

Boga vas, 29.7.2019

## **POROČILO AKTIVNOSTI NADZORA ZA OBDOBJE JANUAR-MAREC 2019**

### **1.1 TEHNIČNI NADZOR**

Tehnični nadzor je po nastopu veljavnosti pogodbe konec aprila 2019 takoj pričel s pregledom realiziranih del za mesec januar, februar in marec 2019 in sproti vzdrževalna dela v jamah v mesecu aprilu in maju, ki so obsegala sprotno nujno vzdrževanje tistih jamskih objektov, ki so trenutno še dostopni.

Tehnični nadzor je za nazaj pregledoval stroške dela in porabo materiala za potrebe izvajanja del kakor tudi za potrebe urejanja površine. Nadzor je pregledal stanje jamskih vzdrževalnih del in sanacijskih in rekonstrukcijskih del na površini glede na potrjene programe zapiranja in potrjene rudarske in gradbene projekte.

Na površini smo nadzorovali izvedbo vzdrževalnih del na dostopnih poteh, čiščenja odvodnjevalnih kanalov, bazenov in prepustov ter kontrolne preglede delno saniranih plazovitih območij, kjer so se le ta izvajala.

Dela po pozicijah so naslednja:

#### **Mesec januar 2019**

### **1.2 Ureditev opuščanih rudniških objektov na površini:**

- a. Vzdržba (poz: 1001):
  - Čiščenje odvodnjevalnih sistemov v jami
  - Urejanje in zavarovanje pohodnih poti v jami
  - Kontrola in redno vzdrževanje elektro strojnih inštalacij
- b. Frančiška rov-likvidacija (poz: 5123):
  - Dela so zaključena
- c. Monitoring (poz: 53010):
  - Vizualni pregledi jame in površine
  - Izdelava poročila meritev posevkov terena
  - Meritve dotokov vode
  - Izvedba postopka za nadgradnjo opreme inklinometrov za on-line meritve

### **1.3 Izvajanje sanacijskih, vzdrževalnih in rekonstrukcijskih del na površini:**

- a. Dela v lastni režiji ( poz. 1009):
  - Izvajanje zimske službe na površinah RTH
  - Vzdrževanje odvodnjevalnih sistemov na površini
- b. Sanacija opuščanega PK Bukova gora ( poz. 5066):
  - Sanacijska dela (vgrajevanje ustreznih materialov v kadunjo) se izvajajo v pridobivalnem prostoru RTH.

c. Obnova zunanjih objektov jaška III ( poz. 5004):

- Izdelava projektne dokumentacije

#### **1.4 Ostala dela v režiji RTH**

- izvajanje meritev nivojev in dotokov vode v jašku Hrastnik I in II, v jami Trbovlje ter na področju površine Hrastnik in Trbovlje.

#### Projektna dokumentacija:

- V teku je izdelava projektne dokumentacije in razpisi. Rudarski projekti:

- RP Likvidacija Talnega rova in povezovalnih objektov
- RP Ureditve platoja Lakonca

Razpisi:

- Rekonstrukcija ceste Padlih borcev v Hrastniku
- Sanacija območja plazu Novi dom
- Ureditev ceste Trbovlje-Hrastnik čez Ojstro-odsek 1
- Rekonstrukcija ceste Hrastnik-Leša
- Obnova industrijske ceste Sušnik-plato Frančiška
- Sanacija in rekultivacija površine nad III in Savskim poljem
- Urejanje površine v pridobivalnem prostoru RTH
- Dobava električne energije do 31.12.2019
- strojne storitve
- elektro storitve
- Storitve likvidacijskih in zapiralnih del v jamskih objektih ter sanacijskih del na površinah RTH
- Dokončna sanacija opuščene kamnoloma Vode - biološka sanacija

#### **1.5 Separacija**

a. Dokončna ureditev površin separacije:

- Izdelava projektne dokumentacije

#### **1.6 Pregled sklepov in razpisnih dokumentacij**

Podano v poročilu finančnega nadzora.

#### **1.7 Pregled delno revidirane situacije I-III 2019**

### **POROČILO PREGLEDA REVIDIRANE SITUACIJE JANUAR 2019**

#### **1. TEHNIČNI NADZOR**

Tehnični nadzor je v času od 27.4.2019 do 30.6.10.2019 pregledal porabo materiala za potrebe izvajanja vzdrževalnih del na področju jame Hrastnik, Ojstro in Trbovlje, kakor tudi za potrebe urejanja

površine v lastni režiji in zunanjih izvajalcev ter ugotovil, da je bil material porabljen in vgrajen skladno s projekti in delovnimi nalogami predvidenimi v mesečnem planu za obdobje januar 2019.

Tehnični nadzor je pregledal prispele račune in porabo materiala za mesec januar 2019. V nadaljevanju podajamo poročilo po sklopih.

Začasno izločeni računi:

- Ni bilo primerov.

Izločen račun:

- Ni bilo primerov.

