja zapisanega v pogodbi JZP, glede na predvidene dodatne investicije in življensko dobo komponent in samega objekta, predvidenega dodatnega razvoja dejavnosti in multiplikacijskih učinkov predlagamo podaljšanje dobe trajanja stavbne pravice v skladu dogovorom, ki bo sprejemljiv obema stranema.

Prosimo za obravnavo vloge in pozitivno rešitev glede na dano situacijo, ki neprestano spreminja dobavne roke.Za vsa možna vprašanja in oglede izvedenih del smo na voljo.

S spoštovanjem

Janez Gorenšek

Priloge:

- Idejna zasnova »dozidava skladišča«,
- zbir stroškov po nazivu odhodkov za Zavod,
- zbir stroškov po nazivu odhodkov za d.o.o.,
- slike novih gobarn KMG Zeme in KMG Slapšak
- slike izolacije stropov, slika kurilnice, dimnik in vrata.

PRILOGE:

Slika 1 – Vpihana celulozna izolacija - detajl

Slika 2 – Kurilnica – Kotel na biomaso in zalogovnika

Slika 3 Parogenerator za proizvodnjo pare

Slika 4,5 Povezava med novo kurilnico in obstoječim dimnikom

Slika 6,7,8 Sekcijska vrata v objektu

Slika 9 Sodoben avtoklav, med kalibracijo.

Slika 10,11 Substrati proizvedeni, inkubirani.

Slike 12,13,14 Slike iz gojilnic Slapšak – Padež in Zeme - Stopca

Priloga 3: Slike izgradnje gobarn v različnih fazah (KMG Zeme, KMG Slapšak)

Gobarna pred zagonom KMG Zeme

Gobarna v izgradnji KMG Slapšak

Občina Laško
Mestna ulica 2, 3270 Laško
ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: : 430-0031/2017-40
Datum: 24. 2. 2022

ZAPISNIK
o ugotovitvah izvajanja del Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«

Komisija za pregled izvajanja projekta javno zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«, je bila imenovana dne 1. 2. 2022 s sklepom št. 430-0031/2017-39. Dne 24. 2. 2022 je komisija opravila ogled poteka izvajanje del na objekta bivše podružnične šole Reka in ugotovila, da so GOI dela, kot je bilo opisano v poročilu koncesionarja dejansko izvedena. Prav tako je komisija ugotovila, da vsa dela še niso zaključena in se še izvajajo. Na osnovi ogleda in ugotovitev bo komisija naročila sodnemu cenilcu, da izdela cenitveno poročilo o vrednosti vlaganj koncesionarja v objekt.

OBČINA LAŠKO

Zapisal:
mag Andrej Flis

Priloga:
- Lista prisotnih

Občina Laško
Mestna ulica 2, 3270 Laško
ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: : 430-0031/2017-39
Datum: 1. 2. 2022

Na podlagi 37. člena Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15-UPB in 68/18), člena 4.3 pogodbe o izvajanju javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«, z dne 28. 5. 2018 in aneksa št. 1 h pogodbi, sklenjenega dne 13. 2. 2019, izdajam naslednji

SKLEP
o imenovanju komisije za pregled izvajanje projekta javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka«

1. V komisijo za pregled izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva se imenujejo:
   - **mag. Andrej Flis** – predsednik komisije,
   - **Stanka Jošt** – članica,
   - **Marjan Kozmus,** predsednik odbora za gospodarski razvoj občine – član.

2. Naloga komisije je, da preveri potek izvajanje projekta javno-zasebnega partnerstva, predvsem iz vidike kvalitete in stroškov izvajanja aktivnosti in izvajanje aktivnosti po terminskem planu ter o tem pripravi pisno poročilo.

3. Komisija naroči sodnemu cenilcu, da oceni vrednost izvedenih del na projektu javno-zasebnega partnerstva.

Župan Občine Laško
Franc Zdolšek

OBČINA LAŠKO

Vročiti:
- članom komisije
- v zadevo

Občina Laško
Mestna ulica 2, 3270 Laško
ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

LISTA PRISOTNIH

na pregledu izvajanje projekta javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta bivše podružnične šole Reka, ki je bila

dne 24. 2. 2022 na objektu bivše PŠ Reka

Zap. št.	Ime in priimek	Podjetje	Telefon	e-Pošta	Podpis
1.	Mag. Andrej Flis	Občina Laško	03/ 733-87-31	andrej.flis@lasko.si	
2.	Stanka Jošt	Občina Laško	03/ 733-87-12	stanka.jost@lasko.si	
3.	Marjan Kozmus	Občina Laško	031-379-906	kozmus.marjan@siol.net	
4.	Janez Gorenšek	IAMB, Zavod	040-755-110	janez.gorensek@gmail.com	
5.	Marjan Leskovar	GRIN d.o.o.	041-324-769	ivi.leskovar@siol.net	
6.					
7.					

mag. Silvo PLESNIK, univ.dipl.inž.grad
Ul. B. Vinterja 6a, Slov. Konjice 041 62-74-60
Sodni cenilec za gradbeništvo

CENITVENO POROČILO

o tržni vrednosti lastninske pravice na objektu - stavbi št. 602 in zemljišču parcelah št. 807/5, 807/6 k.o. Reka (1025) ter nadomestilo za stavbno pravico

Bivša podružnična šola OŠ Primoža Trubarja v Reki

naslov:	Reka 32, 3270 Laško
oznaka enote:	1025-602-1
k.o.:	Reka (1025)
parcele št.:	807/5 in 807/6
ID nepremičnine:	6733727 in 6733729

Lastniki po ZK podatkih :

Občina Laško, Mestna ul. 2, 3270 Laško - 1/1
(vknjižena stavbna pravica 9002 - ID 6976874)

Sl. Konjice, 18.05.2022

Zadeva: ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini ter nadomestilo za stavbno pravico

V skladu z naročilom s strani naročnika sem izdelal oceno tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini. Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost lastninske pravice na predmetni nepremičnini v informacijo naročniku v morobitnem postopku kupoprodaje. Nepremičnina je ocenjevana kot bremen prosta.

Predmetno posest, ki je predmet ocenitve, predstavlja v zgoraj navedena nepremičnina.

Tržna vrednost je cena izražena v denarnem ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem tržišču pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, nobeden od njiju ni prisiljen kupovati ali prodajati ter sta oba dobro obveščena o vse pomebnih dejstvih (o nepremičnini, o trgu).

Na podlagi analiz, ki so predstavljene v nadaljevanju poročila, menim, da znaša tržna vrednost lastninske pravice na predmetni nepremičnini na dan 18.05.2022

222.200,00 EUR,

vrednost stavbne pravice upoštevaje vlaganja imetnika stavbne pravice (koncesionarja JZP) pa:

122.287,31 EUR.

Doba, ko se izenačita vrednosti vlaganja in stavbne pravice znaša 19 let in 9 mesecev.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
mag. SILVO PLESNIK
Ul. Borisa Vlaterja 6 A
SLOVENSKE KONJICE

Silvo PLESNIK
Sodni cenilec za gradbeništvo

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Namen : ocena vrednosti lastninske pravice na nepremičnini - poslovnem objektu ter zemljišču na lokaciji Reka 32, Laško - k.o. Reka (1025) in nadomestilo za stavbno pravico.

1.2 Ogled oz. razgovor: 09.05.2022

1.3 Naročnik poročila: Občina Laško. Namen cenitve lastninske/stavbne pravice na nepremičnini je določiti tržno vrednost predmetnih pravic.

1.4 Vrednost je izračunana na podatke v času: maj 2022 na dan : 18.5.2022

1.5 Upoštevani predpisi : predpisi s področja nepremičnin
Upoštevan je standard MSOV in SPS 2, Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), PNRZ in LI.

1.6 Podatki so pridobljeni s strani naročnika in uradnih evidenc ter na osnovi zunanjega ter notranjega ogleda nepremičnine.

1.7 Cenilec:
Cenitveno poročilo je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo mag. Silvo PLESNIK, univ. dipl. ing. grad. (Št. odločbe 705-740/2013 z dne 19.06.2013 - RS MP).

1.8 Identifikacija obravnavane nepremičnine:

naslov:	Reka 32, 3270 Laško
oznaka enote:	1025-602-1
k.o.:	Reka (1025)
parcela št.:	807/5 in 807/6
ID nepremičnine:	6733727 in 6733729

1.9 Ostalo: /

2.0 Posebno:

Zaradi posebne oblastvene zahteve, ukrepov države za zajezitev in obvladovanje epidemije COVID-19 je ogled nepremičnine bil opravljen z notranje in zunanje strani ter okolice, izmere zaradi nepravilnega tlorisa povzete po pridobljenih podatkih s strani plačnika cenitve - Občine Laško. V zadnjem času sem obravnavano lokacijo in okolico večkrat obiskal tako, da sem s stanjem soseske in okolice seznanjen. Podrobni podatki o gibanju cen nepremičnin v občini in okolici so povzeti po uradnih podatkih GURS.

Fotografije notranjosti so bile pridobljene s strani imetnika stavbne pravice in z moje strani ob ogledu nepremičnine.

2.0 OSNOVE - IZHODIŠČA VREDNOTENJA

Tržna vrednost je cena izražena v denarnem ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na konkurenčnem odprtem tržišču pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, nobeden od njiju ni prisiljen kupovati ali prodajati ter sta oba dobro obveščena o vse pomebnih dejstvih (o nepremičnini, o trgu).

Pogoji, da bo vrednost tržna :
- kupec in prodajalec sta podobno motivirana za posel
- obe strani sta dobro informirani in delujeta vsaka v skladu s svojimi idealnimi interesi
- na razpolago je dano dovolj časa za delovanje trga in za iskanje podobnih nepremičnin
- plačilo je izvršeno v denarju ali v ekvivalentu

Cena predstavlja znesek, ki je plačilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali nobeni posebni pogoji, stroški ali obveznosti financiranja, ki so nastali v času transakcije.

Izraz "prisilna prodaja" se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in od razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno oceniti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Cena, ki se lahko doseže v prisilni prodaji, je le naključno povezana s tržno vrednostjo ali katero koli drugo podlago, opredeljeno v tem standardu. "Prisilna prodaja" je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Predmet vrednotenja je v nadaljevanju opisana pravica na nepremičninah.

