CARIS, d.o.o.
Razlagova ulica 15
Si-2000 Maribor

e: info@caris.si

m: 070/472-626

oznaka: 244/2024 – sklop 1

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:

Zemljišče, ki je predvideno za gradnjo poslovnega objekta in avtopralnice v k.o. 318 HARDEK, Občina Ormož
(ID znak: parcela 318 674/14)

Ocenjena tržna vrednost na dan vrednotenja:	***112.100***	***EUR***
Ocenjena bodoča vrednost nepremičnine ob posebni predpostavki dokončanja:	***499.700***	***EUR***
Ocenjena tržna vrednost na dan vrednotenja – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	***112.100***	***EUR***
Ocenjena bodoča vrednost nepremičnine ob posebni predpostavki dokončanja – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	***499.700***	***EUR***
Likvidacijska vrednost – na dan vrednotenja:	***79.600***	***EUR***

Naročnik poročila	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
Uporabnik poročila	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
Datum vrednotenja	12. 04. 2024
Datum poročila	13. 05. 2024
Datum ogleda	12. 04. 2024
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
Izvajalec	POVN Borut Barlič, Caris d.o.o., Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/1 od celote Klemen Jug, Senešci 041, 2274 Velika Nedelja (Vir: eZK, 13. 05. 2024)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

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

Zemljišče, ki je predvideno za gradnjo poslovnega objekta in avtopralnice
v k.o. 318 HARDEK, Občina Ormož
(ID znak: parcela 318 674/14)

Predmet ocene vrednosti je zemljišče, ki je predvideno za gradnjo poslovnega objekta in avtopralnice v k.o. 318 HARDEK, Občina Ormož (ID znak: parcela 318 674/14). Na dan ogleda je zemljišče urejeno, travnate površine. Gradnja poslovnih objektov se na dan ogleda še ni pričela.
Na ocenjevanem zemljišču je predvidena gradnja poslovne stavbe z gostinskim lokalom in avtopralnice. Poslovni objekt je predviden kot klasično zidan objekt, ki je predviden razgibanega tlorisa in je predviden kot samostoječ objekt. Predvidena etažnost P + 1N; P= pritličje, N= nadstropje. V pritličju je predviden gostinski lokal, v nadstropju pisarniški prostori. Avtopralnica je predvidena kot montažen objekt (jeklena konstrukcija), ki bo zajemala dve ročno pokriti in eno odprto pralno mesto. Avtopralnica je predvidena pravokotne oblike, ki bo stala na betonskem pralnem mestu s talnim ogrevanjem. Predvidena so tudi mesta za sesanje avtomobilov.
Okolica objekta je predvidena urejena, z asfaltiranimi in delno zatravljenimi površinami. Na južni strani gostinskega lokala se predvidijo otroška igrala. Parkiranje je predvideno ob poslovnem objektu. Teren je raven.

Presojanje skladnosti gradnje:[1]
Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščeni ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se pooblaščeni ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali z naslednjimi upravnimi dovoljenji:
- *Gradbeno dovoljenje, št. 351-105/2021-19 z dne 24. 11. 2021, za gradnjo gostinskega lokala in avtopralnice na zemljišču s parc. št. 674/14 k.o. 318-Hardek.*

Na dan ogleda se gradnja objektov še ni pričela.

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali tudi z izsekom iz projektne dokumentacije DGD (št. projekta PR-10/20 z datumom avgust 2020, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 332 1312/1, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA ORMOŽ, Ptujska cesta 006, 2270 Ormož.

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

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vknjižena bremena, kot izhaja iz poglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 12. 04. 2024. Ogled nepremičnine smo opravili 12. 04. 2024.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

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

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

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

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

Nabavnovrednostni način nismo izvedli.

Na donosu zasnovan način smo izvedli, ker razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih *poslovnih nepremičnin (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali).*

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju *občine Ormož* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – Občina Ormož – so prisotne izvedene kupoprodajne transakcije s *stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo na okoliške občine.
- Opravili smo analizo najemnin *poslovnih prostorov (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali)* na območju *Podravske in Pomurske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – Podravska in Pomurska regija - so prisotne izvedene najemne transakcije s *poslovnimi nepremičninami (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali).* Ugotavljamo, da je nepremičninski trg s tovrstnimi nepremičninami aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive oddajno-najemne transakcije ocenjevani nepremičnini.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč* se gibljejo med 30,00 in 35,00 €/m^2 v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – avtopralnica* se gibljejo med 4,80 in 7,20 €/m^2 na obravnavanem območju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – gostinski lokal* se gibljejo med 5,70 in 8,40 €/m^2 na obravnavanem območju;

- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – pisarniški prostori* se gibljejo med 5,50 in 10,00 €/m^2 na obravnavanem območju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katerega izhaja, da ocenjevana nepremičnina, v obdobju od 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, ni zavedena med kupoprodajnimi ali najemnimi transakcijami.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti.
NA DAN VREDNOTENJA: V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.
OB POSEBNI PREDPOSTAVKI DOKONČANJA: V končnem sklepu upoštevamo na donosu zasnovan način 100 %, saj razpolagamo s kvalitetnimi podatki za oceno vrednosti po na donosu zasnovanem načinu, prav tako ugotavljamo, da je najem pogosta oblika pridobitve poslovne nepremičnine. Glede na aktualne svetovne razmere, se pri poslovnih nepremičninah pričakuje povečano tveganje, ki se izraža v stopnji kapitalizacije, zato ocenjujemo, da je v aktualnih svetovnih razmerah na donosu zasnovan način najprimernejši način za oceno vrednosti poslovnih nepremičnin. Iz analize trga je razviden porast cen predvsem stanovanjskih nepremičnin, se pa predvsem zaradi večjih nadomestitvenih stroškov višajo cene poslovnih nepremičnin.

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

Ocenjena tržna vrednost na dan vrednotenja:	***112.100***	***EUR***
Ocenjena bodoča vrednost nepremičnine ob posebni predpostavki dokončanja:	***499.700***	***EUR***
Ocenjena tržna vrednost na dan vrednotenja – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	***112.100***	***EUR***
Ocenjena bodoča vrednost nepremičnine ob posebni predpostavki dokončanja – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	***499.700***	***EUR***

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:
- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.
Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

a) izvedba prodaje v kratkem času,
b) za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
c) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
d) prodajalec je prisiljen prodati,
e) kupec je običajno motiviran,
f) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
g) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
h) plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (12,72 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premičnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 6,70 %, diskontni faktor 0,9372 (6,28 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

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

Likvidacijska vrednost: ***79.600 EUR***

Maribor, 13. 05. 2024

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

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

KAZALO VSEBINE

1 OSNOVNI PODATKI 9
2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI 9
2.1 Narava in vir informacij 9
2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti 10
2.3 Splošne predpostavke 10
2.4 Posebne predpostavke 11
2.5 Omejitve uporabe, razširjanja in objave 11
2.6 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti 11
3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE 11
3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska 11
3.2 Namenska raba zemljišč 12
3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe 13
3.3 Opis lokacije predmetne posesti 14
3.4 Opis izboljšav predmetne posesti 17
3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a 19
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN - Izsek iz analize trga 21
4.1 Makroanaliza slovenskega gospodarstva 21
4.2 Trg nepremičnin - Slovenija 22
4.2.1 Število in vrednost kupoprodajnih pogodb 22
4.2.1.1 Cene poslovnih nepremičnin (Indeksi cen poslovnih nepremičnin, 2. četrtletje 2023) 22
4.2.1.2 Trg pisarn 23
4.2.1.3 Trg industrijskih objektov 24
4.2.1.4 Trg poslovnih lokalov 26
4.2.1.5 Trg stavbnih zemljišč 27
4.3 Prikaz analize trga nepremičnin po podatkih portala VALUER in Nepremicnine.net 28
4.4 Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji 31
5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH 33
5.1 Način tržnih primerjav 33
5.1.1 Izbrane sestavine primerjave 33
5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav 35
5.2 Na donosu zasnovan način 35
5.2.1 Ocena prihodkov in stroškov 35
5.2.2 Določitev mere kapitalizacije 41
5.3 Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu 42
6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI 43
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI 47
8 VIRI IN LITERATURA 48
9 PRILOGE 49

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve 9
Tabela 2: Vknjižena bremena in plombe 12
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine 14
Tabela 4: Površine 19
Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u 20
Tabela 6: Rast BDP v %, Slovenija, 2015-2025 21
Tabela 7: Stopnja registrirane brezposelnosti v %, Slovenija, 2015-2025 21
Tabela 8: Inflacija v %, Slovenija, 2015-2025 22
Tabela 9: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, izbrana leta 2015-2022 22
Tabela 10: Vrednost in število evidentiranih kupoprodajnih poslov, Slovenija, 2015-2022 22
Tabela 11: Trend gibanja cen poslovnih nepremičnin glede na Q4 2022 - Slovenija 23
Tabela 12: Struktura prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na število sklenjenih poslov ter skupna prodana oziroma oddana površina, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, obdobje 2020-2022 23
Tabela 13: Prodajne cene in najemnine pisarn, 2012-2023, Slovenija 24
Tabela 14: Struktura prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore, glede na število sklenjenih poslov ter skupna prodana oziroma oddana površina, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, obdobje 2020-2022 25
Tabela 15: Prodajna cena in najemnina industrijskih objektov, 2012-2023, Slovenija 25
Tabela 16: Struktura prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene lokale, glede na število sklenjenih poslov ter skupna prodana oziroma oddana površina, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, obdobje 2020-2022 26
Tabela 17: Prodajna cena in najemnina lokalov, 2012-2023, Slovenija 26
Tabela 18: Prodajna cena stavbnih zemljišč, 2012-2023, Slovenija 27
Tabela 19: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2022 do datuma vpogleda 28
Tabela 20: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče 34
Tabela 21: Izračun ocene vrednosti stavbnega zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav 35
Tabela 22: Izračun ocene vrednosti nepremičnine (ob posebni predpostavki dokončanja) s pomočjo na donosu zasnovanega načina 42

KAZALO SLIK

Slika 1: Namenska raba 13
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine 15
Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine 15
Slika 4: Dostop 16
Slika 5: Prikaz javne infrastrukture 16
Slika 6: Kataster stavb grafika 18
Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo 20
Slika 8: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024 29
Slika 9: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij s pisarniškimi prostori, na območju Podravske in Pomurske regije, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024 30
Slika 10: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z gostinskimi lokali, na območju Podravske in Pomurske regije, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024 30
Slika 11: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z industrijskimi prostori, na območju Podravske in Pomurske regije, v obdobju od 01. 01. 2011 do maj 2024 31
Slika 12: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem – avtopralnica 36
Slika 13: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem – gostinski lokal 36
Slika 14: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem – pisarniški prostori 36

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Zemljišče, ki je predvideno za gradnjo poslovnega objekta in avtopralnice v k.o. 318 HARDEK, Občina Ormož (ID znak: parcela 318 674/14)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
Uporabnik poročila	Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/1 od celote Klemen Jug, Senešci 041, 2274 Velika Nedelja (Vir: eZK, 13. 05. 2024)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	12. 04. 2024
Datum poročila	13. 05. 2024
Datum ogleda	12. 04. 2024

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino predvidenih poslovnih objektov smo upoštevali na podlagi projektne dokumentacije DGD *(št. projekta PR-10/20 z datumom avgust, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).* Na dan ogleda se gradnja še ni pričela. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovne podatke o ocenjevani nepremičnini je podal tudi naročnik in so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih podatkov in portala VALUER. Prav tako smo razpolagali z naslednjo dokumentacijo:*

- *Gradbeno dovoljenje, št. 351-105/2021-19 z dne 24. 11. 2021, za gradnjo gostinskega lokala in avtopralnice na zemljišču s parc. št. 674/14 k.o. 318-Hardek.*
- *Izsek iz projektne dokumentacije DGD (št. projekta PR-10/20 z datumom avgust, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).*
- *Lokacijska informacija, št. 3504-0197/2024 z dne 08. 04. 2024.*

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

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR. Končna ocenjena vrednost ne vključuje DDV.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

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

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

2.3 Splošne predpostavke

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

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.

- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino predvidenih poslovnih objektov smo upoštevali na podlagi projektne dokumentacije DGD *(št. projekta PR-10/20 z datumom avgust, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).* Na dan ogleda se gradnja še ni pričela.

2.4 Posebne predpostavke

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

- V cenitvenem poročilu sta prikazani dve vrednosti, in sicer: ocenjena vrednost nepremičnine kot je stanje na dan vrednotenja – OCENJENA TRŽNA VREDNOST na dan vrednotenja in ocenjena vrednost nepremičnine ob **posebni predpostavki 1, kot da bi bila objekta izvedena (dokončana gostinski lokal in avtopralnica) in ima pridobljeno uporabno dovoljenje** - OCENJENA TRŽNA VREDNOST OB POSEBNI PREDPOSTAVKI DOKONČANJA.
- V cenitvenem poročilu je ocenjena vrednost nepremičnine kot je stanje na dan vrednotenja – ob upoštevanju posebne predpostavke 2, da so plačan: DGD projekt in komunalni prispevek ter da je gradbeno dovoljenje v veljavi, kar je v cenitvi upoštevano.

2.5 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

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

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

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

2.6 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

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

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vknjižena bremena, kot izhaja iz spodnje tabele in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Tabela 2: Vknjižena bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
318	HARDEK	674/14	parcela 318 674/14	**404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme:** Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 18.03.2019, se vknjiži služnostna pravica izgradnje, uporabe in vzdrževanja meteorne kanalizacije, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter neovirano uporabo v skladu s projektno dokumentacijo DGD št. projekta API 1766/18, ki jo je v septembru 2018 izdelalo podjetje Api arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62,1000 Ljubljana, in sicer v obsegu:- na parc. št., 674/4 k.o. 318 Hardek v dolžini 26,3 m, širine1,0 m in površine 26,3 m2- na parc. št., 674/14 k.o. 318 Hardek v dolžini 41,9 m, širine1,0 m in površine 41,9 m2- na parc. št., 1312/1 k.o. 332 Ormož v dolžini 31,5 m, širine1,5 m in površine 47,3 m2; imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/10 (ID 6866084), 2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/11 (ID 6866083) **404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme:** Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 18.03.2019, se vknjiži služnostna pravica izgradnje oziroma prestavitve, uporabe in vzdrževanja telekomunikacijskega voda, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi vskladu s projektno dokumentacijo DGD št. projekta API 1766/18, ki jo je v septembru 2018 izdelalo podjetje Api arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana, in sicer v obsegu:- na parc. št., 674/14 k.o. 318 Hardek v dolžini 1,5 m, širine1,0 m in površine 1,5 m2- na parc. št., 674/4 k.o. 318 Hardek v dolžini 8,7 m, širine1,0 m in površine 8,7 m2; imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/11 (ID 6866083) **404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme:** Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 18.03.2019, se vknjiži služnostna pravica izgradnje ceste s pločnikom, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter neovirano uporabo v skladu s projektno dokumentacijo DGD 1766-C/18, ki jo je v oktobru pripravilo podjetje KONO-B d.o.o., Grablovičeva ulica 30, 1000 Ljubljana, in sicer v obsegu:- na parc. št. 1312/1 k.o. 332 Ormož v površini 476,00 m2- na parc. št. 674/4 k.o. 318 Hardek v površini 104,00 m2- na parc. št. 674/14 k.o. 318 Hardek v površini 165,00 m2; imetnik: 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/10 (ID 6866084), 2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 318 HARDEK parcela 674/11 (ID 6866083) **415 - vknjižena neprava stvarna služnost:** Vknjiba služnostne pravice vzdrževanja, neovirane uporabe, dostopa in dovoza do prečrpalnice Kamenjak, ki stojina parc. št. 674/4 k.o. Hardek ter vsa dela ob vzdrževanju (rekonstrukcije) obstoječega dovoza do prečrpalnice Kamenjak, na delu zemljišča s parc. št. 674/14 k.o. Hardek in dovoljuje služnostnemu upravičencu vzdrževanja, neovirane uporabe, dostopa in dovoza ter vsa dela ob rekonstrukciji in vzdrževanju vodovoda Hajndl-Ormož DN 200, kot je razvidno iz katastra GJI, v korist pravne osebe: Občina Ormož, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož, matična številka: 5883687.; imetnik: OBČINA ORMOŽ **401 - vknjižena hipoteka** (7) **501 - predznamovana hipoteka** (2) **306 - zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske pravice** (1)	Ne

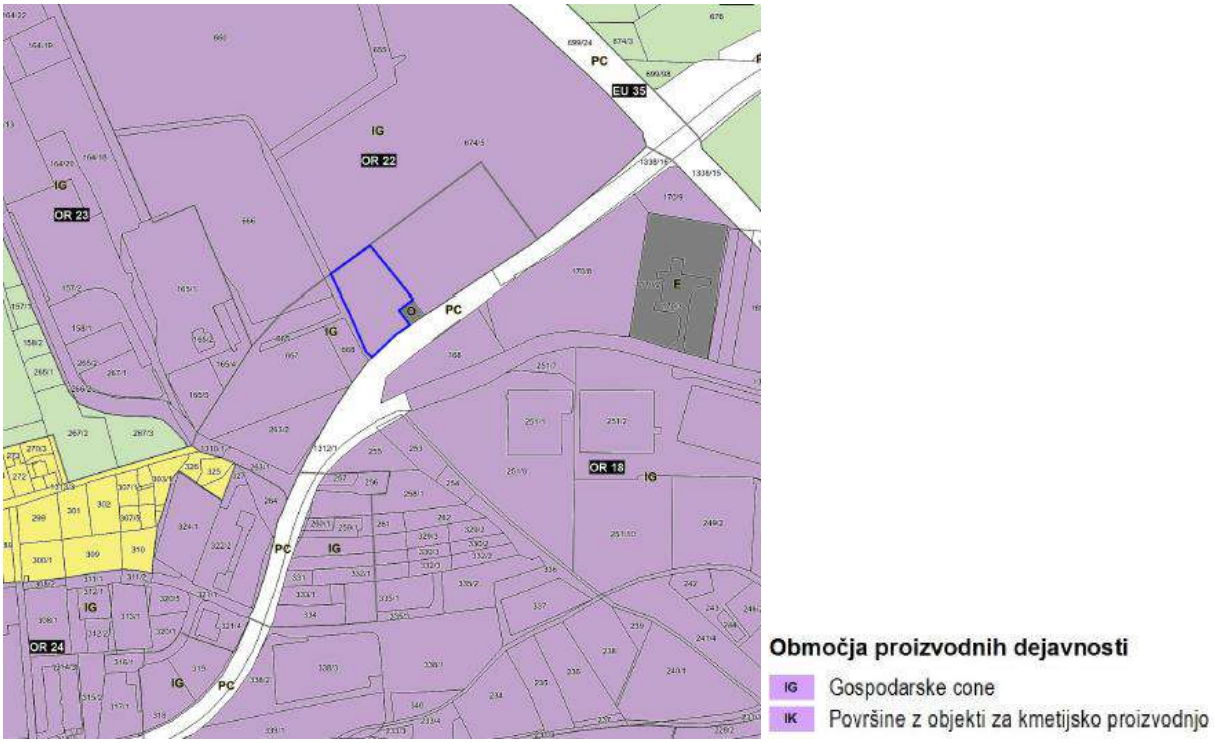
Vir: eZK, 13. 05. 2024.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Namenska raba zemljišč

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih podatkov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3504-0197/2024 z dne 08. 04. 2024,* od koder izhaja, da gre pri ocenjevani nepremičnini za *IG - gospodarske cone (100 %),* kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija, št. 3504-0197/2024 z dne 08. 04. 2024.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

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

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST
   Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI
   Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.
3. FINANČNA UPRAVIČENOST
   Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.
4. ANALIZA DONOSNOSTI
   Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri

čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

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

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih podatkov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3504-0197/2024 z dne 08. 04. 2024.*

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, da je uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja *poslovne nepremičnine (gostinski lokal in avtopralnica),* kar predstavlja tudi predviden objekt. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno kot je, pa je le-ta tudi najdonosnejša.

Predvideni poslovni objekt predstavlja funkcionalno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je predvidena raba najgospodarnejša. Premisa vrednosti je najgospodarnejša raba.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v k.o. 318 HARDEK, v Občini Ormož. V bližini se nahajajo trgovine. Javni potniški promet in cestna povezava je urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

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

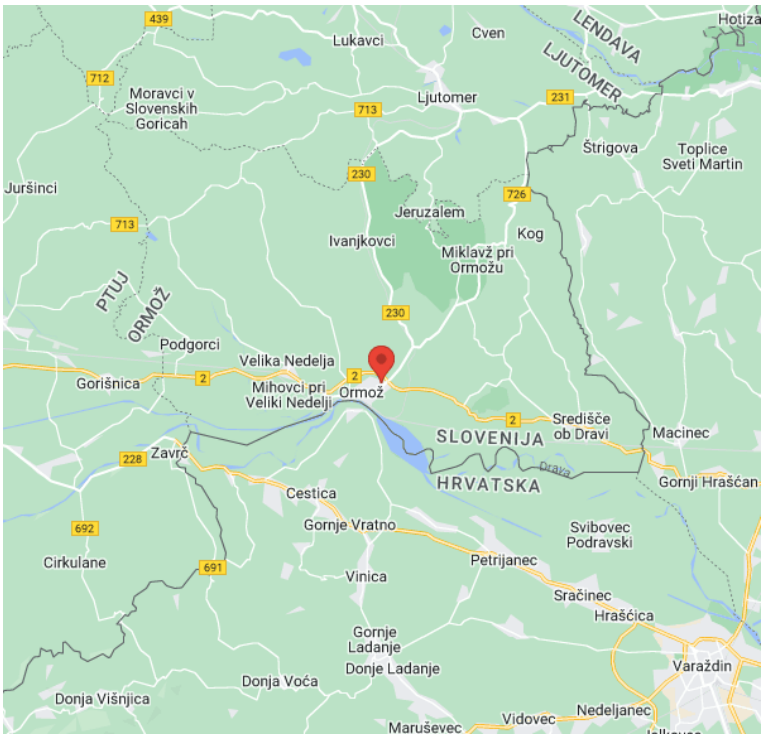
Občina Ormož[2] je del Prlekije - pokrajine med Muro in Dravo. Ena pomembnejših gospodarskih panog je vinogradništvo, ki ga s pridom izkoriščajo tudi v turistične namene, saj po ormoških goricah poteka ormoška vinska turistična cesta. Je del podravske statistične regije. Meri 142 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 47. mesto. Statistični podatki za leto 2022 (zadnji razpoložljivi podatki) kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2022 je imela občina približno 11.830 prebivalcev (približno 5.990 moških in 5.850 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 44. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 84 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km^2).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je –5,0 (v Sloveniji –2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 6,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,4 (v Sloveniji 4,6).
- Povprečna starost občanov je bila 45,7 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).

