

OBČINSKI SVET

Številka: 901-5/2013
Datum: 21.8.2013

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE

Sklic 4. izredne seje Občinskega sveta

Na podlagi 24. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 40/09)

SKLICUJEM

4. IZREDNO SEJO OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE,

ki bo v ponedeljek, 26. avgusta 2013, ob 16.00 uri
v sejni sobi na Gubčevi 10/a, Brežice

Predlagam naslednji **DNEVNI RED**:

1. Določitev dnevnega reda.
2. Kadrovske in mandatne zadeve:
 - 2.1. Potrditev mandata nadomestni članici Občinskega sveta občine Brežice.
3. Izvajanje Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki

Obrazložitev:

Skladno z določbo 24. člena Poslovnika Občine Brežice župan sklicuje izredno sejo za obravnavanje in odločanje o nujnih zadevah, kadar ni pogojev za sklic redne seje.

Na podlagi sestanka župana z ministrom za obrambo, dne 23.7.2013, predvidene seje Vlade Republike Slovenije v mesecu septembru, na kateri bo obravnavan tudi prenos nepremičnin na lokalno skupnost in pa zlasti že pripravljenega predloga sprememb zakonodaje o razpolaganju z nepremičnim premoženjem države, ki bo omejila brezplačne prenose nepremičnin iz države na lokalne skupnosti, je bilo potrebno sklicati izredno sejo Občinskega sveta Občine Brežice.

Gradivo k 2. točki dnevnega reda boste prejeli naknadno.

S spoštovanjem!

Priloga:

- gradivo.

Župan
Ivan MOLAN



Vabljeni :

- Irena Rudman, direktorica občinske uprave,
- vodje oddelkov občinske uprave Občine Brežice,
- ga. Maksimilijana Stanič, predsednica Nadzornega odbora,
- ga. Alenka Potokar, predsednica KS Skopice, Gorenje Skopice 1, 8262 Krška vas,
- ga. Irena Bausovac, predsednica KS Krška vas, Krška vas 2, 8262 Krška vas,
- g. Vojko Pavlovič, predsednik KS Cerklje ob Krki, Cerklje ob Krki 2b, 8263 Cerklje ob Krki,
- mag. Marko Grubar, v.d. generalnega direktorja Direktorata za logistiko, MORS, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
- predstavniki javnih medijev.

ŽUPAN

Številka: 901-5/2013

Datum: 20.8.2013

4. IZREDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 26.8.2013

ZADEVA: IZVAJANJE DOGOVORA O MEDSEBOJNEM SODELOVANJU V
ZVEZI S PROJEKTOM POSODOBITVE VOJAŠKEGA LETALIŠČA
CERKLJE OB KRKI

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA
GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE IN GOSPODARSKE
ZADEVE

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: župan Ivan Molan

PREDLOG SKLEPA: 1.
Ugotovi se, da zaradi pospeševanja gospodarskega razvoja v občini, ustvarjanja novih delovnih mest in spodbujanja gospodarske aktivnosti v TPC Slovenska vas, obstaja javni interes Občine Brežice za pridobitev nepremičnin v TPC Slovenska vas, ki so v lasti Republike Slovenije in jih upravlja Ministrstvo za obrambo.

2.
Občina Brežice za izpolnitev obveznosti Ministrstva za obrambo Republike Slovenije po 4. členu Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki z dne 4.7.2007 za obdobje od 2013 do 2018 sprejme prenos nepremičnin V TPC Slovenska vas, ki so last Republike Slovenije, to je parc. št. 2069/1, parc. št. 2071, parc. št. 2072, parc. štev. 2069/3, parc. št. 2069/2, parc. št. 2076,

parc. št. 2077, parc. št. 2078, parc. št. 2069/4 in parc. št. 2068, vse k.o. 1310-Nova vas iz Republike Slovenije na Občino Brežice.

3.

Za realizacijo prenosa nepremičnin, navedenih v prejšnji točki tega sklepa, Občina Brežice pristopi k podpisu Dodatka št.1 k Dogovoru o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki z dne 4.7.2007. Občina Brežice predlog Dodatka št. 1, ki ga je MORS Občini Brežice posredoval dne 21.8.2013 v 1. členu, ki določa črtanje drugega odstavka 9. člena dogovora, zavrne, v ostalem delu (2. do 5. člen) pa potrdi.

Župan
Ivan MOLAN



Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- predlog sklepa
- Dogovor o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki
- Dopis MORS z dne 3.7.2013
- Dopis Občine Brežice z dne 12.7.2013
- Cenitev nepremičnin, ki so predmet prenosa
- Dodatek št.1 k Dogovoru o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki (predlog MORS)



ŽUPAN

Številka: 411-0006/2013

Datum: 20.8.2013

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Izvajanje Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo predlog sklepa o izvajanju Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki, ki sta ga sklenila Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije in Občina Brežice. Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

1.

Ugotovi se, da zaradi pospeševanja gospodarskega razvoja v občini, ustvarjanja novih delovnih mest in spodbujanja gospodarske aktivnosti v TPC Slovenska vas, obstaja javni interes Občine Brežice za pridobitev nepremičnin v TPC Slovenska vas, ki so v lasti Republike Slovenije in jih upravlja Ministrstvo za obrambo.

2.

Občina Brežice za izpolnitev obveznosti Ministrstva za obrambo Republike Slovenije po 4. členu Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki z dne 4.7.2007 za obdobje od 2013 do 2018 sprejme prenos nepremičnin v TPC Slovenska vas, ki so last Republike Slovenije, to je parc. št. 2069/1, parc. št. 2071, parc. št. 2072, parc. št. 2069/3, parc. št. 2069/2, parc. št. 2076, parc. št. 2077, parc. št. 2078, parc. št. 2069/4 in parc. št. 2068, vse k.o. 1310-Nova vas iz Republike Slovenije na Občino Brežice.

3.

Za realizacijo prenosa nepremičnin, navedenih v prejšnji točki tega sklepa, Občina Brežice pristopi k podpisu Dodatka št.1 k Dogovoru o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki z dne 4.7.2007. Občina Brežice predlog Dodatka št. 1, ki ga je MORS Občini Brežice posredoval dne 21.8.2013 v 1. členu, ki določa črtanje drugega odstavka 9. člena dogovora, zavrne, v ostalem delu (2. do 5. člen) pa potrdi.

OBRAZLOŽITEV:

Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije in Občina Brežice sta 4. julija 2007 sklenila Dogovor o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki (v nadaljevanju Dogovor), s katerim sta določila medsebojno urejanje zadev in sodelovanje glede projekta posodobitve letališča Cerklje ob Krki.

MORS se je v 4. členu Dogovora zavezal, da bo pri pripravi projekta v največji meri upošteval možnosti navezave na lokalno komunalno infrastrukturo ter da bo zaradi obremenjenosti občinske infrastrukture zaradi uporabe letališča sodeloval z občino pri njenem vzdrževanju in posodabljanju. Ta dogovor v 3. odstavku 4. člena določa, da bosta občina in MORS vsako leto pripravila in sprejela konkreten letni program potrebnih del in vlaganj v cestno, komunalno in drugo infrastrukturo, pred sprejetjem programa uskladila interese tako, da bo za te programe mogoče zagotoviti finančna sredstva, pri čemer bo občina pred sprejemom programa pridobila mnenje KS Cerklje ob Krki in KS Skopice, MORS pa bo za izvedbo programov letno zagotovil sredstva v višini do 600.000 EUR.

Po nobenem od dogovorov o konkretnem letnem programu, ki so bili na podlagi Dogovora z dne 4. 7. 2007 sklenjeni za realizacijo njegovega 4. člena v posameznem letu, znesek sofinanciranja MORS ni dosegel višine 600.000 EUR, pač pa v letu 2007 znašal 150.000 EUR, v letu 2008 467.478,40 EUR, v letu 2009 znesek 265.732,26 EUR, v letu 2010 znesek 377.350,27 EUR, v letu 2011 znesek 339.908,14 EUR, v letu 2012 pa 200.000 EUR, skupaj torej 1.800.469,07 EUR.

Na podlagi Dogovora z dne 4.7.2007 in sklenjenih pogodb je občina Brežice pridobila še sofinanciranje gasilske lestve v znesku 120.000 EUR in prenos stanovanj v znesku 257.500 EUR, skupaj torej 2.177.969,07 EUR oziroma kar 972.030,93 EUR manj kot če bi dobivali v dogovoru predvideni maksimalni znesek 600.000 EUR letno.

V 9. členu Dogovora se je MORS zavezal kot prispevek k razvojnim projektom občine po veljavnih predpisih na občino neodplačno prenesti nekaj nepremičnin, med drugim tudi vse poti v nekdanjem kompleksu TRZ Bregana oz. poslovno industrijski coni Slovenska vas. V 2. odst. 9. člena Dogovora je zapisano, da bo morebiten dodaten prenos nepremičnin na občino, ki jih MORS v prihodnosti ne bi potreboval za izvajanje svoje dejavnosti, predmet dodatka k Dogovoru.

Zaradi izraženega interesa gospodarstva in ker v občini želimo tudi s tem, da omogočimo ustrezne prostore, pomagati razvoju gospodarstva na našem območju, pa tudi zato, da bi poslovno industrijska cona Slovenska vas polno zaživela, smo aprila ministru za obrambo poslali predlog, da v skladu z 2. odst. 9. člena Dogovora za nepremičnine v okviru Poslovno industrijske cone Slovenska vas oz. prejšnjega Tehnično remontnega zavoda Bregana, ki so še v lasti Republike Slovenije, z občino Brežice sklene dogovor neodplačnem prenosu na občino, saj jih doslej ni potreboval za izvajanje svoje dejavnosti. Hkrati bi takšna rešitev pomenila tudi uravnoteženje obveznosti iz sprejetega Dogovora.

V začetku maja 2013 je Občina Brežice z MORS usklajevala kriterije za ugotavljanje deležev vlaganja finančnih sredstev v javno infrastrukturo, ki bi bila podlaga za letni Dogovoru za leto 2013, nato pa smo 3.7.2013 je s strani MORS prejeli dopis, v katerem so med drugim navedli da ne bodo mogli zagotoviti sofinanciranja lokalne infrastrukture, nepremičnine, ki so za delovanje Slovenske vojske neperspektivne, pa bodo prodali. Kopija dopisa je bila svetnikom izročena na seji 8. julija 2013.

V skladu s stališči svetnikov smo ministru za obrambo ponovno pisali, poudarili, da občina zaradi zaščite interesov in življenjskih pogojev naših občanov ne more pokazati razumevanja za navedbe v dopisu z dne 3. 7. 2013, da zaradi zniževanja finančnih sredstev, namenjenih MORS, ne bodo mogli zagotoviti sofinanciranja lokalne javne infrastrukture, zaradi zmanjšanja finančnih sredstev pa bodo nepremičnine, ki jih Slovenska vojska ne potrebuje, prvenstveno namenili odprodaji, ter ga v izogib reševanju nesoglasij po sodni poti ponovno pozvali na sestanek.

Minister za obrambo g. Roman Jakič je s sodelavci obiskal občino Brežice 23.7.2013. Na sestanku je župan poudaril, da se sicer zaveda težke finančne situacije, v katerim je država, vendar je potrebno prisluhniti tudi občanom občine Brežice nasploh, še posebej pa krajanom posameznih KS, ki živijo v neposredni bližini letališča Cerklje ob Krki. Izpostavil je, da MORS ne

spoštuje Dogovora, v katerem so bile opredeljene medsebojne obveznosti in s kateri se je zavezalo k sofinanciranju lokalne infrastrukture. Na sestanku so bili prisotni tudi predsednica KS Skopice Alenka Potokar Preskar, predsednik KS Cerklje ob Krki Vojko Pavlovič in predsednica KS Krška vas Irena Bausovac, ki so tudi pojasnili, da pričakujejo večji delež sofinanciranja v okviru KS, ki so najbolj izpostavljene pri izgradnji letališča Cerklje ob Krki, opozorili so tudi, da pri izvajanju gradbenih del na letališču prihaja do prekomernega dvigovanja prahu in da so takšne razmere za lokalno prebivalstvo nesprejemljive ter na nezadovoljstvo prebivalcev Zasapa.

Minister Roman Jakič je pojasnil finančni položaj MORS po sprejetem rebalansu proračuna za leto 2013, zaradi česar je vsem občinam, s katerimi ima MORS sklenjen podoben dogovor, poslal obvestilo o nesposobnosti sofinanciranja lokalne infrastrukture v letu 2013, kar pa ne vpliva na siceršnje nadaljnje sodelovanje MORS z občinami. Minister je poudaril, da iz Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki izhaja zaveza o sofinanciranju do 600.000 EUR in ne v višini 600.000 EUR. V obdobju 2007-2012 je MORS za namensko sofinanciranje dejansko zagotovilo 1.836.368 EUR. Obveznost je bila delno kompenzirana v letu 2012, ko se je del sofinanciranja pokrilo s prenosom 10 stanovanj v vrednosti 335.000 EUR. Glede na finančni položaj MORS ter pričakovanja Občine Brežice, ki je v dveh ločenih dopisih izkazala jasen interes za neodplačno pridobitev nepremičnin v Poslovno-industrijski coni Slovenska vas, katerih skupna izhodiščna vrednost znaša 1.198.000 EUR, je minister predlagal, da se kot delež vlaganj v lokalno infrastrukturo za obdobje med letoma 2013 in 2020 šteje tudi prenos nepremičnega premoženja v Poslovno industrijski coni Slovenska vas, katerega skupna izklicna cena znaša 1.198.000 EUR.

Stališče Občine Brežice je bilo, da naj se prenos nepremičnega premoženja šteje kot delež vlaganj v lokalno infrastrukturo za bistveno krajše časovno obdobje, zato je bilo dogovorjeno, da bo Ministrstvo za obrambo na Občino Brežice neodplačno preneslo nepremičnine v Poslovno-industrijski coni Slovenska vas in da se bo ta prenos štel kot vlaganje v lokalno infrastrukturo za obdobje med letoma 2013 in 2018. Glede na omenjeni Dogovor bo Občina Brežice poskušala zagotoviti vlaganja v lokalno infrastrukturo okoliških krajevnih skupnosti.

Minister je poudaril tudi, da pri izvajanju gradbenih del ne sme prihajati do prekomernega dvigovanja prahu, ki moti lokalno prebivalstvo ter bodo o tem nemudoma obvestili izvajalce in nadzornike. Za projekte oziroma vlaganja v lokalno infrastrukturo, ki jo bo koristila tudi Slovenska vojska, je minister obljubil pomoč inženirske enote Slovenske vojske v okviru sprejete zakonodaje ter razpoložljivih zmogljivosti.

Na sestanku je bil izražen tudi obojestranski interes, da se v čim krajšem času reši odprta zemljiškoknjižna vprašanja med MORS in Občino Brežice.

Dogovorjeno je bilo, da MORS in Občina Brežice takoj začneta s postopki za izvedbo neodplačnega prenosa nepremičnin v Poslovno-industrijski coni Slovenska vas na Občino Brežice, pri čemer se bo prenos štel kot vlaganje MORS v lokalno infrastrukturo za obdobje med letoma 2013 in 2018. MORS vztraja, da se pred realizacijo prenosa nepremičnin sklene oz. podpiše Dodatek št. 1 k Dogovoru (predlog Dodatka št. 1 je v prilogi), v katerem je določeno, da so z izvedenim prenosom nepremičnin v celoti realizirane obveznosti MORS-a iz 4. člena Dogovora za leta 2013 do vključno 2018.

Kljub temu, da je Občina Brežice predlagala neodplačen prenos nepremičnin v bivšem TRZ Bregana v skladu z 9. členom Dogovora, to je, ker jih Slovenska vojska ne potrebuje, za njih pa obstaja gospodarski interes, jih je MORS pripravljen na Občino Brežice prenesti le kot izpolnitev svojih obveznosti po 3. odstavku 4. člena Dogovora, in to za obdobje od 2013 do 2018. Menimo, da v kolikor MORS vztraja pri podpisu Dodatka št. 1 k Dogovoru, da se kvečjemu potrdi od 2. do 5. člena. Predlog za spremembo 2. odstavka 9. člena Dogovora (ki je navedena v 1. členu predloga Dodatka št. 1 k Dogovoru) pa je po našem mnenju potrebno zavrniti, saj bi

nam trajno vzel možnost za morebiten dodaten prenos nepremični, ki jih MORS ne potrebuje, v prihodnje.

Na Občino Brežice bi se prenesla naslednji objekti in zemljišča v bivšem Tehnično remontnem zavodu Bregana oz. v TPC Slovenska vas:

1. parc. št. 2069/1- posl. stavba v izmeri 3 m², dvorišče v izmeri 16.859 m², parc. št. 2071 - posl. stavba v izmeri 5.241 m², parc. št. 2072 - posl. stavba v izmeri 1966 m² in ½ parc. št. 2069/3 - dvorišče v izmeri 1010 m², vse k.o. 1310-Nova vas, katerih tržna vrednost na dan 23.5.2013 je bila s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin ocenjena na 996.157,60 EUR
2. parc. št. 2069/2 - dvorišče v izmeri 8.666 m², parc. št. 2076 - posl. stavba v izmeri 87 m², parc. št. 2077 - posl. stavba v izmeri 84 m², parc. št. 2078 - posl. stavba v izmeri 559 m², vse k.o. 1310-Nova vas, katerih tržna vrednost na dan 23.5.2013 je bila s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin ocenjena na 84.382,16 EUR
3. parc. št. 2069/4 - dvorišče v izmeri 2.936 m², parc. št. 2068 - posl. stavba v izmeri 852 m² in ½ parc. št. 2069/3 - dvorišče v izmeri 1010 m² vse k.o. 1310-Nova vas, katerih tržna vrednost na dan 23.5.2013 je bila s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin ocenjena na 115.364,68 EUR

V naravi predstavljajo navedene nepremičnine štiri hale s pripadajočimi zemljišči, njihova skupna ocenjena vrednost na dan 23.5.2013 pa je znašala 1.195.904,44 EUR, s prenosom teh nepremičnin na občino Brežice pa bi MORS izpolnil svoje obveznosti iz 3. odst. 4. člena Dogovora za obdobje med letoma 2013 in 2018.