Metodologija vrednotenja:

pri določanju vrednosti predmetne nepremičnine so uporabljene sledeči načini:
- nabavnovrednostni način
- na donosih zasnovan način (le informativno, saj za to ni dovolj podatkov na trgu)
- način tržnih primerjav

Nabavnovrednostni način

ta način temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav (objekt in zunanja ureditev) in pričakovanega donosa investitorja. Ta način običajno vključuje sledeče korake:
- oceniti reprodukcijske ali nadomestitvene stroške izgradnje nove izboljšave
- oceniti vse elemente zmanjšanja vrednosti (fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomsko (zunanje) zastaranje)
- odšteti popravek vrednosti od stroškov izgradnje (dobimo sedanjo vrednost) izboljšav
- prišteti donos investitorja (po oceni do 10 % vrednosti izboljšav)

- prišteti vrednost zemljišča
- v končni oceni vrednosti ta način upoštevam z ustrzno utežjo

Na donosih zasnovan način:
z donosnostnim načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine tako, da dobimo sedanjo vrednost nepremičnine z diskontiranjem projekcije bodočih donosov za načrtovano obdobje in pri tem upoštevamo še iztržek prodaje nepremičnine na koncu načrtovanega obdobja. Pri tem bo uporabljena ocena najemnine (iz podatkov o bruto najemninah podobnih stanovanj). Pri izračunu je potrebno upoštevati stopnjo kapitalizacije (določeno na osnovi metode dograjevanja ali tržnih primerjav). Koraki, ki jih izvedemo pri tem načinu so naslednji:
- ocenimo neto donos nepremičnine v načrtovanem obdobju (5, 10 ali 15 let)
- ocenimo iztržek na koncu načrtovanega obdobja
- ocenimo diskontno stopnjo
- diskontiramo neto donos in iztržek

Način tržnih primerjav:

pri tem načinu določim vrednost nepremičnine na osnovi opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine, ki so bile prodane po tržni vrednosti. Prilagoditve opravim zaradi različnih lastnosti, ki jih imajo posamezne nepremičnine. Kot osnovo za prilagoditev upoštevam svojo bazo podatkov, ki jo izgrajujem že daljše časovno obdobje. Prav tako pa koristim tudi podatke posameznih agencij, ki se ukvarjajo s posredovanjem pri transakcijah z nepremičninami. Zaradi varovanja poslovnih podatkov pri izvedbi prilagoditev ne navajam konkretnih identifikacijskih podatkov ampak samo podatke, na osnovi katerih je mogoče opraviti prilagoditve. Pri tem je slabost v tem, da je nepremičninski trg v Sloveniji dokaj majhen . Prilagoditve se nanašajo predvsem na čas transakcije ter na fizične različnosti nepremičnin (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanja, ugodnosti lokacije, funkcionalne ustreznosti, dostopnosti, starosti).

3.0 TEHNIČNI OPIS IN UPORABLJENA MERILA

Nepremičnina se nahaja v ruračnem območju (Reka), v okolici Laškega.
Na samem območju se nahajajo pretežno stanovanjski objekti in kmetijska gospodarstva ter kmetijske in gozdne površine.
Izvedena je osnovna komunalna infrastruktura za funkcioniranje te lokacije.
Dostop do lokacije je lahko z več smeri, lokacija je ustrezno dostopna, v bližini se nahajajo tudi parkirne površine (gre za bivšo podružnico osnovne šole).

Dovoz na samo lokacijo je lokalne ceste.

Vir: i-občina

Pogled na okolico nepremičnine

Vir: i-občina

Pogled na obravnavano stavbo (Reka 32, Laško) - stavba št. 602

Poslovni objekt P +pst je neto tlorisne površine
(po podatkih GURS): 154,10 m2 (uporabna površina - vseh etaž - GURS)
544,80 m2 (površina dela stavbe - GURS)

Objekt na osnovi predhodnih izmer (Leskovar):

NETTO POVRŠINA PRITLIČJA skupaj:	=	256,65	m²
UPORABNA POVRŠINA PRITLIČJA skupaj	=	228,08	m²
NETTO POVRŠINA PODSTREŠJA skupaj:	=	281,63	m²
UPORABNA POVRŠINA PODSTREŠJA skupaj	=	0,00	m²
NETTO POVRŠINA OBJEKTA skupaj:	=	538,28	m²
UPORABNA POVRŠINA OBJEKTA skupaj	=	228,08	m²

Neto tlorisne površine po SIST ISO 9836 in na osnovi idejne zasnove za dozidavo skladišča znašajo:

Pritličje:

1. Prostor 1	64,70 m2	
2. Prostor 2	10,85 m2	
3. Prostor 3	5,55 m2	
4. Prostor 4	46,88 m2	
5. Hodnik	48,63 m2	
6. Prostor 6	15,13 m2	
7. Shramba	0,00 m2	- višina prostora ne ustreza standardom za prostore
8. Stopnišče	15,84 m2	
9. Predprostor 1	14,90 m2	
10. Predprostor 2	2,95 m2	
11. Sanitarije skupaj	6,74 m2	
12. Prostor 7	20,07 m2	
13. Vetrolov	4,40 m2	
skupaj:	**256,64** m2	

Podstrešje:

Prostor - podstrešje	281,63 m2
skupaj:	**281,63** m2

Prizidek (kurilnica), skladiščni del še ni izveden

1. Kurilnica	15,90 m2
skupaj:	**15,90** m2

Poslovna stavba št. 602 k.o. Reka (1025):

240,80 m2 - uprabne površine
281,63 m2 - tehnične površine
15,84 m2 - komunikacije

Pomožni objekt (kotlovnica), še brez skladišča

15,90 m2 - uprabne površine
0,00 m2 - tehnične površine
0,00 m2 - komunikacije

Vir: GURS

Pogled na lokacijo parcel 807/5, 807/6 k.o. 1725 s stavbo št. 602

Poslovni objekt - stavba št. 602 na parceli 807/5 k.o. Reka (1025) - bivša šola

Karakteristike klasično zidanega objekta - bivša podružnična OŠ:
- dvoetažni objekt - P+pst - klasično izveden
- leto graditve: 1901 (GURS)
- leta obnove: 1960 - obnova strehe, fasade, oken ter 1991 obnova instalacij
- temelji: kamnitobetonski - pasovni;
- medetažna konstrukcija: delno obokana in delno lesena
- stene: - klasično zidane obodne in nosilne notranje stene in montažne predelne
- streha: štirikapnica, neizolirana, kritina so salonit plošče
- kleparska dela: pocinkana pločevina
- fasada: G+F
- stavbno pohištvo: - vratna krila in podboji notranjih vrat PVC, enako vhodna vrata, delno tudi elktrična hitrodvižna rolo vrata
  - okna: enojna - eno krilna (IZO zasteklitev) - PVC
- elektroinštalacije: 3- faze
- vodovod: javni
- ogrevanje: pirolizna centralna peč v sosednjem objektu (kurilnici)
- ogrevanje sanitarne vode: preko peči
- talne obloge: delno brušen teracco, pretežno keramika in delno epoksi premazi
- stenske in stropne obloge: protiprašna slikarija in keramika
- ostalo: kanalete za IT tehnologijo
- zunaja ureditev: zunanja ureditev je zgolj utrjen makadamski dovoz
- odvajanje fekalnih voda je v kanalizacijo

Foto

Poslovni objekt - stavba še brez katastrske številke na parceli 807/5 in 807/7 k.o. Reka (1025) - kotlovnica in skladišče k bivši šoli

Karakteristike klasično zidanega objekta - ob bivši podružnični OŠ:
- enoetažni objekt - P - klasično izveden
- leto graditve: gradnja v teku (še nezaključena)
- leta obnove: /
- temelji: armiranobetonska temeljna plošča
- medetažna konstrukcija: /
- stene: - klasično zidane stene
- streha: enokapnica (predbidena sončna elektrarna na strehi)
- kleparska dela: pocinkana pločevina

- fasada: predvideni izolativni paneli (npr. Trimo trebnje)
- stavbno pohištvo: - vratna krila in podboji vrat PVC
  - okna: /
- elektroinštalacije: 3- faze
- vodovod: javni
- ogrevanje: pirolizna centralna peč
- ogrevanje sanitarne vode: preko peči
- talne obloge: epoksi premazi
- stenske in stropne obloge: slikarija
- ostalo: /
- zunaja ureditev: pripravljene so že AB parapetne stene kot temelji za nosilno kovinsko konstrukcijo za skladišče

Foto

Pogled na kotlovnico

Površine po SIST ISO 9836 - poslovni objekt (bivša podružnična šola)

Uporabne površine	240,80 m2 (48 %)
Tehnične površine	281,63 m2 (52 %)
Kumunikacijske površine	15,84 m2 (0 %)
Skupaj:	538,27 m2

Komunalna oprema okolice:

- individualna kom. raba :
  - elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon, ,...

- kolektivna kom. raba:
  - asfaltno cestišče brez robnikov in pločnikov, javna razsvetljava,...

Površine po SIST ISO 9836 - poslovni (pomožni) objekt - kotlovnica s skladiščem

Uporabne površine	15,90 m2 (100 %)
Tehnične površine	0,00 m2 (0 %)
Kumunikacijske površine	0,00 m2 (0 %)
Skupaj:	15,90 m2

Komunalna oprema okolice:

- individualna kom. raba :
  - elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon,...

- kolektivna kom. raba:
  - asfaltno cestišče z robniki in pločniki, javna razsvetljava, ...

Analizo najgospodarnejše rabe zemljišča ne izvedem, saj je evidentno, da gre za nepremičnino v ruralni soseski, ki predstavlja poslovni objekt z dobro dostopnostjo. Zasedenost zemljišča je ob obstoječi gradnji tolikšna, da ni mogoče pričakovati, da bi z drugačno pozidanostjo lahko bili doseženi boljši Fsi faktorji. Prav tako ni mogoče, da bi bilo na obravnavanem območju smiselno graditi/preurediti večetažni objekt za drug namen oz. razširjen sosednji objekt, predvsem z ekonomskega vidika.
Poslovna soseska omejuje gabarite (višine) objektov na obstoječe.
Pomen najgospodarnejše rabe zemljišča je v tem, da je to tista varianta (pozidave), ki je zakonsko dovoljena, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo dohodka najvišjo sedanjo vrednost.
Skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV, točka 32: "Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi."
MSOV pa dalje pravi: "Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost

ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine." In še: " Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

- da se ugotovi ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
- da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- da je finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali je drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanjustroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe."