[2] *Vir: Statistični urad Republike Slovenije.*

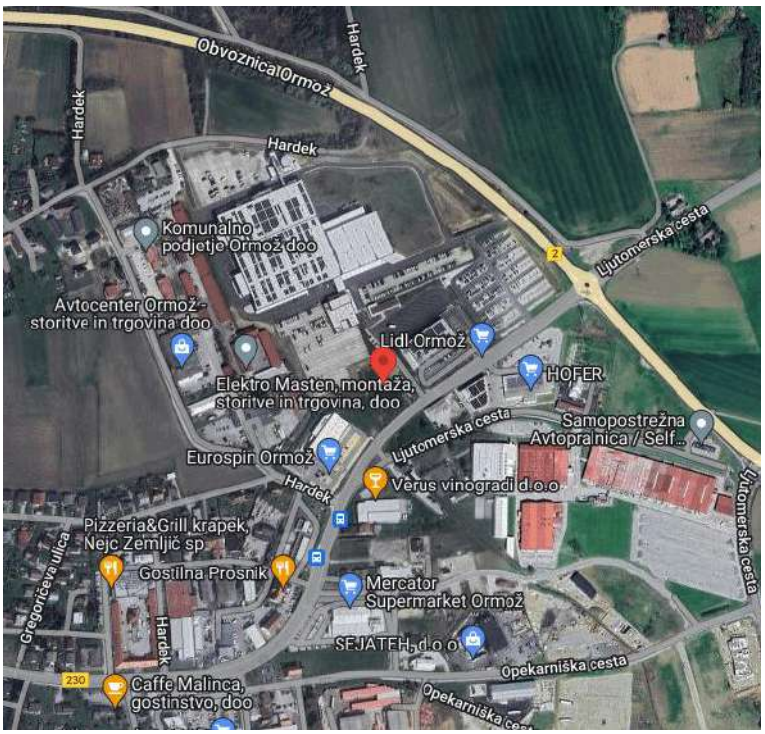
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 10 % nižja.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2024.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2024.

Slika 4: Dostop

Vir: VALUER, JGP, 2024.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 332 1312/1, ki je do 1/1 od celote v lasti OBČINA ORMOŽ, Ptujska cesta 006, 2270 Ormož.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture

Vir: VALUER, JGP, 2024.

Predvidena je priključitev na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti je zemljišče, ki je predvideno za gradnjo poslovnega objekta in avtopralnice v k.o. 318 HARDEK, Občina Ormož (ID znak: parcela 318 674/14). Na dan ogleda je zemljišče urejeno, travnate površine. Gradnja poslovnih objektov se na dan ogleda še ni pričela.
Na ocenjevanem zemljišču je predvidena gradnja poslovne stavbe z gostinskim lokalom in avtopralnice. Poslovni objekt je predviden kot klasično zidan objekt, ki je predviden razgibanega tlorisa in je predviden kot samostoječ objekt. Predvidena etažnost P + 1N; P= pritličje, N= nadstropje. V pritličju je predviden gostinski lokal, v nadstropju pisarniški prostori. Avtopralnica je predvidena kot montažen objekt (jeklena konstrukcija), ki bo zajemala dve ročno pokriti in eno odprto pralno mesto. Avtopralnica je predvidena pravokotne oblike, ki bo stala na betonskem pralnem mestu s talnim ogrevanjem. Predvidena so tudi mesta za sesanje avtomobilov.
Okolica objekta je predvidena urejena, z asfaltiranimi in delno zatravljenimi površinami. Na južni strani gostinskega lokala se predvidijo otroška igrala. Parkiranje je predvideno ob poslovnem objektu. Teren je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika

Vir: VALUER, JGP, 2024.

UPRAVNA DOVOLJENJA: *Gradbeno dovoljenje, št. 351-105/2021-19 z dne 24. 11. 2021, za gradnjo gostinskega lokala in avtopralnice na zemljišču s parc. št. 674/14 k.o. 318-Hardek.*

Opis predvidenih objektov je povzet po predloženi projektni dokumentaciji DGD (št. projekta PR-10/20 z datumom avgust 2020, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).

Predviden poslovni objekt

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA: Predviden je klasično zidan objekt, razgibanega tlorisa. Objekt je predviden kot samostoječ objekt. Etažnost je predvidena P + 1N; P= pritličje, N= nadstropje. V pritličju je predviden gostinski lokal s pokrito teraso, v nadstropju so predvideni pisarniški prostori.

GRADBENA KONSTRUKCIJA: Temeljenje objekta je predvideno na AB pasovnih oz. točkovnih temeljih. Vertikalni nosilni zidovi so predvideni opečni. Strop nad pritličjem je predviden kot AB plošča debeline 22 cm. Strop nad nadstropjem je predviden kot AB plošča debeline 20 cm.

FASADA: Fasada je predvidena kot toplotno izolacijska fasada obložena s termoizolacijo 20 cm in finalni sloj.

STREHA: Streha je predvidena kot ravna v naklonu 5°. Žlebovi in vsi ostali zaključki so predvideni iz aluminija. Streha je predvideno zaključena z atiko, zgrajena iz opečnih zidakov ter obdelana s fasado ter pokrita s kapo iz pocinkane pločevine ali aluminija.

OKNA in VRATA: Stavbno pohištvo je predvideno v PVC izvedbi. Notranje stavbno pohištvo je predvideno tipsko.

TLAKI: Finalni tlaki so predvideni na podlagi iz armiranega betonskega estriha. V sanitarnih in ostalih komunikacijskih prostorih je predvidena keramika. Finalni tlak je predviden kot parket ali keramika.

ELEKTRIČNA INŠTALACIJA: Predvidena je priključitev na javno električno omrežje.

VODOVODNA INŠTALACIJA: Predvidena je priključitev na javno vodovodno omrežje.

KANALIZACIJA: Predvidena je priključitev na javno kanalizacijsko omrežje.

ZUNANJA UREDITEV: Okolica objekta je predvidena urejena, z asfaltiranimi in delno zatravljenimi površinami. Na južni strani gostinskega lokala se predvidijo otroška igrala. Parkiranje je predvideno ob poslovnem objektu. Teren je raven.

Predvidena avtopralnica

Predvidena avtopralnica bo zajemala dvakrat ročno pokrito in enkrat odprto pralno mesto, na betonskem pralnem mestu s talnim ogrevanjem. Konstrukcije je predvidena iz kovine. Streha je predvidena ravna in bo iz kovine. Predvidena širina enega pralnega mesta 510 cm, dolina 650 cm, višina 482 cm. Zunanji pralni mesti, ki bosta predvidoma odprti, bosta širine 540 cm. Predvidena so mesta tudi za sesanje avtomobilov.

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

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino predvidenih poslovnih objektov smo upoštevali na podlagi projektne dokumentacije DGD *(št. projekta PR-10/20 z datumom avgust, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).* Na dan ogleda se gradnja še ni pričela.

Tabela 4: Površine

	površina (m^2)
Gostinski lokal - pritličje	
lokal	96,00
hodnik	5,50
wc ž	3,50
wc m	6,00
wc za invalide	5,00
strojnica	7,50
wc	2,80
skladišče	97,40
Skupaj:	**223,70**
pokrita terasa	105,90
prostor za igrala za otroke	76,70
Poslovni prostori - nadstropje	
hodnik	9,00
pisarna 1	24,10
sejna soba	19,60
pisarna 2	16,20
čajna kuhinja	5,20
sanitarije	5,20

skladišče	51,90
Skupaj:	**131,20**
stopnišče	8,80
pokrita terasa	35,70

Vir: Projektna dokumentacija DGD (št. projekta PR-10/20 z datumom avgust 2020, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).

Tabela 5: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:
318	HARDEK	674/14	parcela 318 674/14	3.427,00	/
Skupaj:				**3.427,00**	

Vir: GURS, 2024.

Slika 7: Ortofoto ocenjevane nepremičnine z mapno kopijo

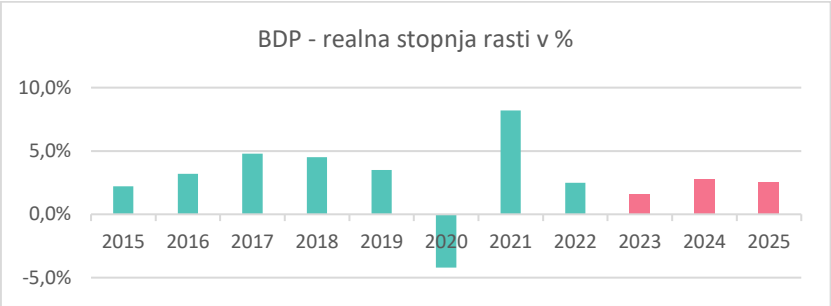
Vir: VALUER, JGP, 2024.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN - Izsek iz analize trga

4.1 Makroanaliza slovenskega gospodarstva

Gospodarska rast se v letu 2023 umirja, zlasti v izvoznem delu gospodarstva, nižja je tudi rast zasebne potrošnje, nadaljuje pa se rast investicij v zgradbe in objekte. Za 2023 je predvidena 1,6-odstotna realna rast bruto domačega proizvoda, kar je malo manj, kot je bilo predvideno v Pomladanski napovedi (1,8 %), ob znatno spremenjeni višini in strukturi BDP od predvidene spomladi.

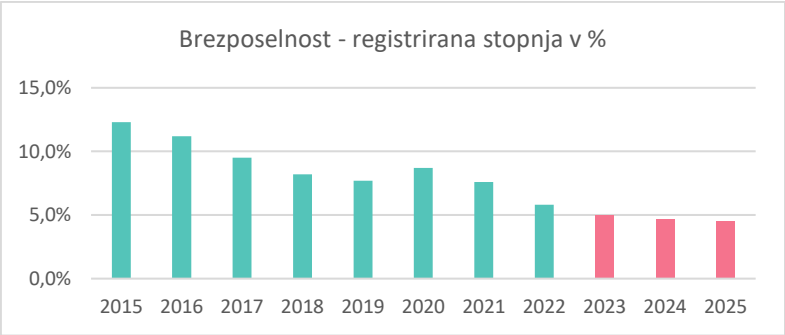
Tabela 6: Rast BDP v %, Slovenija, 2015-2025



Vir: UMAR, 2023.

Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti naj bi se do konca leta še umirjala, pri čemer vidnejše rasti zaposlenosti v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo veliko pomanjkanje delovne sile. Zaostrene razmere bodo sicer nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje tuje delovne sile. Nominalna rast povprečne bruto plače se vidno krepi od sredine lanskega leta (2022), vendar je realna rast ob visoki inflaciji skromna. V prvi polovici letošnjega leta je bila povprečna bruto plača medletno nominalno višja za 10,2 % (10,0 % v zasebnem sektorju in 10,4 % v javnem). Rast povprečne plače se je začela krepiti v drugi polovici lanskega leta in se nadaljuje tudi letos.

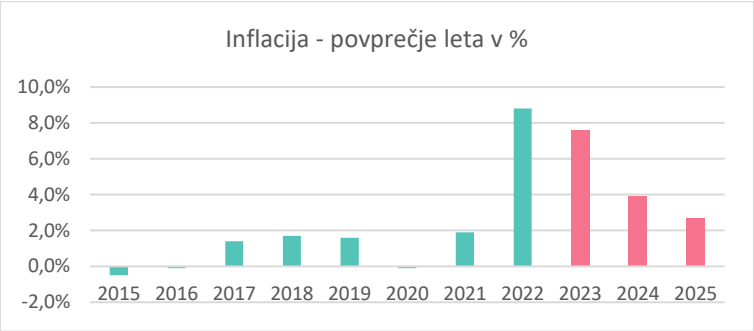
Tabela 7: Stopnja registrirane brezposelnosti v %, Slovenija, 2015-2025



Vir: UMAR, 2023.

Pričakujemo, da se bo inflacija v nadaljevanju leta še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih; proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. Ocenjuje se, da se bo rast cen storitev konec letošnjega leta pričela umirjati, a bo še vedno razmeroma visoka in bo k inflaciji pomembno prispevala v celotnem obdobju napovedi. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,4-odstotna, v povprečju leta pa bo, predvsem zaradi visokih rasti v začetku leta, 7,6-odstotna. Za obdobje 2024–2025 se pričakuje, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala; ob podpori ukrepov denarne politike naj bi se do konca leta 2024 znižala na dobre 3 Do konca leta 2025 naj bi se približala 2 %.

Tabela 8: Inflacija v %, Slovenija, 2015-2025



Vir: UMAR, 2023.

4.2 Trg nepremičnin - Slovenija

4.2.1 Število in vrednost kupoprodajnih pogodb[3]

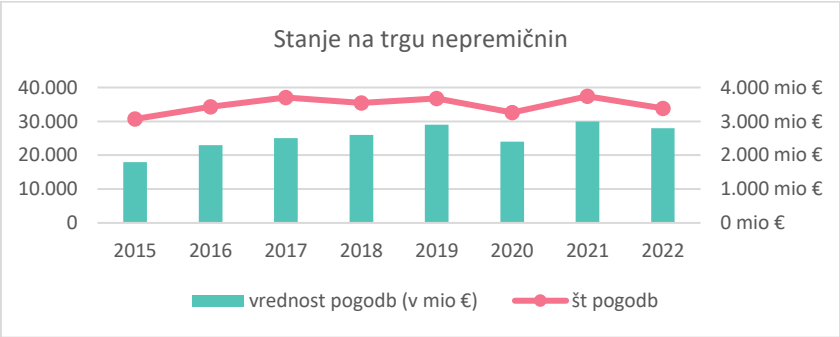
Za leto 2022 je bilo na ravni države evidentiranih okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, se ocenjuje, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijona evrov.

Tabela 9: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, izbrana leta 2015-2022

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
št pogodb	30700	34300	37000	35400	36800	32600	37400	33800
vrednost pogodb (v mio €)	1800	2300	2500	2600	2900	2400	3000	2800

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, 2022, GURS, marec 2023.

Tabela 10: Vrednost in število evidentiranih kupoprodajnih poslov, Slovenija, 2015-2022



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023, CARIS d.o.o.

4.2.1.1 Cene poslovnih nepremičnin (Indeksi cen poslovnih nepremičnin, 2. četrtletje 2023)[4]

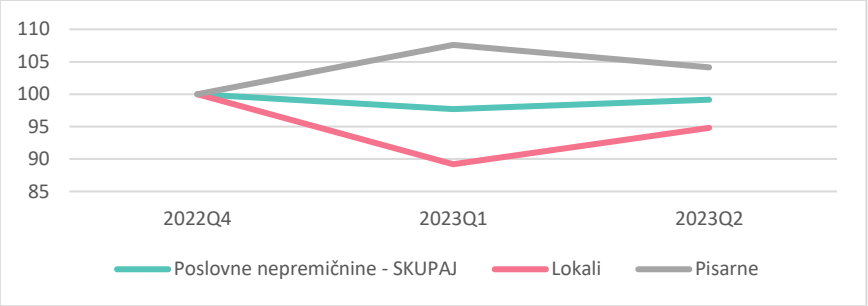
V 2. letošnjem četrtletju so se cene poslovnih nepremičnin po upadu v četrtletju prej znova zvišale, in sicer za 1,5 %. S tem se nadaljuje skoraj triletno obdobje nenehne rasti cen. Tokrat so se pocenile pisarne (za 3,2 %), podražili pa so se trgovski in storitveni lokali (za 6,3 %). Število prodaj je ostalo nizko. Četrtletno število prodanih poslovnih nepremičnin (213) je ostalo majhno.

[3] *Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, GURS, marec 2023.*
[4] *SURS.*

Cene poslovnih nepremičnin, tj. lokalov in pisarn skupaj, so se na letni ravni zvišale še enajsto zaporedno četrtletje (za 3,8 %), predvsem zaradi podražitve pisarn (za 12,2 %), medtem ko so cene lokalov upadle (za 3,8 %).

Tabela 11: Trend gibanja cen poslovnih nepremičnin glede na Q4 2022 - Slovenija

Trend gibanja cen poslovnih nepremičnin glede na Q4 2022 - Slovenija	2023Q1	2023Q2
Poslovne nepremičnine - SKUPAJ	-2.30%	-0.83%
Lokali	-10.80%	-5.18%
Pisarne	7.60%	4.16%



Vir: SURS, CARIS d.o.o.

4.2.1.2 Trg pisarn

Površina fonda vseh pisarniških prostorov v Slovenije je 9 milijonov m^2 ali 4,3 m^2 pisarniških prostorov na prebivalca Slovenije. Največji del pisarniških prostorov je v Ljubljani, kar 32 % ali skoraj 2,9 milijona m^2 oziroma več kot 10 m^2 na prebivalca. V Mariboru, za primerjavo, je na voljo 7 m^2 pisarniških prostorov na prebivalca.[5]

Največje število prodajnih in najemnih poslov s pisarniškimi prostori se sklene v Ljubljani. To še posebej velja za najemne posle – v Ljubljani znaša delež oddane površine kar 58 % vseh oddanih površin v Sloveniji. Transakcije so pretežno omejene na večja upravna središča v državi.[6]

Tabela 12: Struktura prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na število sklenjenih poslov ter skupna prodana oziroma oddana površina, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, obdobje 2020-2022

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	29%	32%	42%	58%
Maribor	10%	13%	8%	6%
Obala	7%	7%	8%	4%
Ostalo	54%	48%	42%	32%

Vir: Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023, CARIS d.o.o.

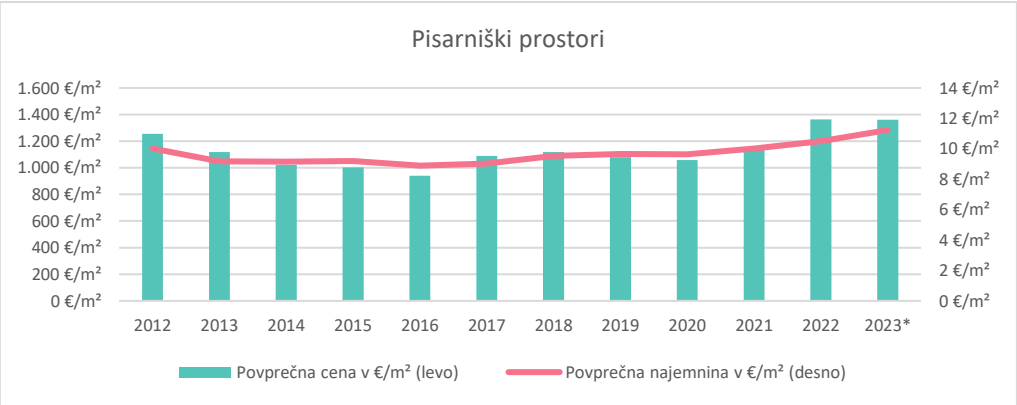
V Ljubljani je najbolj razvit trg pisarn v Sloveniji, saj služi kot sedež večine mednarodnih in domačih podjetij. Večina trenutnega pisarniškega fonda je zastarel, le majhen delež je sodobnih pisarniških prostorov (v Ljubljani je 91 % pisarniških prostorov starejših od 10 let in le 1 % starih do 5 let). Ljubljani sledijo Maribor, Kranj, Celje in Koper.[7]

[5] *Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023.*
[6] *Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023.*
[7] *Colliers, Slovenia, Market Overview, H1 2021, Research and forecast report.*

Tabela 13: Prodajne cene in najemnine pisarn, 2012-2023, Slovenija

Prodaja:

Obdobje	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Število poslov	107	144	137	168	159	190	175	167	180	195	121	101
Povprečna vrednost v €	85046	90803	95676	109780	73001	91535	83013	97606	174560	98659	93555	92093
Povprečna vrednost V €/m²	1256	1119	1021	1004	941	1089	1118	1080	1058	1141	1363	1360
Povprečna površina v m²	69.19	75.54	99.03	113.19	84.25	86.36	77.60	88.58	158.99	107.96	76.67	68.42
Povprečno leto izgradnje	1961	1959	1964	1969	1974	1973	1968	1972	1969	1975	1967	1975
Cena pri 20 centilu	789.96	759.22	700.00	580.11	620.53	720.19	734.52	681.82	610.93	678.42	807.92	792.71
Cena pri 40 centilu	1123.85	961.54	858.90	802.41	784.50	930.23	964.13	936.45	885.82	951.19	1095.89	1117.32
Cena pri 60 centilu	1439.39	1179.25	1027.60	1095.55	972.93	1198.69	1165.05	1125.00	1102.89	1183.13	1331.66	1485.15
Cena pri 80 centilu	1692.48	1541.76	1313.36	1432.59	1271.86	1446.74	1495.34	1480.00	1490.94	1550.42	1859.96	1791.91



Vir: VALUER, CARIS d.o.o., 2023.
**Podatki za leto 2023 so začasni, povzeti so po stanju evidenc december 2023.*

Kot izhaja iz zgornje tabele in grafa je trg v obdobju 2012 - 2023 dosegel najnižje prodajne cene pisarn v letu 2016. Od takrat cene počasi rastejo in so presegle povprečne prodajne cene iz leta 2012. Povprečna prodajna cena je v letu 2023 znašala cca 1.360 EUR/m². Glede na atraktivnost lokacije in kvaliteto gradnje je razpon povprečne prodajne cene pisarn v državi med 792,71 – 1.791,91 EUR/m². Raven cen pisarn po območjih je praviloma v močni korelaciji z ravnijo cen stanovanjskih nepremičnin.
Povprečna mesečna najemnina je v letu 2023 znašala cca 11,23 EUR/m². Razpon povprečne mesečne najemnine na ravni države se glede na atraktivnost lokacije in kvaliteto gradnje giblje med 7,32 - 15,01 EUR/m².