### **Mesec februar 2019**

#### **1.2 Vzdržba in ureditev opuščениh rudniških objektov na površini:**

- a. Vzdržba (poz: 1001):
  - Čiščenje odvodnjevalnih sistemov v jami
  - Urejanje in zavarovanje pohodnih poti v jami
- b. Monitoring (poz: 53010):
  - Vizualni pregledi jame in površine
  - Izdelava poročila o izvajanju monitoringa za I. 2018
  - Analiza površinskih (izcednih) vod – polletne meritve
  - Izbira izvajalca in začetek vgradnje sond za avtomatsko merjenje inklinacij na treh inklinometrih

#### **1.3 Izvajanje sanacijskih, vzdrževalnih in rekonstrukcijskih del na površini:**

- a. Dela v lastni režiji ( poz. 1009):
  - Izvajanje zimske službe na površinah RTH
  - Vzdrževanje odvodnjevalnih sistemov na površini
- b. Obnova ceste komunalnih vodov in meteorne kanalizacije Krištandolska cesta ( poz. 5063):
  - Nadaljevanje del faza 3 (asfaltiranje),
  - Dela končana v okviru razpoložljivih sredstev.
- c. Sanacija opuščene PK Bukova gora ( poz. 5066):
  - Sanacijska dela ( vgrajevanje EF pepela) se izvajajo v pridobivalnem prostoru RTH. Zbiranje ponudb za dodatne količine ustreznih materialov
- d. Sanacija in rekultivacija površine nad Savskim poljem ( poz. 5131):
  - Izdelava odvodnjevalnega kanala; Krak-Savsko polje – umirjevalnik 3.polje: nadaljevanje izvajanja del po pogodbi
- e. Sanacija in rekultivacija površine nad Savskim poljem-odvodnjevanje ( poz. 51311):
  - Izdelava odvodnjevalnega kanala med področjem Lakonca in glavnim zbiralnikom.
- f. Sanacija in rekultivacija kamnoloma Vode( poz. 5083):
  - Nadaljevanje rekultivacije zgornjega dela-pogozdovanje.

g. Obnova zunanjih objektov jaška III ( poz. 5004):

- Izdelava projektne dokumentacije

#### **1.4 Ostala dela**

- izvajanje meritev nivojev in dotokov vode v jašku Hrastnik I in II, v jami Trbovlje ter monitoring na področju površine Hrastnik in Trbovlje.

#### **1.5 Separacija**

a. Dokončna ureditev površin separacije

- Izdelava projektne dokumentacije

#### **1.6 Pregled sklepov in razpisnih dokumentacij**

Podano v poročilih finančnega nadzora.

#### **1.7 Pregled delno revidirane situacije I-III 2019**

## **POROČILO PREGLEDA REVIDIRANE SITUACIJE FEBRUAR 2019**

### **1. TEHNIČNI NADZOR**

Tehnični nadzor je v času od 27.4.2019 do 30.6.10.2019 pregledal porabo materiala za potrebe izvajanja vzdrževalnih del na področju jame Hrastnik, Ojstro in Trbovlje, kakor tudi za potrebe urejanja površine v lastni režiji in zunanjih izvajalcev ter ugotovil, da je bil material porabljen in vgrajen skladno s projekti in delovnimi nalogami predvidenimi v mesečnem planu za obdobje februar 2019.

Tehnični nadzor je pregledal prispеле račune in porabo materiala za mesec februar 2019. V nadaljevanju podajamo poročilo po sklopih.

Začasno izločeni računi:

- Ni bilo primerov.

Izločen račun:

- Ni bilo primerov.

### **Mesec marec 2019**

#### **1.2 Vzdržba in ureditev opuščanih rudniških objektov na površini:**

- a. Vzdržba (poz: 1001):
- Čiščenje odvodnjevalnih sistemov v jami
  - Urejanje in zavarovanje pohodnih poti v jami
  - Kontrola in redno vzdrževanje elektro strojnih inštalacij

### 1.3 Izvajanje sanacijskih, vzdrževalnih in rekonstrukcijskih del na površini:

Dela v lastni režiji (poz. 1009):

- Sečnja in spravilo polomljenega drevja na površinah RTH
- Vzdrževanje odvodnjevalnih sistemov na površini

- a. Sanacija opuščene PK Bukova gora ( poz. 5066):
- Sanacijska dela ( vgrajevanje EF pepela) se izvajajo v pridobivalnem prostoru RTH. Zbiranje ponudb za dodatne količine ustreznih materialov
- b. Sanacija in rekultivacija površine nad Savskim poljem ( poz. 51313):
- Namestitev zaščitnih ograj, pripravljala dela.
- c. Sanacija in rekultivacija površine nad Savskim poljem-odvodnjevanje ( poz. 51311):
- Izdelava odvodnjevalnega kanala; Krak-Savsko polje – umirjevalnik 3.polje: nadaljevanje izvajanja del po pogodbi
- d. Ureditev odvodnjevanja na območju Studenci( poz. 50983):
- Plaz Studence: zbiranja ponudb, izbira izvajalcev za posamezne faze, uvedba v delo
- e. Sanacija in rekultivacija kamnoloma Vode( poz. 5083):
- Nadaljevanje rekultivacije zgornjega dela-pogozdovanje.
- f. Obnova industrijske ceste Sušnik plato Frančiška( poz. 5131):
- Nadaljevanje izvajanja del po pogodbi
- g. Obnova ceste komunalnih vodov in meteorne kanalizacije Krištandolska cesta ( poz. 5063):
- Nadaljevanje del po pogodbi
- h. Obnova zunanjih objektov jaška III ( poz. 5004):
- Izdelava projektne dokumentacije
- i. Sanacija in rekultivacija plazovitih območij ( plaz Novi Dom) ( poz. 50984):
- Aktivnost začasno ustavljena.
- j. Likvidacija/obnova jaška Hrastnik II ( poz. 5111):
- Nadaljevanje del po pogodbi-demontaža opreme.
- k. Talni rov ( poz. 5135):
- Izvedba zapiralnih del za likvidacijo Talnega rova.
- l. Budnov rov ( poz. 5138):
- Ureditev portala in okolice Budnovega rova.