Pridobitev prej naštetih nepremičnin je v javnem interesu, saj bi občina kot aktiven lastnik premoženja z njihovo oddajo v najem poskrbela, da bi se v objektih začela izvajati gospodarska aktivnost. Slednja bi pripomogla tako k ustvarjanju novih delovnih mest in zmanjševanju brezposelnosti, ki je vse bolj pereč problem v našem okolju, po drugi strani pa bi večja zasedenost objektov prispevala k oživitvi dejavnosti v TPC Slovenska vas in s tem tudi k povečanju njene atraktivnosti za druge vlagatelje.

Pripravil/a:

Branka Moldovan Matjašič

Vodja oddelka GJSGZ:

Alenka Laznik

Župan
Ivan MOLAN



Po pooblastilu župana
Irena Rudman
direktorica občinske uprave

PREDLOG

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - Odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - Odl. US in 40/12 - ZUJF) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09, 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na 4. izredni seji dne 2013, sprejel

SKLEP

1.

Ugotovi se, da zaradi pospeševanja gospodarskega razvoja v občini, ustvarjanja novih delovnih mest in spodbujanja gospodarske aktivnosti v TPC Slovenska vas, obstaja javni interes Občine Brežice za pridobitev nepremičnin v TPC Slovenska vas, ki so v lasti Republike Slovenije in jih upravlja Ministrstvo za obrambo.

2.

Občina Brežice za izpolnitev obveznosti Ministrstva za obrambo Republike Slovenije po 4. členu Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki z dne 4.7.2007 za obdobje od 2013 do 2018 sprejme prenos nepremičnin V TPC Slovenska vas, ki so last Republike Slovenije, to je parc. št. 2069/1, parc. št. 2071, parc. št. 2072, parc. št. 2069/3, parc. št. 2069/2, parc. št. 2076, parc. št. 2077, parc. št. 2078, parc. št. 2069/4 in parc. št. 2068, vse k.o. 1310-Nova vas iz Republike Slovenije na Občino Brežice.

3.

Za realizacijo prenosa nepremičnin, navedenih v prejšnji točki tega sklepa, Občina Brežice pristopi k podpisu Dodatka št.1 k Dogovoru o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki z dne 4.7.2007. Občina Brežice predlog Dodatka št. 1, ki ga je MORS Občini Brežice posredoval dne 21.8.2013 v 1. členu, ki določa črtanje drugega odstavka 9. člena dogovora, zavrne, v ostalem delu (2. do 5. člen) pa potrdi.

4.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Številka: 411-0006/2013

Datum: _____

Župan
Ivan MOLAN

OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, Brežice, ki jo zastopa župan Ivan Molan
(v nadaljevanju Občina)

in

MINISTRSTVO ZA OBRAMBO REPUBLIKE SLOVENIJE, Vojkova cesta 55, Ljubljana,
ki ga zastopa minister Karl Erjavec
(v nadaljevanju MORS)

sklepata

**DOGOVOR
O MEDSEBOJNEM SODELOVANJU V ZVEZI S PROJEKTOM POSODOBITVE
VOJAŠKEGA LETALIŠČA CERKLJE OB KRKI**

1. člen

S tem dogovorom podpisnika sporazumno določata medsebojno urejanje zadev ter način sodelovanja glede projekta posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki (v nadaljevanju: letališče), ki ga izvaja MORS.

2. člen

Namen posodobitve letališča je obnova, rekonstrukcija ter dograditev obstoječega letališča tako, da bodo zagotovljeni pogoji za njegovo uporabo za potrebe Slovenske vojske in zavezništva.

Del območja letališča bo namenjen za dejavnost civilnega letalstva s spremljajočimi logističnimi in storitvenimi dejavnostmi.

V okviru investicije, za katero bo pripravljen državni lokacijski načrt, bo predvidena tudi ureditev cestnih povezav vključno s priključevanjem na avtocesto.

V kolikor bi v prihodnosti prišlo do spremembe namembnosti letališča, glede na opredelitve v Državnem lokacijskem načrtu, se bosta o tem občina in MORS predhodno uskladila.

3. člen

MORS bo Občino in lokalno prebivalstvo, med katero sodijo prebivalci Krajevne skupnosti (v nadaljevanju: KS) Skopice, KS Cerklje ob Krki in KS Krška vas, tekoče obveščal o izvajanju projekta posodobitve vojaškega letališča in dejavnosti na območju letališča Cerklje ob Krki. Poleg uveljavljenih načinov obveščanja (na lokalnem radiu, v lokalnih časopisih, s pisnim obveščanjem ...) bo MORS vsako drugo soboto v mesecu od vključno meseca maja 2007 pa do zaključka projekta na sedežih KS Skopice, KS Cerklje ob Krki in KS Krška vas vzpostavil in opremil informacijske točke, kjer bodo predstavniki MORS na razpolago za vse informacije, vezane na projekt. MORS bo od 1.6.2007 dalje enkrat tedensko od 9.00 do 15.00 ure zagotovil telefonsko nudenje informacij o projektu. MORS bo projekt predstavil tudi Občinskemu svetu Občine Brežice.

4. člen

MORS bo pri pripravi projekta v največji možni meri upošteval možnosti navezave na lokalno komunalno infrastrukturo.

MORS bo zaradi obremenjenosti občinske lokalne cestne, komunalne in druge infrastrukture, zaradi uporabe letališča, sodeloval z občino pri njenem vzdrževanju in posodabljanju.

Vsako leto bosta Občina in MORS pripravila in sprejela konkreten letni program potrebnih del in vlaganj v cestno, komunalno in drugo infrastrukturo. Pred sprejemom vsakoletnega programa bosta občina in MORS uskladila interese tako, da bo za te programe mogoče zagotoviti potrebna finančna sredstva. Pred sprejemom tega programa bo Občina pridobila mnenje KS Cerklje ob Krki in KS Skopice. Prvi tak program bosta pripravila do konca oktobra 2007 za leto 2008. MORS bo za izvedbo programov letno zagotovil sredstva v višini do 600.000 €.

V letu 2007 bo MORS sodeloval pri ureditvi vodovodnega omrežja ter cestne infrastrukture na območju KS Cerklje ob Krki in KS Skopice v višini sporazumno ugotovljenega deleža uporabe navedene infrastrukture s strani Slovenske vojske, s tem da višina sredstev ne bo preseгла 150.000 €. Občina bo zagotovila izdelavo potrebne dokumentacije, pridobitev potrebnih dovoljenj ter izvedbo postopkov v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

5. člen

MORS bo pri pristojnem ministrstvu podprl uvrstitev obnove in ureditve ceste RII-491/126 v ustrezne programe .

6. člen

S ciljem zagotavljanja pomoči pri izvajanju ukrepov protipožarne zaščite na letališču bo ministrstvo sodelovalo pri izboljšanju opremljenosti s prostovoljnimi gasilskimi društvi na območju Občine. Prednostno bo MORS sodeloval pri opremljanju društev z območja KS Cerklje ob Krki, KS Krška vas in KS Skopice.

7. člen

MORS bo pri načrtovanju in izgradnji rekreacijskih površin ter objektov na območju letališča upošteval tudi potrebe lokalnega prebivalstva. Po izgradnji bo uporaba teh površin in objektov omogočena lokalnemu prebivalstvu pod pogoji, ki bodo zagotavljali nemoteno in varno uporabo letališča.

8. člen

MORS bo tudi v bodoče zagotavljal možnost uporabe dela letališča za letalsko dejavnost Javnega gospodarskega zavoda Letalski center Cerklje.

Občina bo kot ustanovitelj Javnega gospodarskega zavoda zagotovila, da bo zavod izpolnjeval potrebne pogoje varnosti letalskega prometa, določene s predpisi in obratovalnim dovoljenjem letališča.

9. člen

MORS bo v roku enega meseca po podpisu tega dogovora kot prispevek k razvojnim projektom Občine, po veljavnih predpisih, neodplačno prenesel v last Občine naslednje nepremičnine:

- dvosobno stanovanje na naslovu Gubčeva ulica 24, Brežice (st. št. 2),
- enosobno stanovanje na naslovu Cankarjeva ulica 24, Brežice (st. št. KL 1),
- dvosobno stanovanje na naslovu Stipinškova ulica 4, Brežice (st. št. 4),
- štirisobno stanovanje na naslovu Cankarjeva ulica 18, Brežice (st. št. 1),
- funkcionalno zemljišče ob bivšem Domu JLA v Brežicah,
- vse poti v nekdanjem kompleksu TRZ Bregana oziroma poslovno industrijski coni Slovenska vas.

Morebiten dodaten prenos nepremičnin na občino, ki jih MORS v prihodnosti ne bi potreboval za izvajanje svoje dejavnosti, bo predmet dodatka k temu dogovoru.

10. člen

Občinski svet Občine je na svoji 5. seji sprejel sklep o ukinitvi statusa javnega dobra na nepremičninah znotraj kompleksa letališča Cerklje. Občina bo MORS najkasneje do

30.6.2007 omogočila odkup navedenih parcel po vrednosti, ki jo bo določil sodno zaprisežen cenilec.

MORS in Občina bosta najkasneje do 30.7.2007 sklenila menjalno pogodbo, s katero bo Občina na MORS prenesla parc. št. 3424/1 (pot v izmeri 3320 m²), vpisana v zemljiškoknjižnem vložku 1021 k.o. Cerklje, parc. št. 3425/1 (pot v izmeri 3320 m²), vpisana v zemljiškoknjižnem vložku 1021 k.o. Cerklje in parc. št. 3702 (pot v izmeri 423 m²), vpisana v zemljiškoknjižnem vložku 73 k.o. Cerklje. V zameno za te nepremičnine bo MORS prenesel na Občino vrednostno enak obseg nepremičnin v poslovno industrijski coni Slovenska vas, med katere bodo vključene parc. št. 2022 (dvorišče v izmeri 465 m²), vpisana v zemljiškoknjižnem vložku 1044 k.o. Nova vas, parc. št. 2023 (dvorišče v izmeri 5007 m²) vpisana v zemljiškoknjižnem vložku 1044 k.o. Nova vas ter parc. št. 2096 vpisano v zemljiškoknjižnem vložku 1044 k.o. Nova vas.

11. člen

V postopku priprave Državnega lokacijskega načrta (v nadaljevanju: DLN) za letališče bo MORS storil vse potrebno, da bo DLN v celoti usklajen z veljavnimi civilnimi in vojaškimi okoljevarstvenimi predpisi in standardi ter da bodo pri izgradnji oz. posodobitvi letališča upoštevani vsi, v izdelanih študijah predvideni ukrepi za zmanjšanje ugotovljenih obremenitev okolja.

V postopku priprave DLN bo MORS zagotovil upoštevanje vseh tistih smernic, ki jih je podala Občina Brežice, ki imajo ustrezno zakonsko podlago.

MORS bo zagotavljal spremljanje vplivov letališča na okolje v skladu s predpisi. Z graditvijo potrebne infrastrukture na letališču bo MORS sistematično izvajal ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje in o tem v letnih poročilih seznanjal Občino.

V kolikor bi prišlo v prihodnosti do bistvenega dolgoročnega povečanja frekventnosti uporabe letališča s strani vojaških letal glede na predvideno obremenitev upoštevano v okviru DLN, bo MORS v sodelovanju z občino proučil tudi druge možnosti za zmanjšanje obremenitev okolja v primerih, če bi bile le te presežene.

12. člen

MORS bo pri načrtovanju redne dejavnosti na letališču zagotovil, ob upoštevanju varnosti letenja, da bodo vojaška letala uporabljala takšne procedure letenja, ki povzročajo najmanjši možen hrup. Pri tem bodo upoštevani evropski predpisi in standardi, ki veljajo za vojaška letala.

13. člen

Minister za obrambo in župan bosta za izvajanje tega dogovora v 30 dneh po podpisu imenovala stalno koordinacijsko skupino, v katero bosta imenovala vsak po tri predstavnike.

Imenovana skupina bo najmanj dvakrat letno pregledala izvajanje dogovora, sprejemala programe iz tega dogovora in obravnavala druge zadeve ter o tem poročala ministru za obrambo in županu.

V nujnih primerih lahko vsaka stran zahteva sklic imenovane skupine.

14. člen

Dogovor se sklepa za čas uporabe letališča Cerklje kot vojaškega letališča. Spremembe in dopolnitve dogovora bosta stranki urejali z dodatki k tem dogovoru.

15. člen

Spore iz tega dogovora bosta stranki reševali sporazumno. V kolikor sporazumna rešitev spora ne bo mogoča bo spore reševalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

16. člen

Ta dogovor začne veljati z dnem podpisa obeh podpisnikov .

Dogovor je napisan v 4 (štirih) izvodih. Vsaka stran prejme 2 (dva) izvoda dogovora.

Številka: 372-2/2007

Datum: 03-07-2007

Številka: ~~251-3280/2007-1~~

Datum: 04-07-2007


Ivan Molan
župan



5




Karl Erjavec
minister



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana

Gospod
Ivan Molan
Župan
Občina Brežice
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

Številka: 411-2/2013-5

Datum: 03.07.2013

Zadeva: Sofinanciranje lokalne javne infrastrukture v letu 2013
Zveza: Dogovor med MORS in Občino Brežice, z dne 4.7.2007

Spoštovani gospod župan,

Ministrstvo za obrambo ima z Občino Brežice sklenjen Dogovor o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega Letališča Cerklje ob Krki, št. 351-3280/2007-1, z dne 4.7.2007 (MORS), oz. št. 372-2/2007, z dne 3.7.2007 (Občina Brežice). Kot izhaja iz sklenjenega Dogovora, Ministrstvo za obrambo zagotavlja za izvedbo programov vlaganj v cestno, komunalno in drugo infrastrukturo letno sredstva v višini do 600.000 EUR. Vse do leta 2013 je Ministrstvo za obrambo izvajalo dogovorjeno sofinanciranje lokalne javne infrastrukture in tudi neodplačno preneslo lastninsko pravico 10. stanovanj v ocenjeni vrednosti, 335.000 EUR, kot izhaja iz Dogovora o konkretnem letnem programu del in vlaganj v cestno in komunalno infrastrukturo v letu 2009 na območju občine Brežice št. 351-3280/2007-23, z dne 1.9.2009 (MORS) oz. št. 411-27/2008, z dne 28.8.2009 (Občina Brežice).

Želimo vas seznaniti, da se je na osnovi javno finančne situacije Republike Slovenije, proračun Ministrstva za obrambo v zadnjih letih drastično znižal. V letih med 2007 in 2010 se je obrambni proračun gibal nad 500 milijonov evrov, v letih 2011 in 2012 pa se je bistveno znižal in trenutno znaša 378 milijonov evrov.

Verjetno ste seznanjeni, da je v postopku obravnave rebalans proračuna RS za leto 2013. Razpoložljiva integralna finančna sredstva se bodo Ministrstvu za obrambo dodatno znižala za 22 milijonov evrov, proračun bo tako znašal le še 356 milijonov evrov. Ministrstvo za obrambo je v letošnjem in preteklem letu že izvedlo dokaj radikalne varčevalne ukrepe, dodatno zmanjšanje obrambnega proračuna pa bo imelo resne posledice na realizacijo planiranih aktivnosti sistema obrambe ter zaščite in reševanja, ki so bile načrtovane v kratkoročnih planskih dokumentih.

Iz navedenih razlogov v letu 2013, žal ne bomo zmogli zagotoviti sofinanciranja lokalne javne infrastrukture, kakor smo predvidevali v dopisu, z dne 1. 3. 2013.

Zaradi tako bistvenega znižanja integralnih finančnih sredstev iz proračuna RS, bomo tudi neperspektivne nepremičnine za delovanje Slovenske vojske prvenstveno namenili odprodaji v skladu s predpisi o stvarnem premoženju.

Prosimo za razumevanje nastalih finančnih razmer.

S spoštovanjem.

Poslano:

- naslovnik (po e-pošti: obcina.brezice@brezice.si) in AR.

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

Podpisnik: Jakič Roman 2494509
Izdajatelj: simod-ca-restricted
Številka certifikata: 47F4410F
Potek veljavnosti: 22.03.2015
Čas podpisa: 03.07.2013 18:54

T: 01 471 23 73

F: 01 471 29 78

E: glavna.pisarna@mors.si

www.mors.si



Roman Jakič
MINISTER



ŽUPAN

Številka: 411-0006/2013
Datum: 12. 7. 2013

G. Roman Jakič
Minister za obrambo

Ministrstvo za obrambo
Vojkova cesta 55
1000 Ljubljana

ZADEVA: Izvajanje Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki

ZVEZA: Vaš dopis št. 411-2/2013-5 z dne 3. 7. 2013

Spoštovani,

obveščam vas, da občina zaradi zaščite interesov in življenjskih pogojev naših občanov ne more pokazati razumevanja za navedbe v vašem dopisu številka 411-2/2013-5 z dne 3. 7. 2013, da zaradi zniževanja finančnih sredstev, namenjenih vašemu ministrstvu, ne boste mogli zagotoviti sofinanciranja lokalne javne infrastrukture, kot je bilo predvideno v dopisu z dne 1.3.2013, zaradi zmanjšanja finančnih sredstev pa boste nepremičnine, ki jih Slovenska vojska ne potrebuje, prvenstveno namenili odprodaji.

Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije in Občina Brežice sta v okviru postopka izdaje soglasja občine k Uredbi o državnem prostorskem načrtu za Letališče Cerklje ob Krki 4. julija 2007 sklenila Dogovor o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki, s katerim sta določila medsebojno urejanje zadev in sodelovanje glede projekta posodobitve letališča Cerklje ob Krki. Ta dogovor v 3. odstavku 4. člena med drugim določa, da bosta občina in MORS vsako leto pripravila in sprejela konkreten letni program potrebnih del in vlaganj v cestno, komunalno in drugo infrastrukturo, MORS pa bo za izvedbo programov letno zagotovil sredstva v višini do 600.000 EUR. Hkrati se je v 9. členu MORS zavezal kot prispevek k razvojnim projektom občine po veljavnih predpisih na občino neodplačno prenesti nekaj nepremičnin, med drugim tudi vse poti v nekdanjem kompleksu TRZ Bregana oz. poslovno industrijski coni Slovenska vas. V skladu z določbo 2. odst. 9. člena dogovora pa bo morebiten dodaten prenos nepremičnin na občino, ki jih MORS v prihodnosti ne bi potreboval za izvajanje svoje dejavnosti, predmet dodatka k temu dogovoru.

Občina Brežice je dogovoru zvesta stranka, medtem ko je Ministrstvo za obrambo pri sklepanju letnih dogovorov, ki so bili na podlagi Dogovora z 4. 7. 2007 sklenjeni za realizacijo njegovega 4. člena v posameznem letu, z izgovori o slabem finančnem položaju, vedno doseglo nižje zneske od predvidenega zneska 600.000 EUR. V letu 2007 je bil tako kot obveznost MORS določen znesek 150.000 EUR, v letu 2008 je bil ta znesek 467.478,40 EUR, v letu 2009 je MORS prispeval 265.732,26 EUR, v letu 2010 znesek 377.350,27 EUR, v letu 2011 znesek 339.908,14 EUR, v letu 2012 pa zopet le znesek 200.000 EUR, skupaj torej 1.800.469,07 EUR.

Na podlagi Dogovora z dne 4.7.2007 in sklenjenih pogodb je občina Brežice pridobila še sofinanciranje gasilske lestve v znesku 120.000 EUR in prenos stanovanj v znesku 257.500 EUR, skupaj torej 2.177.969,07 EUR oziroma kar 972.030,93 EUR manj, kot če bi MORS občini za sofinanciranje investicij zagotovil v dogovoru predvideni znesek 600.000 EUR letno.

Obratovanje letališča bližnjemu prebivalstvu povzroča neprijetnosti in vpliva na kvaliteto življenja ljudi v vplivnem območju letališča, dodatno pa nezadovoljstvo občanov povzroča tudi dejstvo, da država kontinuirano ne spoštuje svojih državljanov s tem, ko državni organi ne izvršujejo svojih sprejetih obveznosti.

Občina Brežice in jaz kot župan smo dolžni skrbeti za interese občanov Brežic, zato nikakor ne morem sprejeti vašega predloga, ki gre v škodo občanov, ki prebivajo v bližini vojaškega letališča in občine v celoti. Pozivam vas, da se sestaneva čimprej, vsekakor pa pred 19.7.2013, da poskusiva razrešiti nastali položaj, saj bo sicer občina izpolnjevanje obveznosti po Dogovoru prisiljena uveljavljati po sodni poti.

Lepo pozdravljeni!



Župan
Ivan Molan

Vročiti: - naslovníku priporočeno in na elektronski naslov glavna.pisarna@mors.si
- v spis 411-0006/2013
- v spis 411-0002/2013

POROČILO OCENE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

**NEPREMIČNINE V TEHNIČNO REMONTNEM ZAVODU SLOVENSKA
VAS**

NA DAN:

23. maj 2013

NAROČNIK:

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
Sektor za gospodarjenje z nepremičninami
Vojkova c. 61

1000 Ljubljana

IZDELOVALEC:



mag. Žarko Povše s.p.
Smolenja vas 78, 8000 Novo mesto

NALOGA: Ocena vrednosti - nepremičninske pravice – lastniške pravice na nepremičninah z nazivom NEPREMIČNINE V TEHNIČNO REMONTNEM ZAVODU SLOVENSKA VAS

NAROČNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
Sektor za gospodarjenje z nepremičninami
Vojkova c. 61

1000 Ljubljana

IZDELOVALEC: HIŠA NEPREMIČNIN
mag. Žarko Povše s.p.
Smolenja vas 78
8000 Novo mesto
GSM.:041618286, faks: 07/3325665,
Email: ZPovse@siol.net

PRIPRAVIL: mag. Žarko Povše, univ. dipl. inž. grad.

OZNAKA ELABORATA: 05/13/35-1

DATUM POROČILA: 23. maj 2013



mag. Žarko Povše s.p.
Smolenja vas 78, 8000 Novo mesto
GSM: 041618286, fax: (07) 3325665, Email: ZPovse@siol.net

Dne: 23. maj 2013

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
Sektor za gospodarjenje z nepremičninami
Vojkova c. 61

1000 Ljubljana

Zadeva: Ocenitev vrednosti - *nepremičninske pravice* – lastniške pravice na nepremičninah z nazivom **NEPREMIČNINE V TEHNIČNO REMONTNEM ZAVODU SLOVENSKA VAS**

V skladu z vašim naročilom sem opravil nalogo ocene vrednosti, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen naloge je ocenitev vrednosti nepremičninske pravice – lastniške pravice. Naročnik jo bo uporabil za namen določitve prodajne cene.

Predmet ocenjevanja je *nepremičninske pravice* – lastniške pravice na nepremičninah z nazivom **NEPREMIČNINE V TEHNIČNO REMONTNEM ZAVODU SLOVENSKA VAS**. Obravnavano premoženje so nepremičnine v treh skupinah:

1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853):

- ZEMLJIŠČA parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2), k.o. Nova vas, s sestavinami:
 - OBJEKTI:
 - POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)
 - NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)
 - NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)
 - HALA (ident. št. st. 847)

2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845):

- ZEMLJIŠČA s parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas, s sestavinami:
 - OBJEKTI:
 - HALA (ident. št. st. 844)
 - HIŠA (ident. št. st. 846)
 - HIŠA (ident. št. st. 845)

3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297):

- ZEMLJIŠČA s parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas, s sestavinami:
 - OBJEKTI:

– HALA (ident. št. st. 297).

Obravnavane nepremičnine so v Gospodarski coni Slovenska vas, ob mejnem prehodu z Republiko Hrvaško Bregana in Obrežje.

1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853):

- POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)
- HALA (ident. št. st. 847)

POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) je troladijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike, zaključena z ločno streho (centralna ladje) in svokapniomastrehama (stranski ladji). Konstrukcija je armiranobetonska, skeletna, zaprta z armiranobetonskimi stenami z veliko zasteklenih površin. Tudi streha je armiranobetonska (skelet in strešne plošče z veliko zasteklenih odprtih). Višina srednje ladje je okrog 17 m. V objektu so proste površine, prekinjene le s stebri, sicer nekdanje delavnice za remont oklepni vojaških vozil. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 5430,50 m². Kronološka starost objekta je enaka 56 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 10 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

Ob POSLOVNI STAVBI (ident. št. st. 851) sta na vzhodni in zahodni strani NADSTREŠNICI (ident. št. st. 852, 853). Sta kovinski, pokriti s pločevinasto kritino. Površine prve je po GURS enaka 2.160 m², druge pa 2082,6 m². Sta dotrajani. Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti zemljišča s komunalno opremo.

HALA (ident. št. st. 847) je dvoladijska hala. V tlorisu ima obliko mnogokotnika. Osnovna stavba je zaključena z dvokapno streho, nižji deli pa z ravno. Konstrukcija je montažna armiranobetonska (stebri in nosilci), pozidana z betonskimi votlaki. V objektu so nekdanje delavnice s pomožnimi prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 2018 m². Kronološka starost objekta je enaka 45 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 15 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845):

- HALA (ident. št. st. 844)
- HIŠA (ident. št. st. 846)
- HIŠA (ident. št. st. 845)

Objekt HALA (ident. št. st. 844) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z štirikapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 482,70 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 36 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 24 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.

Objekta HIŠA (ident. št. st. 846) in HIŠA (ident. št. st. 845) sta fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarana objekta na obravnavani lokaciji (gospodarska cona). Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti komunalno opremljenega zemljišča.

3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297):

- HALA (ident. št. st. 297).

Objekt HALA (ident. št. st. 297) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z dvokapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 817 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 34 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 26 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.

Komunalna oprema obsega kolektivno (asfaltne ceste s pločniki, odvodnjavanje) in individualno (elektrika, voda, TK).

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno sosesko, lokacijo in nepremičnino, primerljive prodaje zemljišč, drugih nepremičnin in primerljive najemnine. Analiziral sem vse razpoložljive in potrebne podatke, ki so relevantni za oceno vrednosti.

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč povedano, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da so tržne vrednosti, ocenjene na dan 23. maj 2013, enake:

| | KONČNA OCENA |
|---|---------------------|
| NEPREMIČNINA | (€) |
| 1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853) HALA (ident. št. st. 847) | 996.157,60 |
| 2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 844) HIŠA (ident. št. st. 846) HIŠA (ident. št. st. 845) | 84.382,16 |
| 3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 297) | 115.364,68 |
| Skupaj (€): | 1.195.904,44 |

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah v nepremičninskih zadevah ponovno povabili k sodelovanju. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim obvestite, glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na poročilo o vrednotenju.

Lepo pozdravljeni,



mag. Žarko Povše

| | |
|---|-----------|
| 1. POVZETEK | 1 |
| 2. POROČILO | 8 |
| 2.1. PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI | 8 |
| 2.1.1. <i>Identifikacija nepremičnin</i> | 8 |
| 2.1.2. <i>Podatki o področju, soseski in lokaciji</i> | 11 |
| 2.1.3. <i>Podatki o urbanističnih predpisih, davkih, ocena davkov</i> | 13 |
| <i>Opis sestavin</i> | 14 |
| 2.2. OCENITEV VREDNOSTI..... | 19 |
| 2.2.1. <i>Uvodna analiza – splošno</i> | 19 |
| 2.2.2. <i>Uvodna analiza - specifično</i> | 21 |
| 2.2.3. <i>Uvodna analiza – konkurenčna</i> | 24 |
| 2.2.4. <i>Analiza najgospodarnejše uporabe</i> | 24 |
| 2.2.5. <i>Način tržnih primerjav</i> | 25 |
| 2.2.6. <i>Na donosu zasnovani način</i> | 31 |
| 2.2.7. <i>Nabavnovrednostni način</i> | 32 |
| 2.3. USKLADITEV INDIKATIVNIH VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST | 33 |
| 2.3.1. <i>Predstavitev zaključkov z utemeljitvijo</i> | 33 |
| 2.3.2. <i>Končna uskladitev vrednosti z utemeljitvijo</i> | 34 |
| 3. IZJAVA OCENJEVALCA | 35 |
| 4. IZJAVA NAROČNIKA | 36 |
| 5. KVALIFIKACIJA OCENJEVALCA | 37 |

1. POVZETEK

Naročnik:

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
Sektor za gospodarjenje z nepremičninami
Vojkova c. 61

1000 Ljubljana

Izvajalec:

HIŠA NEPREMIČNIN
mag. Žarko Povše, s.p.
Smolenja vas 78
8000 Novo mesto

Ocenjevalec za izvajalca je mag. Žarko Povše, univ. dipl. inž. gradb.

Podatki o ocenjevani nepremičnini in identifikacija premoženjskih pravic:

Predmet ocenjevanja je *nepremičninske pravice* – lastniške pravice na nepremičninah z nazivom NEPREMIČNINE V TEHNIČNO REMONTNEM ZAVODU SLOVENSKA VAS. Obravnavano premoženje so napremičnine v treh skupinah:

1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853):

- ZEMLJIŠČA parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2), k.o. Nova vas, s sestavinami:
 - OBJEKTI:
 - POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)
 - NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)
 - NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)
 - HALA (ident. št. st. 847)

2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845):

- ZEMLJIŠČA s parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas, s sestavinami:
 - OBJEKTI:
 - HALA (ident. št. st. 844)
 - HIŠA (ident. št. st. 846)
 - HIŠA (ident. št. st. 845)

3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297):

- ZEMLJIŠČA s parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas, s sestavinami:
 - OBJEKTI:
 - HALA (ident. št. st. 297).

Obravnavane nepremičnine so v Gospodarski coni Slovenska vas, ob mejnem prehodu z Republiko Hrvaško Bregana in Obrežje.

1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853):

- POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)
- HALA (ident. št. st. 847)

POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) je troladijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike, zaključena z ločno streho (centralna ladje) in svokapniomastrehama (stranski ladji). Konstrukcija je armiranobetonska, skeletna, zaprta z armiranobetonskimi stenami z veliko zasteklenih površin. Tudi streha je armiranobetonska (skelet in strešne plošče z veliko zasteklenih odprtih). Višina srednje ladje je okrog 17 m. V objektu so proste površine, prekinjene le s stebri, sicer nekdanje delavnice za remont oklepnih vojaških vozil. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 5430,50 m². Kronološka starost objekta je enaka 56 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 10 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

Ob POSLOVNI STAVBI (ident. št. st. 851) sta na vzhodni in zahodni strani NADSTREŠNICI (ident. št. st. 852, 853). Sta kovinski, pokriti s pločevinasto kritino. Površine prve je po GURS enaka 2.160 m², druge pa 2082,6 m². Sta dotrajani. Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti zemljišča s komunalno opremo.

HALA (ident. št. st. 847) je dvoladijska hala. V tlorisu ima obliko mnogokotnika. Osnovna stavba je zaključena z dvokapno streho, nižji deli pa z ravno. Konstrukcija je montažna armiranobetonska (stebri in nosilci), pozidana z betonskimi votlaki. V objektu so nekdanje delavnice s pomožnimi prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 2018 m². Kronološka starost objekta je enaka 45 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 15 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845):

- HALA (ident. št. st. 844)
- HIŠA (ident. št. st. 846)
- HIŠA (ident. št. st. 845)

Objekt HALA (ident. št. st. 844) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z štirikapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 482,70 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 36 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 24 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.

Objekta HIŠA (ident. št. st. 846) in HIŠA (ident. št. st. 845) sta fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarana objekta na obravnavani lokaciji (gospodarska cona). Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti komunalno opremljenega zemljišča.

3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297):

- HALA (ident. št. st. 297).

Objekt HALA (ident. št. st. 297) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z dvokapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 817 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 34 let.

Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 26 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.

Komunalna oprema obsega kolektivno (asfaltne ceste s pločniki, odvodnjavanje) in individualno (elektrika, voda, TK).

Status zemljišč in katastrski podatki:

1. SKUPINA

| <i>PARC. ŠT.</i> | <i>STATUS</i> | <i>RABA</i> | <i>POVRŠINA (m2)</i> | <i>OBRAVNAVANA POVRŠINA (m2)</i> |
|------------------|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|
| 2069/1 | zazidano | posl. st. dvorišče | 3 16859 | 3 16859 |
| 2071 | zazidano | posl. st. | 5241 | 5241 |
| 2072 | zazidano | posl. st. | 1966 | 1966 |
| 2069/3 | zazidano | dvorišče | 1010 | 505 |
| Skupaj: | | | 25079,00 | 24574,00 |

2. SKUPINA

| <i>PARC. ŠT.</i> | <i>STATUS</i> | <i>RABA</i> | <i>POVRŠINA (m2)</i> | <i>OBRAVNAVANA POVRŠINA (m2)</i> |
|------------------|---------------|-------------|----------------------|----------------------------------|
| 2069/2 | zazidano | dvorišče | 8666 | 8666 |
| 2076 | zazidano | posl. st. | 87 | 87 |
| 2077 | zazidano | posl. st. | 84 | 84 |
| 2078 | zazidano | posl. st. | 559 | 559 |
| Skupaj: | | | 9396,00 | 9396,00 |

3. SKUPINA

| <i>PARC. ŠT.</i> | <i>STATUS</i> | <i>RABA</i> | <i>POVRŠINA (m2)</i> | <i>OBRAVNAVANA POVRŠINA (m2)</i> |
|------------------|---------------|-------------|----------------------|----------------------------------|
| 2069/4 | zazidano | dvorišče | 2936 | 2936 |
| 2068 | zazidano | posl. st. | 8527 | 8527 |
| 2069/3 | zazidano | dvorišče | 1010 | 505 |
| Skupaj: | | | 12473,00 | 11968,00 |

Zemljišča so zazidana, stavbna.

Lastnik nepremičnin je Republika Slovenija.

Namen ocenjevanja vrednosti:

Namen naloge je ocenitev vrednosti nepremičninske pravice – lastniške pravice. Naročnik jo bo uporabil za namen določitve prodajne cene.

Izbrana podlaga ocenjevanja vrednosti:

Izbrana podlaga ocenjevanja vrednosti je *tržna vrednost*.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile¹.

Tržna vrednost se pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov.

Datum ocenitve:

23. maj 2013.