Zasedenost pisarn A razreda (prvovrstne lokacije) je višja od starejših pisarn na sekundarnih lokacijah (razred B in C). Povprečna najemnina modernih tržno atraktivnih poslovnih prostorov (razred A) znaša 16 EUR/m². Povprečna najemnina za pisarne B in C razreda se giblje med 11 in 13 EUR/m²/ mesec.[8]

4.2.1.3 Trg industrijskih objektov

Površina fonda vseh industrijskih prostorov v Slovenije je 21,4 milijona m^2, kar predstavlja več kot 10 m^2 industrijskih prostorov na prebivalca Slovenije. Industrijski prostori so enakomerno razporejeni po celotni Sloveniji; v Ljubljani se nahaja 8 m2 industrijskih prostorov na prebivalca, v Mariboru 12,5 m^2 na prebivalca.[9]

Prodajni in najemni posli z industrijskimi prostori so enakomerno razporejeni po celotni Sloveniji. Ker so industrijski prostori prednostno zgrajeni na območjih nižjih cen zemljišč, je relativno še najmanj evidentiranih prodajnih poslov v Ljubljani. V Ljubljani pa je sklenjenih več najemnih poslov, kar – podobno kot pri trgovskih in storitvenih prostorih – nakazuje na večjo aktivnost najemnega trga v glavnem mestu.[10]

[8] *Colliers, Slovenia, Market Overview, H1 2021, Research and forecast report.*
[9] *Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023.*
[10] *Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023.*

Tabela 14: Struktura prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore, glede na število sklenjenih poslov ter skupna prodana oziroma oddana površina, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, obdobje 2020-2022

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	29%	32%	42%	58%
Maribor	10%	13%	8%	6%
Obala	7%	7%	8%	4%
Ostalo	54%	48%	42%	32%

Vir: Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023.

V zadnjih letih opažamo povečano število novogradenj pretežno manjših industrijskih objektov v lokalnih komunalnih conah. Investitorji so predvsem manjša in srednje velika proizvodno-storitvena podjetja, ki gradijo nove objekte zaradi širitve svoje dejavnosti. V zadnjih letih je bilo zgrajenih tudi več večjih proizvodno-logističnih centrov, pretežno v večjih komunalnih conah v bližini Ljubljane ali ob avtocesti (Brnik, Šenčur, Komenda, Letališče Maribor ipd.). Na trgu pa ostaja veliko število neprodanih zastarelih industrijskih objektov iz obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije, za katere ni možno najti ustreznega novega lastnika. Povpraševanje po sodobnih skladiščnih prostorih v bližini Ljubljane ali v bližini avtocestnega priključka ostaja veliko. Po takšnih prostorih povprašujejo pretežno logistična podjetja, tako slovenska kot tudi tuja.[11]

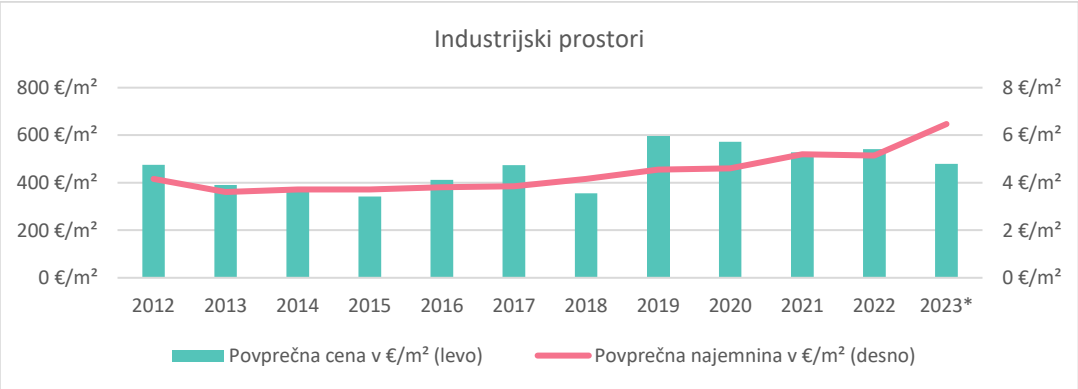
Tabela 15: Prodajna cena in najemnina industrijskih objektov, 2012-2023, Slovenija

Prodaja:

Obdobje	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Število poslov	19	52	53	56	70	88	90	71	71	57	48	24
Povprečna vrednost v €	424392	137105	199412	174114	207525	142731	207719	208481	291174	197282	173433	147013
Povprečna vrednost V €/m²	475.41	390.45	379.80	342.50	412.32	474.38	354.93	593.46	572.57	527.74	541.60	479.13
Povprečna površina v m²	876.97	395.22	563.84	791.17	588.84	381.53	640.64	442.90	465.04	450.22	362.90	1180.55
Povprečno leto izgradnje	1985	1968	1966	1972	1969	1973	1969	1975	1966	1969	1973	1975
Cena pri 20 centilu	185.67	162.67	189.10	95.99	202.38	214.29	165.96	260.69	235.23	232.09	231.52	231.82
Cena pri 40 centilu	357.14	224.82	282.26	170.15	307.33	379.93	239.94	403.67	427.96	354.61	355.77	358.24
Cena pri 60 centilu	536.45	389.29	383.33	320.51	378.28	451.89	358.98	649.70	551.72	538.24	482.05	462.49
Cena pri 80 centilu	694.44	634.92	500.00	650.00	671.66	648.94	540.24	867.17	761.90	747.98	744.88	689.66

Najem:

Obdobje	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Število poslov	244	612	603	609	557	488	477	335	276	240	232	162
Povprečna vrednost v €	1344.24	1346.91	1267.89	1208.75	1226.34	2058.74	2084.81	2162.61	2434.59	1880.68	2329.32	2859.59
Povprečna vrednost V €/m²	4.16	3.61	3.71	3.71	3.81	3.85	4.16	4.55	4.61	5.20	5.14	6.47
Povprečna površina v m²	361.51	446.74	404.01	360.98	377.70	504.33	598.23	498.58	582.94	401.33	505.59	515.33
Povprečno leto izgradnje	1972	1967	1962	1967	1966	1969	1966	1968	1969	1970	1963	1967
Cena pri 20 centilu	2.41	2.02	2.20	2.06	2.00	2.00	2.44	2.51	2.50	3.05	3.10	3.86
Cena pri 40 centilu	3.26	2.99	3.00	3.05	3.00	2.86	3.20	3.66	3.53	4.22	4.17	5.54
Cena pri 60 centilu	4.20	3.66	3.66	3.66	3.80	3.97	4.51	4.80	4.94	5.49	5.53	7.32
Cena pri 80 centilu	5.68	5.00	5.08	5.06	5.26	5.65	5.88	6.35	6.59	7.32	7.32	8.54



Vir: VALUER, CARIS d.o.o.,2023.
**Podatki za leto 2023 so začasni, povzeti so po stanju evidenc december 2023.*

[11] *Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023.*

Povprečna prodajna cena je v letu 2023 znašala cca 479,13 EUR/m². Razpon povprečnih prodajnih cen industrijskih objektov na ravni države znaša med 231,82 in 689,66 EUR/m² in se odraža predvsem v starosti in funkcionalni zasnovi oziroma velikosti prodanih objektov ter v kvaliteti prometnih povezav. Najnižjo povprečno ceno je zaznati v letu 2015 in je znašala 342,50 €/m², najvišja v letu 2019 (593.46 €/m²).

Iz opravljenih analiz izhaja, da znaša povprečna mesečna najemnina v letu 2023 cca 6,47 EUR/m², razpon povprečne mesečne najemnine na ravni države pa se giblje med 3,86 in 8,54 EUR/m².

Iz poročila *CBRE, Q3 2023, SEE Market Figures, Industrial, Slovenia* izhaja, da najemnina modernih skladiščnih in logističnih objektov na ravni države znaša cca 6,75 EUR/m².[12]

4.2.1.4 Trg poslovnih lokalov

Površina fonda vseh trgovskih in storitvenih prostorov v Slovenije je 8,5 milijona m^2, kar predstavlja okoli 4,0 m^2 trgovskih in storitvenih prostorov na prebivalca Slovenije. Trgovski prostori so bolj enakomerno razporejeni po Sloveniji kot pisarniški prostori; v Ljubljani je zgrajenih 6,2 m^2 na prebivalca, v Mariboru 7,4 m^2 na prebivalca.[13]

Tabela 16: Struktura prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene lokale, glede na število sklenjenih poslov ter skupna prodana oziroma oddana površina, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, obdobje 2020-2022

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	21%	13.0%	26.6%	26.2%
Maribor	9%	10.6%	8.4%	11.4%
Obala	7%	4.6%	8.9%	9.3%
Ostalo	63%	71.8%	56.5%	53.1%

Vir: Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023, CARIS d.o.o.

Tabela 17: Prodajna cena in najemnina lokalov, 2012-2023, Slovenija

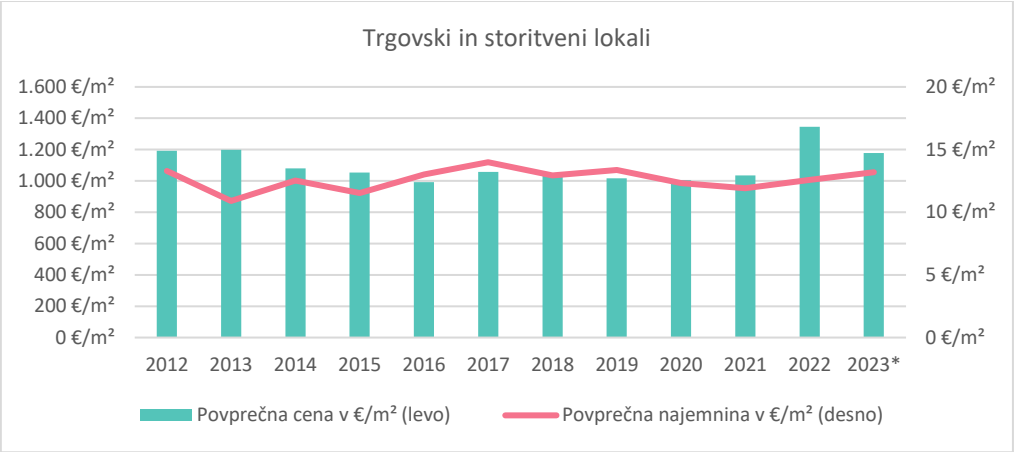
Prodaja:

Obdobje	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Število poslov	137	132	125	136	131	151	153	166	184	199	143	94
Povprečna vrednost v €	78951	105110	178975	149911	90222	108529	92767	429227	348052	277059	104933	91706
Povprečna vrednost V €/m²	1193.04	1197.42	1079.01	1052.98	993.00	1056.96	1045.00	1017.13	1003.44	1034.94	1344.63	1178.34
Povprečna površina v m²	74.97	94.32	222.37	127.57	102.85	116.15	112.75	539.47	447.63	309.59	95.15	93.61
Povprečno leto izgradnje	1966	1976	1962	1964	1961	1965	1967	1971	1968	1966	1964	1962
Cena pri 20 centilu	653.06	710.00	562.15	558.66	552.76	550.00	600.26	615.38	564.59	625.00	693.55	661.12
Cena pri 40 centilu	917.43	1026.04	808.10	790.82	829.22	856.20	790.51	819.11	757.58	835.19	1064.96	888.30
Cena pri 60 centilu	1196.30	1323.53	1150.00	1065.57	1006.29	1093.02	1057.40	1111.11	1056.34	1054.22	1365.71	1169.87
Cena pri 80 centilu	1768.03	1666.67	1545.93	1415.31	1411.29	1498.13	1428.57	1407.82	1385.45	1329.79	1917.10	1674.42

Najem:

Obdobje	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Število poslov	666	1152	1134	906	975	653	521	418	320	264	218	126
Povprečna vrednost v €	2231.56	1454.78	2100.76	1731.03	2631.12	1870.73	2393.13	2474.24	2296.63	1415.17	1683.56	1427.75
Povprečna vrednost V €/m²	13.30	10.90	12.54	11.53	13.02	13.99	12.94	13.38	12.33	11.91	12.58	13.19
Povprečna površina v m²	227.98	155.03	238.79	198.78	234.86	159.02	196.86	233.70	238.67	146.31	161.56	145.23
Povprečno leto izgradnje	1965	1959	1963	1967	1974	1970	1972	1973	1969	1959	1967	1955
Cena pri 20 centilu	6.35	5.43	6.10	5.19	6.30	6.00	5.79	5.34	5.10	4.96	6.70	7.00
Cena pri 40 centilu	9.61	8.00	9.54	8.48	9.97	9.54	9.00	8.02	7.69	7.67	8.76	10.33
Cena pri 60 centilu	13.20	11.10	13.50	12.02	13.94	14.03	13.42	11.93	11.49	11.00	11.40	13.09
Cena pri 80 centilu	19.17	15.31	17.82	16.51	18.29	20.00	19.02	20.24	18.20	19.08	19.08	19.08

[12] *CBRE, Q3 2023, SEE Market Figures, Industrial, Slovenia.*
[13] *Vir: Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022, GURS, marec 2023.*



Vir: VALUER, CARIS d.o.o., 2023.
**Podatki za leto 2023 so začasni, povzeti so po stanju evidenc december 2023.*

V obdobju med leti 2012 in 2023 je glede na opravljeno analizo zaznati relativno stagnacijo cen lokalov na ravni države s posameznimi letnimi nihaji cen. Precejšnja nihanja povprečnih cen so posledica predvsem razlik v tipu, mikrolokaciji, velikosti in starosti prodanih lokalov. Kot je razvidno iz zgornje tabele in grafa znaša povprečna prodajna cena je v letu 2023 cca 1.178,34 EUR/m². Prav tako glede na opravljeno analizo ugotavljamo razpon povprečne cene lokalov na ravni države med 661,12 in 1.674,42 EUR/m². Razpon se odraža predvsem v frekvenci in vidnosti lokacije posameznega lokala.

V obdobju med 2021 in 2023 je zaznati na ravni države rast najemnin. Povprečna mesečna najemnina je v letu 2023 znašala cca 13,19 EUR/m², v letu 2021 11,91 EUR/m². Razpon povprečne mesečne najemnine v letu 2023 na ravni države znaša med 7,00 in 19,08 EUR/m² gledano na vidnost in frekvenco lokacije posameznega lokala.

Najemnina v večjih nakupovalnih središčih se giblje med cca 19,00 – 22,00 EUR/m² ter v manjših centrih med cca 10,00 – 12,00 EUR/m². Najemnine v tržno najbolj atraktivnih trgovskih centrih pa se lahko v povprečju gibljejo v višini cca 45 EUR/m².[14]

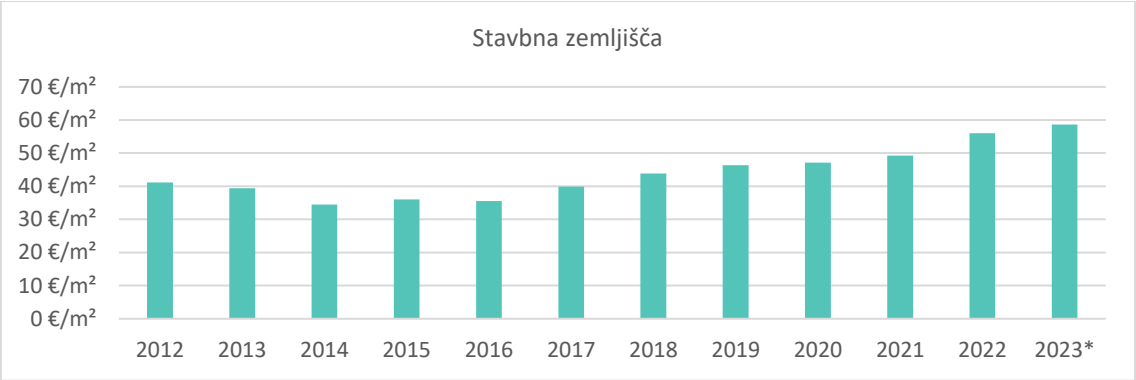
4.2.1.5 Trg stavbnih zemljišč

Tabela 18: Prodajna cena stavbnih zemljišč, 2012-2023, Slovenija

Prodaja:

Obdobje	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Število poslov	2945	2858	2777	2871	3183	3366	3392	3505	3317	4278	3596	2381
Povprečna vrednost v €	20389	18652	20151	20161	24249	29472	35535	31197	37058	48068	48827	42681
Povprečna vrednost V €/m²	41.14	39.45	34.53	36.01	35.56	39.89	43.85	46.35	47.11	49.25	56.03	58.59
Povprečna površina v m²	523.09	513.03	579.43	541.65	699.15	760.28	808.37	736.90	811.81	991.86	861.98	743.05
Cena pri 20 centilu	8.11	7.65	6.04	7.00	8.00	9.12	10.45	10.64	10.44	12.77	14.24	13.86
Cena pri 40 centilu	17.28	18.00	14.29	16.03	17.77	20.00	22.73	23.07	22.77	25.00	27.30	26.84
Cena pri 60 centilu	30.00	29.76	27.00	29.41	30.00	35.00	40.00	40.25	40.00	41.83	47.25	50.00
Cena pri 80 centilu	62.46	60.00	58.48	59.00	56.67	69.20	71.98	80.00	76.00	80.00	90.91	100.00

[14] *CBRE, Q3 2023, SEE Market Figures, Retail, Slovenia, Ljubljana.*



Vir: VALUER, CARIS d.o.o.,2023.
**Podatki za leto 2023 so začasni, povzeti so po stanju evidenc december 2023.*

Med leti 2012 in 2014 je zaznati rahli padec cen stavbnih zemljišč na ravni države, medtem ko je v obdobju med leti 2017 in 2023 zaznati rast cen stavbnih zemljišč (povprečna cena v letu 2017 je znašala 39,89 EUR/m², v letu 2023 58,59 EUR/m²). Povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča je v letu 2023 znašala 58,59 EUR/m² . Glede na atraktivnost lokacije se je gibala v razponu med 13,86 in 100,00 EUR/m².

4.3 Prikaz analize trga nepremičnin po podatkih portala VALUER in Nepremicnine.net

- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč* se gibljejo med 30,00 in 35,00 €/m² v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – avtopralnica* se gibljejo med 4,80 in 7,20 €/m² na obravnavanem območju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – gostinski lokal* se gibljejo med 5,70 in 8,40 €/m² na obravnavanem območju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – pisarniški prostori* se gibljejo med 5,50 in 10,00 €/m² na obravnavanem območju.

Tabela 19: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2022 do datuma vpogleda[15]

	VALUER		**Nepremičnine.net**
	Občina Ormož		*UE Ormož*
	Leto 2022 (01. 01. 2022 – 31. 12. 2022)	Leto 2023/2024 (01. 01. 2023 - datum vpogleda)	Na dan vpogleda
KUPOPRODAJNE TRANSAKCIJE			
Stavbno zemljišče	23	22	24

	VALUER		**Nepremičnine.net**
	Podravska in Pomurska regija		*Podravska in Pomurska regija*
	Leto 2022 (01. 01. 2022 – 31. 12. 2022)	Leto 2023/2024 (01. 01. 2023 - datum vpogleda)	Na dan vpogleda
NAJEMO-ODDAJNE TRANSAKCIJE			
Pisarniški prostori	201	189	150
Gostinski lokali	12	12	20
Industrijski prostori	61	57	delavnica (3), skladišče (29), kombiniran prostor (18), večji poslovni kompleks (21)

Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: maj, 2024.

Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju *občine Ormož* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

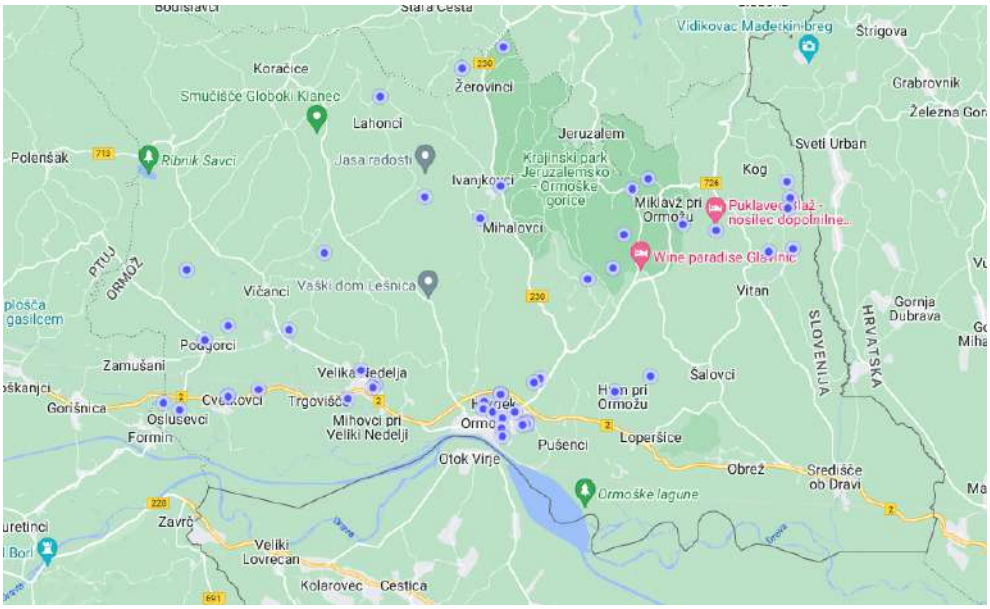
[15] *V tabeli so zajeti zgolj posli prodani/oddani v deležu 1/1 od celote.*

Na obravnavanem območju – Občina Ormož – so prisotne izvedene kupoprodajne transakcije s *stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo na okoliške občine.

Opravili smo analizo najemnin *poslovnih prostorov (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali)* na območju *Podravske in Pomurske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
Na obravnavanem območju – Podravska in Pomurska regija - so prisotne izvedene najemne transakcije s *poslovnimi nepremičninami (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali).* Ugotavljamo, da je nepremičninski trg s tovrstnimi nepremičninami aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive oddajno-najemne transakcije ocenjevani nepremičnini.

KUPOPRODAJNE TRANSAKCIJE

Slika 8: Prikaz izvedenih kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Ormož, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024

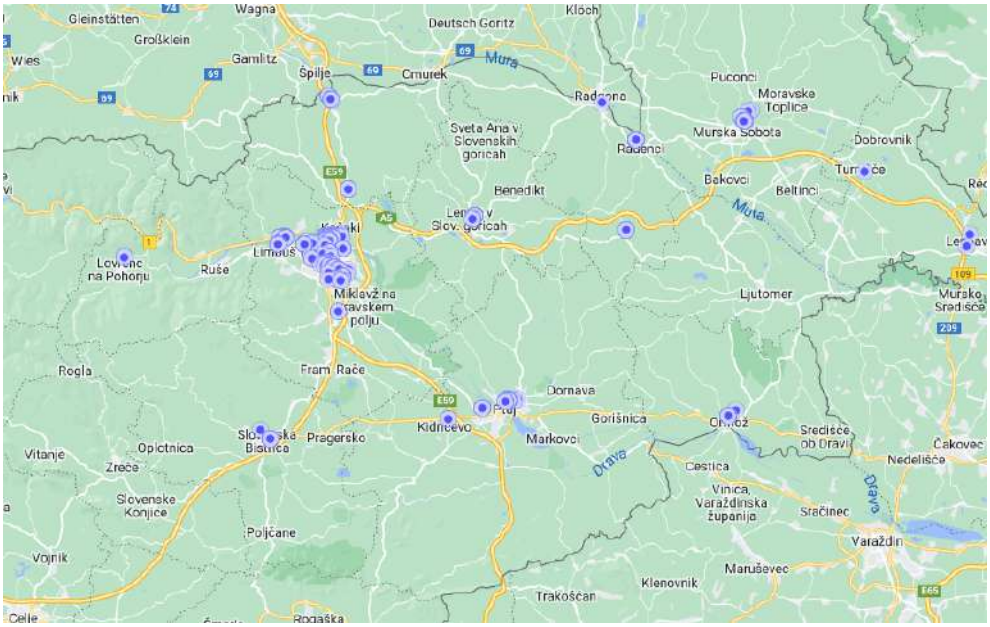


Vir: VALUER, 2024.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *občine Ormož,* v *obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024*, izvedenih 45 kupoprodajnih transakcij *s stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 2.769,64 m^2 in povprečne cene 23,14 EUR/m^2. Pri tem opozarjamo, da so v analizi zajeti samo posli, ki so prodani v deležu 1/1.