#### **1.4 Ostala dela v režiji RTH**

- izvajanje meritev nivojev in dotokov vode v jašku Hrastnik I in II, v jami Trbovlje ter na področju površine Hrastnik in Trbovlje.

#### **1.5 Separacija**

- a. Rušenje drobilnice 1 (poz. 5114):
  - Dela končana.

#### **1.6 Pregled sklepov in razpisnih dokumentacij**

Podano v poročilih finančnega nadzora.

#### **1.7 Pregled delno revidirane situacije I-III 2018**

## **POROČILO PREGLEDA REVIDIRANE SITUACIJE MAREC 2019**

### **1. TEHNIČNI NADZOR**

Tehnični nadzor je v času od 27.4.2019 do 28.6.10.2019 pregledal porabo materiala za potrebe izvajanja vzdrževalnih del na področju jame Hrastnik, Ojstro in Trbovlje, kakor tudi za potrebe urejanja površine v lastni režiji in zunanjih izvajalcev ter ugotovil, da je bil material porabljen in vgrajen skladno s projekti in delovnimi nalogami predvidenimi v mesečnem planu za obdobje marec 2019.

Tehnični nadzor je pregledal prispele račune in porabo materiala za mesec marec 2019. V nadaljevanju podajamo poročilo po sklopih.

Začasno izločeni računi:

- Ni bilo primerov.

Začasno izločeni računi:

- Ni bilo primerov.

#### **Poročilo o stanju dinamike zapiralnih del v obdobju januar-marec 2019**

**Na deloviščih in gradbiščih so se v prvem kvartalu (januar-marec 2019) zapiralna in sanacijska dela ter rekonstrukcijska dela nadaljevala z nadaljevanjem izvajanja tistih postavk iz leta 2018, ki še imajo zagotovljena sredstva oziroma so se dela izvajala s pokrivanjem iz lastnih virov RTH. Zaradi zaostankov**

pogojenih z slabimi vremenskimi razmerami v prvem tromesečju 2018 in kasneje še pomanjkanjem finančnih sredstev RTH ni uspel nadoknaditi neizvedene realizacije oziroma predvidene dinamike po Programu zapiranja za 2018 kljub zagotovitvi pospešenega in neprekinjenega izvajanja del s strani zunanjih izvajalcev in zahtev po doslednem spoštovanju pogodbenih rokov. Vsled tega so se nekatere aktivnosti nadaljevale tudi v letu 2019, za kar je bilo potrebno sprejeti nov zakon in nov Srednjeročni program postopnega zapiranja RTH za obdobje 2019-2020. Nadzor je še nadalje zahteval v prvi vrsti forsiranje nezaključenih aktivnosti iz Srednjeročnega programa, za kar je pripravil seznam prioritetenih aktivnosti in ga posredoval vodstvu RTH in na MZI že v letu 2018. Zlasti bo potrebno pospešiti dinamiko zapiralnih, sanacijskih in rekonstrukcijskih ter rušitvenih del na naslednjih ključnih pozicijah oziroma območjih ter objektih:

**Pozicija Območje / objekti:**

- 5003 Sanacija površine nad Kotnim poljem (zaključeno bo v 2019)
- 5098 Sanacija in rekultivacija plazovitih območij:
- 50982 Ureditev odvodnjevanja med področjem Blate in Brnica (zaključeno bo v 2019)
- 50983 Ureditev odvodnjevanja na območju Studenci (zaključeno bo v 2019)
- 50984 Sanacija in rekultivacija plazovitih območij (Plaz Novi dom) (zaključeno bo v 2019)
- 5120-5140 Ureditev opušenih. rud. objektov na pov. (Talni rov) (izvaja se likvidacijska dela-zaključeno bo v 2019)
- 5083 Sanacija in rekultivacija kamnoloma Vode (tehnična sanacija-zaključeno je bilo v 2018, biotehnična sanacija z rekultivacijo in odvodnjevanje s priključkom na vodotok-zaključeno bo v 2019)
- 5110 Ureditev območja Resnica (zaključeno bo v 2019)
- 5073 Rušenje opušenih objektov na površini (zaključeno bo v 2019)
- 51313 Sanacija in rek. površine nad Savskim poljem-formiranje površin (zaključeno bo v 2019)
- 5111 Likvidacija/obnova jaška Hrastnik 2 (izvaja se likvidacijska dela-zaključeno bo v 2019)

**Kot nadzor smo od RTH zahtevali naslednje:**

1. **Prioritetno je potrebno izvesti dela za dokončno zapiranje zadnjih 2 jamskih objektov-vhodov in dokončati ekološko prostorsko sanacijo površine: Prednostne postavke, ki jih je treba še izvesti so naslednje:**
  - Likvidacija vhoda Talni rov, povezava na Bedia vpadnik, proga III. (začela so se pripravljala dela, zaključeno bo še v 2018)
  - Likvidacija Jašek Hrastnik 2 od nivoja zveznega obzorja do površine (začela so se pripravljala dela, zaključeno bo v 2019)
  - Sanacija površine nad III. In Savskim poljem (Trbovlje)-biotehnična sanacija in rekultivacija
  - Sanacija plazu Studenci
  - Sanacija plazu Novi dom
  - Vzdrževalna dela

**Zaključek:**

Zaradi zaostankov pogojenih z slabimi vremenskimi razmerami v prvem tromesečju 2018 in kasneje še pomanjkanjem finančnih sredstev RTH do 31.12.2018 ni uspel nadoknaditi neizvedene realizacije oziroma predvidene dinamike po Programu zapiranja za 2018 kljub zagotovitvi pospešenega in neprekinjenega izvajanja del s strani zunanjih izvajalcev in zahtev po doslednem spoštovanju pogodbenih rokov. Vsled tega se nekatere aktivnosti nadaljujejo tudi v letu 2019, za kar je bilo

**potrebno sprejeti nov zakon in izdelati program zapiranja za obdobje 2019-2020. Pri tem bo potrebno prioriteto zaključiti zapiralna dela za likvidacijo zadnjih dveh vhodov v jamo (Talni rov in jašek Hrastnik 2) ter izvesti oziroma dokončati sanacijo preostale degradirane površine ter izpeljati vse upravne postopke za opustitev izkoriščanja.**

Pripravil:

Željko Sternad, univ.dipl.inž.rud. in geotehnol.