ANU v obravnavanem primeru:
Menim, da komentar o najgospodarnejši uporabi v obravnavanem primeru ni smiselen zaradi naslednjega:

- predmetna nepremičnina je grajena v 1901 in je delno že obnovljena in že zaradi tega ni bila izkoriščena in je v takšnem stanju, da bi stroški predelave (odstranitve in izpraznitve zemljišča) predstavljali finančno nepotreben strošek; možna pa je adaptacija
- Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU) obstoječe pozidave bi vključevala scenarij, da bi lastnik (ali morebitni kupec) predelal stavbo v stavbo z drugačno namembnostjo, ki bi bila gospodarnejša od sedanje uporabe in tudi najgospodarnejša od vseh možnih ostalih uporab. Možnost bi bila še, da bi obstoječa stavba bila namenjena drugačni uporabi od sedanje. Poleg navedenega bi tudi za primerljive nepremičnine bilo možno spremeniti sedanjo uporabo v najgospodarnejšo uporabo, če bi bilo to gospodarnejše od nadaljevanja sedanje uporabe. Menim, da nobeden od navedenih scenarijev ni realno verjeten in je s tem opustitev ANU utemeljena. Trenutna raba je najgospodarnejša raba.

Pojasnilo je podano v kontekstu ocenjevanja vrednosti lastninske pravice obravnavane nepremičnine in ne velja tudi na splošno.

Pogled na širšo lokacijo obravnavane nepremičnine - vir: i-občina

Pogled na ožjo lokacijo obravnavane nepremičnine - vir: i-občina

Podatki o stavbi

Katastrska občina 1025 REKA, številka stavbe 602

Katastrski vpis	Da	Število delov stavbe	1
		Grafični prikaz	

Podrobni podatki o stavbi

Legenda podatkov: Register nepremičnin | Kataster stavb | Zbirni kataster GJI | Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE	Reka 32
POVRŠINA STAVBE (m²)	544,8

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m²)
1025 REKA	807/5	347,0

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	11,7
LETO IZGRADNJE STAVBE	1901
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0

TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	1992
LETO OBNOVE FASADE	1995
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE d.d.	100 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1	-	Šola, vrtec	Da

Legenda podatkov: Register nepremičnin | Kataster stavb | Drugi upravljalci

Katastrska občina 1025 številka stavbe 602 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Reka 32
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Šola, vrtec
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	154,1
POVRŠINA DELA STAVBE (m^2)	544,8
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - [illegible]
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1990
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1991
DVIGALO	
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m^2)
poslovni prostor	154,1
nestanovanjski prostor	1383,7

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatek izvemo na naslovu: Geodetski upravni ali Geodetska uprava RS. S pisno vlogo lahko zaprosite za podrobnejšo razčlenitev prostorov.

Podatki o parceli

Katastrska občina 1025 REKA, številka parcele 807/5

Površina parcele (m²)	347	Katastrski dohodek (EUR)	0.00
Urejena parcela	Da	Grafični prikaz	

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov — Register nepremičnin — Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²)	347
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
posejana zemljišča tloris stavbe	100.0

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželja brez rabe	100.0

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m²)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	347	602

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
OBČINA LAŠKO	Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško	5874505	1/1	Lastnik
OBČINA LAŠKO	Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško	5874505		Začasni upravljavec

Katastrska občina 1025 REKA, številka parcele 807/6

Površina parcele (m²)	433	Katastrski dohodek (EUR)	0.00
Urejena parcela	Da	Grafični prikaz	

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov — Register nepremičnin — Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²)	433
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
posejana zemljišča	88.3
posejana zemljišča tloris stavbe	11.7

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine podeželja brez rabe	86.0
zelišča, vode	3.0
druga kmetijska zemljišča	11.0

4.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način na osnovi nadomestitvenih stroškov

Vrednost nepremičnine - stroški izboljšav (objektov in zunanje ureditve) brez zemljišča

A. Izboljšave

1. Objekt - poslovna stavba - bivša podružnica osnovne šole Laško, k.o. Reka

Neto tlorisna površina - po SIST ISO 9836

Uprabne površine	TP =	240,80	m2 (neto tlorisne površine)
Tehnične površine	TP =	281,63	m2 (neto tlorisne površine)
Komunikacijske p.	TP =	15,84	m2 (neto tlorisne površine)
	Skupaj:	538,27	m2 (neto tlorisne površine)

NSNO (ocena nabavnega stroška novega objekta)

	m2		€/m2		nabavni strošek
NSN U	240,80	x	1.250,00	=	301.000,00 €
NSN T	281,63	x	550,00	=	154.896,50 €
NSN K	15,84	x	750,00	=	11.880,00 €
				Skupaj:	467.776,50 €

- ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

- dejanska starost:	52,2	let - obnove
- ekonomska življenj. doba:	80	let
- kronološka starost	121	let (GURS)
- absolutna življenjska doba	100	let
- poprečna cena gradnje	869,04	€/m2

A. Gradbena dela - 53%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Zemeljska 10%	46.777,65 €		46.777,65 €	52,2	80	65,25%	0,00 €	30.522,42 €
Betonska 8%	37.422,12 €		37.422,12 €	52,2	80	65,25%	0,00 €	24.417,93 €
Zidarska 15%	70.166,48 €		70.166,48 €	52,2	80	65,25%	0,00 €	45.783,62 €
Tesarska 2%	9.355,53 €		9.355,53 €	52,2	80	65,25%	0,00 €	6.104,48 €
Krovska 9%	42.099,89 €	42.099,89 €		60	50	70,00%	29.469,92 €	0,00 €
Kanalizacija 1%	4.677,77 €		4.677,77 €	52,2	50	70,00%	0,00 €	3.274,44 €
Fasada 8%	37.422,12 €		37.422,12 €	52,2	40	70,00%	0,00 €	26.195,48 €
	247.921,55 €				Skupaj odpis gr. dela:		29.469,92 €	136.298,38

B. Obrtniška - 32%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Kleparska 3%	14.033,30 €	14.033,30 €		10	40	25,00%	3.508,32 €	0,00 €
Ključavničar. 3%	14.033,30 €	14.033,30 €		1	40	2,50%	350,83 €	0,00 €
Mizarska 6%	28.066,59 €	28.066,59 €		1	40	2,50%	701,66 €	0,00 €
Keramičarska 3%	14.033,30 €	14.033,30 €		1	40	2,50%	350,83 €	0,00 €
Tlakarska 9%	42.099,89 €	42.099,89 €		1	40	2,50%	1.052,50 €	0,00 €
Slikopleskar. 8%	37.422,12 €	37.422,12 €		1	10	10,00%	3.742,21 €	0,00 €
	149.688,48 €				Skupaj odpis obrt. dela:		9.706,36 €	0,00 €

C. Instalacije - 15%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Vodovod, kanalizacija 3%	14.033,30 €	14.033,30 €		1	40	2,50%	350,83 €	0,00 €
Ogrevanje, hl. 7%	32.744,36 €	32.744,36 €		1	30	3,33%	1.091,48 €	0,00 €
Elektro instlacije 5%	23.388,83 €	23.388,83 €		1	30	3,33%	779,63 €	0,00 €
	70.166,48 €				Skupaj odpis instalac.:		2.221,94 €	0,00 €

D. Investitorski stroški - 15%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
Invest. stroški 15 % od GOI	70.166,48 €		70.166,48 €	52,2	80	65,25%	0,00	45.783,62
	70.166,48 €				Skupaj odpis inv.str..:		0,00	45.783,62

Fizično zastaranje skupaj:

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
GOI + inv. str.	537.942,98	261.954,84	275.988,14				41.398,22	182.082,00

Fizično zastaranje kratkotrajnih (KE) in dolgotrajnih elementov (DE) skupaj znaša:

- *fizična obrabljenost* 223.480,22 €

- *funkcionalno zastaranje :*

- slaba toplotna izolativnost podstrešja, fasade

538,27 x 100,00 €/m2 = 53.827,00 €

- *ekonomsko zastaranje :*

- /

538,27 x 0,00 €/m2 = 0,00 €

Rekapitulacija zastaranja :

- fizična obrabljenost :	-223.480,22 €
- funkcionalno zastaranje :	-53.827,00 €
- ekonomsko zastaranje:	0,00 €
Skupaj:	-277.307,22 €

- strošek objekta (SO = NSNO - ZO) - objekt na parceli 807/5 k.o. Reka

467.776,50 € -277.307,22 € = **190.469,28 €**

2. Objekt - poslovna (pomožna) stavba - kotlovnica (z bodočim skladiščem)

Neto tlorisna površina - po SIST ISO 9836

Uprabne površine	TP =	15,90 m2 (neto tlorisne površine)
Tehnične površine	TP =	0,00 m2 (neto tlorisne površine)
Komunikacijske p.	TP =	0,00 m2 (neto tlorisne površine)
	Skupaj:	15,90 m2 (neto tlorisne površine)

NSNO (ocena nabavnega stroška novega objekta)

	m2		€/m2		nabavni strošek
NSN U	15,90	x	1.200,00	=	19.080,00 €
NSN T	0,00	x	750,00	=	0,00 €
NSN K	0,00	x	750,00	=	0,00 €
				Skupaj:	19.080,00 €

- ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

- dejanska starost:	1 let - obnove
- ekonomska življenj. doba:	70 let
- kronološka starost	1 let (GURS)
- absolutna življenjska doba	100 let
- poprečna cena gradnje	1200,00 €/m2

A. Gradbena dela - 55%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Zemeljska 10%	1.908,00 €		1.908,00 €	1	70	1,43%	0,00 €	27,26 €
Betonska 8%	1.526,40 €		1.526,40 €	1	70	1,43%	0,00 €	21,81 €
Zidarska 15%	2.862,00 €		2.862,00 €	1	70	1,43%	0,00 €	40,89 €
Tesarska 2%	381,60 €		381,60 €	1	70	1,43%	0,00 €	5,45 €
Krovska 9%	1.717,20 €	1.717,20 €		1	50	70,00%	1.202,04 €	0,00 €
Kanalizacija 1%	190,80 €		190,80 €	1	50	70,00%	0,00 €	133,56 €
Fasada 10%	1.908,00 €		1.908,00 €	1	40	70,00%	0,00 €	1.335,60 €
	10.494,00 €				Skupaj odpis gr. dela:		1.202,04 €	1.564,56