NAJEMO-ODDAJNE TRANSAKCIJE

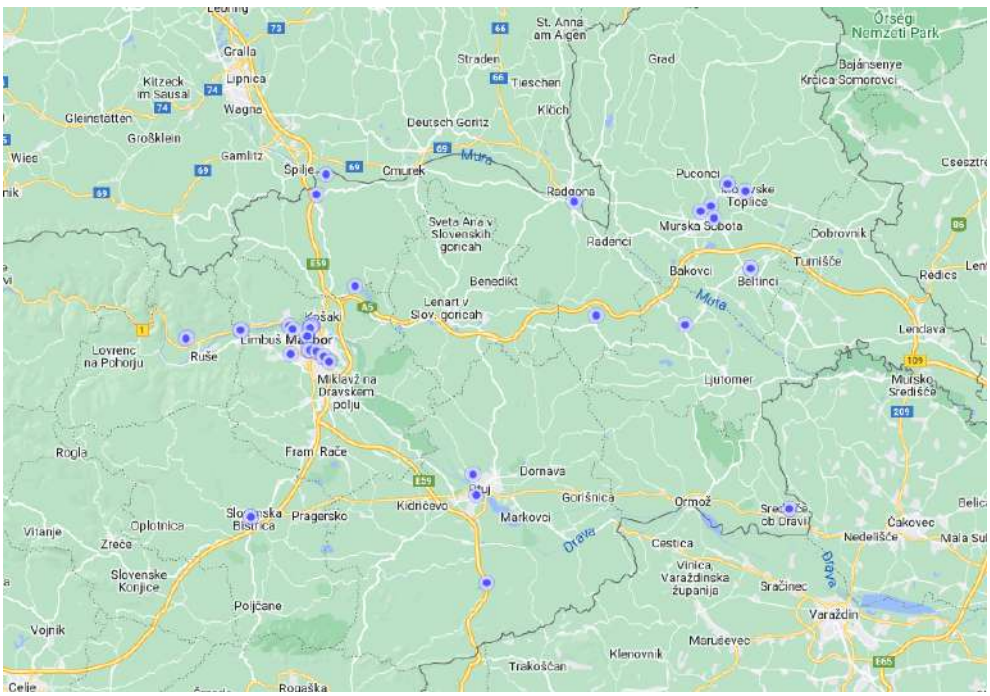
Slika 9: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij s pisarniškimi prostori, na območju Podravske in Pomurske regije, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024



Vir: VALUER, 2024.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Podravske in Pomurske regije,* v *obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024,* izvedenih 467 najemo-oddajnih transakcij *s pisarniškimi prostori,* povprečne površine 35,52 m^2, povprečne najemnine 8,43 EUR/m^2/mes in s povprečnim letom izgradnje 1967.

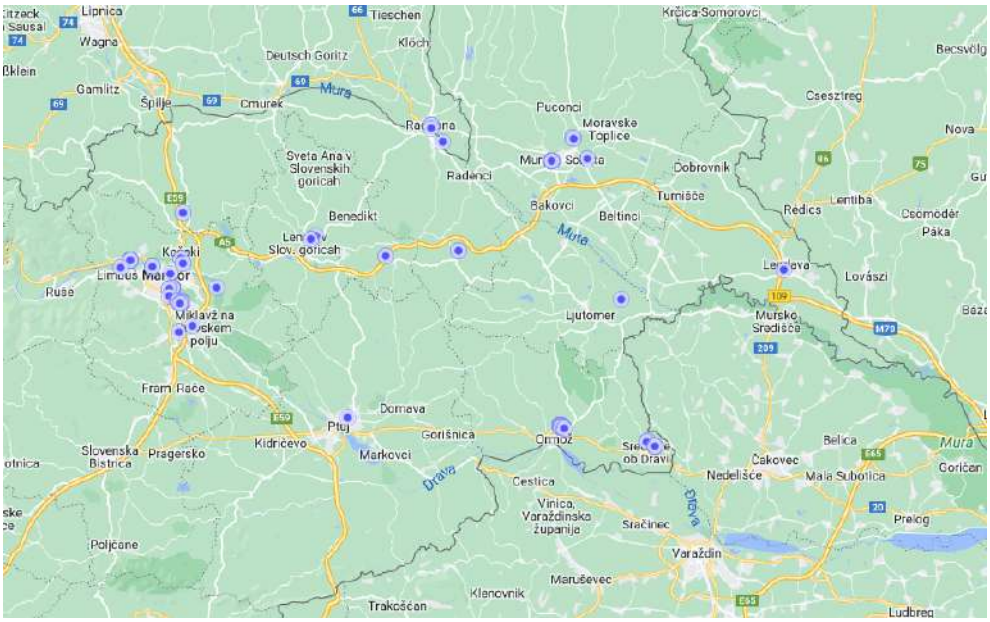
Slika 10: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z gostinskimi lokali, na območju Podravske in Pomurske regije, v obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024



Vir: VALUER, 2024.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Podravske in Pomurske regije,* v *obdobju od 01. 01. 2022 do maj 2024*, izvedenih 18 najemo-oddajnih transakcij *z gostinskimi lokali,* povprečne površine 69,49 m^2, povprečne najemnine 16,87 EUR/m^2/mes in s povprečnim letom izgradnje 1983. Pri tem opozarjamo, da so zajeti samo posli, ki so oddani v deležu 1/1 in ne predstavljajo ekstremnih vrednosti (izločili smo 10 % zgornjih in spodnjih vrednosti).

Slika 11: Prikaz izvedenih najemo-oddajnih transakcij z industrijskimi prostori, na območju Podravske in Pomurske regije, v obdobju od 01. 01. 2011 do maj 2024



Vir: VALUER, 2024.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Podravske in Pomurske regije,* v *obdobju od 01. 01. 2011 do maj 2024*, izvedenih 118 najemo-oddajnih transakcij *z industrijskimi prostori*, povprečne površine 642,44 m^2, povprečne najemnine 3,83 EUR/m^2 in s povprečnim letom izgradnje 1965. Pri tem opozarjamo, da so zajeti samo posli, ki se po dejanski rabi v celoti ujemajo z vrsto dela stavbe.

4.4 Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji[16]

- Kot je razbrati iz *Poročila o finančni stabilnosti Banke Slovenije* iz oktober 2023 se je tveganje za finančno stabilnost, ki izhaja iz nepremičninskega trga, s povečanega znižalo na zmerno. Obdobje visoke rasti cen stanovanjskih nepremičnin in stanovanjskih posojil se je za zdaj zaključilo, hitrih in obsežnejših znižanj cen pa za zdaj ni pričakovati. Nepremičninski trg se ob visoki inflaciji in višjih obrestnih merah že nekaj časa ohlaja. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je upočasnila. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin je upadlo, rast stanovanjskih posojil pa se je močno upočasnila. Povpraševanje po nepremičninah je podprto z nizko brezposelnostjo in nizko povprečno zadolženostjo slovenskih gospodinjstev v primerjavi z drugimi državami EU.
- Nadaljuje se ohlajanje nepremičninskega trga, ki je v prvem četrtletju leta 2022 dosegel cenovni vrh, kar se kaže v nadaljnji upočasnitvi rasti cen stanovanjskih nepremičnin in upadanju števila prodaj. Medletna rast nominalnih cen stanovanjskih nepremičnin je dosegla vrh v prvem četrtletju leta 2022 (17,0 %) in se do drugega četrtletja 2023 upočasnila na 7,4 %. Rast cen rabljenih stanovanj se je najbolj upočasnila v Ljubljani na 1,6 %, medtem ko je v Mariboru znašala 7,5 %, v preostali Sloveniji pa 7,4 %. Pri novih nepremičninah je medletna rast cen v drugem četrtletju leta 2023 znašala 0,7 % (v letu 2022: 9,0 %). Medletna rast cen rabljenih družinskih hiš je pri 11,2 % ostala visoka.

[16] *Vir: Poročilo o finančni stabilnosti, Banka Slovenije, oktober 2023.*

- Nepremičninski trg se ohlaja v večini evropskih držav, v Sloveniji pa je bila rast cen stanovanjskih nepremičnin v drugem četrtletju 2023 še vedno med najvišjimi.
- Po visoki rasti cen poslovnih nepremičnin v letu 2022 se je v drugem četrtletju 2023 medletna rast cen pisarn upočasnila na 12,2 %, cene lokalov pa so upadle za 2,8 %.
- Obseg posojil za poslovne nepremičnine se je v prvi polovici leta 2023 spet nekoliko povečal, vendar ostaja majhen.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

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

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

5.1 Način tržnih primerjav

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

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

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

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

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

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Na dan vrednotenja:

Izbrane sestavine primerjave – *stavbno zemljišče:*

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v isti občini, na podobnih lokacijah. Prilagoditve ne izvedemo.
- Oblika – Ocenjevana in primerljiva zemljišča so podobne oblike, prilagoditev ne opravimo.

- Komunalna oprema, izboljšave – Izvedemo prilagoditev za delni strošek pridobitve gradbenega dovoljenja ocenjevane nepremičnine, strošek plačanega komunalnega prispevka (21.017 EUR), plačanega elektro prispevka (610 EUR) ter pridobitve projektne dokumentacije in geodetskih storitev delno (19.764 EUR).
- Namenska raba – Ocenjevano in primerljiva zemljišča so si iz vidika namenske rabe podobna, gospodarske cone, prilagoditev ne opravimo.
- Površina zemljišča – Za stavbna zemljišča statistična analiza v lokalnem okolju ni pokazala vpliva površine zemljišča na ceno, v izbranem rangu, zato prilagoditev ne opravimo.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana in primerljive nepremičnine imajo urejen dostop, prilagoditev ne opravimo.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 20: Primerljive nepremičnine – stavbno zemljišče

Primerljiva nepremičnina 1	
ID posla	**751520**

Primerljiva nepremičnina 2	
ID posla	**684300**

Primerljiva nepremičnina 3	
ID posla	**659370**

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 21: Izračun ocene vrednosti stavbnega zemljišča s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevano zemljišče	Prilagoditve					
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
		%	EUR/m^2	%	EUR/m^2	%	EUR/m^2
ID znak	**parcela 318 674/14**	751520		684300		659370	
Cena		58.825,00	25,00	76.575,00	25,00	71.240,00	20,00
Čas prodaje		16. 08. 2023	0,00	10. 01. 2023	-2,40	16. 06. 2022	0,97
		0,00%		-9,60%		4,87%	
Korigirana cena			25,00		22,60		20,97
Lokacija	Ormož	ORMOŽ	0,00	ORMOŽ	0,00	ORMOŽ	0,00
	318 - HARDEK	332 - ORMOŽ		332 - ORMOŽ		332 - ORMOŽ	
	5	5		5		5	
	674/14	1117,1116		1114		1119,1120	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	relativno pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Komunalna oprema	GD, plačan KP, PD	slabše	9,19	slabše	9,19	slabše	9,19
		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	gospodarske cone	gospodarske cone, gospodarske cone	0,00	gospodarske cone	0,00	gospodarske cone, gospodarske cone	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	3.427,00	2.353,00	0,00	3.063,00	0,00	3.562,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			34,19		31,79		30,17
Uteži			50,00%		33,33%		16,67%
Ocena	EUR/m^2	32,72					
Ocena	EUR	112.141,55					

5.2 Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne mere kapitalizacije. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Način kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporablja za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti pravic na nepremičnini pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos.

V nadaljevanju prikažemo izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu. V obravnavanem primeru ocenimo vrednost nepremičninskih pravic s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa.

5.2.1 Ocena prihodkov in stroškov

Predvidena nepremičnina se ne oddaja v najem. Na dan ogleda se gradnja objekta še ni pričela, ni v uporabi.

Za potrebe izdelave tega poročila, določimo potencialno *tržno najemnino za avtopralnico, gostinski lokal in pisarniške prostore.* Izvedli smo analizo tržnih najemnin podobnih nepremičnin izhajajoč iz izvedenih oddajno-najemnih transakcij iz trga. Z oceno najemnine izvedemo izračun ocene vrednosti najemnine glede na opravljene prilagoditve v sestavinah primerjave. Najemnino ocenimo na 6,08 EUR/m^2/mes za avtopralnico, na 7,80 EUR/m^2/mes za gostinski lokal in na 7,76 EUR/m^2/mes za pisarniške prostore.

Slika 12: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem – avtopralnica

Nepremičnina 1 – ID posla: 372006

Nepremičnina 2 – ID posla: 306760

Nepremičnina 3 – ID posla: 201338

Slika 13: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem – gostinski lokal

Nepremičnina 1 – ID posla: 685449

Nepremičnina 2 – ID posla: 678901

Nepremičnina 3 – ID posla: 685686

Slika 14: Slikovni prikaz primerljivih nepremičnin oddanih v najem – pisarniški prostori

Nepremičnina 1 – ID posla: 810645

Nepremičnina 2 – ID posla: 808033

Nepremičnina 3 – ID posla: 674535

Potencialna najemnina za avtopralnico:

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
	parcela 318 674/14	%	EUR/m²/mesec	%	EUR/m²/mesec	%	EUR/m²/mesec
ID posla		372006		306760		201338	
Najemnina		2.500,00	5,84	400,00	4,51	300,00	4,72
Čas oddaje		24. 04. 2017	0,00	30. 01. 2017	0,00	31. 03. 2015	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana najemnina			5,84		4,51		4,72
Lokacija		podobno	-0,23	podobno	-0,14	podobno	-0,14
Naslov stavbe	/	Ptujska cesta 134, 2000 Maribor		Mariborska cesta 46, 2352 Selnica ob Dravi		Martjanci 83B, 9221 Martjanci	
Katastrska občina	318 - HARDEK	680 - TEZNO		631 - SPODNJA SELNICA		107 - MARTJANCI	
Občina	Ormož	MARIBOR		SELNICA OB DRAVI		MORAVSKE TOPLICE	
Vrednostna raven	2	5		4		4	
Številka stavbe	/	4951 | 5278 | 5277		194		92	
		-4%		-3%		-3%	
Leto izgradnje	2024	1980	0,97	1978	0,79	1999	0,45
		16,66%		17,41%		9,46%	
Tip stavbe	samostoječa stavba	samostoječa stavba | samostoječa stavba | samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	Avtopralnica	Del stavbe za opravljanje storitev	0,00	Del stavbe za industrijsko rabo	0,00		0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Leto obnove strehe		/ | / | /		/		/	
Leto obnove fasade		/ | / | /		/		/	
Leto obnove oken		2014 | / | /		/		/	
Leto obnove instalacij		/ | / | /		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	pripadajoče funkcionalno zemljišče	pripadajoče zemljišče		pripadajoče zemljišče		pripadajoče zemljišče	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
Oddana površina	103,35	427,74	0,54	88,70	-0,04	63,50	-0,15
		9,22%		-0,99%		-3,16%	
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			7,12		5,11		4,88
Uteži			50,00%		33,33%		16,67%
Ocena najemnine	**EUR/m²/mesec**	**6,08**					

Potencialna najemnina za gostinski lokal:

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
	parcela 318 674/14	%	EUR/m²/mesec	%	EUR/m²/mesec	%	EUR/m²/mesec
ID posla		685449		678901		685686	
Najemnina		800,00	9,52	660,00	9,98	433,92	6,84
Čas oddaje		20. 02. 2023	0,00	05. 01. 2023	0,00	09. 11. 2022	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana najemnina			9,52		9,98		6,84
Lokacija		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Naslov stavbe	/	K železnici 1, 2345 Bistrica ob Dravi		Slovenska cesta 91A		KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU 1A	
Katastrska občina	318 - HARDEK	663 - BISTRICA PRI LIMBUŠU		338 - SREDIŠČE		236 - KRIŽEVCI	
Občina	Ormož	RUŠE		SREDIŠČE OB DRAVI		KRIŽEVCI	
Vrednostna raven	6	7		5		5	
Številka stavbe	/	491		966		542	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Leto izgradnje	2024	2004	0,00	1995	0,00	1968	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Tip stavbe	samostoječa stavba	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	gostinski lokal	prehrambni gostinski obrat	0,00	Restavracija, gostilna	0,00	prehrambni gostinski obrat	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Leto obnove strehe		/		/		1999	
Leto obnove fasade		/		/		2003	
Leto obnove oken		/		/		/	
Leto obnove instalacij		/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	pripadajoče funkcionalno zemljišče	pripadajoče zemljišče		pripadajoče zemljišče		pripadajoče zemljišče	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
Oddana površina	329,60	84,00	-1,54	66,10	-1,62	63,48	-1,11
		-16,22%		-16,22%		-16,22%	
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			7,98		8,37		5,73
Uteži			33,33%		50,00%		16,67%
Ocena najemnine	**EUR/m²/mesec**	**7,80**					

Potencialna najemnina za pisarniške prostore:

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
	parcela 318 674/14	del stavbe 332-760-8		del stavbe 332-760-2		del stavbe 696-2122-1	
ID posla		810645		808033		674535	
Najemnina		486,91	5,75	340,50	7,50	1.229,51	10,25
Čas oddaje		16. 01. 2024	0,00	27. 12. 2023	0,00	24.05.2022	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana najemnina			5,75		7,50		10,25
Lokacija		podobno	-0,17	podobno	-0,23	podobno	-0,31
Naslov stavbe	/	Ilirska ulica 1, 2270 Ormož		Kerenčičev trg 8, 2270 Ormož		Miklavška cesta 53D	
Katastrska občina	318 - HARDEK	332 - ORMOŽ		332 - ORMOŽ		696 SPODNJE HOČE	
Vrednostna raven	5	7		7		7	
Mesto	Ormož	ORMOŽ		ORMOŽ		HOČE-SLIVNICA	
		-3%		-3%		-3%	
Leto izgradnje	2024	1650	0,00	1650	0,00	2007	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Leto obnove strehe	/	2001		2001		/	
Leto obnove fasade	/	2006		2006		/	
Leto obnove oken	/	2005		2005		/	
Leto obnove inštalacij	/	2005		2005		/	
Površina zemljišča	funkcionalno pripadajoče zemljišče	pripadajoče zemljišče	0,00	pripadajoče zemljišče	0,00	pripadajoče zemljišče	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oddana površina	131,20	84,70	0,00	45,40	-0,23	120,00	0,00
		0,00%		-3,09%		0,00%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija tržne najemnine			5,58		7,04		9,94
Uteži			16,67%		50,00%		33,33%
Ocena tržne najemnine	**EUR/m²/mesec**	**7,76**					

V nadaljevanju prikažemo izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu.

Potencialna najemnina:

Nepremičnina	**EUR/m²/mes**
Poslovni prostor (avtopralnica):	6,08
Poslovni prostor (gostinski lokal):	7,80
Poslovni prostor (pisarne):	7,76

Za oceno potencialne tržne najemnine je potrebno pregledati najemnine primerljivih posesti in analizirati sedanje najemnine na predmetni posesti (če je posest deloma ali v celoti oddana v najem). Na osnovi teh podatkov o najemninah se oceni potencialno tržno najemnino. Ta ocena najemnine služi kot osnova za oceno pričakovanih prihodkov od najemnine. Najemnino določimo na osnovi zbranih podatkov in analize tržnih najemnin v lokalnem okolju.

Ocena nezasedenosti: 8,33 %

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo lahko nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino in stroške za obratovanje le-te. Zato je potrebno upoštevati odbitek za nezasedenost in neizterljivost, ki se spreminja glede na tip nepremičnine, lokacijo in gospodarske razmere. Nezasedenost in neizterljivost se običajno ugotavljata s kvalitativnimi metodami ali na podlagi referenčnih podatkov.
Upoštevati je potrebno povprečno tržno nezasedenost objekta glede na primerljive posesti in ne trenutno nezasedenost ocenjevanega objekta. Za izračun nezasedenosti povzamemo podatke pridobljene od nepremičninskih posrednikov, združenih na nepremičninski družbi na podlagi katerih po poteku najemnega razmerja ponovno traja oddaja nepremičnine odvisno od lokalnega okolja tipa in tipa nepremičnin, v povprečju 12 mesecev.

Ocena neizterljivosti: 1,67 %

Najemodajalec lahko za zavarovanje lastnih interesov ob oddaji nepremičnine v najem zahteva varščino. Varščina služi kot inštrument za poplačilo morebitnih neporavnanih računov (bodisi najemnine ali stroškov obratovanja) ali morebitnih povzročenih poškodb na nepremičnini. Z uporabo varščine se možnost neizterljivosti neporavnanih obveznosti zmanjša. Na podlagi informacij nepremičninske družbe se višina varščine za poslovne prostore giblje v znesku 2-3 mesečnih najemnin, in sicer v odvisnosti od višine mesečne najemnine ter vrste nepremičnine (npr. rabljena nepremičnina ali novogradnja, standardna ali nadstandardna nepremičnina, opremljena ali neopremljena nepremičnina...).
Izkustveno pa vemo, da je odbitek za neizterljivost približno 1/5 odbitka za nezasedenost.

Ocena drugih prihodkov:

V kolikor obstajajo še drugi povprečni letni prihodki za ocenjevano nepremičnino, moramo le-te prištet k potencialni najemnini. Glede na vrsto nepremičnine drugih ne najemniških prihodkov ni realno pričakovati.

Stalni in spremenljivi stroški:

Stalni stroški niso odvisni od oddanosti nepremičnine (npr. zavarovanje objekta, upravljanje objekta v večstanovanjskih objektih ali poslovnih objektih z več etažnimi lastniki...).
Spremenljivi stroški so odvisni od oddanosti nepremičnine v najem. Sem spadajo stroški oglaševanja pri oddaji nepremičnine (npr. stroški posredovanja v primeru oddaje preko nepremičninskih podjetij, oglasi v tiskanih medijih, energetski stroški, komunalni stroški), stroški sestave pogodb in tisti stroški, ki jih pogodbeno ali praviloma prevzame lastnik nepremičnine. Praviloma stroške energetskih dobaviteljev in komunalne stroške ter v večini primerov tudi strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, lastnik nepremičnine prenese na najemnika. V našem primeru upoštevamo, da vse stalne in spremenljive stroške najemodajalec prevali na najemnika.