## **2. POROČILO FINANČNEGA NADZORA**

**Poročilo finančnega nadzora je podano v prilogi 1.**



**POROČILO O IZVAJANJU NADZORA  
VREDNOTENJA NEPREMIČNIN IN PREMIČNIN  
v sklopu tehničnega in finančnega nadzora nad izvajanjem programa  
postopnega zapiranja Rudnika Trbovlje–Hrastnik v obdobju 2019–2020  
za obdobje januar-marec 2019**

NAROČNIK	GEOSTERN d.o.o., Boga vas 2, Šentvid pri Stični;
UPORABNIK	naročnik in Ministrstvo za infrastrukturo;
IZVAJALEC	Dodoma d.o.o., Partizanska 13a, Maribor;
ŠT. POROČILA	179262
VRSTA POROČILA	kvartalno poročilo I.kv. 2019
ŠT. DEL. NALOGA	116216
DATUM POROČILA	29.07.2019
NADZORNIK	Jožef Murko



## 1 IZHODIŠČA

**Naročnik** izvajanja nadzora vrednotenja nepremičnin in premičnin v sklopu tehničnega in finančnega nadzora nad izvajanjem programa postopnega zapiranja Rudnika Trbovlje–Hrastnik v obdobju 2019–2020 je družba GEOSTERN d.o.o., Boga vas 2, Šentvid pri Stični, ki je glavni izvajalec izvajanja tehničnega in finančnega nadzora nad izvajanjem programa postopnega zapiranja Rudnika Trbovlje–Hrastnik v obdobju 2019–2020.

**Uporabnik** obravnavanega poročila o oceni vrednosti je naročnik in Ministrstvo za infrastrukturo RS.

**Vrsta poročila** : kvartalno poročilo za obdobje I-III 2019.

**Obseg dela:** Nadzor vrednotenja nepremičnin in premičnin obsega:

- Pregled letnega programa dezinvestiranja.
- Kontrola naročanja in uporabe posameznih cenitev.
- Zaključni pregledi celotnega procesa;

**Datum poročila** : poročilo je bilo izdelano dne 29.07.2019.

**Izvajalec:** Predmetni nadzor in poročilo je izvedlo podjetje DODOMA d.o.o. s sedežem na naslovu Partizanska cesta 13/a v Mariboru, zanj pa ga je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, strojev in opreme Jožef Murko.<sup>1</sup>

## 2 PREGLED LETNEGA PROGRAMA DEZINVESTIRANJA

Družba RTH d.o.o. mi je posredovala dokument Program postopnega zapiranja rudnika Trbovlje – Hrastnik za obdobje 2019 – 2020 (PPZ RTH 19-20) z dne 4.4.2019 in Prilogo 1 K PPZ RTH 19-20. Na podlagi pregleda programa ugotavljam:

V tč. 6.4 Gospodarjenje s premoženjem - je podan le grobi obseg nepremičnega in premičnega premoženja. Specifikacija premoženja, ki je predmet dezinvestiranja, ni priložena.

V tč. 6.4.2 Upravni postopki v povezavi s premoženjem - je podana zahteva za izdelavo tržne vrednosti nepremičnin za prodajo in izdelava Metodologije za oceno nadomestila za stvarno služnost na stavbnih in kmetijskih zemljiščih ter gozdovih, ki so v lasti RTH d.o.o.

V tč. 9.1 Prodaja nepremičnin - je podan protokol, ki govori, da ima družba izdelan načrt prodaje nepremičnin. Prodaje pa se vršijo na podlagi javno objavljenih razpisov in s pogajanjem s pripoznanimi kupci.

V tč. 9.2 Prodaja opreme in materiala - ni podan zahtevani protokol za prodajo opreme in materiala, prav tako ni zahtevana predhodna ocena vrednosti opreme in materiala.

Ocenjujem, da velja načelo gospodarnosti.

---

<sup>1</sup> Imenovani ima imenovanje za sodnega cenilca za gradbeništvo-nepremičnine in imenovanje za sodnega izvedenca za gradbeništvo-gradbeništvo splošno, geotehnika ter je vpisan v imenik sodnih cenilcev in pri Ministrstvu za pravosodje ([www.mp.gov.si/si/storitve/uporabni\\_seznami\\_imeniki](http://www.mp.gov.si/si/storitve/uporabni_seznami_imeniki)).

Imenovani ima Odločbo Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) št. DOS-P-1/19-104 z dne 25.02.2019 in Odločbo Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) št. DON-P-1/19-431 z dne 25.02.2019, s katerima se mu je podaljšalo veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, strojev in opreme do 3.3.2022 in je vpisan v imenik pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, strojev in opreme pri SIR ([www.si-revizija.si](http://www.si-revizija.si))

V tč. 9.5 Načrtovani lastni viri – je podana Tabela 18, iz katere so razvidno predvideni prihodki iz naslova dezinvestiranja, dajanja nepremičnin v najem in izvajanja storitev.