Datum poročila:

23. maj 2013

Obseg naloge:

Obseg naloge določa naslednji potek aktivnosti pri ocenjevanju vrednosti:

I. OPREDELITEV NALOGE

- opredelitev nepremičninskih pravic
- opredelitev premoženjskih pravic
- način uporabe ocenjevanja vrednosti
- opredelitev vrednosti
- datum ocenjevanja vrednosti
- obseg naloge
- drugi omejitveni pogoji

II. UVODNA ANALIZA

- splošna analiza (analiza regije, mesta in soseske, družbena, gospodarska, vladna in okoljska)
- specifična analiza (nabavne vrednosti, amortizacije, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba)
- konkurenčna analiza ponudbe in povpraševanja

III. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA

- zemljišče brez sestavin
- zemljišče s sestavinami

IV. OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

V. OPREDELITEV NALOGE

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovani način
- nabavnovrednostni način

VI. USKLADITEV INDIKATIVNIH VREDNOSTI IN OCENA DOKONČNE VREDNOSTI

VII. POROČILO O OPREDELJENI VREDNOSTI

¹ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2011 (Framework, tč. 30, prevedel pisec tega poročila)

Omejitveni pogoji:

Ta ocena vrednosti velja izključno:

- za naročnika cenitve, t.j.

REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

Sektor za gospodarjenje z nepremičninami

Vojkova c. 61

1000 Ljubljana

- na dan 23. maj 2013, za namen, naveden pod Namen naloge,
- pod omejitvenimi pogoji, ki so posebej naštet.

V oceni vrednosti so upoštevani naslednji omejitveni pogoji:

- da se po navodilu naročnika nepremičnine ovrednoti:
- po podatkih o lastništvu: Lastnik nepremičnin je Republika Slovenija.,
- kot bremen proste,
- da se nepremičnine ovrednoti na podlagi dokumentacije, ki je posebej naštet,
- da se nepremičnine ovrednoti na osnovi pregleda, ki je bil opravljen dne 13.05.2013.

To poročilo in njegovi sestavni deli veljajo le za namen uporabe tega poročila. Ne sme se jih uporabljati v povezavi z nobenim drugim namenom ali z drugo cenitvijo. Prav tako se jih ne sme javno objaviti, ne kopirati.

Dokumentacija, ki je pomenila osnovo za ocenjevanje:

Pri oceni vrednosti je predvideno, da so vsi podatki točni. Pridobljeni so na osnovi:

- podatkov o površini in rabi zemljišča, pridobljenimi iz zemljiškega katastra,
- podatkov o lastništvu in bremenih, pridobljenih v Zemljiški knjigi,
- podatkih o namenski rabi zemljišč, pridobljenimi pri lokalni skupnosti,
- površin prostorov v objektih, pridobljenih od naročnika (v prilogi),
- podatkovne zbirke izvajalca s podatki o tržnih cenah, najemninah, stroških, ...

Izsledki posameznih metod oz. tehnik ocenjevanja:

Na osnovi uporabljenih metod so bile ugotovljene naslednje indikativne vrednosti:

| <i>NEPREMIČNINA</i> | <i>NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (€)</i> | <i>NA DONOSIH ZASNOVANI NAČIN (€)</i> | <i>NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN (€)</i> |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853) HALA (ident. št. st. 847) | 996.157,60 | ni ovrednoteno | ni ovrednoteno |
| 2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 844) HIŠA (ident. št. st. 846) HIŠA (ident. št. st. 845) | 84.382,16 | ni ovrednoteno | ni ovrednoteno |
| 3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 297) | 115.364,68 | ni ovrednoteno | ni ovrednoteno |

Način tržnih primerjav je uporabljen z namenom, ugotoviti vrednost nepremičninskih pravic do primerljive nepremičnine z enako koristnostjo. Tako je pri tem načinu izvedena primerjava med prodajami podobnih nepremičnin. Proces prilagajanja, uporabljen pri izbrani metodi, ustrezno obravnava različnosti med obravnavanim in primerljivimi nepremičninami. Rezultat prilagajanja je zanesljiva indikativna vrednost.

Na donosu zasnovani način pri oceni vrednosti ni uporabljen. Obravnavani objekti so industrijskega tipa (proizvodnja). So fizično, funkcionalno in ekonomsko precej zastarani in neprimerni za uporabo. Torej niso primerni za oddajo v najem. Na trgu nepremičnin ni primerljivih, na podlagi katerih bi bilo mogoče izračunati zanesljivo indikativno vrednost.

Nabavnovrednostni način pri oceni vrednosti ni uporabljen. Obravnavane nepremičnine so bile večkrat ponujene v prodajo, tudi na dražbi. Prodaje niso bile uspešne. Ocena nadomestitvene vrednosti za objekte, ki so precej dotrajani, tako fizično, kot funkcionalno in gospodarsko, nebi vodilo k jasni tržni vrednosti. Zato vrednost ocenim s pomočjo načina tržnih primerjav.

Končna ocena vrednosti

Indikativna vrednost, ugotovljena s pomočjo načina tržnih primerjav pove, kolikšna bi bila vrednost nakupa nepremičnine z enako koristnostjo. Uporabljena je metoda primerljivih prodaj. V izračunu po tej metodi so bili uporabljeni podatki, ki so se dejansko zgodili v bližnji preteklosti. To so podatki o dejanskih prodajah primerljivih nepremičnin. Primerljive nepremičnine so izbrane tako, da so dovolj blizu obravnavani nepremičnini. Zato so bile potrebne le manjše prilagoditve. Obravnavane nepremičnine so bile večkrat ponujene v prodajo, tudi na dražbi. Prodaje niso bile uspešne. Zato so kot primerljive nepremičnine obravnavani proizvodni objekti v RS, ki so se prodajali po nizkih cenah. Tako ocenjena indikativna vrednost odraža namen naročnika. Pri končni uskladitvi je upoštevana v celoti.

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč povedano, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da so tržne vrednosti, ocenjene na dan 23. maj 2013, enake:

| NEPREMIČNINA | KONČNA OCENA (€) |
|---|----------------------------|
| 1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853) HALA (ident. št. st. 847) | 996.157,60 |
| 2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 844) HIŠA (ident. št. st. 846) HIŠA (ident. št. st. 845) | 84.382,16 |
| 3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 297) | 115.364,68 |
| Skupaj (€): | 1.195.904,44 |


mag. Žarko Povše

2. POROČILO

2.1. Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja vrednosti so *nepremičninske pravice – lastniške pravice* na nepremičninah z nazivom NEPREMIČNINE V TEHNIČNO REMONTNEM ZAVODU SLOVENSKA VAS.

V MSOV je *nepremičninska pravica* opisana takole (poševen tisk)²:

Premoženje predstavlja pravno zasnovo, ki vsebuje vsa upravičenja, pravice in koristi, povezane z lastništvom. Premoženje sestavljajo lastniške pravice, ki zagotavljajo lastniku pravico do določenega deleža ali deležev lastnine. Da bi razlikovali med nepremičnino, ki je fizična tvorba, in lastništvom nepremičnine, ki je pravna zasnova, se lastništvo nepremičnine imenuje *nepremičninska pravica*. Kombinacija pravic, povezanih z lastništvom nepremičnin, se v nekaterih državah imenuje *sveženj pravic*. Zasnova svežnja pravic se v lastništvu premoženja primerja s svežnjem palic, kjer vsaka palica predstavlja različno in posamezno pravico lastnika premoženja, na primer pravico do uporabe, do prodaje, najema, izročitve ali izbire za uresničevanje vseh ali nobene od naštetih pravic.

Nepremičninske pravice so pravice do nepremičnin. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnin, ki predstavljajo fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

2.1.1. Identifikacija nepremičnin

Obravnavano premoženje so nepremičnine v treh skupinah:

1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853):

- ZEMLJIŠČA parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2), k.o. Nova vas, s sestavinami:
- OBJEKTI:
 - POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)
 - NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)
 - NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)
 - HALA (ident. št. st. 847)

2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845):

- ZEMLJIŠČA s parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas, s sestavinami:
- OBJEKTI:
 - HALA (ident. št. st. 844)
 - HIŠA (ident. št. st. 846)
 - HIŠA (ident. št. st. 845)

3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297):

- ZEMLJIŠČA s parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas, s sestavinami:
- OBJEKTI:
 - HALA (ident. št. st. 297).

² Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2007 (MSOV: Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti (GAVP), tč. 2.3; MSOV: Vrste premoženja, tč. 2.0)

Obravnane nepremičnine so v Gospodarski coni Slovenska vas, ob mejnem prehodu z Republiko Hrvaško Bregana in Obrežje.

1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853):

- POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)
- HALA (ident. št. st. 847)

POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) je troladijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike, zaključena z ločno streho (centralna ladje) in svokapniomastrehama (stranski ladji). Konstrukcija je armiranobetonska, skeletna, zaprta z armiranobetonskimi stenami z veliko zasteklenih površin. Tudi streha je armiranobetonska (skelet in strešne plošče z veliko zasteklenih odprtin). Višina srednje ladje je okrog 17 m. V objektu so proste površine, prekinjene le s stebri, sicer nekdanje delavnice za remont oklepnih vojaških vozil. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 5430,50 m². Kronološka starost objekta je enaka 56 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 10 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

Ob POSLOVNI STAVBi (ident. št. st. 851) sta na vzhodni in zahodni strani NADSTREŠNICI (ident. št. st. 852, 853). Sta kovinski, pokriti s pločevinasto kritino. Površine prve je po GURS enaka 2.160 m², druge pa 2082,6 m². Sta dotrajani. Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti zemljišča s komunalno opremo.

HALA (ident. št. st. 847) je dvoladijska hala. V tlorisu ima obliko mnogokotnika. Osnovna stavba je zaključena z dvokapno streho, nižji deli pa z ravno. Konstrukcija je montažna armiranobetonska (stebri in nosilci), pozidana z betonskimi votlaki. V objektu so nekdanje delavnice s pomožnimi prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 2018 m². Kronološka starost objekta je enaka 45 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 15 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845):

- HALA (ident. št. st. 844)
- HIŠA (ident. št. st. 846)
- HIŠA (ident. št. st. 845)

Objekt HALA (ident. št. st. 844) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z štirikapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 482,70 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 36 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 24 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.

Objekta HIŠA (ident. št. st. 846) in HIŠA (ident. št. st. 845) sta fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarana objekta na obravnavani lokaciji (gospodarska cona). Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti komunalno opremljenega zemljišča.

3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297):

- HALA (ident. št. st. 297).

Objekt HALA (ident. št. st. 297) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z dvokapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 817 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 34 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 26 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.

Komunalna oprema obsega kolektivno (asfaltne ceste s pločniki, odvodnjavanje) in individualno (elektrika, voda, TK).

Status zemljišč in katastrski podatki:

1. SKUPINA

| <i>PARC. ŠT.</i> | <i>STATUS</i> | <i>RABA</i> | <i>POVRŠINA (m²)</i> | <i>OBRAVNAVANA POVRŠINA (m²)</i> |
|------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------|---|
| 2069/1 | zazidano | posl. st. dvorišče | 3 16859 | 3 16859 |
| 2071 | zazidano | posl. st. | 5241 | 5241 |
| 2072 | zazidano | posl. st. | 1966 | 1966 |
| 2069/3 | zazidano | dvorišče | 1010 | 505 |
| Skupaj: | | | 25079,00 | 24574,00 |

2. SKUPINA

| <i>PARC. ŠT.</i> | <i>STATUS</i> | <i>RABA</i> | <i>POVRŠINA (m²)</i> | <i>OBRAVNAVANA POVRŠINA (m²)</i> |
|------------------|---------------|-------------|-------------------------------------|---|
| 2069/2 | zazidano | dvorišče | 8666 | 8666 |
| 2076 | zazidano | posl. st. | 87 | 87 |
| 2077 | zazidano | posl. st. | 84 | 84 |
| 2078 | zazidano | posl. st. | 559 | 559 |
| Skupaj: | | | 9396,00 | 9396,00 |

3. SKUPINA

| <i>PARC. ŠT.</i> | <i>STATUS</i> | <i>RABA</i> | <i>POVRŠINA (m²)</i> | <i>OBRAVNAVANA POVRŠINA (m²)</i> |
|------------------|---------------|-------------|-------------------------------------|---|
| 2069/4 | zazidano | dvorišče | 2936 | 2936 |
| 2068 | zazidano | posl. st. | 8527 | 8527 |
| 2069/3 | zazidano | dvorišče | 1010 | 505 |
| Skupaj: | | | 12473,00 | 11968,00 |

Zemljišča so zazidana, stavbna.

Lokacija je v občini Brežice, v gospodarski coni Slovenska vas, ob mejnih prehodih Obrežje in Bregana.

Lastnik nepremičnin je Republika Slovenija.

2.1.2. Podatki o področju, soseski in lokaciji

Področje katastrske občine Nova vas, kjer so obravnavane nepremičnine, je v občini Brežice. Zemljišča so v poslovni coni Slovenska vas.



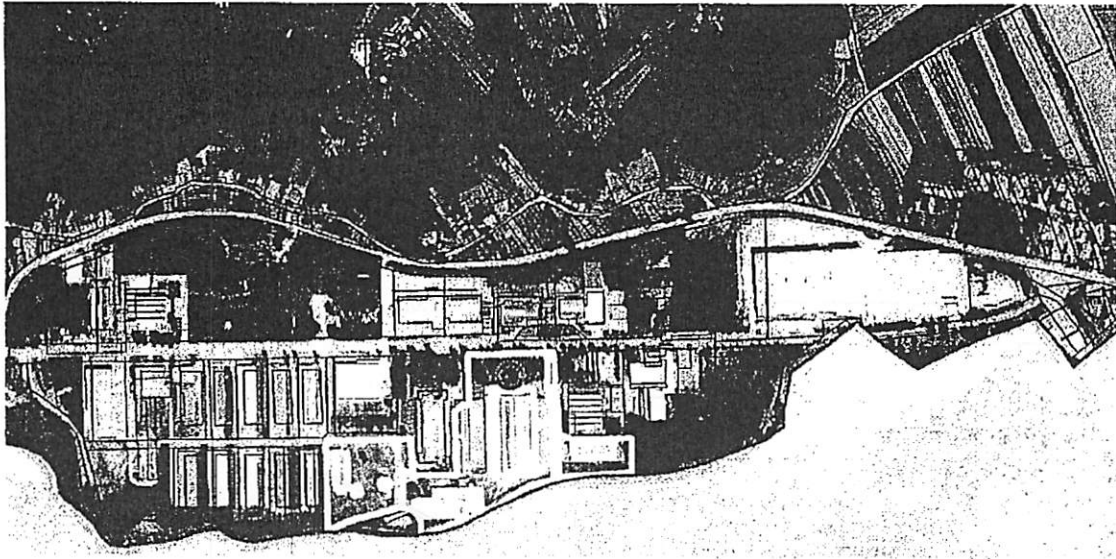
vir: PISO

Opremljenost kolektivne rabe obsega:

- asf. ceste,
- javna razs.
- meteor. kanal.,
- hidrantno omrežje.

V soseski so:

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| - severno: | - parcele in objekti poslovne cone, |
| - južno: | - državna meja z Republiko Hrvaško, |
| - vzhodno: | - parcele in objekti poslovne cone, |
| - zahodno: | - Slovenska vas. |



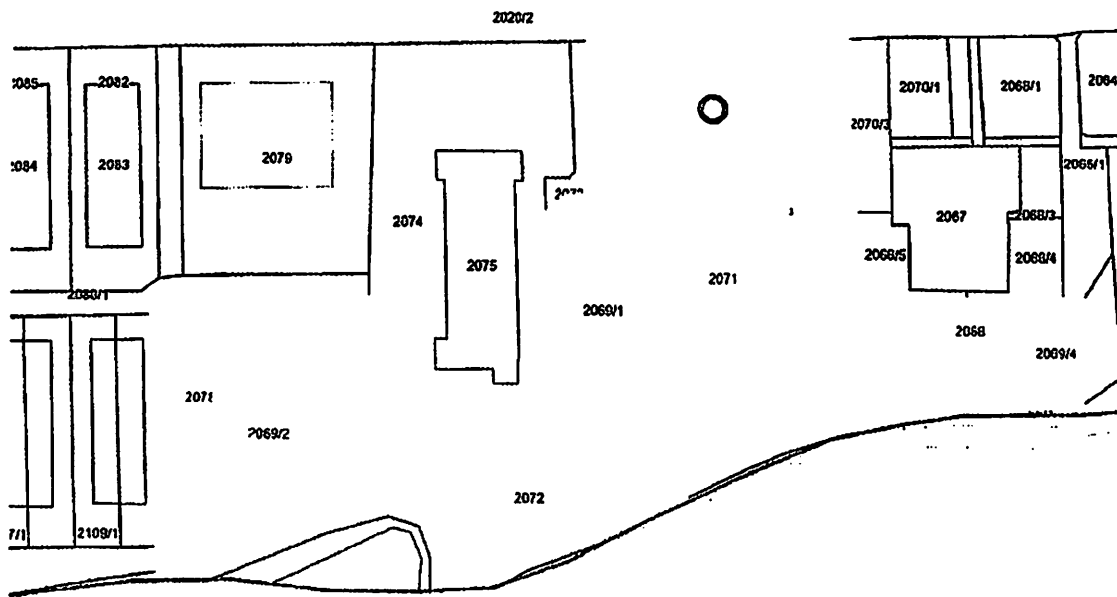
vir: PISO

Pomembnejši javni objekti, kot npr. avtobusna postaja, pošta, banka, so oddaljeni do 15 km.

Lokacija je v občini Brežice, v gospodarski coni Slovenska vas, ob mejnih prehodih Obrežje in Bregana.

