

Mestna občina Nova Gorica

Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Ljubljana, 01.04.2017

Zadeva: Stališče glede vnaprejšnjega ugotavljanja ocene tržne vrednosti nepremičnine ob prenehanju stavbne pravice (ocena tržne vrednosti nepremičnine čez 40 let)

Spoštovani,

v nadaljevanju podajamo naše stališče glede vnaprejšnjega ugotavljanja ocene tržne vrednosti nepremičnine ob prenehanju stavbne pravice oz. stališče glede (ne)zmožnosti podajanja ocene vrednosti nepremičnine čez 40 let.

To stališče podajamo na poziv Mestna občina Nova Gorica (v nadaljevanju MONG), saj smo po njenem naročilu pripravili *Študijo ekonomske upravičenosti stavbne pravice na nepremičnini »Remiza – vozlišče kreativnih praks« v Novi Gorici* (v nadaljevanju študija). Na omenjeni nepremičnini je predvidena ustanovitev stavbne pravice v korist MONG, in sicer za obdobje 40 let.

V procesu priprave študije se je izpostavilo vprašanje glede plačila nadomestila ob prenehanju stavbne pravice, ki bi ga moral lastnik nepremičnine plačati MONG. V Stvarnopravnem zakoniku je namreč v 263. členu določeno, da mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Višina nadomestila ob prenehanju stavbne pravice se torej določi glede na povečanje tržne vrednosti nepremičnine, ki jo bo slednja (zaradi investicijskega vlaganja in/ali razmer na nepremičninskem trgu) morda dosegla v obdobju od ustanovitve do prenehanja stavbne pravice.

V zvezi s tem je naše strokovno stališče, da ob ustanovitvi stavbne pravice ni mogoče podati vnaprejšnje ocene tržne vrednosti nepremičnine ob njenem prenehanju; v predmetnem primeru bi to pomenilo, da bi »danes« podajali oceno o tržni vrednosti nepremičnine čez 40 let, kar pa je po vseh merilih ocenjevalske stroke, neprimerno. Takšna »bodoča« tržna vrednost bi bila namreč podvržena preštevilnim (špekulativnim) predpostavkam o razmerah na nepremičninskem trgu (in tudi širše) čez 40 let. Napovedovanje prihodnosti je v okviru ocenjevalske stroke torej nemogoče.

Menimo, da je pri ustanavljanju stavbne pravice pomembno predvsem to, da je ob njeni ustanovitvi znana oz. ocenjena aktualna tržna vrednost nepremičnine, morebitno povečanje vrednosti pa naj se ugotavlja ob njenem prenehanju (čez 40 let).

To stališče naj se smiselno upošteva v okviru *Študije ekonomske upravičenosti stavbne pravice na nepremičnini »Remiza – vozlišče kreativnih praks« v Novi Gorici*, ki smo jo pripravili po naročilu Mestne občine Nova Gorica.

Z lepimi pozdravi,

KF Finance d.o.o.,

Klemen Kavšek