	2019	2020	Skupaj
Stavbe	530.000	250.000	780.000
Zemljišča	150.000	180.000	330.000
Oprema	250.000	30.000	280.000
Material	150.000	60.000	210.000
Najem	50.000	30.000	80.000
Prodaja storitev	350.000	250.000	600.000
<b>Prejemki skupaj</b>	<b>1.480.000</b>	<b>800.000</b>	<b>2.280.000</b>

Sklep : na podani plan nimam pripomb. Družba mora namreč vso premoženje odprodati do 31.12.2020.

### 3 KONTROLA NAROČANJA IN UPORABE POSAMEZNIH CENITEV

#### 3.1 NAROČANJE CENITEV

Družba RTH d.o.o. mi ni posredovala dokumentacije o naročanju cenitev, zato se glede tega ne morem opredeliti. V tč. 9.1 Prodaja nepremičnin in v tč. 9.2 Prodaja opreme in materiala namreč ni podan zahtevani protokol naročanja cenitev. Ocenjujem, da velja načelo gospodarnosti.

Iz izseka iz poročila Točka 1. Prodaja premoženja obdobje 1-3 z dne 2.7.2019 je razvidno, da je za leto 2019 planiran strošek izvedbe ocen vrednosti v višini 40.000 €, v obdobju I-III pa je že realiziran strošek v višini 30.200 € oz. 75,5 % planiranega.

#### 3.2 PREGLED CENITEV NEPREMIČNIN

Pregled obstoječih ocen ni opravljen v skladu s SPS<sup>2</sup> 7. Določilo 22 čl. 3 ZSPDSLS-1 opredeljuje pregled/revizijo kot ponovni pregled že izdelane cenitve z namenom ugotovitve, ali cenitev izraža realno tržno vrednost stvarnega premoženja. V skladu z določilom 16 SPS 7 pa mora pregledovalec v primeru, da se izreka o višini in ustreznosti ocene vrednosti, ocenjene v pregledovanem poročilu, obvezno izdelati novo oceno vrednosti v ločenem poročilu o oceni vrednosti. Ker obseg nalog, ki so bile predmet javnega naročila, ne zajema ponovnih ocen vrednosti, se o njih ne smemo in ne želimo opredeljevati.

Dne 18.7.2019 nam je družba RTH d.o.o. posredovala dopis MJU z dne 10.7.2019, iz katerega je razvidno, da se določbe ZSPDSLS-1 od 10.3.2018 ne uporabljajo več za ravnanje s stvarnim premoženjem v lasti javnega podjetja, kot gospodarske družbe. Ker ta določba vsebinsko bistveno posega v delo nadzora vrednotenja nepremičnin in premičnin, v nadaljevanju podajamo izsledke nadzora kot sledi.

V nadaljevanju opozarjamo naročnika na naslednje nejasnosti oz. pomanjkljivosti.

Družba RTH d.o.o. mi je posredovala naslednje ocene vrednosti nepremičnin:

<sup>2</sup> SPS – Slovenski poslovno finančni standard

1. Poročilo-povzetek o oceni tržne in likvidacijske vrednosti nepremičnine na dan 30.10.2018 za poslovni objekt na naslovu Ulica prvoborcev 1a, Hrastnik, ter zemljišče parc.št. 239/4,5,9, 331/11, 336/6, 384/3 in 1483/17, vse k.o. Hrastnik-mesto, ki ga je izdelal dne 4.11.2018 cenilec stvarnega premoženja-nepremičnine z licenco SIGRAS g. Jožef Lukmar iz Zagorja ob Savi;
2. Poročilo o oceni vrednosti nepremičnin družbe RTH d.o.o. Trbovlje na dan 31.12.2017 na več lokacijah v Zasavju in v Črnomlju, ki ga je dne 19.2.2018 izdelala družba Dominus d.o.o. iz Ljubljane, v njenem imenu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremični g. Janez Kratnar;
3. Poročilo o oceni vrednosti nepremičnin družbe RTH d.o.o. Trbovlje na dan 11.02.2019 na več lokacijah v Zasavju, ki ga je dne 11.3.2019 izdelala družba Estimia d.o.o. iz Maribora, v njenem imenu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremični g. Grega Hojnik;

### **Pregled poročila pod tč. 1 :**

Veljavnost cenitve : Poročilo velja do 30.10.2019 ob predpostavki, da je veljavnost cenilnega poročila eno leto.

Kompetentnost ocenjevalca : Poročilo je izdelal dne 4.11.2018 cenilec stvarnega premoženja-nepremičnine z licenco SIGRAS g. Jožef Lukmar iz Zagorja ob Savi.

- Licenca, s katero se identificira cenilec, ni navedena v tč. 35 ZSPDSLS-1;
- Iz vpogleda v imenik sodnih cenilcev je razvidno, da ima g. Jožef Lukmar imenovanje za sodnega cenilca gradbeništvo-visoke gradnje, nima pa imenovanja za sodnega cenilca gradbeništvo-nepremičnine, za katerega MP zahteva poseben preizkus strokovnosti za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

Skladnost s MSOV<sup>3</sup> : Povzetek poročila, ki sem ga prejel, obsega 6 strani. Na podlagi obsega povzetka ne morem preveriti resničnost izjav, ki jih je podal cenilec na strani 2 (označeno z 1) povzetka.