Ocena stroškov nadomestitvene rezerve

Nadomestitvena rezerva nadomestilo za stroške, ki se pojavljajo zaradi sestavin, ki se obrabljajo hitreje kot sama stavba in jih je treba v dobi uporabnosti stavbe večkrat nadomestiti, torej stroški, ki so potrebni za popravila in zamenjavo posameznih elementov (predvsem elementov, ki imajo kratko življenjsko dobo in tistih elementov, ki se periodično obnavljajo). Ocenimo jih kot delež stroška GOI del za izgradnjo primerljivega objekta. Vir GOI je portal PEG. Upoštevamo strošek nadomestitvene rezerve 5,63 €/m^2 za ocenjevane prostore.

Tip objekta: poslovni objekt	
GOI (PEG)	750
Delež komponent	0,3
Življ. doba	40
Nadomestitvena rezerva	5,63

5.2.2 Določitev mere kapitalizacije

Mero kapitalizacije lahko določimo na podlagi tržne analize in s pomočjo metode dograjevanja. Pri oceni vrednosti uporabimo mero kapitalizacije, ki jo izračunamo s pomočjo metode dograjevanja.
Metoda dograjevanja se uporablja predvsem v razmerah, ko ni podatkov o nedavno prodanih, primerljivih nepremičninah in nedavno oddanih primerljivih nepremičninah. Pri uporabi metode dograjevanja je potrebna previdnost, saj lahko že majhna sprememba spremenljivk pri izračunu mere kapitalizacije bistveno vpliva na končno vrednost nepremičnine.

Mera kapitalizacije po metodi dograjevanja znaša:	8,48	%

Donosnost netveganih naložb:	0,40	%

Netvegana mera donosa predstavlja tisto donosnost, ki je enaka pričakovani, torej brez tveganj. Podlaga za njeno določitev je donos do dospetja (YTM) izbrane dolgoročne državne obveznice na datum vrednotenja. Pri tem ocenjujemo, da je primeren vrednostni papir 10-letna evro obveznica (upoštevamo obveznico na dan vrednotenja oz. zadnjo razpoložljivo). Državna obveznica z zapadlostjo 10 let ustreza dolgoročnejšemu značaju naložb v lastniški kapital. Iz portala ycharts.com smo pridobili podatke o donosnosti navedenega vrednostnega papirja na dan vrednotenja ter njeno dolgoročno povprečje, ki na dan vrednotenja znaša 2,41 %. V skladu s smernicami Slovenskega inštituta za revizijo, za potrebe deflacioniranja nominalne netvegane donosnosti upoštevamo dolgoročno ciljno stopnjo inflacije Evropske centralne banke, ki znaša 2 %.

Realno donosnost državnih obveznic izračunamo s pomočjo enačbe:

$$r_{rf} = \frac{1+i}{1+\pi} - 1$$

r_{rf} – netvegana donosnost
i – nominalna donosnost
π – inflacija

Premija za tveganje (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):	6,60	%

Nadomestilo za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, na podlagi strokovnega prispevka, giblje med 2,20 in 7,50 %, odvisno od tipa nepremičnine, lokacije in v manjši meri ostalih dejavnikov (SIR*IUS 3/2018). V našem primeru smo glede na tip nepremičnine stopnjo tveganja ocenili v višini 6,60 %.

Premija za ohranitev kapitala:	1,48	%

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

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

p_{ok} – premija za ohranitev kapitala
r_r – donosnost reinvestiranih sredstev (v našem primeru netvegana donosnost)
n – amortizacijska doba (60 let)

5.3 Izračun ocene vrednosti po na donosu zasnovanem načinu

Tabela 22: Izračun ocene vrednosti nepremičnine (ob posebni predpostavki dokončanja) s pomočjo na donosu zasnovanega načina

Poslovni prostor					
Nepremičnina	**m² (oddajana površina)**	**EUR/m²/mes**	**Št. mes**	**Najemnina (v €/mes)**	**Najemnina (v €/leto)**
Poslovni prostor (avtopralnica):	103,35	6,08	12	628,37	7.540,40
Poslovni prostor (gostinski lokal):	329,60	7,80	12	2.569,89	30.838,70
Poslovni prostor (pisarne):	131,20	7,76	12	1.018,62	12.223,38
SKUPAJ:	**564,15**	**7,47**		**4.216,87**	**50.602,48**

Potencialni prihodki od najemnin		
Postavke	**Delež**	**Vrednost v €**
Mesečna najemnina na enoto:		7,47
Oddajna površina:		564,15
Potencialna mesečna najemnina:		4.216,87
Potencialna letna najemnina:		50.602,48
- Nezasedenost:	8,33%	4.216,87
- Neizterljivost:	1,67%	843,37
Drugi prejemki (v €):		0,00
Efektivni prihodek:		45.542,23
Stalni stroški:		
Zavarovanje:		
Nadomestilo za uporabo zemljišča (NUSZ):		
Spremenljivi stroški:		
Oglaševanje, provizije:		
Upravljanje:		
Rezervacija za nadomestitveno rezervo:		
Vzdrževanje in popravila:		
Stroški SKUPAJ:		3.173,34
Stanovitni dobiček:		**42.368,89**

Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja)		
Postavke	**Delež**	**Vrednost v €**
1. Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo:		
10-letna evro obveznica na dan vrednotenja - r_f:	2,41%	
ocenjena višina upoštevane inflacije:	2,00%	
Netvegana donosnost SKUPAJ:	0,40%	
2. Nadomestilo za tveganje:	6,60%	
3. Premija za ohranitev kapitala:		
Ekonomska doba trajanja (60 let):	1,48%	
Stopnja kapitalizacije (po metodi dograjevanja) SKUPAJ:	**8,48%**	
Vrednost nepremičnine = efektivni prihodek/stopnja kapitalizacije:		499.689,12
Vrednost nepremičnine SKUPAJ (v €):		**499.689,12**
Vrednost nepremičnine (v €/m2):		**885,74**

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije *s stavbnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m^2. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stavbnega zemljišča.*

V sklopu **na donosu zasnovanega načina** smo uporabili metodo kapitalizacije donosa, kjer smo mero kapitalizacije izračunali s pomočjo metode dograjevanja. Izhajali smo iz dejanskih najemnin za ocenjevano vrsto nepremičnine v okolici ocenjevane nepremičnine. Tako smo analizirali evidentirane najemne posle za *avtopralnice, gostinske lokale in pisarniške prostore* na portalu VALUER in tudi oglase na portalu Nepremicnine.net za območje *Podravske regije* in *območje celotne Republike Slovenije.* Na podlagi najemnin primerljivih nepremičnin smo določili mesečno najemnino za ocenjevano *poslovno nepremičnino* in tako potencialni povprečni letni prihodek (drugih prihodkov ni) od katerega smo odšteli še odbitek za nezasedenost in neizterljivost. Dobljena vrednost predstavlja efektivni prihodek. Ob upoštevanju stalnih stroškov, spremenljivih stroškov in rezervacije za nadomestitveno rezervo dobimo stanovitni dobiček. Vrednost *predvidenega poslovnega objekta* izračunamo kot razmerje med stanovitnim dobičkom in mero kapitalizacije.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

Ob posebni predpostavki dokončanosti			
			Utež
način tržnih primerjav:	0	EUR	0%
na donosu zasnovan način:	499.689	EUR	100%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	499.689	EUR	
zaokroženo:	499.700	EUR	

Na dan vrednotenja			
			Utež
način tržnih primerjav:	112.142	EUR	100%
na donosu zasnovan način:	0	EUR	0%
nabavnovrednostni način:	0	EUR	0%
indikacijska vrednost:	112.142	EUR	
zaokroženo:	112.100	EUR	
Delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	112.142	EUR	
DSD zaokroženo:	112.100	EUR	
Likvidacijska vrednost:	79.620	EUR	
LV zaokroženo:	79.600	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu

med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

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

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

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

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

Nabavnovrednostni način nismo izvedli.

Na donosu zasnovan način smo izvedli, ker razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih *poslovnih nepremičnin (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali).*

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stavbnih zemljišč* na območju *občine Ormož* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – Občina Ormož – so prisotne izvedene kupoprodajne transakcije s *stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območja analiz ne razširimo na okoliške občine.
- Opravili smo analizo najemnin *poslovnih prostorov (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali)* na območju *Podravske in Pomurske regije* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju – Podravska in Pomurska regija - so prisotne izvedene najemne transakcije s *poslovnimi nepremičninami (avtopralnica, pisarniški prostori in gostinski lokali).* Ugotavljamo, da je nepremičninski trg s tovrstnimi nepremičninami aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive oddajno-najemne transakcije ocenjevani nepremičnini.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stavbnih zemljišč* se gibljejo med 30,00 in 35,00 €/m^2 v lokalnem okolju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – avtopralnica* se gibljejo med 4,80 in 7,20 €/m^2 na obravnavanem območju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – gostinski lokal* se gibljejo med 5,70 in 8,40 €/m^2 na obravnavanem območju;
- najemnine *podobnih poslovnih prostorov – pisarniški prostori* se gibljejo med 5,50 in 10,00 €/m^2 na obravnavanem območju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katerega izhaja, da ocenjevana nepremičnina, v obdobju od 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, ni zavedena med kupoprodajnimi ali najemnimi transakcijami.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti.

NA DAN VREDNOTENJA: V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

OB POSEBNI PREDPOSTAVKI DOKONČANJA: V končnem sklepu upoštevamo na donosu zasnovan način 100 %, saj razpolagamo s kvalitetnimi podatki za oceno vrednosti po na donosu zasnovanem načinu, prav tako ugotavljamo, da je najem pogosta oblika pridobitve poslovne nepremičnine. Glede na aktualne svetovne razmere, se pri poslovnih nepremičninah pričakuje povečano tveganje, ki se izraža v stopnji kapitalizacije, zato ocenjujemo, da je v aktualnih svetovnih razmerah na donosu zasnovan način najprimernejši način za oceno vrednosti poslovnih nepremičnin. Iz analize trga je razviden porast cen predvsem stanovanjskih nepremičnin, se pa predvsem zaradi večjih nadomestitvenih stroškov višajo cene poslovnih nepremičnin.

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

Ocenjena tržna vrednost na dan vrednotenja:	***112.100***	***EUR***
Ocenjena bodoča vrednost nepremičnine ob posebni predpostavki dokončanja:	***499.700***	***EUR***
Ocenjena tržna vrednost na dan vrednotenja – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	***112.100***	***EUR***
Ocenjena bodoča vrednost nepremičnine ob posebni predpostavki dokončanja – delež stečajnega dolžnika (Klemen Jug) do 1/1 od celote:	***499.700***	***EUR***

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.
Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:
a) izvedba prodaje v kratkem času,
b) za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
c) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
d) prodajalec je prisiljen prodati,
e) kupec je običajno motiviran,
f) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
g) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
h) plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojo stopnje doseganja tržne vrednosti (12,72 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premičnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 6,70 %, diskontni faktor 0,9372 (6,28 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

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

Likvidacijska vrednost: ***79.600 EUR***

Maribor, 13. 05. 2024

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

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

7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Zemljišče, ki je predvideno za gradnjo poslovnega objekta in avtopralnice v k.o. 318 HARDEK, Občina Ormož (ID znak: parcela 318 674/14).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Ocenjevalec vrednosti ☒ je / ☐ ni bil opravil pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Pri izdelavi poročila so sodelovali zaposleni v podjetju Caris d.o.o.
- Izjavljam, da:
  - niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu, nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita,
  - na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditojemalčeva sposobnost odplačevanja posojila.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:

V Mariboru dne, 13. 05. 2024

Borut Barlič

Podpis

8 VIRI IN LITERATURA

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021. BKI Baukosten Gebäude 2021. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2021, 2024. BKI Baukosten Bauelemente 2021, 2024. Stuttgart: BKI.
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV).
4. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
5. Pojasnilo 1: Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS 48/18).
6. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj.
9. Podatki zemljiške knjige.
10. Letna, četrtletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
11. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
12. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa — ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR*IUS, št. 3/2018.
13. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR*IUS, št. 3/2018.
14. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
15. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
16. Zakon o revidiranju s spremembami.
17. Stvarno pravni zakonik (SPZ).
18. Geodetski vestnik.
19. Portal VALUER. http://www.valuer.si
20. Google maps.
21. Agencija Republike Slovenije za okolje - Atlas okolja (https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso).
22. GURS, https://www.e-prostor.gov.si/
23. http://www.nepremicnine.net
24. https://ipi.eprostor.gov.si/jv/
25. https://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca_stavbnih_zemljisc
26. http://www.peg-online.net/
27. http://www.stat.si
28. https://geohazard.geo-zs.si/

9 PRILOGE

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR
PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela
PRILOGA 3: Fotografije
PRILOGA 4: Izsek iz projektne dokumentacije
PRILOGA 5: Gradbeno dovoljenje
PRILOGA 6: ZK izpisek
PRILOGA 7: Lokacijska informacija

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/23-599
Datum: 23. 1. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 23. 1. 2023 izdal

O D L O Č B O.

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

se do vključno 29. 12. 2025 podaljša

V E L J A V N O S T D O V O L J E N J A Z A O P R A V L J A N J E N A L O G P O O B L A Š Č E N E G A O C E N J E V A L C A V R E D N O S T I N E P R E M I Č N I N.

O b r a z l o ž i t e v

Borut Barlič je 1. 12. 2022 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Borut Barlič 23. 1. 2023 izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 29. 12. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Borut Barlič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

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

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 7. 12. 2022.

Postopek vodila:
Barbara Prelec

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

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

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

Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik

kot naročnica ocene vrednosti,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sem jih predložila pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
    - ogled nepremičnine;
    - identifikacijo izvajalca;
    - identifikacijo naročnika;
    - identifikacijo uporabnika;
    - identifikacijo predmeta cenitve;
    - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen stečajnega postopka;
    - podlago vrednosti – tržna in likvidacijska vrednost;
    - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
    - datum ocene vrednosti;
    - omejitvene pogoje;
    - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
    - tri izvode poročila.

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

Stečajna upraviteljica Mateja Rečnik

_____

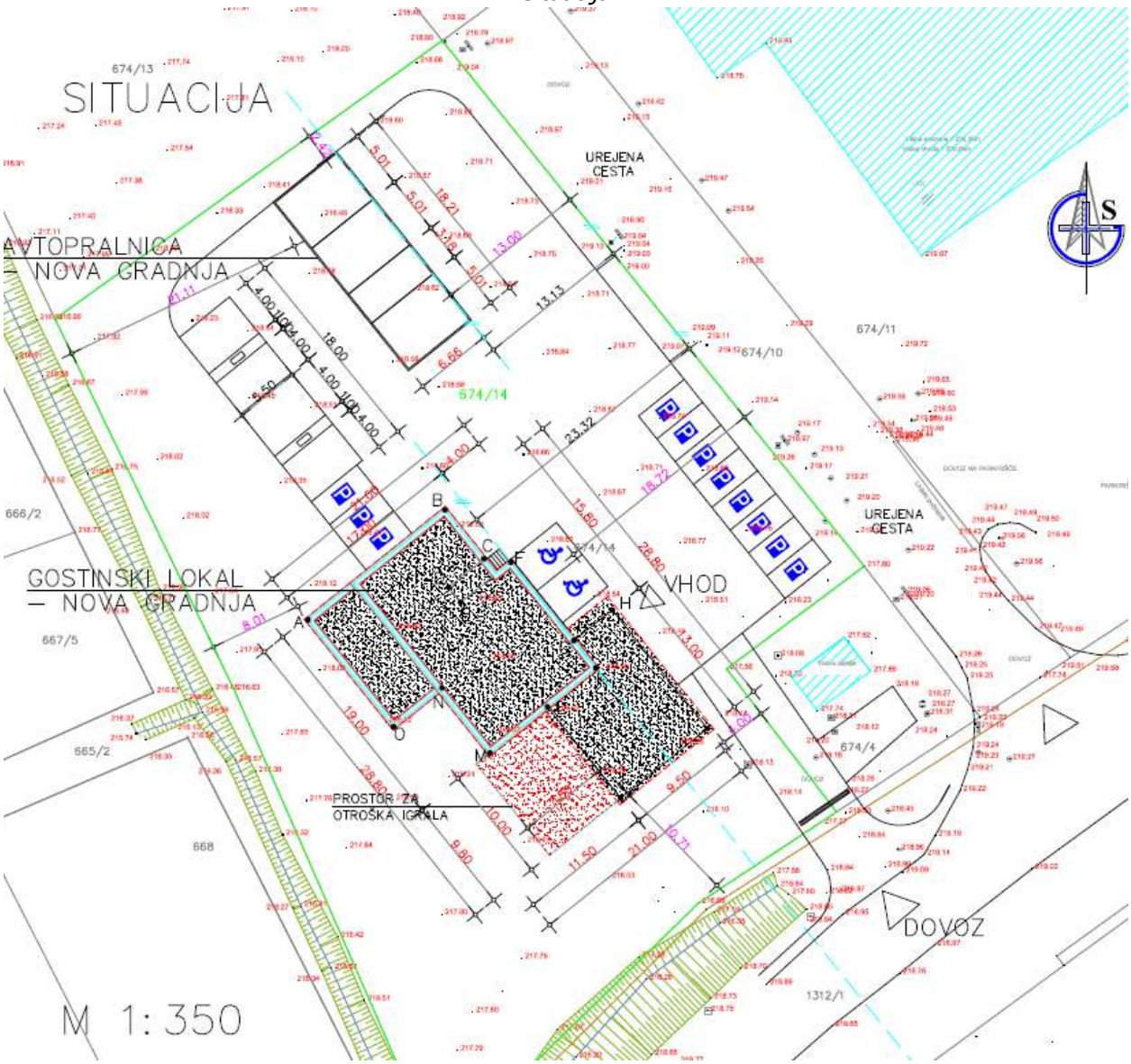
PRILOGA 3: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

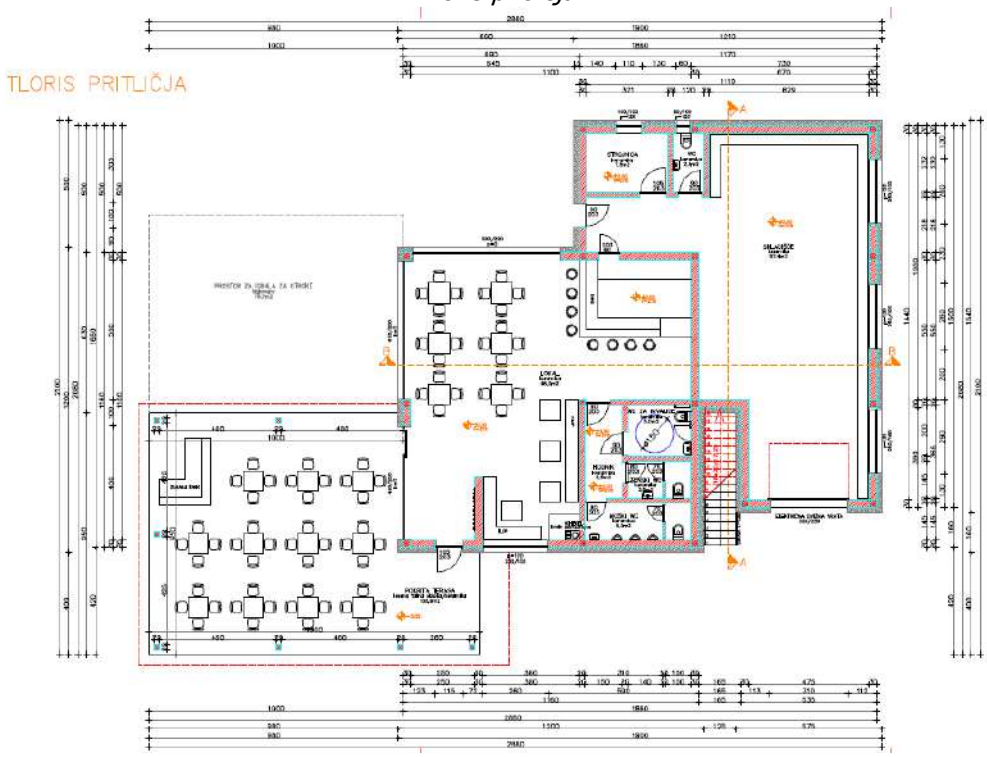
Vir: Lasten, 2024.