Splošne značilnosti obravnavane lokacije so:

- | | |
|--|---|
| Parcelne številke: | – 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas |
| Površina zemljišč: | – skupaj 30377 m ² . |
| Oblika: | – mnogokotniki. |
| Namembnost: | – zazidano stavbno, poslovna raba - proizvodnja. |
| Sestavine: | Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti. |
| Dostop: | – preko priključka na regionalno cesto 3. reda Moravče-Čatež-Trebnje. |
| Vidnost: | – dobra. |
| Analiza prsti: | – Analiza ni bila opravljena. Zunanji površni pregled ne kaže poškodb konstrukcije zaradi nestabilnosti zemeljske površine. Presoja o tem ne more biti del tega ocenjevanja, saj bi jo morala opraviti pristojna institucija. |
| Komunalna opremljenost– individualne rabe: | – Vodovod – kanalizacija – Električna – Telekomunikacije |
| Lastništvo: | – Lastnik nepremičnin je Republika Slovenija. |
| Pravica uporabe: | – Razen tipičnih stvari, ki se pojavijo pri zgradbah, pravica uporabe komunalnih storitev, dostopa in izstopa ter dostopa v primeru požara, naša ocena vrednosti predvideva, da je obravnavana posest bremen prosta. Tako je tudi dogovorjeno z naročnikom. |



VIR: piso

2.1.3. Podatki o urbanističnih predpisih, davkih, ocena davkov

Urbanistični predpisi

Zemljišča so zazidana, stavbna. Po OPPN je namenska raba območje proizvodnih dejavnosti (IG).

Davki, ocena davkov

V Republiki Sloveniji se nanašajo na nepremičnine naslednji davki:

1. Davek na dodano vrednost (Ur.l. RS št. 117/2006);
2. Davek na promet nepremičnin (Ur. l. RS št. 117/2006);
3. Davek od dobička iz kapitala, ki ga obravnava ZAKON O DOHODNINI (Ur. l. RS št. 71/93, 2/94, 2/95, 7/95, 14/96, 18/96, 44/96, 68/96, 82/97, 87/97, 76/98, 117/2006);
4. Davek od dohodkov iz premoženja, ki ga obravnava ZAKON O DOHODNINI (Ur. l. RS št. 71/93, 2/94, 2/95, 7/95, 14/96, 18/96, 44/96, 68/96, 82/97, 87/97, 76/98, 117/2006);
5. Davek na premoženje, ki ga obravnava ZAKON O DAVKIH OBČANOV (Ur. l. RS št. 8/91, 14/92, 7/93, 18/96, 91/98, 1/99, 7/99, 28/99, 110/9, 116/00, 117/06);

6. Davek na dediščine in darila, ki ga obravnava ZAKON O DAVKIH OBČANOV (Ur. l. RS 8/91, 14/92, 7/93, 18/96, 91/98, 1/99, 7/99, 28/99, 110/9, 116/00, 117/06);

7. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga obravnava ZAKON O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH (Ur. l. RS št. 44/97, 98/99 – odl. US, 1/2000 – odl. US, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1);

V primeru ocenjevanih nepremičnin prideta v poštev naslednja davka:

Davek na dodano vrednost

Davčni zavezanec je vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti. Prodajalec nepremičnine je zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost. Stopnja davka je 20% prodajne cene.

Davek na promet nepremičnin

Prodajalec nepremičnine je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin. Stopnja davka je 2% prodajne cene. Za prenos nepremičnin po tem zakonu se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Vsakokratni lastnik obravnavanih nepremičnin je zavezanec za plačilo nadomestila o stavbnih zemljiščih. V skladu z zakonom o stavbnih zemljiščih in občinskim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, se zemljišče plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Plačuje se od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ali od stanovanjske oz. poslovne površine na zazidanem zemljišču. Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za os. avtomobile. Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora.

Opis sestavin

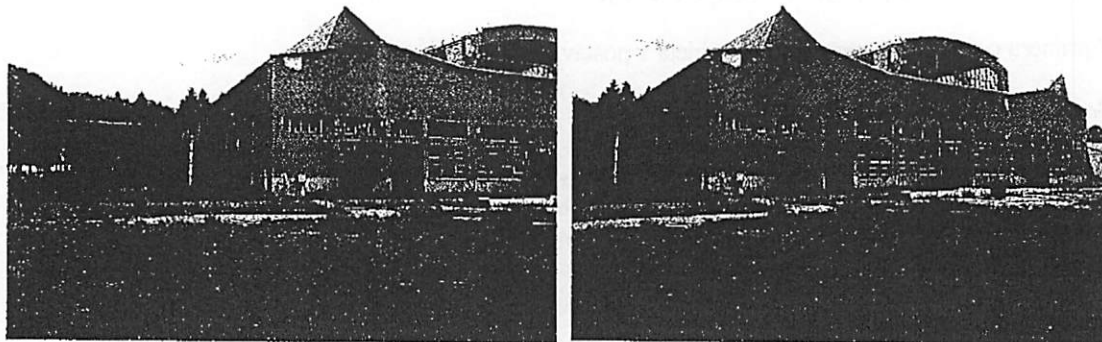
Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (18. člen Stvarnopravnega zakonika, Ur. l. RS št. 87/2002).

Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari. Sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari (16. člen Stvarnopravnega zakonika, Ur. l. RS št. 87/2002).

Obravnavane nepremičnine so v Gospodarski coni Slovenska vas, ob mejnem prehodu z Republiko Hrvaško Bregana in Obrežje.

1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853):

- POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)
- NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)
- HALA (ident. št. st. 847)



POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) je troladijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike, zaključena z ločno streho (centralna ladje) in svokapniomastrehama (stranski ladji). Konstrukcija je armiranobetonska, skeletna, zaprta z armiranobetonskimi stenami z veliko zasteklenih površin. Tudi streha je armiranobetonska (skelet in strešne plošče z veliko zasteklenih odprtih). Višina srednje ladje je okrog 17 m. V objektu so proste površine, prekinjene le s stebri, sicer nekdanje delavnice za remont oklepnih vojaških vozil. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 5430,50 m². Kronološka starost objekta je enaka 56 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 10 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

Ob POSLOVNI STAVBi (ident. št. st. 851) sta na vzhodni in zahodni strani NADSTREŠNICI (ident. št. st. 852, 853). Sta kovinski, pokriti s pločevinasto kritino. Površine prve je po GURS enaka 2.160 m², druge pa 2082,6 m². Sta dotrajani. Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti zemljišča s komunalno opremo.

Podatki o objektu

| <i>PROSTOR</i> | <i>NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)</i> | <i>POVRŠINA ZA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (m²)</i> |
|--------------------------------------|---|---|
| POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) | 5430,50 | 5430,50 |
| NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852) | 2.160,00 | 540,00 |
| NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853) | 2.082,60 | 520,65 |
| Skupaj (m ²): | 9.673,10 | 6.491,15 |

HALA (ident. št. st. 847) je dvoladijska hala. V tlorisu ima obliko mnogokotnika. Osnovna stavba je zaključena z dvokapno streho, nižji deli pa z ravno. Konstrukcija je montažna armiranobetonska (stebri in nosilci), pozidana z betonskimi votlaki. V objektu so nekdanje delavnice s pomožnimi prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po podatkih GURS enaka 2018 m². Kronološka starost objekta je enaka 45 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 15 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del. Nepremičnina ni v uporabi in ni vzdrževana.

Podatki o objektu:

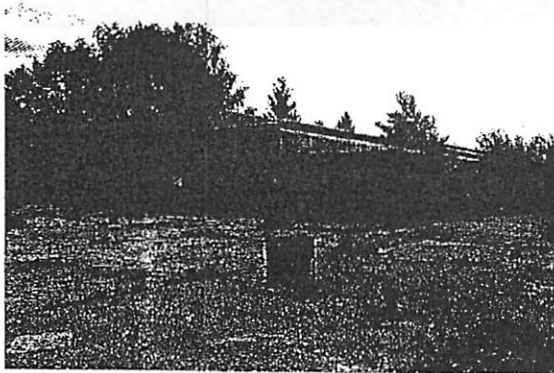
HALA (ident. št. st. 847)

| <i>PROSTOR</i> | <i>NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)</i> | <i>POVRŠINA ZA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (m²)</i> |
|---------------------------|---|---|
| proizvodnja | 2018,00 | 2018,00 |
| Skupaj (m ²): | 2.018,00 | 2.018,00 |

2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845):

- HALA (ident. št. st. 844)
- HIŠA (ident. št. st. 846)
- HIŠA (ident. št. st. 845)

Objekt HALA (ident. št. st. 844) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z štirikapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 482,70 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 36 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 24 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.

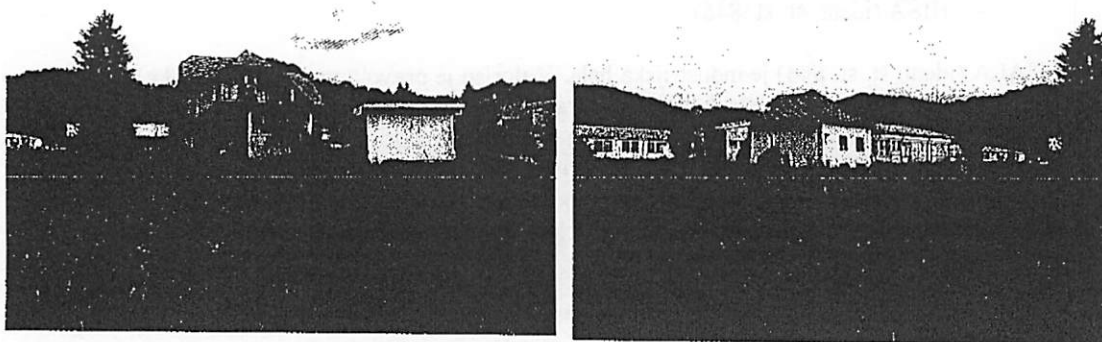


Podatki o objektu

HALA (ident. št. st. 844)

| <i>PROSTOR</i> | <i>NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)</i> | <i>POVRŠINA ZA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (m²)</i> |
|---------------------------|---|---|
| hiša | 482,70 | 482,70 |
| Skupaj (m ²): | 482,70 | 482,70 |

Objekta HIŠA (ident. št. st. 846) in HIŠA (ident. št. st. 845) sta fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarana objekta na obravnavani lokaciji (gospodarska cona). Ocenjujem, da ne povečujeta vrednosti komunalno opremljenega zemljišča.



Podatki o objektih:

HIŠA (ident. št. st. 846)

| <i>PROSTOR</i> | <i>NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)</i> | <i>POVRŠINA ZA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (m²)</i> |
|---------------------------|---|---|
| hiša | 145,40 | 145,40 |
| Skupaj (m ²): | 145,40 | 145,40 |

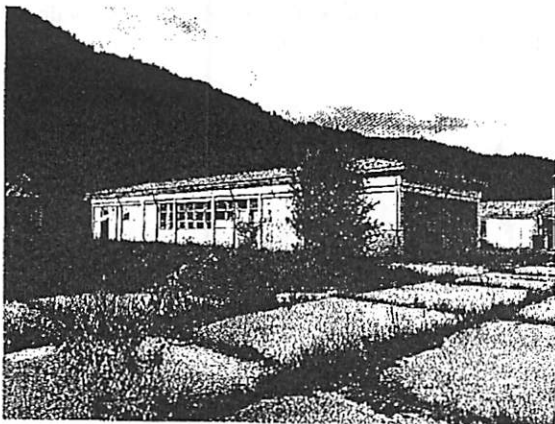
HIŠA (ident. št. st. 845)

| <i>PROSTOR</i> | <i>NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)</i> | <i>POVRŠINA ZA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (m²)</i> |
|---------------------------|---|---|
| proizvodnja | 152,10 | 152,10 |
| Skupaj (m ²): | 152,10 | 152,10 |

3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297):

– HALA (ident. št. st. 297).

Objekt HALA (ident. št. st. 297) je industrijska hala. V tlorisu je pravokotne oblike. Objekt je zaključen z dvokapno streho. Osnovna konstrukcija je armiranobetonski skelet s pozidanimi polnili. Kritina je vlaknastocementna. V hali so nekdanji proizvodni in pomožni prostori. Neto tlorisna površina prostorov (SIST ISO 9836) je po GURS enaka 817 m². Kronološka starost je po podatkih GURS enaka 34 let. Efektivna starost kratkotrajnih komponent je ni ocenjena, so dotrajane. Preostala življenjska doba dolgotrajnih komponent je ocenjena na 26 let, s pogojem izvajanja vzdrževalnih del.



Podatki o objektu:

HALA (ident. št. st. 297)

| <i>PROSTOR</i> | <i>NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)</i> | <i>POVRŠINA ZA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (m²)</i> |
|---------------------------|---|---|
| proizvodnja | 817,00 | 817,00 |
| Skupaj (m ²): | 817,00 | 817,00 |

Komunalna oprema obsega kolektivno (asfaltne ceste s pločniki, odvodnjavanje) in individualno (elektrika, voda, TK).

Podatki o prostorih:

| <i>PROSTORI</i> | <i>OBDELAVA</i> | <i>MERE (m)</i> | <i>OCENJENA NETO TLORISNA POVRŠINA (m²)</i> | <i>POVRŠINA ZA NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN (m²)</i> |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------|--|--|
| <i>PRITLIČJE</i> | | | | |
| pisarne, jedilnica, pomožni prostori | | | 608,50 | 608,50 |
| Skupaj (m ²): | | | 608,50 | 608,50 |

Komunalna oprema obsega kolektivno (asfaltne ceste s pločniki, odvodnjavanje) in individualno (elektrika, voda, TK).

2.2. Ocenitev vrednosti

2.2.1. Uvodna analiza – splošno

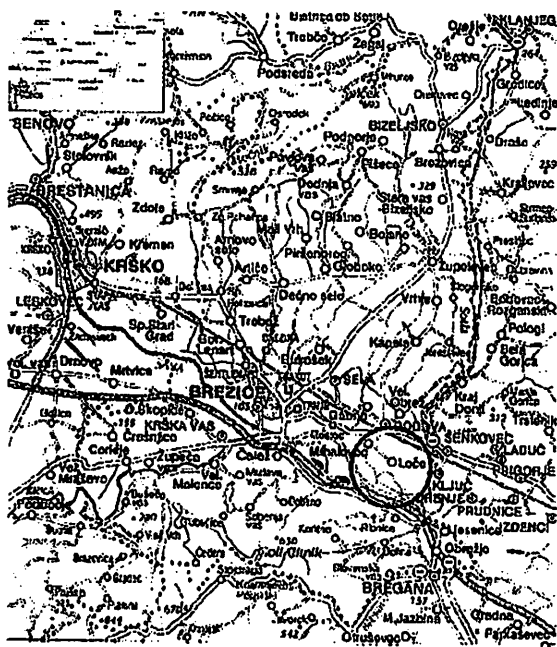
Predstavitev regije

Posavje je majhna toda geografsko zaključena celota. Leži na vzhodnem delu osrednje Slovenije. Obsega 3 občine - Brežice, Krško in Sevnico v katerih na površini 885 km² živi 69.826 prebivalcev (stanje 31.12.2004 – vir: SURS). Po površini je druga najmanjša regija v Sloveniji.



Predstavitev občine

Občina Brežice, ki je sestavni del Posavja, se razprostira na 268 kvadratnih kilometrih in leži ob reki Krki in Savi. Ima 23.253 prebivalcev, ki živijo v 109 naseljih oziroma v 20 krajevnih skupnostih: Artiče, Bizeljsko, Brežice, Cerklje ob Krki, Čatež ob Savi, Dobova, Globoko, Jesenice na Dolenjskem, Kapele, Krška vas, Mrzlava vas, Križe, Pečice, Pišce, Skopice, Sromlje, Šentlenart, Velika Dolina, Velike Malence in Zakot – Bukošek- Trnje.



Prometne povezave

- Iz Primorske, Gorenjske, Dolenjske ali iz osrednje Slovenije preko Novega mesta.
- Iz Prekmurja ali Štajerske preko Celja, Zidanega Mostu, čez Sevnico in Krško.
- Iz smeri Kočevja čez obronek Kočevskega gozda - Poljanske gore, naprej čez Črnomelj.
- Iz Hrvaške je osnovno izhodišče Zagreb, preko mejnega prehoda Obrežje in pa ostalih mejnih prehodov.