B. Obrtniška - 29%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Kleparska 3%	572,40 €	572,40 €		1	40	2,50%	14,31 €	0,00 €
Ključavničar. 3%	572,40 €	572,40 €		1	40	2,50%	14,31 €	0,00 €
Mizarska 6%	1.144,80 €	1.144,80 €		1	40	2,50%	28,62 €	0,00 €
Keramičarska 0%	0,00 €	0,00 €		1	40	2,50%	0,00 €	0,00 €
Tlakarska 9%	1.717,20 €	1.717,20 €		1	40	2,50%	42,93 €	0,00 €
Slikopleskar. 8%	1.526,40 €	1.526,40 €		1	10	10,00%	152,64 €	0,00 €
	5.533,20 €				Skupaj odpis obrt. dela:		252,81 €	0,00 €

C. Instalacije - 16%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE)	OV (DE)
Vodovod, kanalizacija 2%	381,60 €	381,60 €		1	40	2,50%	9,54 €	0,00 €
Ogrevanje, hl. 9%	1.717,20 €	1.717,20 €		1	30	3,33%	57,24 €	0,00 €
Elektro instlacije 5%	954,00 €	954,00 €		1	30	3,33%	31,80 €	0,00 €
	3.052,80 €				Skupaj odpis instalac.:		98,58 €	0,00 €

D. Investitorski stroški - 15%

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
Invest. stroški 15 % od GOI	2.862,00 €		2.862,00 €	1	70	1,43%	0,00	40,89
	2.862,00 €				Skupaj odpis inv.str..:		0,00	40,89

Fizično zastaranje skupaj:

	NV (€)	Kratkotrajni elementi (€)	Dolgotrajni elementi (€)	Dejanska starost-let	Doba koristnosti	Odpis (%)	OV (KE) €	OV (DE) €
GOI + inv. str.	21.942,00	10.303,20	11.638,80				1.553,43	1.605,45

Fizično zastaranje kratkotrajnih (KE) in dolgotrajnih elementov (DE) skupaj znaša:

- *fizična obrabljenost* 3.158,88 €

- *funkcionalno zastaranje :*

- slaba toplotna izolativnost, veliko vertikalnih komunikacij

15,90 x 100,00 €/m2 = 1.590,00 €

- *ekonomsko zastaranje :*

- /

15,90 x 0,00 €/m2 = 0,00 €

Rekapitulacija zastaranja :

- *fizična obrabljenost :*	-3.158,88 €
- *funkcionalno zastaranje :*	-1.590,00 €
- *ekonomsko zastaranje:*	0,00 €
Skupaj:	-4.748,88 €

- strošek objekta (SO = NSNO - ZO) - pomožni objekt na parceli 807/5 k.o. Reka

19.080,00 €	-4.748,88 €	=	**14.331,12 €**

3. Zunanja ureditev (pripadajoča površina na obravnavanih parcelah)

Ocena vrednosti zunanje ureditve

Zunanje ureditve ni izvedene oz. so ob (in delno pod) objektom zgolj utrjene površine

3. Donos investitorja

- donos investitorja (DI) je denarno nadomestilo subjekta za vodenje priprave zemljišča in postopka graditve

- donos investitorja ocenim na 10 % stroškov izboljšav (objekta in zunanje ureditve)

DI = (%) x (SO+SZU):

SO 1 =	190.469,28 €
SO 2 =	14.331,12 €
ZU =	0,00 €
	204.800,40 €
DI =	**20.480,04 €**

Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine brez zemljišča :

Strošek objektov	190.469,28 €
Strošek zunanje ureditve	0,00 €
Donos investitorja	20.480,04 €
Skupaj :	**210.949,32 €**

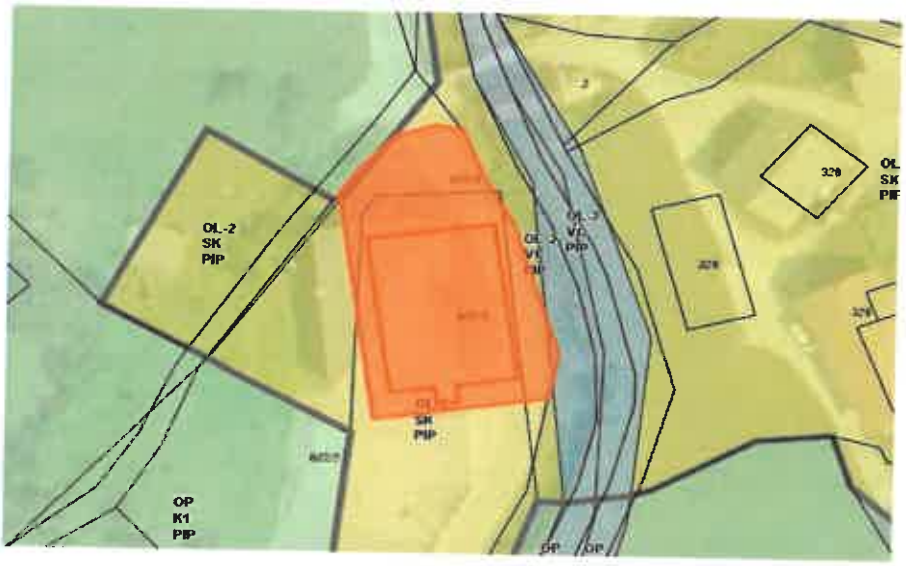
B. Zemljišče

Za izračun tržne vrednosti uporabim način tržnih primerjav (oz. preteklih ponudb) in sicer za parcele, ki so sestavni del predmetne nepremičnine - fundusa (z okolico oz. dvoriščem).

Podatke za podobne nepremičnine najdem delno v svojih bazah podatkov in delno na nepremičninskih agencijah in nepremičninskih oglasih, v osnovi pa preko FURS in GURS.

Vir: i-občina

Zemljišče je po namenski rabi v celoti stavbno zemljišče.



Vir: i-občina

Zgoraj prikazano zemljišče ima po prostorskih aktih občine status stavbnega zemljišča, (območja podeželskega naselja), pripadajoča velikost pa znaša:

k.o.	Parcela	Površina skupaj	Površina (SZ)	Površina (ostalo)	ID
1025	807/5	347,00	347,00	0,00	6733727
1025	807/6	433,00	433,00	0,00	6733729
Skupaj :		780,00	780,00	0,00	

Pripadajočega stavbnega zemljišča na lokaciji je skupaj torej v velikosti : **780,00 m2**

Po načinu tržnih primerjav upoštevaje prilagoditve zaradi odstopanj od predmetnega zemljišča ocenim vrednost prostega komunalno opremljenega stavbnega zemljišča na navedeni lokaciji na:

Podatki/ID posla	Datum posla	Katastrska občina	Vir podatkov	Zemljišče	Površina m2	Znesek	Cena €/m2
1 - 582119	23.9.2021	Lahomšek	Sicgras-C	339/36-39	640,0	15.000,00	23,44
2 - 582120	23.9.2021	Lahomno	Sicgras-C	1259/9	1425,0	28.000,00	19,65
3 - 645063	8.11.2021	Rečica	Sicgras-C	718/3	125,0	4.564,00	36,51
4 - 647652	4.2.2022	Rimske T.	Sicgras-C	654/9	52,0	780,00	15,00
5 - 559651	21.9.2021	Rimske T.	Sicgras-C	886/18	597,0	17.000,00	28,48
6 - 559616	13.9.2021	Šmihel	Sicgras-C	366/12	38,0	380,00	10,00

Mreža prilagoditev in ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

Elementi	Referenčne prodaje						
	ocenjevana	parcela 1	parcela 2	parcela 3	parcela 4	parcela 5	parcela 6
Indikativna pr. cena		23,44	19,65	36,51	15,00	28,48	10,00
Datum prodaje/cenitve	18.5.22	23.9.21	23.9.21	8.11.21	4.2.22	21.9.21	13.9.21
- čas - trend sprememb-%	7,00	1,045	1,045	1,037	1,020	1,046	1,047
cena/enoto prilagojena		24,50	20,54	37,85	15,30	29,78	10,47
Pogoji prodaje		trg	trg	trg	trg	trg	trg
		1	1	1	1	1	1
-prilag. za pogoje		1	1	1	1	1	1
cena/enoto prilagojena		24,50	20,54	37,85	15,30	29,78	10,47
Lokacija		podobna	podobna	boljša	boljša	boljša	podobna
- prilag. za lokacijo		1	1	0,95	0,95	0,95	1
cena/enoto prilagojena		24,50	20,54	35,96	14,53	28,29	10,47
Fizične značilnosti							
- površina (m2)	780,0	primerljiva	večja	manjša	manjša	primerljiva	manjša
(osnovna parcela)	običajna	1	1,05	0,95	0,95	1	0,95
- oblika	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna	uporabna
(osnovna parcela)	običajna	1	1	1	1	1	1
- dostop, omejitve	LC	podoben	podoben	podoben	podoben	podoben	podoben
		1	1	1	1	1,1	1,1
- kom. oprema	osnovna	podobna	podobna	podobna	boljša	boljša	podobna
		1	1	1	0,95	0,95	1
-prilag. za fiz. znač.		1,00	1,05	0,95	0,90	1,05	1,05
cena/enoto prilagojena		24,50	21,57	34,16	13,11	29,57	10,95
Uteži	1,00	0,200	0,200	0,200	0,150	0,150	0,100
Prilagojen cena							
- izračun (€/m2)	23,5426974						
- zaokrožitev (€/m2)	**23,54**						

Ponderirano povprečje prilagojenih vrednosti primerljivih posesti: **23,54 EUR/m2** in je upoštevano kot indikacijska vrednost lastninske pravice na nepremičnini po načinu tržnih primerjav.