Sklep : ocenjujem, da je upoštevajoč dopis MJU z dne 10.7.2019, iz katerega je razvidno, da se določbe ZSPDSLS-1 od 10.3.2018 ne uporabljajo več, g. Jožef Lukmar primeren cenilec obravnavanega premoženja.

### **Pregled poročila pod tč. 2 :**

Veljavnost cenitve : Poročilo velja do 31.12.2018 ob predpostavki, da je veljavnost cenilnega poročila eno leto.

Sklep : upoštevajoč dopis MJU z dne 10.7.2019, iz katerega je razvidno, da se določbe ZSPDSLS-1 od 10.3.2018 ne uporabljajo več, se postavlja vprašanje, kdaj je poročilo zastaralo? Odgovor daje vpogled na obravnavani segment trga nepremičnin.

### **Pregled poročila pod tč. 3 :**

Veljavnost cenitve : Poročilo velja do 11.02.2020 ob predpostavki, da je veljavnost cenilnega poročila eno leto.

---

<sup>3</sup> MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017

Kompetentnost ocenjevalca : Poročilo je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Skladnost s MSOV : cenilec je ustrezno predstavil nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja, namen, datum poročila in podlago vrednosti. Na podlagi analize trga nepremičnin je z uporabo načina tržnih primerjav in na donosu zasnovanega načina z upoštevanjem primernih prilagoditev in mere kapitalizacije podal ocenjene tržne vrednosti in ocenjene likvidacijske vrednosti ob premisi prisilne prodaje.

Sklep : mnenja sem, da je poročilo skladno z MSOV. Družba RTH d.o.o. je na podlagi zakona od 11.2.2019 v postopku redne likvidacije z rokom zaključka likvidacije do 31.12.2020.

### 3.2 PREGLED CENITEV PREMIČNIN

V tč. 9.2 Prodaja opreme in materiala - ni podan zahtevani protokol za prodajo opreme in materiala, prav tako ni zahtevana predhodna ocena vrednosti opreme in materiala. Ocenjujem, da velja načelo gospodarnosti.

Družba RTH d.o.o. mi je posredovala naslednje ocene vrednosti nepremičnin:

1. Poročilo o oceni tržne vrednosti ob predpostavki prisilne prodaje strojev in opreme ter nadomestnih delov v družbi RTH d.o.o. Trbovlje v likvidaciji na dan 11.02.2019, ki ga je dne 1.3.2019 izdelala družba Samps d.o.o. iz Bleda, v njenem imenu pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme g. Slavko Stošicki;

#### **Pregled poročila pod tč. 1 :**

Veljavnost cenitve : Poročilo velja do 11.02.2020 ob predpostavki, da je veljavnost cenilnega poročila eno leto.

Kompetentnost ocenjevalca : Poročilo je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme.

Skladnost s MSOV : cenilec je ustrezno izbral podlago vrednost in datum ocenjevanja glede na namen ocenjevanja, predstavil strukturo strojev in opreme, podal analizo stanja v panogi ter na podlagi nabavnovrednostnega načina podal oceno tržne (poštene) vrednosti in ocenjene likvidacijske vrednosti ob premisi prisilne prodaje.

Sklep : mnenja sem, da je poročilo skladno z MSOV.

### 3.3 UPORABA CENITEV

#### **Nepremičnine :**

Iz izseka iz poročila Točka 1. Prodaja premoženja obdobje 1-3 z dne 2.7.2019 je razviden obseg prodaj nepremičnin v obdobju I-III.

Iz Excelove tabele »Prodaje 1-6 2019 Nada« z dne 2.7.2019 je razvidno, da so vse prodaje bile izvedene v soglasju z nadzornim svetom družbe. Prodajalec RTH d.o.o. je nepremičnine

prodajal po funkcionalnih celotah in je zato primerjava po posameznih ocenjenih in doseženih vrednostih otežena.