Naravne danosti:

- Naravni potencial vodnih virov: - reka Krka in Sava: turizem, športne dejavnosti
 - termalne vode (Čatež)
 - hidroenergetski potencial reke Save
- Ugodno podnebje in primerna sestava tal predstavljata idealne pogoje za vinogradništvo - bizeljsko in pišečko vinorodno območje.
- Vinska cesta: Bizeljsko-sremiška in Podgorjanska vinska cesta.
- Razvito kmetijstvo, predvsem usmerjeno v živinorejo
- Sadovnjaki

Geografski položaj:

- Meja s Hrvaško (desetina celotne meje Slovenije s Hrvaško):
 - vodilna vloga pri pretoku ljudi in blaga;
 - čezmejno povezovanje.
- Bližina Novega mesta.
- Ugodna geografska lega (Izgradnja avtoceste Ljubljana – Zagreb, izgradnja tretje razvojne osi Holmec – Celje – Novo mesto – Hrvaška)

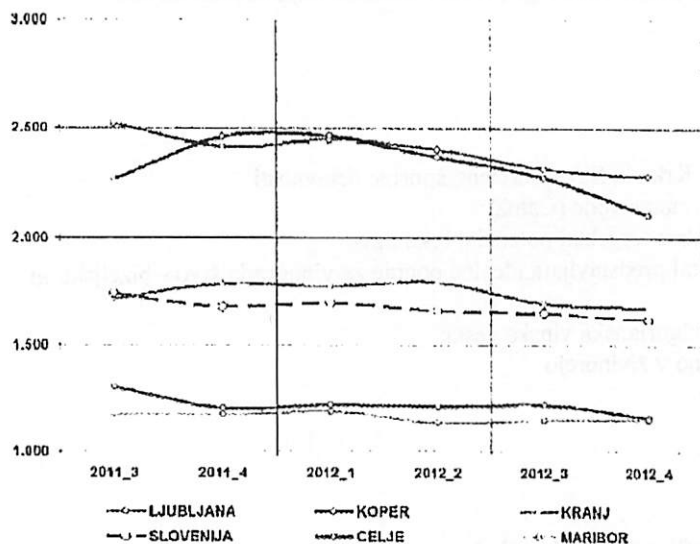
Gospodarski potencial:

- Toplo podnebje in termalne vode zagotavljata razvoj poletnega počitniškega turizma.
- Razvit kongresni turizem.
- Kmečki turizem, bogata ponudba vin in kulinarike.
- Veliko možnosti eno in dvodnevni izletov.
- Čezmejno povezovanje.
- Vključevanje tradicije in bogate zgodovine v razvoj.
- Razvita trgovina in obrt.
- Promocija posavskih poslovnih con: poslovna cona Brežina...
- Razvoj in aktiviranje obstoječih in neizkoriščenih potencialov regije ter trženje produktov pod skupno blagovno znamko.
- Razvita razvojna infrastruktura: Regionalna razvojna agencija Posavje, Center za razvoj podeželja Posavje, Razvojni center Brežice...
- Regionalno povezovanje za skupen razvoj Posavske regije.
- Možnosti razvoja malega podjetništva.
- Zunanja meja EU na vzhodni slovenski meji s Hrvaško.
- Geoprometni položaj regije: prometne povezave cestne, železniške in letalski promet

2.2.2. Uvodna analiza - specifično

Podatki iz Analize trga nepremičnin za leto 2012 – četrti kvartal (vir: GURS)

: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (€/m²) za Slovenijo in večja slovenska mesta, četrto leto



Stanovanja

| Cenovno območje | Četrto leto | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| OLYMPIJA | Velikost vzorca | 1.303 | 1.449 | 1.442 | 1.380 | 1.182 | 1.160 |
| | Cena (€/m ²) | 1.738 | 1.878 | 1.884 | 1.857 | 1.848 | 1.917 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | 373 | 368 | 389 | 356 | 318 | 327 |
| | Cena (€/m ²) | 2.519 | 2.412 | 2.445 | 2.404 | 2.318 | 2.282 |
| OSREDNJELOKALSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 80 | 96 | 132 | 120 | 105 | 111 |
| RAZDELJENJE | Cena (€/m ²) | 1.998 | 1.981 | 1.925 | 1.871 | 1.845 | 1.895 |
| GORELSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 117 | 151 | 158 | 118 | 98 | 107 |
| | Cena (€/m ²) | 1.713 | 1.748 | 1.652 | 1.680 | 1.617 | 1.644 |
| NOVINOVAJSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 28 | 27 | 21 | 19 | 14 | 18 |
| | Cena (€/m ²) | 1.425 | 1.260 | 1.218 | 1.254 | 1.117 | 1.002 |
| NOVA GORICA | Velikost vzorca | 16 | 27 | 21 | 22 | 20 | 20 |
| | Cena (€/m ²) | 1.820 | 1.583 | 1.704 | 1.638 | 1.585 | 1.490 |
| ZA(ED)JE O RAJE KRANJIN | Velikost vzorca | 23 | 18 | 22 | 24 | 12 | 17 |
| SMILARSKA EDUJA | Cena (€/m ²) | 1.539 | 1.438 | 1.438 | 1.529 | 1.594 | 1.369 |
| OPALA IN SLOVENSKA ISTRA | Velikost vzorca | 77 | 97 | 81 | 98 | 94 | 94 |
| | Cena (€/m ²) | 2.476 | 2.550 | 2.515 | 2.471 | 2.366 | 2.279 |
| POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 28 | 40 | 41 | 38 | 28 | 41 |
| | Cena (€/m ²) | 1.061 | 1.078 | 1.171 | 1.115 | 1.114 | 1.062 |
| BOLENSKO OBMOČJE IN POSAVJE | Velikost vzorca | 66 | 69 | 49 | 45 | 45 | 49 |
| | Cena (€/m ²) | 1.253 | 1.110 | 1.206 | 1.184 | 1.103 | 894 |
| ZASAVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 38 | 25 | 32 | 37 | 38 | 18 |
| | Cena (€/m ²) | 965 | 869 | 854 | 830 | 870 | 848 |
| CELJE | Velikost vzorca | 59 | 72 | 72 | 51 | 44 | 43 |
| | Cena (€/m ²) | 1.300 | 1.183 | 1.214 | 1.208 | 1.209 | 1.174 |
| OKOLICA MARIBORA IN CELJA | Velikost vzorca | 100 | 117 | 120 | 115 | 94 | 80 |
| | Cena (€/m ²) | 1.138 | 1.134 | 1.158 | 1.091 | 1.057 | 1.054 |
| MARIBOR | Velikost vzorca | 188 | 215 | 199 | 202 | 175 | 133 |
| | Cena (€/m ²) | 1.171 | 1.173 | 1.189 | 1.137 | 1.140 | 1.149 |
| VIDROŠKO OBMOČJE S TOHORJABA | Velikost vzorca | 45 | 42 | 33 | 55 | 34 | 31 |
| | Cena (€/m ²) | 990 | 984 | 811 | 856 | 924 | 893 |
| SLOVENSKE GOVINE RALOZE | Velikost vzorca | 42 | 54 | 45 | 55 | 41 | 46 |
| | Cena (€/m ²) | 875 | 960 | 1.009 | 820 | 875 | 873 |
| VREMURSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 30 | 27 | 28 | 26 | 18 | 25 |
| | Cena (€/m ²) | 1.009 | 1.024 | 984 | 828 | 994 | 888 |

Eno in dvostanovajske stavbe

| Cenovna območje | Četrtletje | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|---|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | 541 | 581 | 498 | 588 | 649 | 591 |
| | Cena (€) | 114.287 | 119.826 | 118.839 | 120.137 | 117.119 | 123.991 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | 45 | 51 | 40 | 41 | 47 | 38 |
| | Cena (€) | 274.125 | 276.964 | 253.071 | 266.606 | 235.683 | 260.525 |
| OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 52 | 74 | 65 | 78 | 89 | 59 |
| | Cena (€) | 150.520 | 162.657 | 147.810 | 165.584 | 131.464 | 141.190 |
| PREZ. LJUBLJANE | Velikost vzorca | 37 | 35 | 40 | 45 | 37 | 26 |
| | Cena (€) | 151.500 | 148.152 | 166.552 | 168.427 | 167.726 | 182.743 |
| DOLINSKO OBMOČJE IN KRAŠ | Velikost vzorca | 24 | 38 | 17 | 31 | 19 | 17 |
| | Cena (€) | 142.406 | 100.727 | 107.257 | 90.352 | 114.336 | 102.019 |
| ALJEVINSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 13 | 24 | 15 | 11 | 22 | 21 |
| | Cena (€) | 73.053 | 82.292 | 101.911 | 79.273 | 82.928 | 66.214 |
| OBALA IN SLOVENSKA ISTRA | Velikost vzorca | 18 | 23 | 24 | 30 | 38 | 25 |
| | Cena (€) | 163.843 | 214.849 | 170.659 | 217.586 | 225.526 | 205.566 |
| ISTOVSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 21 | 14 | 18 | 23 | 27 | 22 |
| | Cena (€) | 69.233 | 65.295 | 70.917 | 65.768 | 57.901 | 78.650 |
| DOLENJSKA ZASAVJE IN POSAVJE | Velikost vzorca | 61 | 72 | 69 | 74 | 44 | 34 |
| | Cena (€) | 68.750 | 68.228 | 83.425 | 76.756 | 73.912 | 80.293 |
| CELJE Z OKOLICO IN OKUČA | Velikost vzorca | 83 | 106 | 80 | 98 | 86 | 55 |
| | Cena (€) | 100.372 | 93.183 | 100.308 | 101.333 | 96.203 | 100.195 |
| MARIBOR | Velikost vzorca | 22 | 22 | 24 | 34 | 26 | 16 |
| | Cena (€) | 99.064 | 142.168 | 124.067 | 121.557 | 110.760 | 131.813 |
| KOROŠKO OBMOČJE S IONIKI | Velikost vzorca | 16 | 21 | 16 | 19 | 18 | 12 |
| | Cena (€) | 109.337 | 91.267 | 74.750 | 98.765 | 81.799 | 92.935 |
| SLOVENSKE KONČINE, VALZEVA IN KOZJANSKO | Velikost vzorca | 64 | 62 | 38 | 57 | 54 | 32 |
| | Cena (€) | 74.768 | 73.063 | 67.594 | 58.992 | 65.671 | 70.119 |
| PREKMURSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 55 | 39 | 50 | 47 | 43 | 34 |
| | Cena (€) | 58.609 | 61.397 | 68.094 | 55.536 | 43.496 | 52.129 |

Garáže

| Cenovna območje | Četrtletje | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|--------------------------------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | 195 | 218 | 227 | 199 | 183 | 207 |
| | Cena (€) | 7.852 | 8.631 | 7.887 | 7.987 | 8.008 | 8.930 |
| LJUBLJANA, MARIBOR IN OBALA | Velikost vzorca | 90 | 139 | 127 | 115 | 98 | 119 |
| | Cena (€) | 9.492 | 10.246 | 9.066 | 9.645 | 9.352 | 10.806 |
| NOVA GORICA, NOVO MESTO, CELJE | Velikost vzorca | 30 | 40 | 27 | 20 | 32 | 25 |
| | Cena (€) | 7.977 | 8.645 | 7.619 | 8.710 | 7.906 | 8.487 |
| KRANJSKA SOBA | Velikost vzorca | 7 | 6 | 7 | 6 | 5 | 6 |
| | Cena (€) | 5.871 | 5.428 | 5.872 | 5.344 | 5.646 | 5.563 |
| OSTALA SLOVENIJA | Velikost vzorca | 78 | 69 | 73 | 64 | 53 | 63 |
| | Cena (€) | 5.871 | 5.428 | 5.872 | 5.344 | 5.646 | 5.563 |

Pisarne

| Cenovna območje | Četrtletje | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|--|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | 56 | 69 | 68 | 57 | 41 | 63 |
| | Cena (€/m²) | 1.812 | 1.155 | 1.256 | 1.976 | 1.210 | 1.332 |
| LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA | Velikost vzorca | 28 | 23 | 24 | 34 | 17 | 24 |
| | Cena (€/m²) | 1.847 | 1.589 | 1.609 | 1.647 | 1.608 | 1.588 |
| DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 16 | 32 | 36 | 16 | 19 | 23 |
| | Cena (€/m²) | 1.109 | 1.025 | 1.120 | 1.051 | 1.024 | 1.239 |
| SLOVENSKO OBMOČJE IN OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Cena (€/m²) | 1.109 | 1.025 | 1.120 | 1.051 | 1.024 | 1.239 |
| PREZ. LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO | Velikost vzorca | 12 | 14 | 6 | 5 | 5 | 16 |
| | Cena (€/m²) | 799 | 739 | 656 | 694 | 562 | 954 |
| ISTOVSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, IZOLANSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 12 | 14 | 6 | 5 | 5 | 16 |
| | Cena (€/m²) | 799 | 739 | 656 | 694 | 562 | 954 |

Lokali

| Cenovna območje | Četrtletje | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|---|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | 62 | 69 | 72 | 67 | 56 | 57 |
| | Cena (€/m²) | 1.307 | 1.541 | 1.244 | 1.451 | 1.267 | 1.379 |
| LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA | Velikost vzorca | 15 | 23 | 20 | 25 | 18 | 23 |
| | Cena (€/m²) | 1.849 | 2.219 | 1.823 | 1.876 | 1.919 | 2.031 |
| OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE, PREZ. LJUBLJANE, DOLENJSKO, DOLENJSKO OBMOČJE IN OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 16 | 21 | 19 | 17 | 13 | 14 |
| | Cena (€/m²) | 1.096 | 1.126 | 1.013 | 1.452 | 895 | 999 |
| MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJSKA SOBA IN MURSKA SOBOTA | Velikost vzorca | 13 | 12 | 16 | 12 | 15 | 7 |
| | Cena (€/m²) | 1.202 | 1.150 | 1.189 | 919 | 1.097 | 999 |
| ISTOVSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, IZOLANSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 16 | 8 | 17 | 9 | 10 | 13 |
| | Cena (€/m²) | 1.120 | 840 | 873 | 791 | 775 | 828 |

Zemljišča za gradnjo stavb

| Cenovno območje | Četrtletje | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|--|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | 347 | 343 | 329 | 341 | 284 | 235 |
| | Cena (€/m ²) | 62 | 65 | 55 | 57 | 58 | 49 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | 11 | 21 | 8 | 8 | 10 | 11 |
| | Cena (€/m ²) | 103 | 213 | 235 | 249 | 240 | 173 |
| OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE PREJ LJUBLJANE | Velikost vzorca | 62 | 77 | 63 | 61 | 54 | 47 |
| | Cena (€/m ²) | 109 | 91 | 88 | 100 | 103 | 74 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 20 | 23 | 23 | 17 | 6 | 11 |
| | Cena (€/m ²) | 141 | 130 | 120 | 131 | 120 | 115 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN KRAS | Velikost vzorca | 33 | 18 | 16 | 23 | 12 | 10 |
| | Cena (€/m ²) | 53 | 43 | 53 | 38 | 58 | 44 |
| ALJEVINJSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 12 | 16 | 6 | 10 | 10 | 8 |
| | Cena (€/m ²) | 29 | 35 | 37 | 45 | 41 | 34 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN KRAJINA | Velikost vzorca | 16 | 14 | 17 | 16 | 7 | 13 |
| | Cena (€/m ²) | 105 | 82 | 105 | 86 | 68 | 78 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 22 | 15 | 29 | 15 | 24 | 18 |
| | Cena (€/m ²) | 28 | 19 | 14 | 22 | 24 | 18 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 30 | 38 | 46 | 39 | 32 | 24 |
| | Cena (€/m ²) | 16 | 22 | 24 | 23 | 20 | 23 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 56 | 48 | 45 | 77 | 60 | 34 |
| | Cena (€/m ²) | 38 | 41 | 34 | 39 | 37 | 36 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 8 | 9 | 4 | 8 | 5 | 3 |
| | Cena (€/m ²) | 89 | 151 | 129 | 87 | 66 | 59 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 11 | 13 | 22 | 13 | 9 | 11 |
| | Cena (€/m ²) | 24 | 26 | 28 | 18 | 22 | 20 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 38 | 37 | 29 | 31 | 25 | 23 |
| | Cena (€/m ²) | 23 | 15 | 25 | 25 | 24 | 18 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 26 | 19 | 21 | 23 | 20 | 22 |
| | Cena (€/m ²) | 21 | 20 | 18 | 13 | 12 | 18 |

Kmetijska zemljišča

| Cenovno območje | Četrtletje | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|--------------------------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | 711 | 769 | 615 | 1.005 | 716 | 445 |
| | Cena (€/m ²) | 1,63 | 1,39 | 1,29 | 1,41 | 1,48 | 1,37 |
| OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 62 | 59 | 78 | 82 | 71 | 35 |
| | Cena (€/m ²) | 2,44 | 2,94 | 2,83 | 2,59 | 3,11 | 2,35 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 132 | 20 | 31 | 28 | 25 | 20 |
| | Cena (€/m ²) | 1,75 | 2,11 | 2,26 | 2,25 | 2,18 | 2,16 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 45 | 27 | 37 | 57 | 37 | 18 |
| | Cena (€/m ²) | 5,39 | 4,89 | 4,52 | 3,44 | 4,08 | 3,45 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 46 | 45 | 60 | 62 | 89 | 37 |
| | Cena (€/m ²) | 0,79 | 0,99 | 1,05 | 1,09 | 1,10 | 1,10 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 149 | 173 | 189 | 207 | 160 | 99 |
| | Cena (€/m ²) | 1,37 | 1,47 | 1,35 | 1,35 | 1,29 | 1,42 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 70 | 68 | 62 | 96 | 67 | 27 |
| | Cena (€/m ²) | 1,67 | 1,32 | 1,61 | 1,62 | 1,41 | 1,68 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 81 | 120 | 146 | 157 | 110 | 62 |
| | Cena (€/m ²) | 1,19 | 1,28 | 1,15 | 1,27 | 1,19 | 1,43 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 15 | 10 | 8 | 16 | 17 | 11 |
| | Cena (€/m ²) | 1,42 | 1,67 | 2,38 | 2,02 | 2,83 | 3,94 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 211 | 267 | 324 | 311 | 222 | 156 |
| | Cena (€/m ²) | 0,70 | 0,72 | 0,69 | 0,72 | 0,78 | 0,77 |

Gozdna zemljišča

| Cenovno območje | Četrtletje | 2011_3 | 2011_4 | 2012_1 | 2012_2 | 2012_3 | 2012_4 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | 245 | 305 | 394 | 360 | 348 | 172 |
| | Cena (€/m ²) | 0,64 | 0,65 | 0,61 | 0,63 | 0,64 | 0,67 |
| OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 48 | 45 | 67 | 62 | 42 | 15 |
| | Cena (€/m ²) | 0,67 | 0,77 | 0,61 | 0,71 | 0,68 | 0,82 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 26 | 16 | 20 | 14 | 26 | 12 |
| | Cena (€/m ²) | 0,65 | 0,65 | 0,67 | 0,73 | 0,61 | 0,90 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 25 | 25 | 43 | 30 | 36 | 13 |
| | Cena (€/m ²) | 0,81 | 0,75 | 0,58 | 0,80 | 0,71 | 0,96 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 16 | 21 | 21 | 32 | 33 | 27 |
| | Cena (€/m ²) | 0,53 | 0,53 | 0,52 | 0,50 | 0,52 | 0,65 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 68 | 84 | 100 | 78 | 97 | 49 |
| | Cena (€/m ²) | 0,64 | 0,68 | 0,59 | 0,64 | 0,65 | 0,63 |
| DOBEVSKO OBMOČJE IN DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 70 | 78 | 90 | 93 | 83 | 39 |
| | Cena (€/m ²) | 0,64 | 0,59 | 0,72 | 0,68 | 0,67 | 0,67 |
| DOBEVSKO OBMOČJE | Velikost vzorca | 32 | 36 | 43 | 59 | 31 | 17 |
| | Cena (€/m ²) | 0,48 | 0,55 | 0,45 | 0,48 | 0,48 | 0,50 |

2.2.3. Uvodna analiza – konkurenčna

Obravnavane nepremičnine so bile večkrat ponujene v prodajo, tudi na dražbi. Prodaje niso bile uspešne. Zato kot primerljive obravnavam proizvodne objekte v RS, ki so se prodajali po nizkih cenah.

Ponudba primerljivih nepremičnin ni ugotovljena.

Ponudba primerljivih zemljišč v širši okolici v RS obsega nekaj lokacij, s cenami od cca 10,00 € €/m² do 20,00 €/m².

Zgodovina lastništva:

– Lastnik nepremičnin je Republika Slovenija.

Pred tem so bile parcele v državni lasti.

Uporaba

Obravnavane nepremičnine niso v uporabi.

2.2.4. Analiza najgospodarnejše uporabe

Najgospodarnejša uporaba (highest and best use) (HABU) je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, in posledica le-te je najvišja vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje³.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno odgovoriti na naslednja vprašanja⁴:

1. Ali je predlagana uporaba smiselna in možna

Predlagane uporabe, ki so smiselne in možne:

Lokacija je namenjena gradnji poslovnih objektov, za namen proizvodnje.

2. Ali je uporaba zakonita in ali obstaja razumna verjetnost, da je možno dobiti pravno upravičenost do uporabe?

Predlagana uporaba je zakonita. Pridobitev pravne upravičenosti uporabe je razumno verjetna.

Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča

Urbanistični pogoji za predmetno lokacijo so povzeti v poglavju 2.1.3. Podatki o urbanističnih predpisih, davkih, oceni davkov. Upošteva te pogoje, je lokacija primerna za gradnjo poslovnih objektov proizvodnega tipa.

Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč

Ocenjujem, da ne obstaja razumna verjetnost za spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

³ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2011 (Framework, tč. 33, prevedel pisec tega poročila)
⁴ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2011 (Framework, tč. 35, prevedel pisec tega poročila)

Predvidene spremembe v soseski

V soseski večje spremembe niso predvidene.

3. Ali je predlagana uporaba finančno izvedljiva?

Predlagana uporaba je finančno izvedljiva.

Razmere na trgu nepremičnin

Na tem mestu bi bilo potrebno analizirati, ali obstaja učinkovito gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami.

Gospodarsko povpraševanja po zemljišču, kot bi bilo prazno, je v tem območju stalno.

Ponudba primerljivih nepremičnin ni ugotovljena.

Ponudba primerljivih zemljišč v širši okolici v RS obsega nekaj lokacij, s cenami od cca 10,00 € €/m² do 20,00 €/m².

4. Ali je izmed vrst uporabe, ki izpolnjujejo prve štiri teste, izbrana najgospodarnejša uporaba najučinkovitejša uporaba zemljišča?

Izbrana najgospodarnejša raba je najučinkovitejša raba. Določena je s prostorskim dokumentom.

Najgospodarnejša uporaba

Na podlagi zgornjih navedb menim, da bi bila najgospodarnejša uporaba:

- prostega zemljišča: gradnja poslovnih objektov industrijskega tipa (proizvodnja). Vrednost zemljišča s komunalno opremo bi bila v tem primeru 10 do 20 €/m². Ocena temelji na nižjih vrednostih, ki so bile realizirane v RS za enako namembnost. Pri tem je pomembno tudi dejstvo, da so nepremičnine v coni naprodaj zadnjih dvajset let, večinoma manj uspešno.
- zemljišča z vsemi sestavinami: obstoječi objekti so precej dotrajani, zato direktna uporaba ni možna. Verjetna je rekonstrukcija in preureditev objektov skladno z namembnostjo.

2.2.5. Način tržnih primerjav

V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti je način tržnih primerjav opisan takole (poševen tisk)⁵:

Način tržnih primerjav obravnava ocenjevanje s primerjavo prodaje podobnega premoženja, za katerega so podatki o prodajni ceni na razpolago.

Pri razlagi uporabim citate iz starejših izdaj Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, kar posebej navedem.

Način tržnih primerjav določa okvire pri tržni vrednosti nepremičninskih pravic s pregledovanjem cen, ki jih kupci običajno plačajo za premoženje, ki je zanje konkurenčno obravnavanemu premoženju. Za pripravo neposrednih primerjav med primerljivim prodajnim premoženjem in premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati morebitne prilagoditve, ki temeljijo na razlikah med sestavinami primerjave. Prilagoditve lahko zmanjšajo razlike med vsakim primerljivim premoženjem in predmetom ocenjevanja vrednosti. Razlike lahko temeljijo na zakonskih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih.

⁵ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011 (IVS Framework, tč. 57, 58, prevedel pisec tega poročila)

Način tržnih primerjav se pogosteje uporablja in je prepričljiv, ko so na voljo zadostni podatki o trgu. Podatki, pridobljeni z uporabo te metode, se lahko uporabljajo pri na donosu zasnovanem načinu in pri nabavnovrednostnem načinu. Zanesljivost primerljivih prodaj pa je omejena, če so hitre spremembe ali nestanovitnosti značilne za tržne pogoje ali pa pri ocenjevanju vrednosti specialnega premoženja ali premoženja s posebnim namenom, ki je le redko naprodaj.

Običajno uporabljena metoda je metoda tržnih primerjav. Metoda temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec oz. investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Opira se na dejansko realizirane prodaje nepremičnin. Dejansko realizirane prodaje je potrebno primerjati ocenjevano nepremičnino. V postopku primerjave je potrebno razlike med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino odpraviti s prilagoditvami. Rezultat je ocena vsake posamezne prilagodljive nepremičnine, kakor da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani nepremičnini.

Obravnavane nepremičnine so bile večkrat ponujene v prodajo, tudi na dražbi. Prodaje niso bile uspešne. Zato kot primerljive obravnavam proizvodne objekte v RS, ki so se prodajali po nizkih cenah.

Pri oceni so upoštevane naslednje prilagoditve:

Čas prodaje

Cene nepremičnin na atraktivnih lokacijah rastejo, na manj atraktivnih lokacijah sledijo inflaciji. Ocena prilagoditve izhaja iz opazovanj sprememb ponudbenih cen.

Lokacija

Ocena prilagoditve izhaja iz opazovanj sprememb transakcijskih in ponudbenih cen glede na lokacijo.

Pogoji financiranja (obresti, roki posojila, stroški finan., ...)

Ocena prilagoditve izhaja iz podatkov o pogojih financiranja (obresti, roki posojila, stroški finan., ...).

Starost - kratkotrajne komponente

Ocena prilagoditve izhaja iz razlike med efektivno starostjo kratkotrajnih komponent obravnavane nepremičnine in efektivno starostjo kratkotrajnih komponent primerljive nepremičnine.

Starost - dolgotrajne komponente

Ocena prilagoditve izhaja iz razlike med efektivno starostjo dolgotrajnih komponent obravnavane nepremičnine in efektivno starostjo dolgotrajnih komponent primerljive nepremičnine ter deleža teh komponent v celotni vrednosti.

Objekt - velikost

Ocena prilagoditve izhaja iz razlike med neto površino obravnavane nepremičnine in neto površino primerljive nepremičnine ter deleža teh komponent v celotni vrednosti..

Stavbno zemljišče - velikost

Ocena prilagoditve izhaja iz razlike med površino zemljišča obravnavane nepremičnine in površino zemljišča primerljive nepremičnine ter deleža zemljišča v celotni vrednosti..

Kakovost gradnje in vzdrževanje

Ocena prilagoditve je subjektivna presoja vzdrževanja nepremičnine.

Funkcionalna ustreznost

Ocena prilagoditve izhaja iz opazovanja sprememb prodajnih cen, katerih vzrok je funkcionalna usreznost.

Podatki o izbranih primerljivih nepremičninah (#1, #2, ... #i) in prilagoditve so prikazane v spodnji tabeli. Prilagoditve so odstotne, izračun prilagojene vrednosti je kumulativen.

1. SKUPINA

HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853)

| Lokacija: Kat. občina: Parc. št.: | | TRBOVLJE Knezdol | Breginj Breginj | PIVKA Stara Sušica | LJUTOMER Ljutomer |
|--|-------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| vir: št. st. Površina (m2): | | Trgoskop 636817 5 1905 | Trgoskop 630151 16 2580 | Trgoskop 630521 105 1885,5 | Trgoskop 559371 1078 4764,1 |
| LASTNOST | obravnavano | #1 | #2 | #3 | #4 |
| prod. cena (€/m2): | | 204,72 | 67,83 | 118,27 | 96,35 |
| čas prodaje | | mar. 13 0,00% 0,00 | sept. 12 -5,00% -3,39 | dec. 12 0,00% 0,00 | avg. 11 -10,00% -9,64 |
| lokacija: | Slov. vas | TRBOVLJE -10,00% -20,47 | Breginj 20,00% 13,57 | PIVKA 10,00% 11,83 | LJUTOMER 10,00% 9,64 |
| pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, ...): | | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 |
| pogoji financiranja (obresti, roki posojila, stroški finan., ...): | | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 |
| starost - kratkotrajne: | dotrajano | 35 0,00% 0,00 | 33 2,29% 1,55 | dotrajano 0,00% 0,00 | dotrajano 0,00% 0,00 |
| starost - dolgotrajne komponente (let) preostala ž. doba: | 56 10 | 44 -9,00% -18,43 | 33 -17,25% -11,70 | 53 -2,25% -2,66 | 41 -11,25% -10,84 |
| kakovost gradnje in vzdrževanje: | | boljše -5,00% -10,24 | boljše -5,00% -3,39 | boljše -5,00% -5,91 | boljše -5,00% -4,82 |
| funkcionalna ustreznost: | | manjša nižja -5,00% -10,24 | manjša nižja -5,00% -3,39 | manjša nižja -5,00% -5,91 | enako nižja 5,00% 4,82 |
| Skupaj (€/m2): | 114,77 | 151,32 | 59,07 | 114,77 | 84,45 |
| Skupaj (€): | 745.000,62 | | | | |

HALA (ident. št. st. 847)

| | | | | | |
|--|--------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Lokacija: Kat. občina: Parc. št.: | | TRBOVLJE Knezdol | Breginj Breginj | PIVKA Stara Sušica | LJUTOMER Ljutomer |
| vir: št. st. Površina (m2): | | Trgoskop 636817 5 1905 | Trgoskop 630151 16 2580 | Trgoskop 630521 105 1885,5 | Trgoskop 559371 1078 4764,1 |
| LASTNOST | obravnavano | #1 | #2 | #3 | #4 |
| prod. cena (€/m2): | | 204,72 | 67,83 | 118,27 | 96,35 |
| čas prodaje | | mar. 13 | sept. 12 | dec. 12 | avg. 11 |
| | | 0,00% 0,00 | -5,00% -3,39 | 0,00% 0,00 | -10,00% -9,64 |
| lokacija: | Slov. vas | TRBOVLJE | Breginj | PIVKA | LJUTOMER |
| | | -10,00% -20,47 | 20,00% 13,57 | 10,00% 11,83 | 10,00% 9,64 |
| pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, ...): | | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 |
| pogoji financiranja (obresti, roki posojila, stroški finan., ...): | | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 |
| starost - kratkotrajne: | dotrajano | 35 0,00% 0,00 | 33 2,29% 1,55 | dotrajano 0,00% 0,00 | dotrajano 0,00% 0,00 |
| starost - dolgotrajne komponente (let) preostala ž. doba: | 45 15 | 44 -0,75% -1,54 | 33 -9,00% -6,10 | 53 6,00% 7,10 | 41 -3,00% -2,89 |
| kakovost gradnje in vzdrževanje: | | boljše -5,00% -10,24 | boljše -5,00% -3,39 | boljše -5,00% -5,91 | boljše -5,00% -4,82 |
| funkcionalna ustreznost: | | večja -5,00% -10,24 | večja -5,00% -3,39 | večja -5,00% -5,91 | večja -5,00% -4,82 |
| Skupaj (€/m2): | 124,46 | 165,04 | 64,96 | 124,46 | 83,51 |
| Skupaj (€): | 251.156,98 | | | | |

REKAPITULACIJA

HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853)

745.000,62

HALA (ident. št. st. 847)

251.156,98

Skupaj (€):

996.157,60

2. SKUPINA

HALA (ident. št. st. 844)

| Lokacija: Kat. občina: Parc. št.: | | TRBOVLJE Knezdol | Breginj Breginj | PIVKA Stara Sušica | LJUTOMER Ljutomer |
|--|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| vir: št. st. Površina (m2): | | Trgoskop 636817 5 1905 | Trgoskop 630151 16 2580 | Trgoskop 630521 105 1885,5 | Trgoskop 559371 1078 4764,1 |
| LASTNOST | obravnavano | #1 | #2 | #3 | #4 |
| prod. cena (€/m2): | | 204,72 | 67,83 | 118,27 | 96,35 |
| čas prodaje | | mar. 13 | sept. 12 | dec. 12 | avg. 11 |
| | | 0,00% 0,00 | -5,00% -3,39 | 0,00% 0,00 | -10,00% -9,64 |
| lokacija: | Slov. vas | TRBOVLJE -10,00% -20,47 | Breginj 20,00% 13,57 | PIVKA 10,00% 11,83 | LJUTOMER 10,00% 9,64 |
| pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, ...): | | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 |
| pogoji financiranja (obresti, roki posojila, stroški finan., ...): | | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 | enako 0,00% 0,00 |
| starost - kratkotrajne: | dotrajano | 35 0,00% 0,00 | 33 2,29% 1,55 | dotrajano 0,00% 0,00 | dotrajano 0,00% 0,00 |
| starost - dolgotrajne komponente (let) preostala Z. doba: | 36 24 | 44 6,00% 12,28 | 33 -2,25% -1,53 | 53 12,75% 15,08 | 41 3,75% 3,61 |
| kakovost gradnje in vzdrževanje: | | boljše -5,00% -10,24 | boljše -5,00% -3,39 | boljše -5,00% -5,91 | boljše -5,00% -4,82 |
| funkcionalna ustreznost: | 8665 m2 parcela | večja -5,00% -10,24 | večja -5,00% -3,39 | večja -5,00% -5,91 | večja -5,00% -4,82 |
| velikost parcele | 8665 m2.oz. cca 4000 m2 na rszpolago | 2,20% 41,99 | 1,20% 31,01 | 2,25% 42,43 | 0,35% 16,79 |
| Skupaj (€/m2): | 174,81 | 218,26 | 100,78 | 174,81 | 106,11 |
| Skupaj (€): | 84.382,16 | | | | |

REKAPITULACIJA

| | |
|---------------------------|------------------|
| HALA (ident. št. st. 844) | 84.382,16 |
| HIŠA (ident. št. st. 846) | 0,00 |
| HIŠA (ident. št. st. 845) | 0,00 |
| Skupaj (€): | 84.382,16 |

3. SKUPINA

HALA (ident. št. st. 297)

| | | | | | |
|--|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lokacija: | | TRBOVLJE | Breginj | PIVKA | LJUTOMER |
| Kat. občina: | | Knezdol | Breginj | Stara Sušica | Ljutomer |
| Parc. št.: | | | | | |
| vir: | | Trgoskop 636817 | Trgoskop 630151 | Trgoskop 630521 | Trgoskop 559371 |
| št. st. | | 5 | 16 | 105 | 1078 |
| Površina (m2): | | 1905 | 2580 | 1885,5 | 4764,1 |
| LASTNOST | obravnavano | #1 | #2 | #3 | #4 |
| prod. cena (€/m2): | | 204,72 | 67,83 | 118,27 | 96,35 |
| čas prodaje | | mar. 13 | sept. 12 | dec. 12 | avg. 11 |
| | | 0,00% | -5,00% | 0,00% | -10,00% |
| | | 0,00 | -3,39 | 0,00 | -9,64 |
| lokacija: | Slov. vas | TRBOVLJE | Breginj | PIVKA | LJUTOMER |
| | | -10,00% | 20,00% | 10,00% | 10,00% |
| | | -20,47 | 13,57 | 11,83 | 9,64 |
| pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, ...): | | enako | enako | enako | enako |
| | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| pogoji financiranja (obresti, roki posojila, stroški finan., ...): | | enako | enako | enako | enako |
| | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| starost - kratkotrajne: | dotrajano | 35 | 33 | dotrajano | dotrajano |
| | | 0,00% | 2,29% | 0,00% | 0,00% |
| | | 0,00 | 1,55 | 0,00 | 0,00 |
| starost - dolgotrajne komponente (let) | 34 | 44 | 33 | 53 | 41 |
| preostala ž. doba: | 26 | | | | |
| | | 7,50% | -0,75% | 14,25% | 5,25% |
| | | 15,35 | -0,51 | 16,85 | 5,06 |
| kakovost gradnje in vzdrževanje: | | boljše | boljše | boljše | boljše |
| | | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| | | -10,24 | -3,39 | -5,91 | -4,82 |
| funkcionalna ustreznost: | | enako | enako | enako | večja |
| | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -5,00% |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -4,82 |
| Skupaj (€/m2): | 141,21 | 188,17 | 74,57 | 141,21 | 90,61 |
| Skupaj (€): | 115.364,68 | | | | |

REKAPITULACIJA

HALA (ident. št. st. 297)

115.364,68

Skupaj (€):

115.364,68

Indikativne vrednosti, ocenjen s pomočjo načina tržnih primerjav,
so na dan 23. maj 2013, enake:

| NEPREMIČNINA | NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (€) |
|---|-------------------------------------|
| 1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: <i>POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)</i> <i>NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)</i> <i>NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)</i> <i>HALA (ident. št. st. 847)</i> | 996.157,60 |
| 2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas OBJEKTI: <i>HALA (ident. št. st. 844)</i> <i>HIŠA (ident. št. st. 846)</i> <i>HIŠA (ident. št. st. 845)</i> | 84.382,16 |
| 3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: <i>HALA (ident. št. st. 297)</i> | 115.364,68 |

2.2.6. Na donosu zasnovani način

V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti je na donosu zasnovani način opisan takole (poševen tisk):⁶

Na donosu zasnovani način obravnava pretvorbo bodočih denarnih tokov v sedanjo vrednost.

Ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje, in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (tjer se za donos v posameznem letu uporabi mera kapitalizacije), mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe), ki se uporabijo za serijo donosov v predvidenem obdobju, ali oboje.

Metode v okviru načina kapitalizacije donosa so:

⁶ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011 (IVS Framework, tč. 59, 60, 61 prevedel pisec tega poročila)

- *Metoda kapitalizacije donosa – uporabljena je celotna mera kapitalizacije in stabiliziran donos enega obdobja;*
- *metoda diskontiranja denarnih tokov – uporabljene so bodoči denarni tokovi in diskontne mere, vse po posameznih obdobjih;*
- *različni opcijski modeli.*

Ker se naložbeniki na splošno usmerjajo k donosnosti naložbe, lahko predpostavke ali vložke, ki so osnova za ocene vrednosti in jih dobimo s kapitalizacijo donosa, primerjamo z učinki alternativnega premoženja ali finančnih naložb.

Na donosu zasnovani način pri oceni vrednosti ni uporabljen. Obravnavani objekti so industrijskega tipa (proizvodnja). So fizično, funkcionalno in ekonomsko precej zastarani in neprimerni za uporabo. Torej niso primerni za oddajo v najem. Na trgu nepremičnin ni primerljivih, na podlagi katerih bi bilo mogoče izračunati zanesljivo indikativno vrednost.

Indikativne vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina, na dan 23. maj 2013, niso ocenjene.

2.2.7. Nabavnovrednostni način

V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti je nabavnovrednostni način opisan takole (poševen tisk):⁷

Nabavnovrednostni način je vrsta metod vrednotenja, ki temelji na ekonomskem principu, po katerem kupec ne bo pripravljen plačati nič več kot znaša strošek za pridobitev premoženja z enako koristnostjo (bodisi z nakupom ali graditvijo).

Pogosto je ocenjevana nepremičnina zaradi zastarelosti manj atraktivna kot alternativna, ki jo lahko kupili ali zgradili. V takšnih primerih je potrebno stroške alternativne nepremičnine prilagoditi.

Nabavnovrednostni način je vrsta metod vrednotenja, ki temelji na načelu substitucije in sicer na trditvi, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je nabavna vrednost gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

V oceni vrednosti je najprej ocenjena nabavna vrednost zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja. Nato sledi ocena *zmanjšane nadomestitvene vrednosti* sestavin. Nazadnje je prišteta nabavna vrednost zemljišča s komunalno opremo in podjetniška spodbuda.

Zmanjšana nadomestitvena vrednost (depreciated replacement cost) – Trenutni strošek nadomestitve sredstva z modernim enakovrednim sredstvom, zmanjšan za odbitke zaradi fizičnega poslabšanja in vseh ustreznih oblik zastaranja in optimizacije⁸.

V rekapitulaciji je vrednost izračunana tako, da so od nadomestitvene nabavne vrednostih stroškov odšteti stroški amortizacije in prišteta vrednost zemljišča in ocena podjetniške spodbude.

⁷ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011 (IVS Framework, tč. 63, 64, prevedel pisec tega poročila)

⁸ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011, Exposure Draft TIP 2, Glossary, february 2011 (prevedel pisec tega poročila)

Nabavnovrednostni način pri oceni vrednosti ni uporabljen. Obravnavane nepremičnine so bile večkrat ponujene v prodajo, tudi na dražbi. Prodaje niso bile uspešne. Ocena nadomestitvene vrednosti za objekte, ki so precej dotrajani, tako fizično, kot funkcionalno in gospodarsko, nebi vodilo k jasni tržni vrednosti. Zato vrednost ocenim s pomočjo načina tržnih primerjav.

**Indikativne vrednosti s pomočjo nabavnovrednostnega načina,
na dan 23. maj 2013, niso ocenjene.**

2.3. Uskladitev indikativnih vrednosti v končno vrednost

2.3.1. Predstavitev zaključkov z utemeljitvijo

Na osnovi uporabljenih metod so bile ugotovljene naslednje indikativne vrednosti:

| <i>NEPREMIČNINA</i> | <i>NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV (€)</i> | <i>NA DONOSIH ZASNOVANI NAČIN (€)</i> | <i>NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN (€)</i> |
|---|---|---|--|
| 1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852) NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853) HALA (ident. št. st. 847) | 996.157,60 | ni ovrednoteno | ni ovrednoteno |
| 2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 844) HIŠA (ident. št. st. 846) HIŠA (ident. št. st. 845) | 84.382,16 | ni ovrednoteno | ni ovrednoteno |
| 3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297): ZEMLJIŠČA: - parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas OBJEKTI: HALA (ident. št. st. 297) | 115.364,68 | ni ovrednoteno | ni ovrednoteno |

Način tržnih primerjav je uporabljen z namenom, ugotoviti vrednost nepremičninskih pravic do primerljive nepremičnine z enako koristnostjo. Tako je pri tem načinu izvedena primerjava med prodajami podobnih nepremičnin. Proces prilagajanja, uporabljen pri izbrani metodi, ustrezno obravnava različnosti med obravnavanim in primerljivimi nepremičninami. Rezultat prilagajanja je zanesljiva indikativna vrednost.

Na donosu zasnovani način pri oceni vrednosti ni uporabljen. Obravnavani objekti so industrijskega tipa (proizvodnja). So fizično, funkcionalno in ekonomsko precej zastarani in neprimerni za uporabo. Torej niso primerni za oddajo v najem. Na trgu nepremičnin ni primerljivih, na podlagi katerih bi bilo mogoče izračunati zanesljivo indikativno vrednost.

Nabavnovrednostni način pri oceni vrednosti ni uporabljen. Obravnavane nepremičnine so bile večkrat ponujene v prodajo, tudi na dražbi. Prodaje niso bile uspešne. Ocena nadomestitvene vrednosti za objekte, ki so precej dotrajani, tako fizično, kot funkcionalno in gospodarsko, nebi vodilo k jasni tržni vrednosti. Zato vrednost ocenim s pomočjo načina tržnih primerjav.

2.3.2. Končna uskladitev vrednosti z utemeljitvijo

Indikativna vrednost, ugotovljena s pomočjo načina tržnih primerjav pove, kolikšna bi bila vrednost nakupa nepremičnine z enako koristnostjo. Uporabljena je metoda primerljivih prodaj. V izračunu po tej metodi so bili uporabljeni podatki, ki so se dejansko zgodili v bližnji preteklosti. To so podatki o dejanskih prodajah primerljivih nepremičnin. Primerljive nepremičnine so izbrane tako, da so dovolj blizu obravnavani nepremičnini. Zato so bile potrebne le manjše prilagoditve. Obravnavane nepremičnine so bile večkrat ponujene v prodajo, tudi na dražbi. Prodaje niso bile uspešne. Zato so kot primerljive nepremičnine obravnavani proizvodni objekti v RS, ki so se prodajali po nizkih cenah. Tako ocenjena indikativna vrednost odraža namen naročnika. Pri končni uskladitvi je upoštevana v celoti.

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč povedano, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da so tržne vrednosti, ocenjene na dan 23. maj 2013, enake:

| <i>NEPREMIČNINA</i> | <i>KONČNA OCENA</i> (€) |
|---|----------------------------|
| 1. SKUPINA: HALA Z NADSTREŠNICAMA (ident. št. st. 851, 852, 853): <i>ZEMLJIŠČA:</i> - parc. št. 2069/1, 2071, 2072, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas <i>OBJEKTI:</i> <i>POSLOVNA STAVBA (ident. št. st. 851)</i> <i>NADSTREŠNICA (ident. št. st. 852)</i> <i>NADSTREŠNICA (ident. št. st. 853)</i> <i>HALA (ident. št. st. 847)</i> | 996.157,60 |
| 2. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 844), HIŠI (ident. št. st. 846, 845): <i>ZEMLJIŠČA:</i> - parc. št. 2069/2, 2076, 2077, 2078 k.o. Nova vas <i>OBJEKTI:</i> <i>HALA (ident. št. st. 844)</i> <i>HIŠA (ident. št. st. 846)</i> <i>HIŠA (ident. št. st. 845)</i> | 84.382,16 |
| 3. SKUPINA: HALA (ident. št. st. 297): <i>ZEMLJIŠČA:</i> - parc. št. 2069/4, 2068, 2069/3 (1/2) k.o. Nova vas <i>OBJEKTI:</i> <i>HALA (ident. št. st. 297)</i> | 115.364,68 |
| Skupaj (€): | 1.195.904,44 |


mag. Žarko Povše

3. IZJAVA OCENJEVALCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani podatki in informacije moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z zahtevami standardov, katerih uporabo določa Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 47/2004).

V Novem mestu, 23. maj 2013.



mag. Žarko Povše
pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

4. IZJAVA NAROČNIKA

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
Sektor za gospodarjenje z nepremičninami
Vojkova c. 61

1000 Ljubljana

kot naročnik ocene vrednosti, ki je predmet tega poročila, izjavlja:

- da so podatki in informacije, predani izvajalcu ob naročilu, na katerih temelji to poročilo, točni.

Kraj in datum:

Naročnik:

5. KVALIFIKACIJA OCENJEVALCA

mag. ŽARKO POVŠE

- Znanstveni naslov: magister znanosti
- Strokovni naslov: univerzitetni diplomirani inženir gradbeništva
- Strokovne kvalifikacije:
- strokovni izpit gradbene stroke št. 27/89 z dne 6.03.1989
 - dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki ga je pod št. DON – P-1/06-26, dne 10.03.2008 izdal SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
 - potrdilo o strokovnem znanju za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki ga je pod št. 081-1/02-003, dne 23.01.2002 izdal SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
 - certifikat za cenilca nepremičnin Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo, na osnovi potrdila ameriškega združenja "ASA"
 - sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke
 - izpit Regionalnega centra za privatizacijo C.E.E.P.N. o opravljenem preizkususu znanja o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij
 - potrdilo ameriškega združenja "ASA" opravljenih izpitih I., II., III. in IV. stopnje (*Real Propperty Examinations*)
 - potrdilo ameriškega združenja "ASA" opravljenih izpitih I., II., III. in IV. stopnje (*Real Propperty Examinations*)
 - certifikat ameriškega združenja »THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS« o opravljenem IAAO TEČAJU 300 (Osnove množičnega vrednotenja), 17. junij 2004;
 - certifikat ameriškega združenja »THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS« o opravljenem IAAO TEČAJU 311 (Modeli vrednotenja stanovanjskih nepremičnin), 19. junij 2004;
- Strokovna društva in združenja: - član Inženirske zbornice Slovenije
- član Društva inženirjev in tehnikov

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 108, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 588 55 54 Telefaks: 01 588 63 32

Številka: DON-P-1/12-143

Datum: 16. 4. 2012

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 16. 4. 2012 izdal

ODLOČBO.

ŽARKU POVŠETU, rojenemu 30. avgusta 1960 v Novem mestu, stanujočemu v Novem mestu, Smolenja vas 78,

se do vključno 5. 4. 2014 podaljša

**VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG
POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI
NEPREMIČNIN.**

Obrazložitev

Žarko Povše je 30. 3. 2012 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Žarko Povše izpolnjuje pogoje iz 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 5. 4. 2014, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Žarko Povše opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi inštitut.

Pravni pouk:

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

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

Postopek vodila:

Barbara Bolčina
Bolčina

Vročeno:

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

Mag. Samo Slavornik
Podpredsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

**SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO**
SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 108

A. ZEMLJIŠČA IN OBJEKTI

POSLOVNE NEPREMIČNINE V TEHNIČNO REMONTNEM ZAVODU SLOVENSKA VAS

1. Objekti in zemljišča v Teh. remontnem Zavodu Slovenska vas v Brežicah, parc. št. 2069/1 posl. stavba v izmeri 3 m², dvorišče v izmeri 16.859 m², parc. št. 2071, posl. stavba v izmeri 5.241 m², parc. št. 2072, posl. stavba v izmeri 1966 m² in ½ parc. števil. 2069/3, dvorišče v izmeri 1010, zkv 1044, k.o. Nova vas (1310).
 - a. izklicna cena: **997.000,00 eur**

2. Objekti in zemljišča v Teh. remontnem Zavodu Slovenska vas v Brežicah parc. št. 2069/2, dvorišče v izmeri 8.666 m², parc. št. 2076, posl. stavba v izmeri 87 m², parc. št. 2077, posl. stavba v izmeri 84 m², parc. št. 2078, posl. stavba v izmeri 559 m², zkv 1044, k.o. Nova vas (1310).
 - a. izklicna cena: **85.000,00 eur**

3. Objekti in zemljišča v Teh. remontnem Zavodu Slovenska vas v Brežicah parc. št. 2069/4, dvorišče v izmeri 2.936 m², parc. št. 2068, posl. stavba v izmeri 852 m² in ½ parc. števil. 2069/3, dvorišče v izmeri 1010 m² zkv 1044, k.o. Nova vas (1310).
 - a. izklicna cena: **116.000,00 eur.**

REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa minister Roman Jakič
(v nadaljevanju MORS)
Matična št: 5268923000
ID številka za DDV: SI 47978457

in

OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, ki jo zastopa župan Ivan Molan
(v nadaljevanju Občina)
Matična št: 5880173
ID številka za DDV: SI34944745

sklepata

DODATEK ŠT. 1
k
DOGOVORU O MEDSEBOJNEM SODELOVANJU V ZVEZI S PROJEKTOM POSODOBITVE
VOJAŠKEGA LETALIŠČA CERKLJE OB KRKI

1.člen

V Dogovoru o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki, št. 372-2/2007 z dne 3. 7. 2007 (Občina Brežice) oz. št. 351-3280/2007-1, z dne 4. 7. 2007 (MORS), v nadaljevanju Dogovor, se črta drugi odstavek 9. člena.

2.člen

V 4. členu Dogovora se doda nov 5. odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na zadnji stavek tretjega odstavka 4. člena Dogovora, se za izvedbo programov sofinanciranja za leta 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 in 2018 s strani Ministrstva za obrambo, šteje brezplačni prenos naslednjih nepremičnin v Poslovno-industrijski coni Slovenska vas (nekdanji TRZ Bregana) na Občino Brežice, v skladu s predpisi o stvarnem premoženju države:

- parc. št. 2069/1, posl. stavba v izmeri 3m², dvorišče v izmeri 16.859m², k.o. (1310) Nova vas,
- parc. št. 2071, posl. stavba v izmeri 5.241 m², k.o. (1310) Nova vas,
- parc. št. 2072, posl. stavba v izmeri 1966 m², k.o. (1310) Nova vas,
- parc. št. 2069/3, dvorišče v izmeri 1010 m², k.o. (1310) Nova vas.

- parc. št. 2069/2, dvorišče v izmeri 8.666 m², k.o. (1310) Nova vas,
- parc. št. 2076, posl. stavba v izmeri 87 m², k.o. (1310) Nova vas,
- parc. št. 2077, posl. stavba v izmeri 84 m², k.o. (1310) Nova vas,
- parc. št. 2078, posl. stavba v izmeri 559 m², k.o. (1310) Nova vas.

- parc.št. 2069/4, dvorišče v izmeri 2.936 m², k.o. (1310) Nova vas,
- parc. št. 2068, posl. stavba v izmeri 852 m², k.o. (1310) Nova vas.

Z izvedenim prenosom navedenih nepremičnin na Občino Brežice, so v celoti realizirane obveznosti iz 4. člena Dogovora za leta 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 in 2018.

3.člen

Stranki Dogovora izjavljata, da sta seznanjeni z določili 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – UPB2) ter s protikorupcijsko klavzulo, ki se glasi:

»Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali

- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku; je nična.«

4.člen

Stranki Dogovora soglašata, da preostale določbe Dogovora ostanejo nespremenjene.

5.člen

Ta Dodatek začne veljati z dnem podpisa obeh strank.

Številka:

Številka: 411-2/2013

Datum:

Datum:

Občina Brežice

Republika Slovenija
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

Ivan Molan
župan

Roman Jakič
MINISTER