Površina navedenih parcel je razvidna iz citiranih ZK izpiskov:

- stavbno zemljišče	780,0 m2
Za cenitev skupaj:	**780,0 m2**

- ocena vrednosti zemljišča :

23,54 €/m2	x	780,0 m2	=	**18.361,20 €**

Rekapitulacija ocene vrednosti stavbnega zemljišča :

18.361,20 €

Rekapitulacija ocene vrednosti po NVN:

1. Objekta	190.469,28 EUR
2. Zunanja ureditev	0,00 EUR
3. Donos investitorja	20.480,04 EUR
4. Stavbno zemljišče	18.361,20 EUR
Skupaj:	229.310,52 EUR

Skupna tržna vrednost predmetne nepremičnine na lokaciji parcel 807/5, 807/6 v k.o. Reka (1025) znaša po nabavnovrednostnem načinu tako:

229.310,52 €

Ocenjene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu za odločitev o tržni vrednosti predmetnega objekta zaradi slabše uporabnosti načina vrednotenja za tovrstno nepremičnino upoštevam v sorazmernem deležu.

5.0 NA DONOSIH ZASNOVAN NAČIN

Z donosnostnim načinom ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine tako, da dobimo sedanjo vrednost nepremičnine z diskontiranjem projekcije bodočih donosov za načrtovano obdobje in pri tem upoštevamo še iztržek prodaje nepremičnine na koncu načrtovanega obdobja. Pri tem bo uporabljena ocena najemnine (iz podatkov o bruto najemninah podobnih stanovanj). Pri izračunu je potrebno upoštevati stopnjo kapitalizacije (določeno na osnovi metode dograjevanja ali tržnih primerjav). Koraki, ki jih izvedemo pri tem načinu so naslednji:

- ocenimo neto donos nepremičnine v načrtovanem obdobju (5, 10 ali 15 let)
- ocenimo iztržek na koncu načrtovanega obdobja
- ocenimo diskontno stopnjo
- diskontiramo neto donos in iztržek

Pri tem upoštevam funkcioniranje dejavnosti na tej lokaciji: poslovna - centralna dejavnost. Za izračun vrednosti vzamem povprečno vrednost najema glede na podobnost namembnosti. Podatkov o najemih je za obravnavno lokacijo relativno dovolj, zaradi tega v nadaljevanju temu načinu pripišem srednjo (oz. 30 %) utež.

Stopnja oz. mera kapitalizacije

Določitev stopnje kapitalizacije :

		MTS =	2,2 %
netvegana donosnost	-0,78 %	(π =	3,00 %)
premija za tveganje	3,00 %		
premija za nelikvidnost	3,00 %		
premija za upravljanje	0,33 %		
premija za obnovo kapitala	0,02 %		
Stopnja kapitalizacije	5,57 %		

Poprečna vrednost najemnine

Podatki/ID posla	Datum posla	Lokacija	Vir podatkov	Stavba	Površina m2	Znesek/ mes	Cena €/m2/mes
1-552710	1.9.2021	Sedraž	Sicgras-C	34	209,0	491,80	2,35
2-635763	1.12.2021	Brezno 7a	Sicgras-C	35	86,0	258,00	3,00
3-643523	8.3.2022	Trubarjevo n. 9	Sicgras-C	213	146,9	522,02	3,55
4-512972	1.4.2020	Brezno 7a	Sicgras-C	35	170,0	491,80	2,89
						Povprečje:	2,95

Ponderirana najemnina - P	2,95 €/m2	(oz. cca	1.000,00	€/mes/objekt)
Ponderirana najemnina - PST	1,03 €/m2			
Ponderirana najemnina - Kot	1,47 €/m2			
Neizkoriščenost	2,0 %			
Odloženo vzdrževanje	5,0 %			
Nedokončanost	0,0 %			

Površina objekta - pritličje	240,8 m2	(oddajni del)
Površina objekta - podstrešje	281,6 m2	(oddajni del)
Površina objekta - kotlovnica	15,9 m2	(oddajni del)
Najemnina/m2/mes - pritličje	2,95 €/m2	
Najemnina/m2/mes - podstrešje	1,03 €/m2	(35% P)
Najemnina - kotlovnica	1,47 €/m2	(50% P)
Celotni prihodek/leto	12.294,04 €	
- neizkoriščenost	-245,88 €	
Efektivni prihodek/leto	12.048,15 €	
- poslovni odhodki	-602,41 €	
- nedokončanost	0 €	
Neto prihodek/leto	11.445,75 €	
Stopnja kapitalizacije	5,57 %	

Stopnja kapitalizacije je pri nepremičninah enaka stopnji donosa naložbe in stopnji vračila naložbe. V primeru ocenjevanja zgolj zemljišča premija za obnovo kapitala ne pride v poštev, saj se zemljišče, razen v redkih primerih, ne izrablja.

a) Netvegana donosnost oz. donosnost netveganih naložb

Za določitev netvegane donosnosti uporabim podatke o vrednosti državnih obveznic, ki imajo daljši rok zapadlosti. Ponavadi se uporabi obveznice z zapadlostjo desetih let, pri čemer se upošteva donosnost do zapadlosti. V zgornjem primeru so za oceno vrednosti upoštevani statistični podatki Eurostat o povprečni nominalni donosnosti 10-letne obveznice Republike Slovenije na datum ocenjevanja. Nominalna netvegana mera donosa po viru MTS je na današnji dan znašala 2,20% .
Po metodi neposredne kapitalizacije moramo pri dinamiki najemnin predpostaviti neinflacijske razmere in zaradi tega tudi pri meri kapitalizacije.

Zaradi tega uporabimo Fisherjevo enačbo: $1 + i = (1 + \pi) \times (1 + r)$,

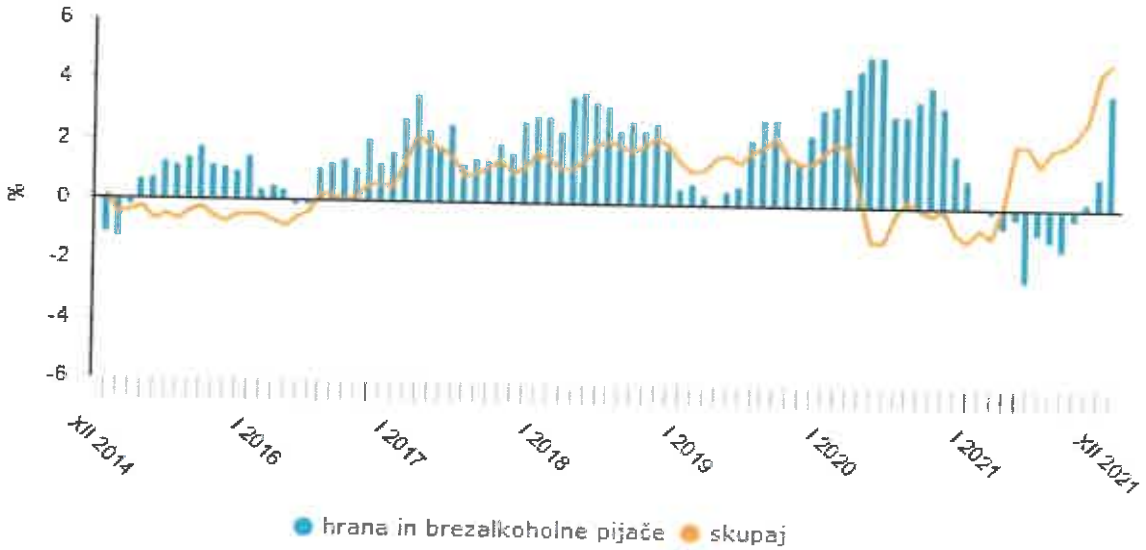
i - nominalna donosnost
r - realna donosnost
π - inflacija
Iz zgornje enačbe dobimo : $r = (i - \pi) / (1 + \pi)$

Inflacija π

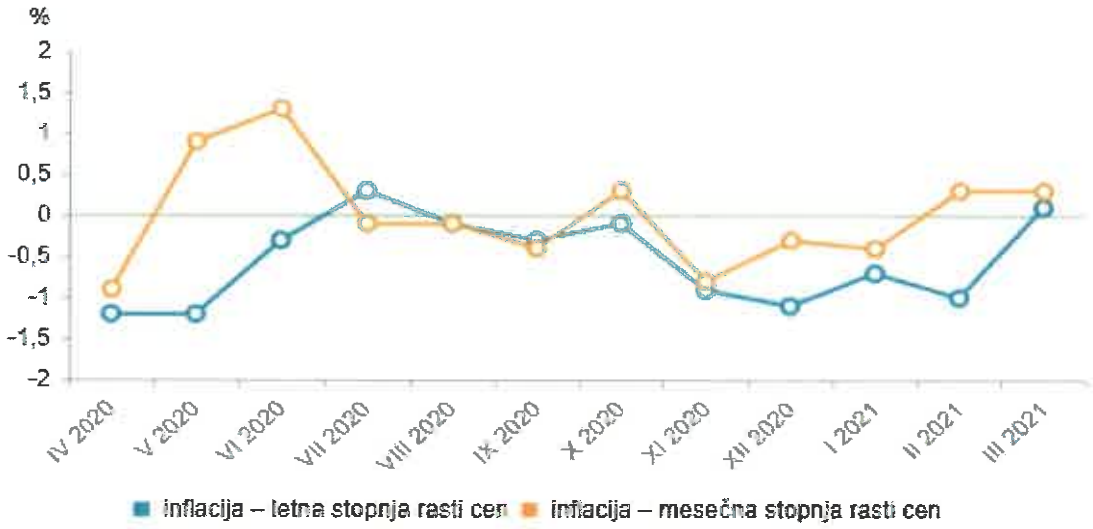
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Infl. π v %	2,0	0,2	0,3	0,5	1,7	1,4	1,7	-1,1

Vir: SURS

Letne stopnje rasti cen življenjskih potrebščin, Slovenija



Vir: SURS



Iz zgornjih podatkov ter oceno za dolgoročni razvoj primerne višine predpostavimo inflacijo v višini 3,0% (zaradi Covid-19 bo verjetno bistveno višja). S tem lahko izvedemo preračun nominalno/realno