PRILOGA 4: Izsek iz projektne dokumentacije

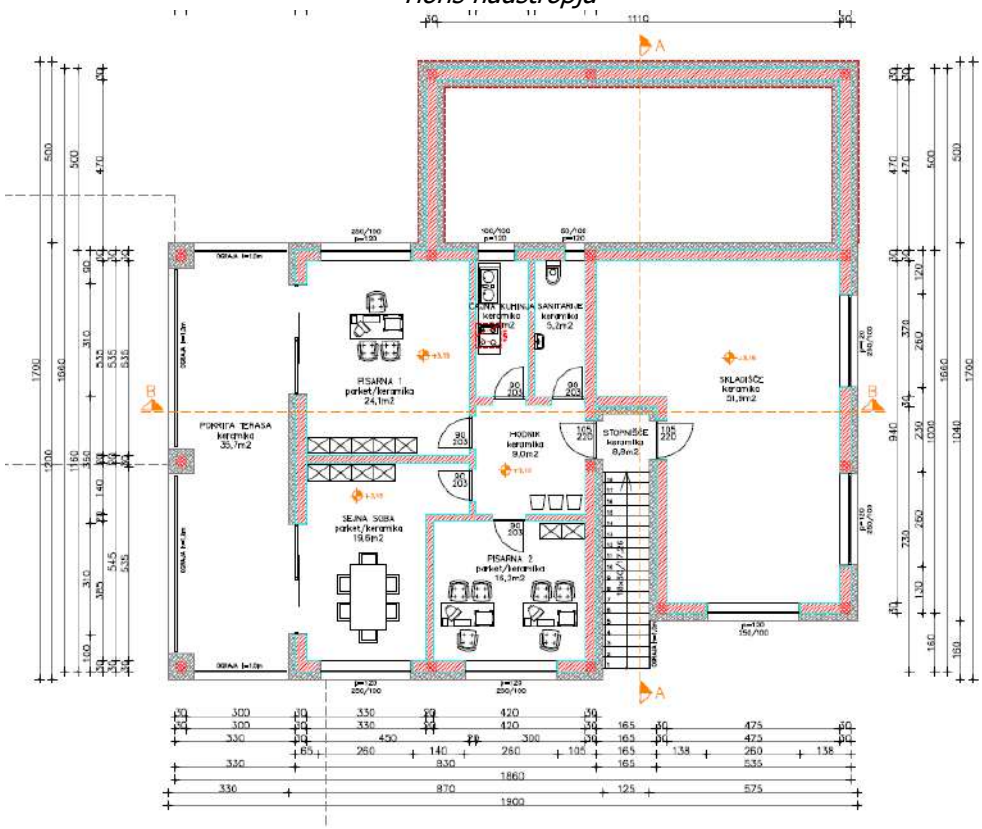
Situacija



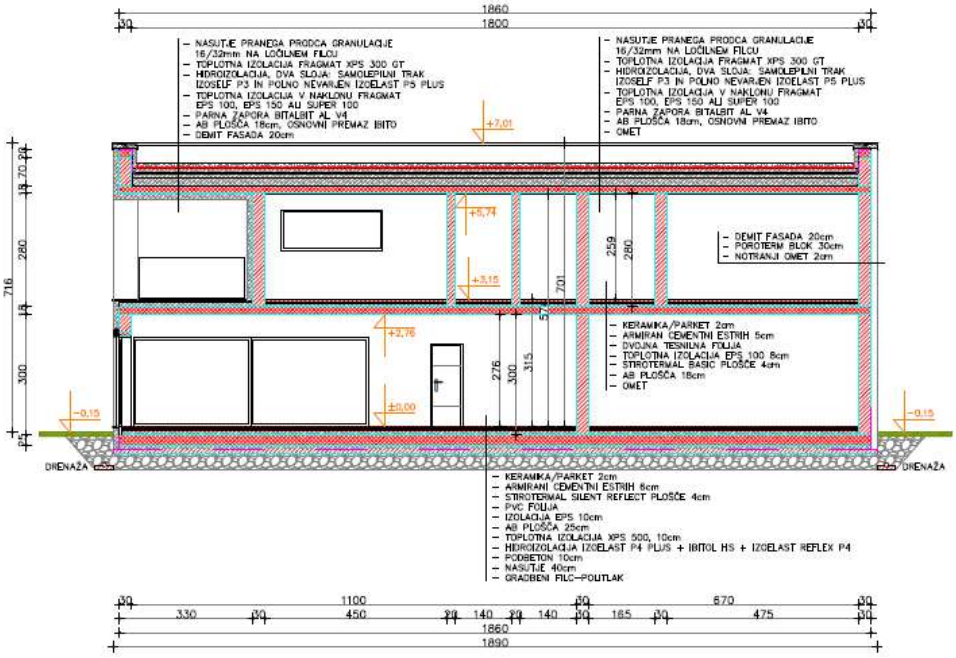
Tloris pritličja



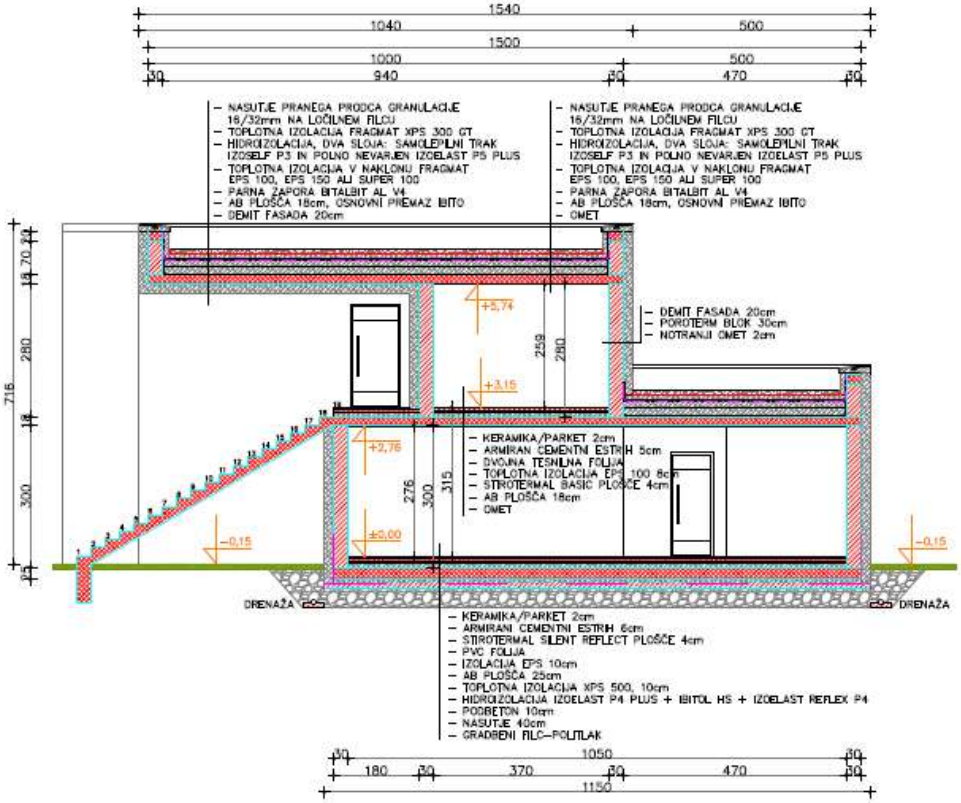
Tloris nadstropja



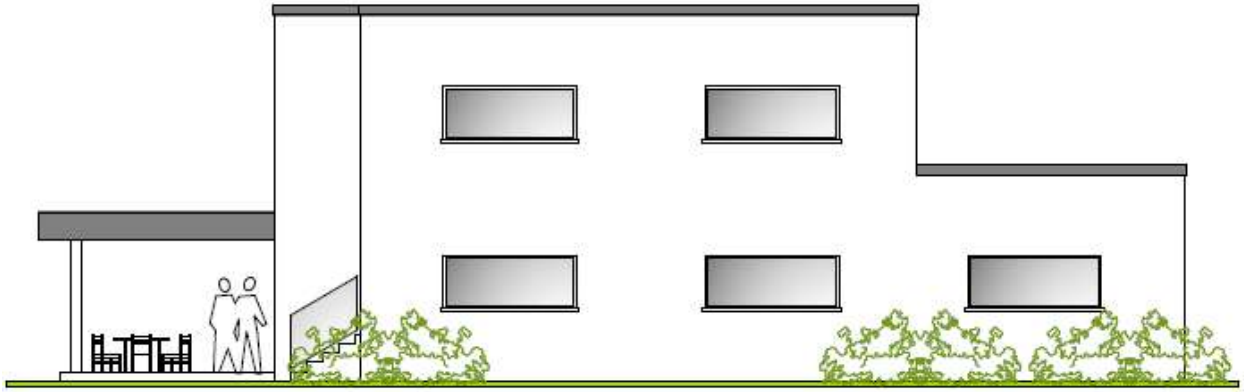
Prerez A-A



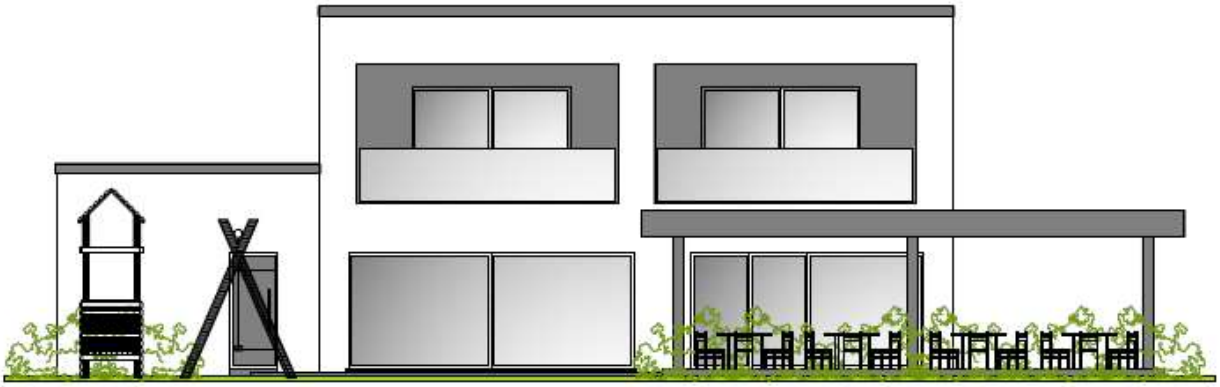
Prerez B-B



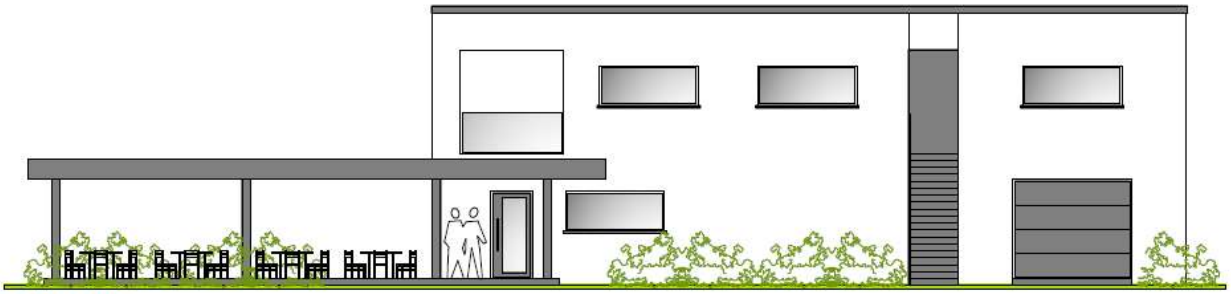
Fasade



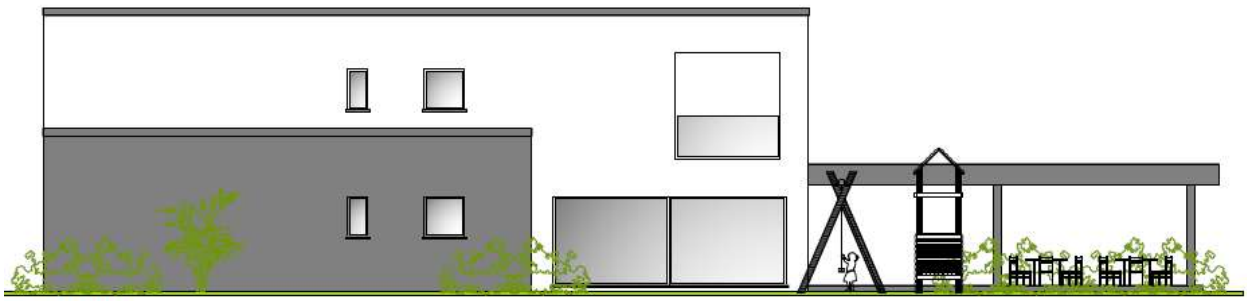
SZ FASADA



JV FASADA



SV FASADA



JZ FASADA

Vir: Projektna dokumentacija DGD (št. projekta PR-10/20 z datumom avgust 2020, podjetja AinG projektivni biro, projektiranje, legalizacije, svetovanje in izvajanje, Gregor Godina, s.p.).

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ORMOŽ

Ptujska cesta 6, 2270 Ormož

T: 02 741 54 00
F: 02 741 54 26
E: ue.ormoz@gov.si
www.upravneenote.gov.si/ormoz/

UPRAVNA ENOTA ORMOŽ POTRJUJE,
da je odločba sklep številka 351-105/2021-19
(ustrezno obkrožiti)
izdan/a dne 24. 11. 2021 postal/a
pravnomočen/na dne
pravnomočna dne 7. 12. 2021
(ustrezno označiti)
Dudy
podpis uradne osebe

Številka: 351-105/2021-19
Datum: 24. 11. 2021

Upravna enota Ormož izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona(Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP, v nadaljevanju GZ), na zahtevo investitorja **Klemna Juga s.p, Senešci 41, 2274 Velika Nedelja** v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo **gostinskega lokala in avtopralnice**, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju **Klemnu Jugu s.p, Senešci 41, 2274 Velika** se dovoli gradnja **gostinskega lokala in avtopralnice** na zemljišču s parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek.

Opis gradnje in vrsta objekta:

Zahtevnost objekta:
- gostinski lokal: manj zahtevna objekta
- avtopralnica: manj zahtevna objekta

Namen:
- gostinski lokal
- avtopralnica

Tlorisna velikost:
a) gostinski lokal: 21,00 m x 28,80 m
b) avtopralnica: 6,66 m x 18,21 m

Višinski gabariti:
a) gostinski lokal:
- etažnost objekta: 2 (P+1N)
- višinske kote:
  - najvišja višinska kota: 226,3 m
  - višinska kota pritličja: 219,3 m
  - najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže: 219,3 m
  - višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 7,0 m

b) avtopralnica:
- etažnost objekta: 1 (P)
- višinske kote:
  - najvišja višinska kota: 223,8 m
  - višinska kota pritličja: 219,3 m
  - najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže: 219,3 m
  - višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 4,5 m

Oblikovanje objekta:
a) gostinski lokal:
- klasično zidan objekt, ki bo razgibanega tlorisa in bo samostojno stoječ objekt. Temeljenje objekta je predvideno na AB pasovnih oz. točkovnih temeljih. Globina temeljenja je cca. 1,0 m pod koto zunanje ureditve. Streha na objektu bo ravna. Fasada bo kontaktna tankoslojna,

pastelne barve. V pritličju bo lokal, hodnik, WC za invalide, ženski in moški WC, skladišče, strojnica in pokrita terasa, v nadstropju hodnik, dve pisarni, sejna soba, čajna kuhinja, skladišče, sanitarije, pokrita terasa in stopnišče. Predvideno je ogrevanje na toplotno črpalko zrak – voda. Obravnavan gostinski lokal bo imel 50 sedežev.

b) avtopralnica:
- montažen objekt (jeklena konstrukcija), ki zajema dvakrat ročno pokrito in enkrat odprto pralno mesto. Avtopralnica bo pravokotne oblike in bo stala na betonskem pralnem mestu s talnim ogrevanjem. Konstrukcija avtopralnice je narejena iz kovine, streha bo ravna in prav tako iz kovine. Širina pralnega mesta je 510 cm in dolžine 650 cm. Višina avtopralnice je 482 cm. Zunanje pralno mesto, ki bo odprto je širine 540 cm.

Odmiki najbolj izpostavljenih delov objekta od sosednjih zemljišč:
a) gostinski lokal:
- 18,72 m od parcele št. 674/10 k.o. 318 – Hardek
- 4,00 m od parcele št. 674/4 k.o. 318 – Hardek
- 10,71 m od parcele št. 1312/1 k.o. 318 – Hardek
- 8,01 m od parcele št. 665 k.o. 318 – Hardek

b) avtopralnica:
- 2,42 m od parcele št. 674/13 k.o. 318 – Hardek
- 13,00 m od parcele št. 674/10 k.o. 318 – Hardek
- 21,11 m od parcele št. 665 k.o. 318 – Hardek

Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:
- oskrba s pitno: parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek
- elektrika: parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek
- odvajanje fekalnih voda: parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek
- odvajanje meteornih voda: parc. št. 674/14 in 665/2 k.o. 318 – Hardek
- dostop do javne poti ali ceste: parc. št. 674/14 in 674/4 k.o. 318 – Hardek ter par. št. 1312/1 k.o. 332 - Ormož.

Klasifikacijska številka objekta po CC-SI:
a) gostinski lokal: CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (66 %) in CC-SI 12203 Druge poslovne stavbe (34 %)
b) avtopralnica: CC-SI 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja:

- DGD, št. PR-10/20 z datumom avgust 2020, ki ga je izdelal AinG projektivni biro, Gregor Godina s.p., Trstenjakova ulica 7, 2250 Ptuj;
- dopolnitev 1 DGD, št. PR-10/20 z datumom september 2021, ki jo je izdelal AinG projektivni biro, Gregor Godina s.p., Trstenjakova ulica 7, 2250 Ptuj;
- dopolnitev 2 DGD, št. PR-10/20 z datumom september 2021, ki jo je izdelal AinG projektivni biro, Gregor Godina s.p., Trstenjakova ulica 7, 2250 Ptuj;
- preliminarno Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja novih objektov gostinskega lokala Jug in avtopralnice v Ormožu, ki ga je izdelal marca 2021 Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj.

Mnenja mnenjedajalcev in pogoji za izvedbo gradnje:

a) mnenje Občine Ormož o skladnosti s prostorskimi akti, št. 351-0243/2021 02\26 z dne 20. 7. 2021 – gradnja je skladna z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020 in 35/2021) in Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ekonomska – poslovna cona Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2021), zato se Občina Ormož strinja s posegom;

b) pozitivno mnenje Občine Ormož glede minimalne komunalne oskrbe – dostop do javne poti ali ceste, št. 351-0351/2021-2 02/27 z dne 6. 10. 2021, pod naslednjimi pogoji:
- cestni priključek se uredi v skladu z določbami Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste;

- priključek mora biti prilagojen niveleti vozišča občinske ceste LZ 303041, odsek Hardek – Ormož na katero se priključuje. Os priključka se mora priključevati na os občinske ceste pod kotom 90^0 +/- 15%;
- prečni nagib priključka mora biti enak vzdolžnemu nagibu roba občinske ceste;
v mejah na dolžini 5 m od roba vozišča občinske ceste;
- odtekanje vode s ceste s priključkom ne sme biti ovirano. Meteorna voda iz zemljišča in cestnega priključka ne sme pritekati na občinsko cesto ali na njej celo zaostajati, zato je potrebno predvideti linijski požiralnik ali na podoben način preprečiti pritekanje površinske vode na cesto;
- upoštevati je potrebno preglednostni trikotnik in upoštevati preglednostno razdaljo, pri kateri je potrebno upoštevati, da je dolžina preglednosti pri vključevanju na občinsko cesto iz priključka tista razdalja, ki omogoča vozniku oddaljenemu 3,0 m od roba občinske ceste, zadovoljiv pregled nad prometnim dogajanjem na občinski cesti;
- vozišče priključka mora biti od roba asfalta občinske ceste utrjeno z vezano plastjo ali tlakovano najmanj na dolžini 5,0 m, oziroma tudi na večji dolžini, odvisno od tipičnega vozila, tako da je onemogočeno nanašanje blata, gradbenega in drugega materiala na cestišče občinske ceste in na druge javne površine, ter ukreniti vse potrebno za preprečitev zapraševanja okolice priključka;
- pod cestnim priključkom, ki se na cesto priključuje preko cestnega jarka, je potrebno predvideti vgraditev cevnega propusta, ki zagotavlja propustnost jarka, minimalnega premera 40,0 cm z obojestransko betonsko glavo. Krone betonskih glav morajo biti zaključene pod nivojem cestnega priključka;
- gradbena dela ne smejo ovirati prometa na cesti;
- če bi zaradi gradnje prišlo do poškodovanja vozišča ceste in komunalnih vodov, mora izvajalec del na lastne stroške takoj sanirati poškodbe vozišča in vozišče vzpostaviti v prvotno stanje;

c) mnenje Elektro Maribor d.d., št. 1276347 (4002-1701/2021-2) z dne 26. 8. 2021 k projektu;

d) mnenje Telekom Slovenije d.d., št. 101109-MB/5570-IV z dne 25. 10. 2021 k projektnim rešitvam;
Na območju posega in komunalnih priključkov za objekt potekajo obstoječe TK instalacije, ki bodo zaradi gradnje ogrožene. Za potrebe gradnje in priključevanja objekta na javno komunalno infrastrukturo je pred pričetkom del potrebno opraviti zakoličbo TK vodov. Za zaščito obstoječega in izvedbo novega TK omrežja bo izdelana tehnična rešitev na terenu. Za to tehnično rešitev je potrebno skleniti pogodbe o ureditvi služnosti s Telekomom Slovenije d.d.. V kolikor se izkaže, da trasa objekta ali komunalnega voda potrebnega za priključitev objekta poteka po trasi obstoječih TK vodov, je investitor dolžan zamakniti vod v skladu s tehničnimi predpisi ali pri Telekom Slovenije d.d. naročiti prestavite TK vodov. Vse stroške v zvezi z izvedbo zaščite in prestavitev obstoječih TK vodov na mestu posega nosi investitor. Vsa dela bodo izvrševali strokovni delavci Telekom Slovenije d.d. Najmanj 30 dni pred pričetkom del je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekom Slovenije d.d. V primeru spremembe projektnih rešitev, si je potrebno pridobiti novo mnenje.

e) mnenje Komunalnega podjetja Ormož d.o.o., št. 457/2021 in 590/2021, obe z dne 7. 5. 2021 glede priključevanja na komunalno infrastrukturo in varovalnega pasu javnega vodovoda, pod naslednjimi pogoji:
- na trasi javnega vodovoda se ne sme graditi, postavljati objektov, nasipati materiala in izvajati ostalih aktivnosti, ki bi lahko povzročile poškodbe na cevovodu ali ovirale njegovo delovanje in vzdrževanje, zaradi česar se vodovodni cevovodi, ki potekajo po parceli investitorja pred pričetkom gradnje prestavijo na stroške investitorja;
- javni vodovod in priključek stavbe ali gradbeno inženirskega objekta na javni vodovod morajo biti vedno dostopni izvajalcu javne službe, zaradi česar mora investitor zgraditi vrata za potrebe dostopa in vzdrževanje objektov in javnega vodovoda;
- pri ureditvi prometnih in drugih površin, je potrebno upoštevati, da morajo biti vodovodni cevovodi s premerom DN 100 vgrajeni na globini 1,0 m do temena cevi in 1,2 m za vodovode z nazivnim premerom nad DN 100 od dokončno urejenega terena;
- priključek na javno vodovodno omrežje je možen;
- za potrebe predvidenega objekta se zgradi vodovodni priključek z dvema vodomeroma DN 20. mesto priključitve na javni vodovod je ustrezno;

- dimenzije priključnega cevovoda in vodomera določi projektant na podlagi izračuna pretoka vode po enotah obremenitve;
- vodomer oz. vodomera se vgradita v zunanji vodomerni jašek;
- dobavni tlak na obravnavanem območju znaša 4,0 bar;
- najbližji javni hidrant, ki zagotavlja vodo za gašenje je nadzemni hidrant DN 80, ki je od predvidenega objekta oddaljen cca. 50 m;
- odpadne vode se vodi v javno kanalizacijsko omrežje;

f) mnenje Direkcije RS za vode, št. 35508-7071/2020-7 z dne 12. 10. 2021 o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, je skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi, ob upoštevanju naslednjih pogojev:
- upoštevati je treba vse izsledke predloženega Geotehničnega mnenja;
- v času posega je investitor dolžan zagotoviti geomehanski nadzor in vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in vode, ki bi nastala zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
- po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe novogradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z novogradnjo prizadete površine je treba krajinsko ustrezno urediti;

g) kulturnovarstveno mnenje, št. 35107-0571/2020/4-AM z dne 17. 12. 2020:
- poseg novogradnje gostinskega lokala in avtopralnice je skladen z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS in kulturnovarstvenimi pogoji z dne 9. 9. 2000;
- načrtovani pričetek zemeljskih posegov je potrebno pisno sporočiti vsaj 8 dni prej na ZVKDS OE Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor ali na elektronski naslov tajnistvo.mbvkds.si;
- če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovan ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS.

h) mnenje Plinovodi d.o.o., št. S21-465/P-MP/ŠK z dne 2. 9. 2021 k projektnim rešitvam:
- gostinski lokal je oddaljen cca. 26 m od obstoječega prenosnega plinovoda P151B, od R15 v 31+470 do MRP Ormož (premer 200 mm, tlak 50 bar, Občina Ormož);
- najmanj 10 dni pred pričetkom del se je potrebno z družbo Plinovodi d.o.o. (Služba vzdrževanja, tel. Št. 01 58 20 700) dogovoriti za nadzor del in zakoličenje prenosnega plinovoda, posredovati projekt za izvedbo, gradbeno dovoljenje, podatke o izvajalcu in odgovornemu vodji. Zakoličena trasa mora ostati vidna v času trajanja del.