Št.P	Št.pog.	KO	Parc.št.	Št.st.d.st.	Inv.št.	KSV	LV	TV	Kupnina
1.	3670/2019	1871	1397/851			72,31	1.207,50	1.725,00	2.940,74
1.	3670/2019	1871	1397/852			8,64	10,50	15,00	35,49
2.	3678/2019	1871	887/202			10.320,00	1.806,00	2.580,00	4.902,00
3.	3680/2019	1871	887/201			10.320,00	1.806,00	2.580,00	4.902,00
4.	3677/2019	1871	85/2			403,94	990,50	1.415,00	3.396,00
5.	3669/2019	1871	1397/854			308,29	374,50	535,00	1.265,81
5.	3669/2019	1871	1397/855			157,73	1.323,00	1.890,00	4.471,74
5.	3669/2019	1871	2041			180,27	105,00	150,00	354,90
6.	3679/2019	1871	887/203			11.140,00	1.949,50	2.785,00	5.291,50
7.	3673/2019	1871	1397/809			211,88	1.792,00	2.560,00	3.072,00
7.	3673/2019	1871	1397/849			36,01	304,50	435,00	522,00
8.	3671/2019	1870	250/4			44,65	449,40	642,00	2.140,00
9.	3601/2018 ANEKS 1	1855	384/24				80,85	115,50	808,50
9.	3601/2018 ANEKS 1	1855	384/20			320,41	112,35	160,50	1.123,50
10.	3675/2019	1855	84/22			28,95	323,75	477,50	815,85
10.	3675/2019	1855	84/22			28,95	323,75	477,50	815,85
11.	3674/2019	1855	84/23			128,32	1.435,00	2.050,00	3.616,20
12.	3676/2019	1871	1397/811			107,59	910,00	1.300,00	1.300,00
12.	3676/2019	1871	1397/812			39,73	336,00	480,00	480,00
13.	3682/2019	1855		554-58	73645	148,43	3.575,12	5.107,31	6.301,25
13.	3682/2019	1855		554-62	73645	162,92	3.924,05	5.605,78	6.916,25
13.	3682/2019	1855		554-66	73645	157,47	3.792,85	5.418,35	6.785,00
13.	3682/2019	1855		554-93	73645	64,93	1.563,80	2.234,01	2.756,25
13.	3682/2019	1855	384/24			224,70	149,63	213,75	1.496,25
14.	3681/2019	1855		554-59	73645	74,11	1.785,08	2.550,11	3.146,25
14.	3681/2019	1855		554-60	73645	93,11	2.242,52	3.203,60	3.952,50
14.	3681/2019	1855		554-63	73645	142,63	3.435,40	4.907,72	6.055,00
14.	3681/2019	1855		554-66	73645	157,47	3.792,85	5.418,35	6.848,75
14.	3681/2019	1855		554-93	73645	64,93	1.563,80	2.234,01	2.756,25
14.	3681/2019	1855	384/24			224,70	149,63	213,75	1.496,25
15.	3684/2019	1855		554-94	skupni del	822,13			2.147,91
16.	3685/2019	1855		554-81	73645	4.186,79	4.794,96	6.849,94	8.789,30
17.	3672/2019	1871	1397/810				2.338,00		3.624,00
17.	3672/2019	1871	1397/849				0,00		522,00
18.	3687/2019	1871	87/2				643,51	1.013,00	5.470,20
18.	3687/2019	1871	85/1				222,01	365,20	986,04
18.	3687/2019	1871	87/2				245,46	386,40	2.086,56
18.	3687/2019	1871	85/1				96,29	158,40	427,68
18.	3687/2019	1871	85/1				96,29	158,40	427,68
19.	3691/2019	1855	239/5						
19.	3691/2019	1855	239/9						
19.	3691/2019	1855	333/11						
19.	3691/2019	1855	333/6						
19.	3691/2019	1855	384/3						
19.	3691/2019	1855	1483/17						
19.	3691/2019	1855	239/4				3.417,15		
19.	3691/2019	1855		547		75320	147.385,90	245.000,00	250.100,00

**Sklep** : mnenja sem, da je gre v obravnavanih prodajah za ustrezno uporabo ocenjenih vrednosti nepremičnin.

#### **Oprema in material :**

Iz Excelove tabele »Prodaja rabljene opreme I-3 2019« z dne 26.4.2019 je razviden obseg prodanega premoženja. Prav tako je razvidno, da večina opreme ni bila ocenjena. Postopek določitve prodajne cene mi ni znan.

ŠT. RAČ.	NAZIV OPREME	Kol	e.m.	kupnina	LV	TV
1	osebni avtomobil FIAT PANDA LJ EV-713	1	kom	5.257,00	1.340,00	1.262,00
2	stol daktilo	1	kom	15,00	0,00	0,00
3	garderobna omara	1	kpl	20,00	0,00	0,00
4	kosilnica Muta – nepopolna	1	kom	65,57	0,00	0,00
5	VITEL PV 11/15 KW	1	kom	286,89	0,00	0,00
5	reduktor SBN 160	1	kom	250,00	0,00	0,00
24	monitor philips 24"	1	kom	14,00	0,00	12,00
24	monitor philips 24"	1	kom	12,00	0,00	0,00
25	stol ergomatic z roko	1	kom	10,00	0,00	2,00
26	stol daktilo	1	kom	10,00	0,00	2,00
27	stol pisarniški, visok naslon, vrtiljak	1	kom	10,00	0,00	2,00
27	stol daktilo	1	kom	10,00	0,00	0,00
28	stol ergoflex	1	kom	15,00	0,00	12,00
29	stol daktilo	1	kom	10,00	0,00	4,00
30	stol daktilo	1	kom	10,00	0,00	4,00
31	stol apolo	1	kom	10,00	0,00	1,00
32	stol ergomatic z roko	1	kom	10,00	0,00	2,00
32	stol daktilo	1	kom	10,00	0,00	4,00
33	stol pisarniški, visok naslon, vrtiljak	1	kom	10,00	0,00	7,00
78	omara kovinska	1	kom	25,00	4,00	
79	omara z nadviškov – steklena	1	kom	10,00	0,00	
79	omara z nadviškov – steklena	1	kom	10,00	0,00	
79	omara z nadviškov – steklena	1	kom	10,00	0,00	
80	Omara	1	kom	8,00	5,00	
80	Omara	1	kom	8,00	5,00	
80	predalnik – kovinski	1	kom	15,00	0,00	
80	predalnik – kovinski	1	kom	15,00	0,00	
80	stol	1	kom	10,00	4,00	
81	omara z nadviškom	1	kom	15,00	0,00	
81	omara z nadviškom	1	kom	15,00	0,00	
121	črpalka za diesel gorivo	1	kom	245,90	0,00	
124	podnožje stroja za popravilo cilindrov	1	kom	245,90	0,00	
122	trifazni kratkostični asinhronski elektromotor 90 kw	1	kom	286,88	0,00	
122	trifazni kratkostični asinhronski elektromotor 22 kw	1	kom	81,97	0,00	
122	trifazni kratkostični asinhronski elektromotor 22 kw	1	kom	81,97	0,00	
122	aksialni cevni ventilator AV 400-A	1	kom	163,93	0,00	
122	aksialni cevni ventilator AV 600-A	1	kom	204,92	0,00	
122	aksialni cevni ventilator AV 600-A	1	kom	204,92	0,00	
122	potopna črpalka BS 2201 -430	1	kom	327,87	0,00	
122	potopna črpalka BS 2400-420	1	kom	491,80	0,00	
122	uvodnice, vtičnice, vn podnožja, tipkala	1	kpl	368,85	0,00	
122	elektro vitel	1	kom	200,00	0,00	
122	monoblock svedri	1	kom	80,00	0,00	
122	Vijaki	1	kom	20,00	0,00	
158	kompresor ATLAS COPCO XAS	1	kom	1.885,25	229,50	
161	sestavljena pisarniška miza	1	kom	40,00	0,00	
162	pisalna miza	1	kom	21,50	2,10	
162	Stol	1	kom	15,40	2,80	
204	paleta za transport	1	kom	8,20	0,00	
207	jamski voziček	1	kom	155,74	0,00	
207	tlačna posoda	1	kom	409,84	0,00	
207	rezervoar za kurilno olje	1	kom	491,80	0,00	
210	mulčar na roki	1	kom	655,74	117,70	
211	OMARA VISOKA, ETIMOA, ČEŠNJA	1	kom	15,00	5,60	
211	OMARA VISOKA, ETIMOA, ČEŠNJA	1	kom	15,00	5,60	
211	OMARA ZA REGISTRATORJE - VIS.	1	kom	15,00	2,80	
223	Cisterna	1	kom	122,95	0,00	
224	pisarniška omara – nizka	1	kom	15,00	4,90	
224	Predalnik	1	kom	15,00	0,00	
224	pisarniška miza	1	kom	30,00	7,70	
225	transportni valjčki 380/130	10	kom	33,30	0,00	
226	omara visoka	1	kom	15,00	2,80	