$r = (i - \pi) / (1 + \pi) =$ -0,78 %

b) Premija za tveganje
Naložbe v nepremičnine so različno rizične, zaradi tega pri meri kapitalizacije upoštevamo tudi premijo za tveganje. Običajno ta premija znaša 2,0 - 4,0 %, pri nepremičninah v lasti podjetij pa znaša ta riziko celo 5,0 - 7,5 %, v času Covid-19 pa tudi več.
Za naš primer smo zaradi tega, ker podjetje svoje dejavnosti na lokaciji obravnavanih nepremičnin praktično izvaja v običajni tveganosti upoštevali premijo za tveganje v višini 3,0%

c) Premija za manjšo likvidnost
Nepremičnine so v primerjavi z drugimi naložbami manj likvidne, zato je potrebno dodati premijo za nelikvidnost, ki se za nepremičnine giblje med 1,0 in 2,0 %. V izjemnih primerih tudi 3 %. Obravnavane nepremičnine so glede na dejavnost oz. namen uporabe tržno manj zanimive, pisarne v času epidemije niso zanimive, saj ljudje delajo veliko od doma oz. doma, zato upoštevamo premijo za nelikvidnost v višini : 3,00 %.

d) Premija za upravljanje oz. gospodarjenje z naložbo
Naložbe v nepremičnine terjajo tudi gospodarjenje z nepremičninami, zaradi tega je potrebno upoštevati tudi premijo za upravljanje, ki znaša 0,33 - 0,40 %, v redkih primerih celo do 1,0 % (predvsem v primerih izterjav in zbiranju dokumentacije). V našem primeru lahko gre zgolj za pobiranje najemnine, vse ostalo je utečeno. Zaradi navedenega upoštevamo premijo za upravljanje v višini 0,33%

e) Premija za obnovo kapitala
Nepremičnine se tekom časa slabšajo oz. izrabljajo. Zaradi tega je potrebno upoštevati tudi premijo za obnovo kapitala. V našem primeru upoštevamo premijo za obnovo kapitala po Hoskoldovi metodi, pri čemer upoštevamo 80 letno dobo koristnosti.

$p = r / ((1 + r)^n - 1)$

premija p = 0,016736 oz. 1,67% .

Vrednost objekta s potrebnim zemljiščem na lokaciji 205.487,81 € 853,35 EUR/m2)

Skupna tržna vrednost lastninske pravice na zgoraj opisani nepremičnini vpisani v k.o. Reka (Reka 32, Laško) - znaša po na donosih zasnovanem načinu tako:

205.487,81 €

6.0 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Analiza trga nepremičnin (po podatkih GURS - leto 2019 in I. polletje 2020)

V prvem polletju 2020 je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zajezitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici lanskega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

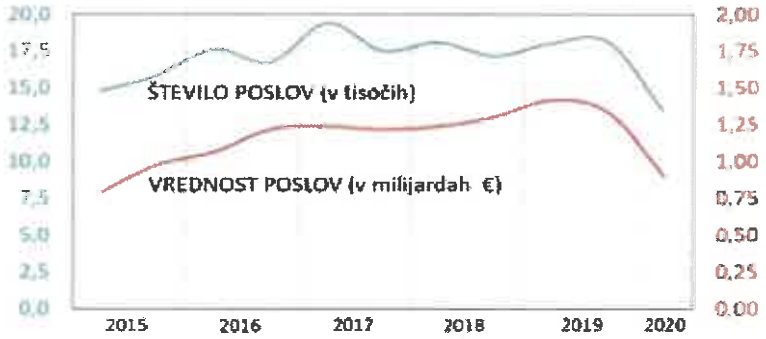
Obseg in vrednost poslov

V prvem polletju leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

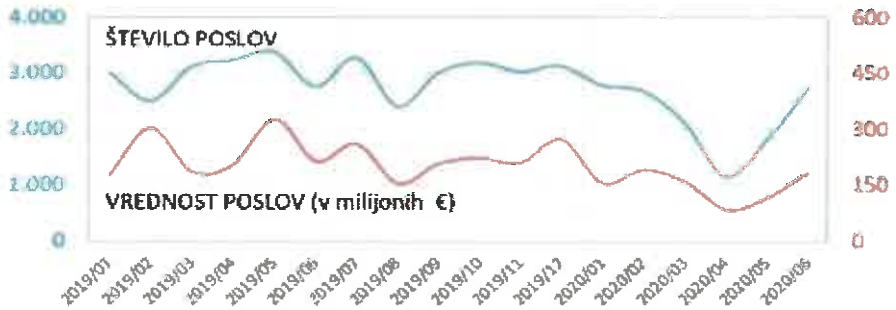
PREGLEDNICA 1:
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija
1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)
2015_I	14.8	0.79
2015_II	15.9	0.98
2016_I	17.6	1.06
2016_II	16.1	1.22
2017_I	[illegible]	1.24
2017_II	17.5	1.22
2018_I	18.1	1.24
2018_II	17.1	1.30
2019_I	18.0	[illegible]
2019_II	18.1	1.33
2020_I	[illegible]	[illegible]

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020



Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov.

Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)
Stanovanja	352
Hiše	262
Zemljišča za gradnjo stavb	108
Pisarne	43
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	40
Kmetijska zemljišča	24
Industrijske nepremičnine	22
Poraslana zemljišča	12
Turistični objekti	10
Gozdna zemljišča	8
Garaže in parkirni prostori	6
Ostale nepremičnine	10

Deleži prometa po vrstah nepremičnin
Slovenija, 1. polletje 2020

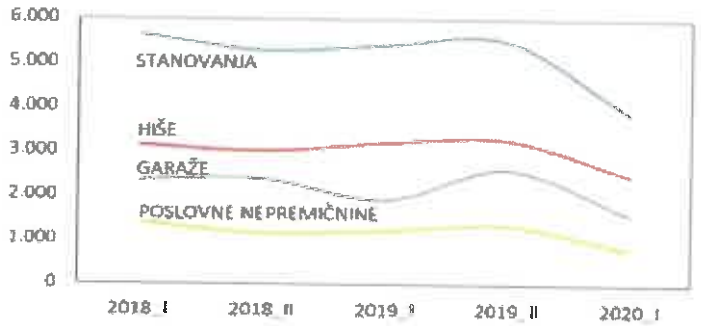
Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanjske nepremičnine	**8.770**	**8.295**	**8.594**	**8.740**	**6.318**
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Poslovne nepremičnine	**1.312**	**1.062**	**1.142**	**1.253**	**731**
Pisarne	893	724	642	809	448
Lokali	419	338	500	444	283

Opombe
Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah.
Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem.
Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije.
Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. Za lansko prvo polletje smo tako evidentirali le nekaj več kot 700 kupoprodaj pisarn in lokalov. Padec števila transakcij s pisarniškimi prostori ter trgovskimi in gostinskimi lokali je bil bistveno večji kot za stanovanja in hiše. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36 odstotkov. Število evidentiranih transakcij s pisarnami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 30 odstotkov. Število transakcij z lokali je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 36 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa 43 odstotkov.

Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Trg poslovnih nepremičnin se je na epidemijo odzval nekoliko počasneje in precej močneje kot trg stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s pisarnami in lokali se marca še ni zmanjšalo, nato pa je aprila, ko sta bila javno življenje in gospodarska dejavnost praktično zaustavljena, v primerjavi z marcem upadlo kar za skoraj 75 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo tako manjše za več kot 70 odstotkov. Maja se je nato hitro povečalo, tako da je bilo število transakcij s poslovnimi nepremičninami v primerjavi z aprilom 2020 kar 2,75-krat večje, vendar še vedno za skoraj 30 odstotkov manjše kot marca 2020 oziroma za več kot 25 odstotkov manjše kot maja 2019. Po majskem okrevanju trga poslovnih nepremičnin je število evidentiranih transakcij precej nihalo. Junija je, po sicer še začasnih podatkih, upadlo za več kot 20 odstotkov, julija pa ponovno občutno zraslo, in sicer za skoraj 50 odstotkov. Julija je bilo tako število transakcij, v nasprotju s stanovanjskimi nepremičninami, še vedno bistveno manjše kot pred epidemijo. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov, v primerjavi z julijem 2019 pa za skoraj 35 odstotkov.

V Sloveniji je bil po oživitvi trga poslovnih nepremičnin leta 2014 nato leta 2017 dosežen največji obseg trgovanja s pisarniškimi prostori, v zadnjih dveh letih pa se je trgovanje občutno umirilo. Za Ljubljano in druga večja mesta je značilen razmeroma star fond pisarn. Čeprav so sodobne poslovne stavbe redkost in je povpraševanje za najem sodobnih poslovnih prostorov veliko, novogradenj poslovnih stavb za tržno oddajanje pisarniških prostorov v Sloveniji praktično še vedno ni. Maloštevilne novogradnje poslovnih stavb predstavljajo v glavnem gradnje za lastno uporabo investitorjev. V Ljubljani so celo še vedno na voljo nekateri nedokončani pisarniški prostori iz nasedlih projektov iz časa zadnje krize. Je pa bilo v Ljubljani v zadnjih letih zaznati povečano povpraševanje za nakup obstoječih poslovnih stavb z najemniki.

Leta 2019 so glede na prodano površino kupoprodaje klasičnih pisarniških prostorov predstavljale 63 odstotkov vseh evidentiranih transakcij s pisarnami, kupoprodaje prostorov za poslovanje s strankami 33 odstotkov in prostorov za zdravstveno dejavnost 4 odstotke. Povprečna velikost in starost prodanih pisarn se lani v primerjavi z letom prej nista bistveno spremenili. Povprečna starost prodanih lokalov je kot običajno ustrezala povprečni starosti fonda pisarn. Ne glede na precejšnja nihanja povprečnih cen, ki so posledica razlik v tipu, mikrolokaciji, velikosti in starosti prodanih pisarn, ob upoštevanju sprememb v strukturi prodanih pisarn ocenjujemo, da so cene pisarn na ravni države v obdobju od leta 2015 do 2019 več ali manj stagnirale oziroma le rahlo zrasle. Pa še to predvsem na račun glavnega mesta, kjer so se cene pisarn v tem obdobju zvišale, medtem ko so se v Mariboru in ostalih slovenskih mestih praviloma znižale. V istem obdobju so po naši oceni najemnine pisarn na ravni države zrasle za okoli 7 odstotkov.