Dovoljenja:
vodno dovoljenje Direkcije RS za vode, št. 35530-40/2021-8 z dne 21. 7. 2021:
- investitorju se dovoli neposredna raba vode iz objektov in naprav za oskrbo s pitno vodo za tehnološke namene za potrebe avtopralnice na zemljišču s parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek, klasifikacijska številka vrste rabe : 2.2.1., z odvzemom vode iz javnega vodovoda ID 1160 – javno vodovodno omrežje Ormož, na mestu vodomernega jaška, št. 10902, na lokaciji določeni z Gauss-Krügerjevimi koordinatam: Y=589732; x=141509, zemljišče s parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek, Občina Ormož, v količini največ do 1,3l/s; do 30m3/dan in skupno največ do 8.160 m3/leto (osnova za obračun plačila za vodno pravico);
- stranka mora na vodomernem jašku zagotoviti redno spremljanje odvzetih količin vode z merilno napravo na način, da je možno vsak trenutek preveriti trenutno in skupno odvzeto količino vode za tehnološke namene. Obe meritvi odvzete vode (trenutne in skupne) je treba opraviti vsaj enkrat letno, ob koncu leta, predvidoma zadnji delovni dan v letu in o tem voditi pisno evidenco z navedbo datuma in ure izvedene meritve. Rezultate meritev mora hraniti ves čas trajanja vodne pravice in jih predložiti na vpogled ministrstvu oz. inšpektorju, pristojnemu za vode;
- dovoljenje se izdaja za določen čas in sicer velja do 30.11. 2050.

2. Veljavnost gradbenega dovoljenja: gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

3. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

4. Stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev:

Investitor **Klemen Jug s.p, Senešci 41, 2274 Velika Nedelja** je dne 22. 3. 2021 na Upravno enoto Ormož vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo **gostinskega lokala in avtopralnice** na zemljišču s parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek.

Vlagatelj je k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja priložil projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v pisni obliki in na elektronskem nosilcu.

Po pregledu vloge in projekta za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, je upravni organ zahteval dopolnitev le-te.

V teku postopka je investitor dopolnil vlogo z:
- manjkajočimi mnenji Občine Ormož glede skladnosti posega s prostorskimi akti in glede minimalne komunalne oskrbe – dostop do javne poti ali ceste, KPO d.o.o. glede minimalne komunalne infrastrukture in varovalnega pasu javnega vodovoda, Elektra Maribor d.d. glede minimalne komunalne infrastrukture in glede varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja, Plinovodi d.o.o. glede varovalnega pasu prenosnega sistema zemeljskega plina, Direkcije RS za vode o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda ter Telekom Slovenije d.d., glede varovalnega pasu TK omrežja;
- vodnim dovoljenjem Direkcije RS za vode za neposredno rabo vode iz objektov in naprav za oskrbo s pitno vodo za tehnološke namene za potrebe avtopralnice;
- pogodbo o ustanovitvi stvarne služnostne pravice Opr. št. SV 188/2021 z dne 7. 10. 2021, sklenjena med investitorjem in Občino Ormož za odvajanje oz. izpust meteorne vode iz avtopralnice in gostinskega lokala na zemljišče s parc. št. 665/2 k.o. 318 – Hardek;
- pogodbo o ustanovitvi stvarne služnostne pravice Opr. št. SV 189/2021 z dne 7. 10. 2021, sklenjena med investitorjem in Občino Ormož za dostop in vožnjo z vsemi motornimi vozili, ki poteka po obstoječem dovozu po zemljiščih s parc. št. 1312/1 k.o. 332 - Ormož in parc. št. 674/4 k.o. 318 – Hardek;
- dopolnitvami DGD št. 1 in 2, ki ju je izdelal AinG projektivni biro, Gregor Godina s.p., Trstenjakova ulica 7, 2250 Ptuj, s katerimi so bile odpravljene vse pomanjkljivosti projekta za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja ter sta bili predloženi upravnemu organu dne 13. 9. in 18. 10. 2021.

Upravni organ je na podlagi 1. odstavka 37. člena GZ z vabilom k udeležbi, št. 351-105/2021-13 z dne 3. 11. 2021, vabil k udeležbi lastnike sosednih zemljišč, ki mejijo na nepremičnine, na katerih je obravnavana gradnja, kakor tudi druge osebe, če izkažejo, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njihove pravice in pravne koristi oziroma na njihove nepremičnine.

Z vabilom je bilo investitorju naloženo, da mora le-to namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo dovoljenja (v skladu z 3. odstavkom 37. člena GZ).

Nihče v postavljenem 8-dnevnem roku ni priglasil svoje udeležbe v konkretnem upravnem postopku.

Dne 9. 11. 2021 je investitor upravnemu organu predložil izjavo Herthe Diermayer, Hasnerplatz 6, A8010 Graz, kot zemljiškoknjižne solastnice zemljišča s parc. št. 674/10 k.o. 318 – Hardek, s katero podaja v svojem imenu in v imenu ostalih solastnikov Barbare Diermayer, stanujoče

Blumenweg 17, 9061 Wolfnitz, Avstrija, Petra Diermayerja, stanujočega 113 Bukit way, 587788 Singapure in Waltera Diemayer, stanujočega Bahnstrasse 109, A9020 Klagenfurt, Avstrija, soglasje h gradnji gostinskega lokala in avtopralnice na parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek, investitorja Klemna Juga, Senešci 41, 2274 Velika Nedelja ter izjavlja da je seznanjena s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. PR-10/20 z datumom avgust 2020 in dopolnitvami le-tega (dopolnitev št. 1 in 2) z datumom september 2021, ki ga je izdelal AinG projektivni biro, Gregor Godina s.p., Trstenjakova ul. 7, 2250 Ptuj. Zraven omenjene izjave z dne 9. 11. 2021 so bila predložena še pooblastila vseh treh pooblastiteljev za zastopanje Herthe Diermayer, da podpiše namesto njih soglasje h gradnji omenjenih objektov.

V skladu s 43. členom GZ je upravni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveril, da:

- da je projekt izdelan v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti in sicer z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021), po katerem je navedeno zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo IG - gospodarske cone. Predmetna parcela spada po 45. členu navedenega odloka v enoto urejanja prostora OR 21. Naveden odlok določa v 128. členu, da za enoto urejanja OR 21 (obrtno industrijsko cono) velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ekonomsko – poslovne cone Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2021), ki med drugim določa v 6. členu, da se na tem območju načrtujejo gradnje nestanovanjskih stavb, namenjenih obrtnim, proizvodnim, servisnim, storitvenim, skladiščnim, trgovskim ali poslovnim dejavnosti. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni med drugim tudi objekti, ki se glede na namen uvrščajo med gostinske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti. 9. člen navedenega odloka določa, da so na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta dopustne gradnje novega objekta. 10. člen določa vrste objektov glede na namen in dopušča gostilne, restavracije in točilnice, druge poslovne stavbe, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti...
11. člen občinskega podrobnega prostorskega načrta določa pogoje glede lege, da morajo biti stavbe znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami, glede tlorisnega gabarita, da je omejen s faktorjem zazidanosti parcele, kateri je največ 0,8, glede višinskega gabarita so lahko stavbe največ P+2, glede fasade, da je svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna. Morebitne označevalne table in oznake blagovnih znamk naj se namestijo izključno na glavni fasadi. Glede strehe so predpisane štirikapne, dvokapne, enokapne in ravne strehe ali njihova kombinacija, strešne kritine pa mora biti pogojena s tehnološko rešitvijo strehe.

Predvidena je novogradnja gostinske stavbe in avtopralnice, ki sta oba manj zahtevna objekta in sta glede na namen dopustna. Objekta sta glede lege, velikosti in oblikovanja ustrezna. Faktor pozidanosti ne bo presežen. Po klasifikaciji sta objekta CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (66 %) in CC-SI 12203 Druge poslovne stavbe (34 %) ter avtopralnica. CC-SI 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti. Upoštevani so predpisani odmiki. Gleda na navedeno izhaja, da sta predvidena objekta usklajena z določili občinskega podrobnega prostorskega načrta. Gradnja je usklajena tudi z določili 12. člena navedenega odloka glede ureditve zunanjih površin. Zunanja ureditev bo prilagojena terenu in višinskem poteku cest ter bo prilagojena funkcionalno oviranim osebam. Na parkirišču je predvidenih 11 PM in 2 PM za invalide. Predviden objekt bo priključen na obvezno javno infrastrukturo na podlagi pogojev in mnenj pristojnih distributerjev.

- sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene vse bistvene zahteve za objekte;

- je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,

- iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba;

- je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik zemljišča s parc. št. 674/14 k.o. 318 – Hardek do celote (1/1);

- da je investitor izpolnil obveznost plačila komunalnega prispevka, na podlagi odločbe Občine Ormož, št. 354-0071/2021-2 02/27 z dne 21. 6. 2021, iz katere izhaja obveznost plačila komunalnega prispevka v znesku 21.017,02 EUR ter na podlagi dogovora o obročnem odplačilu komunalnega prispevka, št. 354-0082/2021 02/27 z dne 30. 6. 2021, iz katerega izhaja obveznost plačila komunalnega prispevka v dvanajstih mesečnih obrokih. Iz potrdila Občine Ormož, izhaja, daje investitor dne 9. 8. 2021 poravnal prvi obrok v znesku 1.751,42 EUR in tako izpolnil svojo obveznost v smislu 43. člena GZ. Iz 12. člena Odloka o podlagah komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2021) izhaja, da se pri komunalnem prispevku, ki se plača v več obrokih šteje, da se prvi obrok plača pred izdajo gradbenega dovoljenja, ostali obroki (dolg) pa skladno z dogovorom z Občino;

- da je na podlagi odločbe Upravne enote Ormož o odmeri odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, št. 351-354/2021-2 z dne 27. 10. 2021, le-ta plačana v znesku 3.165,20 EUR.

Glede na zgoraj navedeno je bilo zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo manj zahtevnega objekta ugoditi in odločiti kot je navedeno v izreku te odločbe.

Obveznost vložitve popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti, ki izhaja iz 2. točke izreka te odločbe, temelji na 63. členu GZ. Prijava se vloži na obrazcu - priloga 13 Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/2018), osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta. Prijavi začetka gradnje je potrebno priložiti dokumentacijo, navedeno v 63. členu Gradbenega zakona.

V skladu z 2. odstavkom 45. člena GZ sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja (kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe).

Pred začetkom novogradnje zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, je treba izvesti zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo gradnje (1. odstavek 60. člena GZ).

V skladu s 1. odstavkom 62. člena GZ mora investitor pred izvedbo gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, imenovati nadzornika.

Stroški postopka, kot jih določa 113. člen Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB2, Uradni list RS, štev. 24/2006 - uradno prečiščeno besedilo, 126/2007, 65/2008, 8/2010 in 82/2013; v nadaljevanju ZUP), niso nastali.

Taksa po tar. št. 1 in 40 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) je plačana v znesku 832,90 EUR.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:
Zoper to odločbo je v 8 dneh od njene vročitve dopustna pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana. Pritožba se vloži po elektronski poti na elektronski naslov organa, ki je odločbo izdal: ue.ormoz@gov.si ali se pošlje po pošti organu, ki je odločbo izdal, to je Upravna enota Ormož, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož. Taksa za pritožbo po tar. št. 2 ZUT se plača v znesku 18,10 EUR s plačilnim nalogom na podračun Upravne enote Ormož, št. 01100-8450040185, sklic št. 1162332-7111002-24030000.

V skladu s prvim odstavkom 229. a člena ZUP se stranke do poteka roka za pritožbo lahko odpovedo pravici do pritožbe. Izjava o odpovedi se poda po vročitvi odločbe pisno po pošti na

naslov organa, ki je odločbo izdal. Odpoved pravici do pritožbe se po 4. točki 229. a člena ZUP ne more preklicati.

Organ v upravnih zadevah postopa v skladu z določili Odloka o začasnih ukrepih za preprečevanje ponovnih izbruhov in širjenja okužb z nalezljivo boleznijo COVID-19 v upravnih zadevah (Uradni list RS, št. 180/2021).

Postopek vodila:
Nevenka Rudolf
svetovalka

mag. Valerija Gotvajn
vodja oddelka

Vročiti :

- KLEMEN JUG S.P, SENEŠCI 41, 2274 VELIKA NEDELJA – osebno

- HERTHA DIERMAYER, HASNERPLATZ 6, A8010 GRAZ – osebno + (3 x odločba za pooblastitelje)

- Inšpektorat RS za okolje in prostor, Prešernova ulica 29, 2250 Ptuj - po elektronski pošti na naslov: irsop.oe-mb@gov.si

- Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor - po elektronski pošti na naslov: info@elektro-maribor.si

- Komunalno podjetje Ormož d.o.o., Hardek 21c, 2270 Ormož - po elektronski pošti na naslov: tajnistvo@kp-ormoz.si

- Občina Ormož, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož - po elektronski pošti na naslov: obcina.ormoz@ormoz.si

- Telekom Slovenije d.d., Titova cesta 38, 2000 Maribor - po elektronski pošti na naslov: info@telekom.si

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za okolje, Krekova 17, 2000 Maribor - po elektronski pošti na naslov: gp.drsv-mb@gov.si

- Plinovodi d.o.o.. Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana - po elektronski pošti na naslov: info@plinovodi.si

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor – po elektronski pošti na naslov: tajnistvo.mb@zvkds.si

PRILOGA 11A

ZAHTEVA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA

Prejeto: 22-03-2021 12

Številka zadeve: 351-105/2021-1
Vrsta:
HOP-UE0052-PK

INVESTITOR	
ime in priimek ali naziv družbe	**KLEMEN JUG S.P.**
naslov ali sedež družbe	**SENEŠCI 41, 2271 VELIKA NEDELJA**
davčna številka	**SI32944047**
kontaktna oseba	**KLEMEN JUG**
elektronski naslov	**klemenjug11@gmail.com**
telefonska številka	**070841419**
POOBLAŠČENEC	☐ DA
Podatki se vpišejo če je imenovan pooblaščenec.	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali sedež družbe	
kontaktna oseba	
elektronski naslov	
telefonska številka	
NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA	
naziv	**UPRVNA ENOTA ORMOŽ**
naslov	**Ptujska cesta 6, 2270 Ormož**
OSNOVNI PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	**GOSTINSKI LOKAL IN AVTOPRALNICA JUG**
vsebina zahteve	**DGD PROJEKT ZA NOVO GRADNJO GOSTINSKEGA LOKALA IN AVTOPRALNICE JUG IN ZAHTEVA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA**

objekt z vplivi na okolje	**NE**	predhodna presoja vplivov na okolje	**NE**
objekt državnega pomena	**NE**	pridobljena je predodločba	**NE**

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

☐ **seznam zemljišč je v priloženi tabeli**

SEZNAM A: OBJEKTI IN UREDITVE POVRŠIN

katastrska občina	**HARDEK**
številka katastrske občine	**318**
parc. št.	**674/14**

SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA GJI

OSKRBA S PITNO VODO		
katastrska občina	**HARDEK**	
številka katastrske občine	**318**	
parc. št.	**674/14, 674/10**	
ELEKTRIKA		
katastrska občina	**HARDEK**	**ORMOŽ**

številka katastrske občine	318	332
parc. št.	674/14	251/6, 1314/1, 170/10, 170/11, 168, 1312/1
PLIN		
katastrska občina		
številka katastrske občine		
parc. št.		
TOPLOVOD		
katastrska občina		
številka katastrske občine		
parc. št.		
DRUGA OSKRBA Z ENERGIJO		
katastrska občina		
številka katastrske občine		
parc. št.		
ODVAJANJE FEKALNIH VODA		
katastrska občina	HARDEK	
številka katastrske občine	318	
parc. št.	674/14	
ODVAJANJE METEORNIH VODA		
katastrska občina	HARDEK	
številka katastrske občine	318	
parc. št.	674/14, 665	
DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE		
katastrska občina	HARDEK	ORMOŽ
številka katastrske občine	318	332
parc. št.	674/14, 674/10	1312/1
DRUGO (NAVEDI)		
TELEKOMUNIKACIJE		
katastrska občina	HARDEK	
številka katastrske občine	318	
parc. št.	674/14	
katastrska občina		
številka katastrske občine		
parc. št.		

SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV

vrsta infrastrukture	TELEKOMUNIKACIJE
katastrska občina	HARDEK
številka katastrske občine	318
parc. št.	674/14

SEZNAM D: OBMOČJE GRADBIŠČA IZVEN SEZNAMA A

katastrska občina	
številka katastrske občine	
parc. št.	

SEZNAM E: ZEMLJIŠČA ZA DRUGE UREDITVE

katastrska občina	
številka katastrske občine	
parc. št.	

PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI

Podatki se vpišejo če dokumentacijo izdela projektant.

številka projekta	**PR-10/20**	datum izdelave	**AVGUST 2020**
projektant (naziv družbe)	**AinG PROJEKTIVNI BIRO, projektiranje, legalizacija, svetovanje in izvajanje Gregor Godina s.p.**		

GRADBENO DOVOLJENJE ZA OBSTOJEČI OBJEKT

Podatek se vpiše, če se gradnja nanaša na obstoječ objekt (rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti, novogradnja - prizidava).

številka GD za obstoječe objekte	datum GD za obstoječe objekte
navedba uprav. organa, ki je izdal GD	

PREDHODNA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Podatki se vpišejo če gre za objekt z vplivi na okolje in če je bil izveden predhodni postopek v skladu z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

številka sklepa	datum sklepa

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE (PVO)

Podatki se vpišejo če gre za objekt z vplivi na okolje.

številka poročila	datum izdelave poročila
izdelovalec poročila	

PODATKI O IZDANI PREDODLOČBI

Navedejo se podatki o predodločbi, če je bila pridobljena.

navedba organa	
številka predodločbe	
datum predodločbe	pravnomočnost

MNENJA

Vpišejo se podatki za vsa pridobljena mnenja. V zahtevi se podatki o mnenjih ne navajajo, če so vložena v Vodilno mapo PGD, ki je izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list 55/08).

	navedba mnenjedajalca	številka mnenja	datum mnenja
SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI			
OBČINA	**Občina Ormož**		
VAROVANA OBMOČJA			
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE	**ZVKDS, Območna enota Maribor**	**35107-0571/2020/4-AM**	**17.12.2020**
VARSTVO VODA	**Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave**		
VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE			
VODOVOD	**Komunalno podjetje Ormož d.o.o.**		
ELEKTRIKA	**Elektro Maribor**	**1240137 (4002-2232/2020-2)**	**23.12.2020**
FEKALNE VODE	**Komunalno podjetje Ormož d.o.o.**		
METEORNE VODE	**Komunalno podjetje Ormož d.o.o.**		
TELEFONIJA	**Telekom Slovenije d.d.**		
OBČINSKE CESTE	**Občina Ormož**	**351-49/2021-2 02/91**	**25.02.2021**

PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO

VODOVOD	**Komunalno podjetje Ormož d.o.o.**
ELEKTRIKA	**Elektro Maribor**
DOSTOP	**Občina Ormož**
TELEFONIJA	**Telekom Slovenije d.d.**

DRUGA MNENJA

OBRAMBA

DRUGO (NAVEDI)

IZKAZOVANJE PRAVICE GRADITI

ustrezno označi

☐ Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, je vpisana v zemljiški knjigi

☐ Iz uradnih evidenc je razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec nepremičnine, na kateri se bo izvajala gradnja

Pravico graditi dokazujem z listinami:

☐ notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,

☐ sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del

☐ sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja

☐ drugo listino, ki v skladu z zakonom investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del

☐ soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu, če gre za gradnjo objekta gospodarske javne infrastrukture, skupaj s priključki, ki se izvaja v cestnem telesu javne ceste

☐ notarsko overjena pogodba o pridobitvi obligacijske pravice, za nepremičnine na katerih so predvidene začasne ureditve za potrebe gradnje

PODATKI ZA IZRAČUN UPRAVNE TAKSE

podatek se ne vpiše, če se vloga nanaša samo na nezahtevni objekt

Ocenjena vrednost objekta v EUR brez DDV **1.500.000**

KOMUNALNI PRISPEVEK

ustrezno označi

☑ Zahtevo za odmero komunalnega prispevka je oziroma bo podal investitor pri pristojni občinski upravi sam.