227	stroj za brizganje betona	1	kom	409,84	0,00	
-----	---------------------------	---	-----	--------	------	--

ŠT. RAČ.	NAZIV MATERIALA	Kol	kg/m-kos	e.m.	Cena/em	kupnina
62	kovinske stopnice dolžine od 1 do 4 m	4	29kg/m	m	12,000	48,00
117	profil IPE220x110 3,8 m	1	26,2kg/m	kos	34,960	34,96
118	u profil u 100 - slabše kvalitete	6	10,6kg/m	m	3,000	18,00
118	profil IPE220x110 6,8 m	2	26,2kg/m	kos	62,560	125,12
118	profil IPE220x110 6 m	2	26,2kg/m	kos	55,200	110,40
118	profil IPE220x110 5,2 m	2	26,2kg/m	kos	47,840	95,68
123	profil IPE 220x110 dolžina 5,2 m	1	26,2kg/m	kos	47,840	47,84
123	profil IPE 220x110 dolžina 3,8 m	1	26,2kg/m	kos	34,960	34,96
123	profil IPE 220x110 dolžina 3,3 m	1	26,2kg/m	kos	30,360	30,36
126	U-profil - U 100 slabše kakovosti	6	10,6kg/m	m	3,000	18,00
156	U - profil U 100 slabše kakovosti	30	10,6kg/m	m	3,000	90,00
156	izolirna fasadna in strešna kritina	7	glej opombo	kom	1,200	8,40
157	U-profil - U 100 slabše kakovosti	30	10,6kg/m	m	3,000	90,00
160	odpadno železo debeline do 6 mm	9480	pogodba	kg	0,176	1.668,48
167	zaboj za orodje	5	cca 20 kg	kom	15,000	75,00
172	pravokotne cevi 260 in 220	1	glej prilogo	kpl.	3.042,240	3.042,24
172	izolirna fasadna in strešna kritina	1	glej prilogo	kpl.	388,800	388,80
172	pravokotne cevi 100 in 120	1	glej prilogo	kom	835,380	835,38
173	izolirna fasadna in strešna kritina	15	glej opombo	m	1,200	18,00
208	u profil u 100	12	10,6kg/m	m	3,000	36,00
209	kovinske stopnice dolžine od 1 do 4 m	4	29kg/m	m	12,000	48,00
205	papir - splošno	0,81		t	30,000	24,30
206	papir - splošno	0,39		t	30,000	11,70
229	izolirna fasadna in strešna kritina	1	glej prilogo	kpl.	1.440,000	1.440,00
228	u profil - U 200	3	25,3kg/m	m	8,000	24,00
230	cev Fi 100 mm	1	6,13kg/m	kpl.	64,000	64,00
133	papir - splošno	0,24		t	30,000	7,20
23	papir - splošno	0,31		t	30,000	9,30

Sklep : mnenja sem, da je gre v obravnavanih prodajah za ustrezno uporabo ocenjenih vrednosti premičnin.

#### 4 ZAKLJUČNI PREGLEDI CELOTNEGA PROCESA

Na podlagi pregleda letnega programa dezinvestiranja in kontrole naročanja in uporabe posameznih cenitev upoštevajoč dopis MJU z dne 10.7.2019, iz katerega je razvidno, da se določbe ZSPDSLS-1 od 10.3.2018 ne uporabljajo več, zaključujem, da je proces vrednotenja nepremičnin in premičnin ter sama odprodaja nepremičnin in premičnin, kar se tiče iztržljive vrednosti, v obdobju I-III-2019 potekala v skladu z načelom gospodarnosti!

POOBlašČENI OCENJEVALEC  
 VREDNOSTI NEPREMIČNIN, STROJEV IN OPREME

Jožef Murko