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	110	98	119	99	83
Povprečna cena (€/m²)	**1.370**	**1.450**	**1.580**	**1.550**	**1.540**
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979	1979	1980
Uporabna površina (m²)	170	200	275	210	135
MARIBOR					
Velikost vzorca	23	31	38	41	39
Povprečna cena (€/m²)	**880**	**540**	**700**	**690**	**660**
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964	1980	1980
Uporabna površina (m²)	80	180	130	175	85
KOPER					
Velikost vzorca	22	32	32	21	26
Povprečna cena (€/m²)	**1.420**	**1.400**	**1.520**	**1.450**	**1.310**
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1984	1980	1984
Uporabna površina (m²)	110	85	90	195	130
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	9	10	12	11	22
Povprečna cena (€/m²)	**1.050**	**940**	**910**	**1.120**	**770**
Leto izgradnje (mediana)	1999	1995	1982	1996	1992
Uporabna površina (m²)	75	120	110	210	130
CELJE					
Velikost vzorca	10	15	10	12	12
Povprečna cena (€/m²)	**760**	**710**	**580**	**640**	**760**
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1996	1980	1992
Uporabna površina (m²)	70	105	230	115	245
KRANJ					
Velikost vzorca	5	4	6	8	4
Povprečna cena (€/m²)	**980**	**1.030**	**770**	**1.590**	**850**
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968	1982	1960
Uporabna površina (m²)	100	55	360	60	215

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	289	307	373	343	299
Povprečna cena (€/m²)	**1.140**	**1.080**	**1.170**	**1.180**	**1.020**
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980	1980
Uporabna površina (m²)	125	145	180	140	130

Na obravnavanih sedmih analitičnih območjih je bilo v zadnjih petih letih realiziranih skoraj dve tretjini vseh kupoprodaj pisarn na prostem trgu. Okoli tretjino vseh kupoprodaj je bilo realiziranih v Ljubljani, dobrih 10 odstotkov v Mariboru, 8 odstotkov v Kopru, v Celju in okolici Ljubljane po 4 odstotke, na Obali brez Kopra 3 odstotke in v Kranju 2 odstotka. V zadnjem letu je bilo v Ljubljani, na račun Okolice Ljubljane in Maribora, zaznati rahlo zmanjšanje deleža transakcij s pisarnami. Razen za Ljubljano, so prikazani podatki o povprečnih cenah pisarn izključno statistično informativne narave. V Mariboru in na ostalih obravnavanih območjih so vzorci premajhni, da bi omogočali podrobnejšo vsebinsko analizo in primerjave cen pisarn. V Ljubljani so cene pisarn od leta 2015 po naši oceni zrasle od 10 do 15 odstotkov, in sicer predvsem na račun rasti v letih 2016 in 2017. Najemnine so se po naši oceni v tem času zvišale za okoli 5 odstotkov. V lanskem letu so se cene in najemnine pisarn v Ljubljani v povprečju za malenkost znižale. Po naši oceni so bile lani cene pisarn v Mariboru v primerjavi z letom 2015 nižje za 5 do 10 odstotkov, kar je predvsem posledica tega, da so cene dosegle dno šele leta 2016. Najemnine so se nekoliko zvišale. Tako kot v

Ljubljani, so se cene in najemnine pisarn v Mariboru lani nekoliko znižale. V Mariboru so bile cene pisarn v zadnjih petih letih za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Zaradi manjše razlike v višini najemnin pa je bila donosnost oddajanja pisarn v Mariboru vseeno višja kot v Ljubljani.

Zemljiišča za gradnjo stavb

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. 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. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

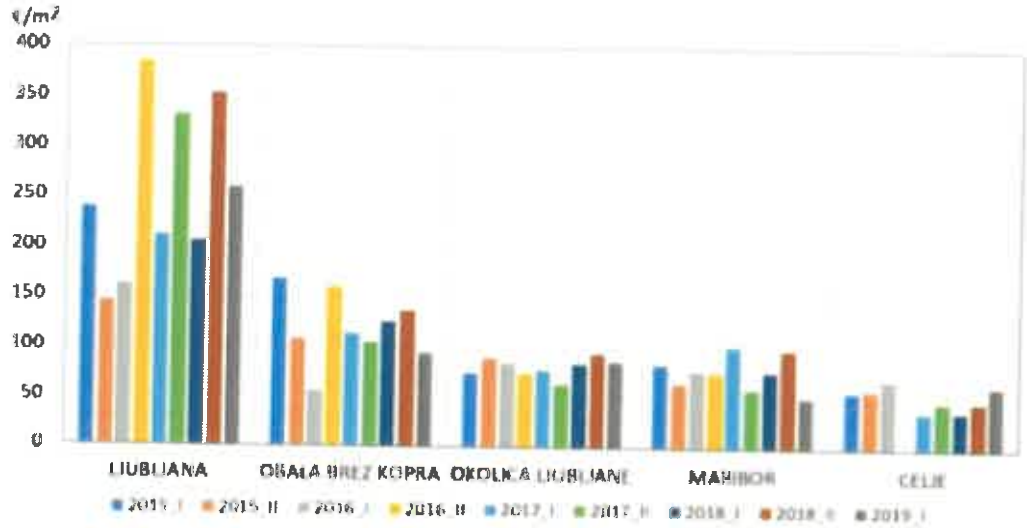
KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	994	946	973	970	843
Cena (€/m²)	**58**	**66**	**57**	**56**	**62**
Površina (m²)	1340	1610	1380	1540	1330

Opombi:
Upoštevane so prodana zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča;
Površine zemljišč so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.

V prvem polletju 2020 tudi na cene zemljišč za gradnjo epidemija ni vplivala. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle še bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov. Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1 polletje 2015 – 1. polletje 2019



Vir: GURS - Letno poročilo trga nepremičnin v RS 2019 in I. polletje 2020

Na osnovi zbranih podatkov in ogleda predmetne nepremičnine ugotovim, da v zadnjem obdobju ni bilo sklenjenih poslov za primerljive nepremičnine (bivša podružnica OŠ).
Zaradi tega ta način ocenjevanja vrednosti ne pride v poštev.

7.0 ZAKLJUČEK - SKLEP

Pri pregledu vseh načinov ugotovim, da vrednost medsebojno pomembneje ne odstopa.
Način tržnih primerjav je za določitev vrednosti poslovnih objektov primeren, vendar ni na voljo podatkov o primerljivih prodajah v zadnjem času. Zaradi ugotovljenega tega načina neupoštevam. Nabavnovrednostni način upoštevam v višini 70 %, Na donosih zasnovanemu načinu pa pripišem utež 30%.
Po skrbnem preudarku in pregledu vseh razpoložljivih informacij o nepremičnini in stanju oz. situaciji na nepremičninskem trgu ob upoštevanju vseh predpostavk in omejitev v tem poročilu ter zaupanju v javne podatke oz. podatke iz javno dostopnih evidenc zaključujem, da znaša vrednosti lastninske pravice na nepremičnini - stavbi št. 602 z zemljiščem parcelama 807/5 in 807/6 v k.o. Reka (Občina Laško) zaokroženo tako:

tržna vrednost lastninske pravice na obravnavani nepremičnini Reka 32, Laško znaša ob upoštevanju utežnih mer zaokroženo tako:

222.200,00 € oz. 412,80 €/m2

Ocena vrednosti stavbne pravice na obravnavani nepremičnini

Izračun vrednosti stavbne pravice z dobo trajanja 5, 10 in 20 let z uporabo konvergence

Gre za stavbno pravico na stavbnem zemljišču, ki je namenjeno za izvajanje storitvene dejavnosti V primeru neskončne časovne uporabe je vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice enaka vrednosti nepremičnine - zemljišča. V tem primeru je stavbna pravica časovno omejena na 5, 10 in 20 let (3 variante), kar matematično sicer ne konvergira proti neskončni vrsti, lahko pa uporabim to predpostavko.

Za določitev vrednosti stavbne pravice uporabimo formulo:

$$Vi = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n} \, x \, V$$

kjer je:

- Vi - ocenjena vrednost stavbne pravice za neko obdobje
- n - doba trajanja obdobja (15, 20 in 30 let; tri variante)
- V - vrednost zemljišča
- r - zahtevana stopnja donosa

Stopnja donosa določim z metodo dograjevanja.

Stopnja ali mera kapitalizacije

Stopnja kapitalizacije je pri nepremičninah enaka stopnji donosa naložbe in stopnji vračila naložbe. V primeru ocenjevanja zgolj zemljišča premija za obnovo kapitala ne pride v poštev, saj se zemljišče, razen v redkih primerih, ne izrablja.

Pri določitvi vrednosti nepremičnin upoštevam funkcioniranje dejavnosti na tej lokaciji.

Določitev stopnje kapitalizacije (π - 2%) - 5 let:

a) netvegana donosnost	-0,93 %	(MTS	1,05	%)
b) premija za tveganje	2,00 %			
c) premija za nelikvidnost	1,00 %			
d) premija za upravljanje	0,10 %			
e) premija za obnovo kapitala	1,00 %			
Stopnja kapitalizacije	3,17 %			

Določitev stopnje kapitalizacije (π - 2%) - 10 let:

a) netvegana donosnost	-0,05 %	(MTS	1,95	%)
b) premija za tveganje	2,00 %			
c) premija za nelikvidnost	1,00 %			
d) premija za upravljanje	0,10 %			
e) premija za obnovo kapitala	1,00 %			
Stopnja kapitalizacije	4,05 %			

Določitev stopnje kapitalizacije (π - 2%) - 20 let:

a) netvegana donosnost	0,14 %	(MTS 2,14 %)
b) premija za tveganje	2,00 %	
c) premija za nelikvidnost	1,00 %	
d) premija za upravljanje	0,10 %	
e) premija za obnovo kapitala	1,00 %	
Stopnja kapitalizacije	4,24 %	

a) Netvegana donosnost oz. donosnost netveganih naložb

Za določitev netvegane donosnosti uporabim podatke o vrednosti državnih obveznic, ki imajo daljši rok zapadlosti. Ponavadi se uporabi obveznice z zapadlostjo desetih let, pri čemer se upošteva donosnost do zapadlosti. V zgornjem primeru so za oceno vrednosti upoštevani statistični podatki Eurostat o povprečni nominalni donosnosti 5, 10 in 20-letne obveznice Republike Slovenije na datum ocenjevanja. Nominalna netvegana mera donosa po viru MTS je na dan ocenjevanja znašala

1,05%	(5 letna dospelost)	$-i_5$
1,95%	(10 letna dospelost)	$-i_{10}$
2,14%	(20 letna dospelost)	$-i_{20}$

Po metodi neposredne kapitalizacije moramo pri dinamiki najemnin predpostaviti neinflacijske razmere in zaradi tega tudi pri meri kapitalizacije.

Zaradi tega uporabimo Fisherjevo enačbo: $1 + i = (1 + \pi) \times (1 + r)$,

i - nominalna donosnost
r - realna donosnost
π - inflacija

Iz zgornje enačbe dobimo : $r = (i - \pi) / (1 + \pi)$

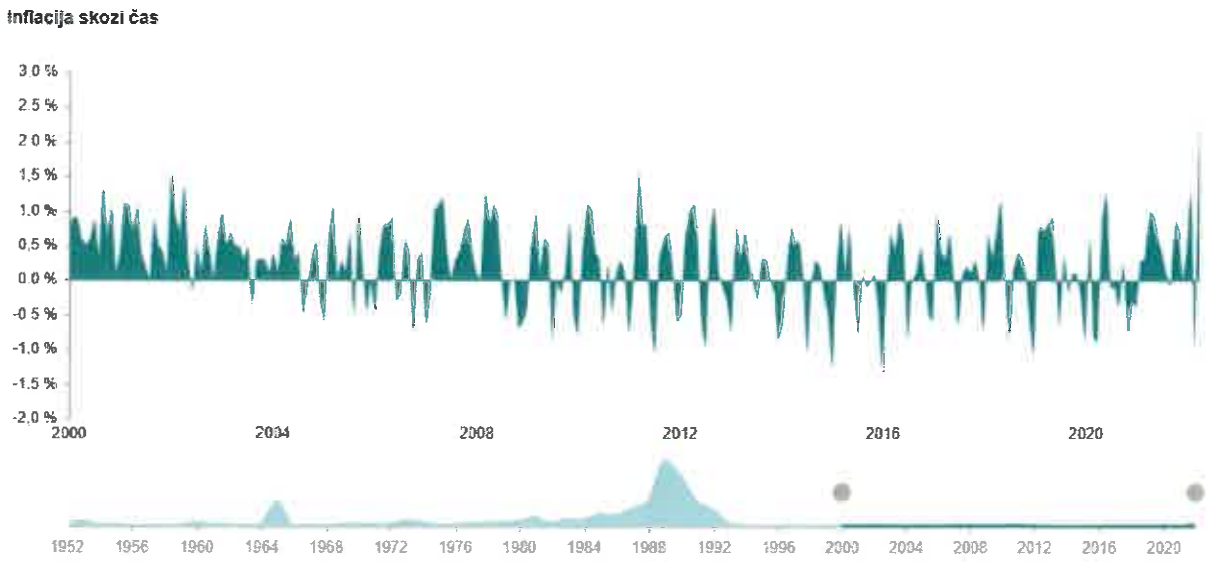
Inflacija π

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Infl. π v %	0,2	-0,5	0,5	1,7	1,4	1,8	-1,1	4,9

Vir: SURS

Iz zgornjih podatkov predpostavimo inflacijo v višini 2 %. S tem lahko izvedemo preračun nominalno/realno.

$r = (i_5 - \pi) / (1 + \pi) =$ -0,93 % - 5 let
$r = (i_{10} - \pi) / (1 + \pi) =$ -0,05 % - 10 let
$r = (i_{20} - \pi) / (1 + \pi) =$ 0,14 % - 20 let



b) Premija za tveganje

Naložbe v nepremičnine so različno rizične, zaradi tega pri meri kapitalizacije upoštevamo tudi premijo za tveganje. Običajno ta premija znaša 2,0 - 4,0 %, pri nepremičninah v lasti podjetij pa znaša ta riziko celo 5,0 - 6,0 %.
Za naš primer smo zaradi tega, ker lastništvo pripada javni ustanovi upoštevali premijo za tveganje v višini 2,00% .

c) Premija za manjšo likvidnost

Nepremičnine so v primerjavi z drugimi naložbami manj likvidne, zato je potrebno dodati premijo za nelikvidnost, ki se za nepremičnine giblje med 1,0 in 2,0 %. V izjemnih primerih tudi 3 %. Obravnavane nepremičnine so glede na dejavnost oz. namen uporabe tržno dobro zanimive, zato upoštevamo premijo za nelikvidnost v viš 1,00% .

d) Premija za upravljanje oz. gospodarjenje z naložbo

Naložbe v nepremičnine terjajo tudi gospodarjenje z nepremičninami, zaradi tega je potrebno upoštevati tudi premijo za upravljanje, ki znaša 0,33 - 0,40 %, v redkih primerih celo do 1,0 % (predvsem v primerih izterjav in zbiranju dokumentacije). V našem primeru gre zgolj za plačevanje nadomestila, vse ostalo je utečeno. Zaradi navedenega upoštevamo premijo za upravljanje v višini 0,10% .

e) Premija za obnovo kapitala

Nepremičnine se tekom časa slabšajo oz. izrabljajo. Zaradi tega je potrebno upoštevati tudi premijo za obnovo kapitala. V našem primeru gre za objekt-bivšo šolo in kotlovnico

V obravnavanem primeru bi za zahtevano stopnjo donosnosti, kot je določeno zgoraj, in dobo trajanja 5, 10 in 20 let ter enkratnem izplačilu nadomestila dobili naslednje vrednosti:

a) Vrednost stavbne pravice za dobo 5 let

$V_{5let} = ((1+0{,}0317)^5-1)$ x tržna vrednost)/$(1+0{,}0317)^5$= tržna vrednost x 14,45%

Skladno s tem znaša vrednost stavbne pravice na zgoraj navedenih zemljiščih v k.o. Reka za dobo 5 let, 14,45% ocenjene tržne vrednosti, kar znese

32.102,28 EUR

Letno nadomestilo za stavbno pravico (doba 5 let) je enako vrednosti lastninske pravice x 4,00%

8.894,83 EUR

b) Vrednost stavbne pravice za dobo 10 let

$V_{10let} = ((1+0{,}0405)^{10}-1)$ x tržna vrednost)/$(1+0{,}0405)^{10}$= tržna vrednost x 32,77%

Skladno s tem znaša vrednost stavbne pravice na zgoraj navedeni nepremičnini v k.o. Reka za dobo 10 let, 32,77% ocenjene tržne vrednosti, kar znese

72.809,42 EUR

Letno nadomestilo za stavbno pravico (doba 10 let) je enako vrednosti lastninske pravice : 4,81%

10.681,68 EUR

b) Vrednost stavbne pravice za dobo 20 let

$V_{20let} = ((1+0{,}0424)^{20}-1)$ x tržna vrednost)/$(1+0{,}0424)^{20}$= tržna vrednost x 56,42%

Skladno s tem znaša vrednost stavbne pravice na zgoraj navedeni nepremičnini v k.o. Reka za dobo 20 let, 56,42% ocenjene tržne vrednosti, kar znese

125.359,73 EUR

Letno nadomestilo za stavbno pravico (doba 20 let) je enako vrednosti lastninske pravice : 4,98%

11.063,55 EUR

Rekapitulacija

Tržna vrednost lastninske pravice na obravnavani nepremičnini v k.o. Reka:

222.200,00 EUR

Ocenjena vrednost nadomestila za stavbno pravico	Letno nadomestilo	Enkratno nadomestilo
Obdobje trajanja nadomestila 5 let	8.894,83 €	32.102,28 €
Obdobje trajanja nadomestila 10 let	10.681,68 €	72.809,42 €
Obdobje trajanja nadomestila 20 let	11.063,55 €	125.359,73 €

Vrednost je določena brez DDV!

Naročnik je zahteval, da se določi še (kot varianta) čas, ki predstavlja obdobje, v katerem je znesek stavbne pravice izenačen z vlaganji imetnika stavbne pravice od 2018.
Po podatkih imetnika stavbne pravice je njegov vložek predstavljal 175.000,00 € .
Pri tem je potrebno ugotoviti, da vložena sredstva predstavljajo dele stavbe (tako kratko- kot tudi dolgotrajne komponente). Ko je neka komponenta vgrajena v obstoječi (starejši) objekt začne v tistem trenutku deliti usodo osnovnega objekta. To pomeni, da se vrednost takšnega elementa v trenutku postara za nek določen delež (odstotek). V obravnavanem primeru gre za novogradnjo pomožnega objekta (kotlovnica v vrednosti kot je prikazano v NVN) ter za GOI dela v samem osnovnem objektu. Tako ocenjujem, da je vrednost dosedanje investicije (upoštevaje vgradnjo novih elementov v star objekt) zaradi tega zmanjšana za 30%.

Tako predstavlja sedanja vrednost vlaganj v objekt: 122.500,00 € .

Zahtevano stopnjo donosa določim z interpolacijo na: 4,13% .

Vrednost stavbne pravice za dobo 19,75 let (cca 19 let in 9 mesecev)

$V_{19,75let} = ((1+0,0413)^{19,75}-1)$ x tržna vrednost)/$(1+0,0413)^{19,75}$= tržna vrednost x 55,03%

Skladno s tem znaša vrednost stavbne pravice na zgoraj navedeni nepremičnini v k.o. Reka za dobo 13,25 let, 55,03% ocenjene tržne vrednosti nepremičnine, kar znese

122.287,31 EUR

Doba, ko vrednost vloženih sredstev v obravnavano nepremičnino sovpada z vrednostjo stavbne pravice, je **19 let in 9 mesecev od** dokončanja investicije, kot je zajeto v cenitvi nepremičnine (predvidoma od konca leta 2022).

Sl. Konjice, 18.05.2022

CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
mag. SILVO PLESNIK
Ul. Borisa Vlatarja 6 A
SLOVENSKE KONJICE

Silvo PLESNIK
Sodni cenilec za gradbeništvo

Izjava ocenjevalca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na napremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti zgoraj opisane nepremičnine;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oz. prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem ne sam ne z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitev oz. transakcij s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo 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, mnenj in sklepov tega poročila;

- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Literatura in viri:

1. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
2. SPS-2
3. Podatki pridobljeni iz svetovnih spletnih strani
4. Gradivo SICGRAS, Stavbne in služnostne pravice, Dobrovo, 11.05.2007