Na podlagi navedenih podatkov in priloženega projekta ter ostalih priloženih listin vas prosim za izdajo gradbenega dovoljenja.

datum: **19.3.2021** podpis vložnika

PRILOGE

ustrezno označi

☐ Pooblastilo (če zahteve ne vlaga investitor)

☐ Tabela zemljišč (če zemljišča niso navedena v obrazcu)

☑ Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja - DGD

☐ Sklep predhodne presoje vplivov na okolje (če gre za objekt z vplivi na okolje in če je bil pridobljen)

☐ Poročilo o vplivih na okolje

☑ Mnenja (če so pridobljena)

☐ Listine, ki izkazujejo pravico graditi, če lastninska ali druga stvarna pravica ni vpisana v zemljiško knjigo ali če iz uradnih evidenc ni razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec nepremičnin

☐ Pisne izjave strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, če so pridobljene

☐ Druge priloge (navesti katere):

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 13.5.2024 - 15:38:28

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 318 674/14

katastrska občina 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
   na nepremičnini: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 665/2 (ID 7059501)
   ID pravice 22133671

2. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
   na nepremičnini: **katastrska občina** 332 ORMOŽ **parcela** 1312/1 (ID 4996553)
   katastrska občina 318 HARDEK **parcela** 674/4 (ID 1842077)
   ID pravice 22171997

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19912946
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1809987******
   osebno ime: Klemen Jug
   naslov: Senešci 041, 2274 Velika Nedelja

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20810405	26.03.2019 16:28:20	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
21799290	26.03.2019 16:35:12	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
21861324	26.03.2019 16:41:52	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
21957706	10.02.2021 09:40:14	401 - vknjižena hipoteka
22086890	10.06.2021 11:15:45	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23320909	18.07.2023 11:10:26	401 - vknjižena hipoteka

23404228	11.08.2023 12:28:10	401 - vknjižena hipoteka
23429415	15.09.2023 11:10:20	501 - predznamovana hipoteka
23490723	15.09.2023 11:18:45	501 - predznamovana hipoteka
23586686	22.09.2023 10:41:25	401 - vknjižena hipoteka
23626781	25.09.2023 09:00:45	401 - vknjižena hipoteka
23669503	04.10.2023 15:33:35	401 - vknjižena hipoteka
23704315	10.10.2023 14:50:06	306 - zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske pravice
23814782	15.12.2023 14:27:30	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 20810405
čas začetka učinkovanja 26.03.2019 16:28:20
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/4 (ID 1842077)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 18.03.2019, se vknjiži služnostna pravica izgradnje, uporabe in vzdrževanja meteorne kanalizacije, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter neovirano uporabo v skladu s projektno dokumentacijo DGD št. projekta API 1766/18, ki jo je v septembru 2018 izdelalo podjetje Api arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62,1000 Ljubljana, in sicer v obsegu:
- na parc. št., 674/4 k.o. 318 Hardek v dolžini 26,3 m, širine☐1,0 m in površine 26,3 m2
- na parc. št., 674/14 k.o. 318 Hardek v dolžini 41,9 m, širine☐1,0 m in površine 41,9 m2
- na parc. št., 1312/1 k.o. 332 Ormož v dolžini 31,5 m, širine☐1,5 m in površine 47,3 m2

imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/10 (ID 6866084)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/11 (ID 6866083)

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 21799290
čas začetka učinkovanja 26.03.2019 16:35:12
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 18.03.2019, se vknjiži služnostna pravica izgradnje oziroma prestavitve, uporabe in vzdrževanja telekomunikacijskega voda, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi v skladu s projektno dokumentacijo DGD št. projekta API 1766/18, ki jo je v septembru 2018 izdelalo podjetje Api arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana, in sicer v obsegu:
- na parc. št., 674/14 k.o. 318 Hardek v dolžini 1,5 m, širine☐1,0 m in površine 1,5 m2
- na parc. št., 674/4 k.o. 318 Hardek v dolžini 8,7 m, širine☐1,0 m in površine 8,7 m2

imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/11 (ID 6866083)

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 21861324
čas začetka učinkovanja 26.03.2019 16:41:52
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 332 ORMOŽ **parcela** 1312/1 (ID 4996553)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 18.03.2019, se vknjiži služnostna pravica izgradnje ceste s pločnikom, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter neovirano uporabo v skladu s projektno dokumentacijo DGD 1766-C/18, ki jo je v oktobru pripravilo podjetje KONO-B d.o.o., Grablovičeva ulica 30,

1000 Ljubljana, in sicer v obsegu:
- na parc. št. 1312/1 k.o. 332 Ormož v površini 476,00 m2
- na parc. št. 674/4 k.o. 318 Hardek v površini 104,00 m2
- na parc. št. 674/14 k.o. 318 Hardek v površini 165,00 m2

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/10 (ID 6866084)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/11 (ID 6866083)

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 21957706
čas začetka učinkovanja 10.02.2021 09:40:14
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 331 VELIKA NEDELJA **parcela** 1280 (ID 4245922)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 55.000,00 EUR
valorizacija ni valorizacije
obresti 12 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 10.02.2022
dodatni opis:
Hipoteka za zavarovanje terjatve upnika do dolžnika iz naslova posojila v višini 55.000,00 EUR, s pripadajočimi pogodbenimi obrestmi v višini 12 % letno, kar se je dolžnik zavezal poravnati v 12 zaporednih mesečnih obrokih, ki zapadejo vsakega 10. dne v mesecu, in sicer prvih 11 obrokov v višini po 550,00 EUR, ki predstavljajo plačilo obresti, zadnji 12. obrok, v katerega je poleg mesečnega zneska obresti vključeno tudi odplačilo glavnice 55.000,00 EUR, pa v višini 55.550,00 EUR; obroki zapadejo v plačilo vsakega 10. dne v mesecu, s tem da prvi obrok zapade v plačilo dne 10.03.2021, zadnji, 12. obrok, pa zapade v plačilo dne 10.02.2022; z morebitnimi zamudnimi obrestmi v višini 12 % letno, s končno zapadlostjo posojila dne 10.02.2022, ter vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve.

imetnik:

1. matična številka: 8510091000
   firma / naziv: SIM FACTOR, finančne storitve, d.o.o.
   naslov: Tacenska cesta 135A, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23710988	10.02.2021 09:40:14	712 - zaznamba izvršbe
21957707	10.02.2021 09:40:14	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23710988
čas začetka učinkovanja 10.02.2021 09:40:14
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu
opr. št. postopka I 144/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. I 144/2023 z dne 20.10.2023.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 21957707
čas začetka učinkovanja 10.02.2021 09:40:14
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Neposredna izvršljivost Notarskega zapisa notarja mag. Janka Kečka opr. št. SV 28/2021 z dne 10.02.2021 glede vseh v tem notarskem zapisu dogovorjenih obveznosti dolžnika - zastavitelja nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, glede katerih je dovoljena poravnava, predvsem pa je neposredno izvršljiv glede obveznosti dolžnika

vrniti upniku ob zapadlosti denarni znesek glavnice v višini 55.000,00 EUR oz. morebitni nižji znesek, v kolikor bo posojilo že delno poplačano, skupaj z obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in vsemi drugimi pripadki.

ID pravice / zaznambe 22086890
čas začetka učinkovanja 10.06.2021 11:15:45
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vknjiba služnostne pravice vzdrževanja, neovirane uporabe, dostopa in dovoza do prečrpalnice Kamenjak, ki stoji na parc. št. 674/4 k.o. Hardek ter vsa dela ob vzdrževanju (rekonstrukcije) obstoječega dovoza do prečrpalnice Kamenjak, na delu zemljišča s parc. št. 674/14 k.o. Hardek in dovoljuje služnostnemu upravičencu vzdrževanja, neovirane uporabe, dostopa in dovoza ter vsa dela ob rekonstrukciji in vzdrževanju vodovoda Hajndl-Ormož DN 200, kot je razvidno iz katastra GJI, v korist pravne osebe: Občina Ormož, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož, matična številka: 5883687.
imetnik:
1. matična številka: 5883687000
   firma / naziv: OBČINA ORMOŽ
   naslov: Ptujska cesta 006, 2270 Ormož

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23320909
čas začetka učinkovanja 18.07.2023 11:10:26
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 53.000,00 EUR
obresti 12 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 10.01.2024
dodatni opis:
Na podlagi Posojilne pogodbe in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve s hipoteko v notarskem zapisu notarja mag. Janka Kečka Opr. št.: SV 147/2023 se vknjiži hipoteka za zavarovanje terjave iz naslova posojila v višini 53.000,00 EUR, s pripadajočimi pogodbenimi obrestmi po obrestni meri v višini 12 % letno, kar se je dolžnik zavezal poravnati v 6 zaporednih mesečnih obrokih, ki zapadejo vsakega 10. dne v mesecu, in sicer prvih 5 obrokov v višini 1.060,00 EUR, ki predstavljajo plačilo obresti, zadnji 6. obrok, v katerega je poleg mesečnega zneska obresti vključeno tudi odplačilo glavnice 53.000,00 EUR, pa v višini 54.060,00 EUR; obroki zapadejo v plačilo vsakega 10. dne v mesecu, s tem da prvi obrok zapade v plačilo dne 10.08.2023, zadnji, 6. obrok, pa zapade v plačilo dne 10.01.2024; z morebitnimi zamudnimi obrestmi v višini zakonske zamudne obrestne mere, povečane za 50 %, s končno zapadlostjo posojila dne 10.01.2024, ter vključno z morebitnimi stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve.
imetnik:
1. matična številka: 8510091000
   firma / naziv: SIM FACTOR, finančne storitve, d.o.o.
   naslov: Tacenska cesta 135A, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23748660	18.07.2023 11:10:26	712 - zaznamba izvršbe
23320910	18.07.2023 11:10:26	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23748660
čas začetka učinkovanja 18.07.2023 11:10:26
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe

podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu
opr. št. postopka I 148/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. I 148/2023 z dne 6.11.2023.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

ID pravice / zaznambe 23320910
čas začetka učinkovanja 18.07.2023 11:10:26
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Neposredna izvršljivost Notarskega zapisa notarja mag. Janka Kečka Opr. št.: SV 147/2023 z dne 18.07.2023 glede vseh v tem notarskem zapisu dogovorjenih obveznosti posojilojemalca-dolžnika-zastavitelja nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, glede katerih je dovoljena poravnava;
predvsem pa je neposredno izvršljiv glede obveznosti dolžnika vrniti upniku ob zapadlosti denarni znesek glavnice v višini 53.000,00 EUR oz. morebitni nižji znesek, v kolikor bo posojilo že delno poplačano, skupaj z obrestmi, morebitnimi zamudnimi obrestmi in vsemi drugimi pripadki.

ID pravice / zaznambe 23404228
čas začetka učinkovanja 11.08.2023 12:28:10
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 29.876,00 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 12.08.2024
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa notarja mag. Janka Kečka opr. št. SV 160/2023 z dne 11.08.2023 se vknjiži hipoteka za zavarovanje terjatve v višini glavnice 29.876,00 EUR;
skupaj s stroški po izjavi dolžnika Klemna Juga s.p. z dne 19.10.2022 v višini 4% mesečno od višine glavnice plus DDV, pri čemer se stroški začnejo obračunavati od 19.12.2022 dalje;
skupaj z notarskimi stroški za sestavo tega notarskega zapisa in stroški vknjižbe hipoteke na podlagi tega notarskega zapisa,
z morebitnimi zakonskimi zamudnimi obrestmi,
s končno zapadlostjo glavnice in stroškov dne 12.08.2024, ter vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve.
imetnik:
1. matična številka: 8510091000
   firma / naziv: SIM FACTOR, finančne storitve, d.o.o.
   naslov: Tacenska cesta 135A, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23404229	11.08.2023 12:28:10	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23404229
čas začetka učinkovanja 11.08.2023 12:28:10
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja mag. Janka Kečka opr. št. SV 160/2023 z dne 11.08.2023 glede vseh v tem notarskem zapisu dogovorjenih obveznosti dolžnika in zastavitelja v zvezi s sporazumom o odplačevanju zapadlega dolga, zapisanega pod točko A) tega notarskega zapisa, s končno zapadlostjo terjatve 12.08.2024;
predvsem pa je neposredno izvršljiv glede obveznosti dolžnika vrniti upniku ob zapadlosti denarni znesek glavnice v višini 29.876,00 EUR oz. morebitni nižji znesek, v kolikor bo terjatev že delno poplačana, skupaj s stroški po izjavi dolžnika Klemna Juga s.p. z dne 19.10.2022 v višini 4% mesečno od višine glavnice plus DDV, skupaj z notarskimi stroški za sestavo tega notarskega zapisa in stroški vknjižbe hipoteke na podlagi tega

notarskega zapisa, z morebitnimi zamudnimi obrestmi, in vsemi drugimi pripadki.

ID pravice / zaznambe 23429415
čas začetka učinkovanja 15.09.2023 11:10:20
vrsta pravice / zaznambe 501 - predznamovana hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 420.000,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Predznamba hipoteke je ustanovljena v zavarovanje terjatve 420.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o predhodni odredbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 16/2023 z dne 15.9.2023.
Ta predhodna odredba velja najdlje do (vključno) dne 9.3.2027.
imetnik:
1. matična številka: 1319175000
   firma / naziv: Addiko Bank d.d.
   naslov: Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23490723
čas začetka učinkovanja 15.09.2023 11:18:45
vrsta pravice / zaznambe 501 - predznamovana hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 72.000,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Predznamba hipoteke je ustanovljena v zavarovanje terjatve 72.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o predhodni odredbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 16/2023 z dne 15.9.2023.
Ta predhodna odredba velja najdlje do (vključno) dne 27.04.2024.
imetnik:
1. matična številka: 1319175000
   firma / naziv: Addiko Bank d.d.
   naslov: Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23586686
čas začetka učinkovanja 22.09.2023 10:41:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 42.994,32 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 42.994,32 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 18/2023 z dne 22.9.2023.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23586687	22.09.2023 10:41:25	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23586687
čas začetka učinkovanja 22.09.2023 10:41:25
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu
opr. št. postopka Z 18/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ormožu, opr. št. Z 18/2023 z dne 22.9.2023.

ID pravice / zaznambe 23626781
čas začetka učinkovanja 25.09.2023 09:00:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 50.196,98 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2023
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 50.196,98 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. VL 63845/2023 z dne 04.09.2023.
imetnik:
1. matična številka: 5103061000
   firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
   naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23626782	25.09.2023 09:00:45	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23626782
čas začetka učinkovanja 25.09.2023 09:00:45
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 63845/2023
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 63845/2023 z dne 04.09.2023.

ID pravice / zaznambe 23669503
čas začetka učinkovanja 04.10.2023 15:33:35
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 75.000,00 EUR
obresti opisno spodaj
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.09.2024
dodatni opis:

- obresti: brezobrestno, v primeru zamude pa z zakonsko zamudno obrestno mero
- zapadlost: 30.9.2024

imetnik:

1. EMŠO: 2612968******
   osebno ime: Srečko Črnčič
   naslov: Spodnje Partinje 028, 2230 Lenart v Slov. goricah

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23704315
čas začetka učinkovanja 10.10.2023 14:50:06
vrsta pravice / zaznambe 306 - zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske pravice
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrožno sodišče na Ptuju
opr. št. postopka P 63/2023
dodatni opis:
Na podlagi tožbe z dne 14.09.2023 in potrdila o vloženi tožbi z dne 06.10.2023 Okrožnega sodišča na Ptuju, opr. št. P 63/2023, tožeče stranke: OBČINA ORMOŽ, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož zoper toženo stranko: Klemen Jug, Senešci 41, 2274 Velika Nedelja, se vpiše zaznamba izbrisne tožbe.

imetnik:

1. matična številka: 5883687000
   firma / naziv: OBČINA ORMOŽ
   naslov: Ptujska cesta 006, 2270 Ormož

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23814782
čas začetka učinkovanja 15.12.2023 14:27:30
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 318 HARDEK **parcela** 674/14 (ID 6944560)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 412.846,56 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 412.846,56 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr.št. I 155/2023 z dne 07.12.2023.

imetnik:

1. matična številka: 1319175000
   firma / naziv: Addiko Bank d.d.
   naslov: Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
19912946

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23814783	15.12.2023 14:27:30	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23814783
čas začetka učinkovanja 15.12.2023 14:27:30
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ormožu
opr. št. postopka I 155/2023
dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ormožu, opr.št. I 155/2023 z dne 07.12.2023.

OBČINA ORMOŽ
PTUJSKA CESTA 6
2270 ORMOŽ

Številka : 3504-0197/2024
Datum : 08.04.2024

POSLOVNO SVETOVANJE, Mateja Rečnik s.p.
DUNAJSKA CESTA 106
1000 LJUBLJANA

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- šifra in ime katastrske občine: **318-Hardek**
- številka zemljiške parcele / parcel: **674/14**

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

št. parcele	oznaka EUP	osnovna namenska raba	podrobnejša namenska raba
674/14	OR 21	stavbno zemljišče	IG - gospodarske cone

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ Občinski prostorski načrt
  - Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021, 12/2023, 21/2023, 65/2023)
- ☒ Prostorski izvedbeni načrti
  - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ekonomsko-poslovna cona Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2021) (ID 1401)
- ☒ Prostorski akti v pripravi:
  - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Ormož (SD OPN OR1) (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 6/2016)
  - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Ormož (SD OPN OR2) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 70/2021) (ID 2772)
  - Program priprave izdelave lokacijskega načrta za Gramoznico Pšičina (Uradni vestnik Občine Ormož št. 11/04)
  - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev farme Krabonja (OPPN Krabonja) (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/2019)
  - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ekonomsko poslovno cono 2 v delu EUP OR 51 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/2022) (ID 3071)
  - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Jurkovec 2 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/2022) (ID 3072)
  - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta ekonomsko-poslovna cona Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/2023) (ID 3792)

4. ZAČASNI UKREPI

5. PREDKUPNA PRAVICA

Občina Ormož ugotavlja, da ima na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož 15/03, 11/04, 3/05, 9/07, 1/16, 1/18) na zgoraj navedenem zemljišču predkupno pravico.
Občina Ormož izjavlja, da na navedenem zemljišču nima predkupne pravice po 84. členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18).
Občina Ormož izjavlja, da na navedenem zemljišču nima predkupne pravice po 62. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

8. PRAVNI REŽIMI

V točki 2 navedeno zemljišče po veljavnih predpisih o zaščiti naravne dediščine v občini Ormož ni del zavarovanih območij naravne dediščine.

V točki 2 navedeno zemljišče oziroma objekt po veljavnih predpisih o zaščiti kulturne dediščine v občini Ormož ni del zavarovanih območij kulturne dediščine.

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ kopija grafičnega dela prostorskega akta

10. PRILOGA: PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

☒ vlagatelj tega podatka ni zahteval

11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Lokacijska informacija je, po 23.členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), takse prosta.

PO POOBLASTILU DIREKTORICE OBČINSKE UPRAVE
številka 021-3/2019 07/32
višji svetovalec za okolje in prostor
Boštjan Najžar

Vročiti:

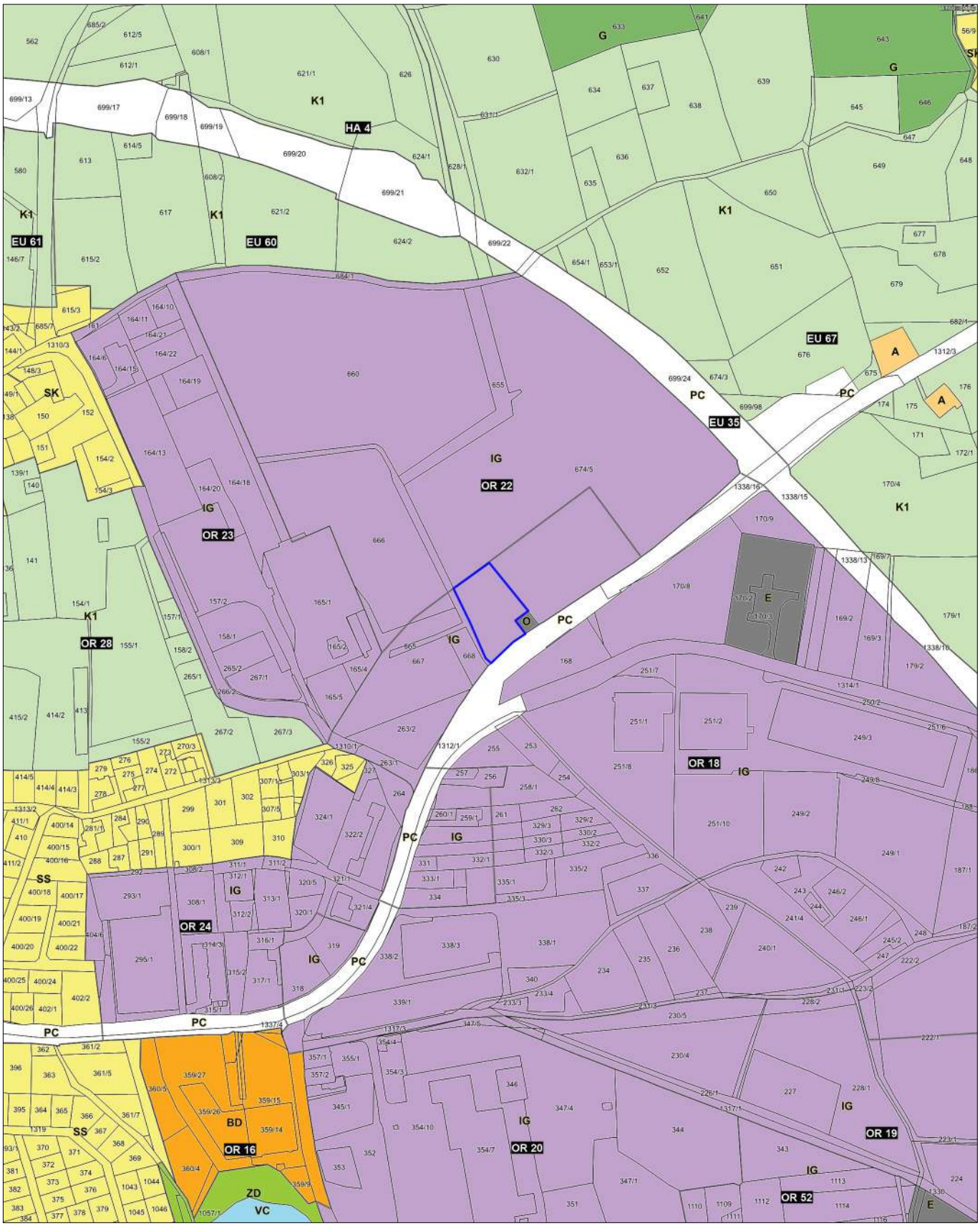
1. Stranka
2. Spis, tu

OBČINA ORMOŽ

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož
(Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta
občine ORMOŽ - namenska raba

Številka: 3504-0197/2024, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

Datum: 08.04.2024

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SS Stanovanjske površine
- SK Površine podeželskega naselja

Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti

Območja proizvodnih dejavnosti

- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT Površine za turizem
- BD Površine drugih območij
- BC Športni centri

Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča

Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic
- PO Ostale prometne površine

E **Območja energetske infrastrukture**

O **Območja okoljske infrastrukture**

A, Av **Površine razpršene poselitve**

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

IV. OBMOČJA VODA

Površinske vode

- VC Celinske vode

Območja vodne infrastrukture

- VI Območja vodne infrastrukture

V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora