

**SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO  
GRADBENIŠTVO SPLOŠNO**  
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.  
Cankarjeva ulica 42  
5000 NOVA GORICA

<b>M E S T N A O B Č I N A NOVA GORICA</b>			
17-07-2012			
prejeto			42
org.en.	štev.	zml.	vred.
4478-566/2011			110

**CENITVENO POROČILO**  
**NADOMESTILO ZA STAVBNO PRAVICO**  
Št. 74 - 2012

**PREDMET CENITVE:** Nadomestilo za STAVBNO PRAVICO na zemljišču  
del parc. št. 1327/6 in 1327/7 obe k.o. Solkan

**LASTNIKI NEPREMIČNIN:** Vladimir Jug  
Šempas 12, 5261 Šempas ..... do 1/2  
in  
ostalo solastniki

**NAROČNIK CENITVE:** Mestna občina Nova Gorica  
Trg E. Kardelja št. 1  
5000 NOVA GORICA

Nova Gorica, 17. 07. 2012

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



## **1.0 PREDMET CENITVE**

Po naročilu Mestne občine Nova Gorica je potrebno oceniti višino nadomestila za podelitev stavbne pravice, ki se podeljuje na delu par. št. 1327/6 in 1327/7 obe k.o. Solkan in sicer za potrebe izgradnje vtoka v disipacijska objekta in odprtega jarka v sklopu izgradnje odvodnika meteornih vod mesta Nova Gorica v reko Sočo. Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 50. (petdesetih) let.

Lastniki navedenega zemljišča so Vladimir Jug, Šempas 12, 5261 Šempas do 1/2 ter Vlasta in Vasja Bratuž, Ulica J. Suliča 14, 5290 Šempeter pri Gorici in sicer vsak do 1/4.

Cenitev je potrebno izdelati za potrebe sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

## **2.0 KRITERIJ ZA IZDELAVO CENITVE**

Osnova za izdelavo cenitve so:

1. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
2. Slovensko poslovno finančni standardi;
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
4. Poročila o povprečni ceni nepremičnin na slovenskem trgu, ki jih objavlja GZS;
5. Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi, izdani na njihovi podlagi.

## **3.0 IZJAVA CENILCA**

Pri ocenjevanju teh nepremičnin izjavljam po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju, da:

- nimam sedanjih in prihodnjih interesov in pristranosti glede nepremičnin, ki so predmet tega poročila,
- so pri vrednotenju in ocenjevanju uporabljeni podatki in informacije, preverjene v skladu z možnostmi, zato zaupam in verjamem v njihovo verodostojnost in točnost,
- so uporabljene osebne analize, mnenja in sklepi uporabljeni z omejevalnimi ukrepi, ki so navedeni v poročilu,
- sem osebno pregledal in preveril stanje nepremičnine,
- plačilo mojega dela in ocenjevanje ni vezano na določeno vrednost ali kakršen koli drugi poslovni dogodek ali soodvisnost,
- so stališča, analize, mnenja in sklepi, ki tvorijo to poročilo, sestavljeni skladno z zahtevami, usmeritvami in priporočili pri ocenjevanju nepremičnin, ki smo jih pridobili z pridobitvijo licence in dodatnim izobraževanjem.

## **4.0 OMEJITVENI POGOJI**

1. Ocene, informacije in zaključki, ki vsebuje to poročilo, ne smejo biti uporabljene izven konteksta v tč. 1,
2. Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je posredoval popolni in točni,
3. Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo novi tržni pogoji, razen če se z naročnikom ponovno dogovori,

4. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila,
5. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem v zvezi s tem poročilom razen, če o tem ni posebej dogovorjeno,
6. Avtorske pravice so zavarovane in veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

## **5.0 TEHNIČNA DOKUMENTACIJA**

Podatki potrebni za izdelave cenitve o določitvi višine nadomestila za podelitev stavbne pravice na delu parc. št. 1327/6 in 1327/7 obe k.o. Solkan so bili pridobljeni iz projektne dokumentacije PGD za objekt »ODVODNIK V SOČO – SEVERNI DEL«, št. načrta 001-50/08, november 2010, izdelovalec SPIT d.o.o. Nova Gorica.

## **6.0 KATASTRSKI PODATKI**

Katastrski podatki zemljišč parc. št. 1164 in 1165 obe k.o. Solkan so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m <sup>2</sup> )
1327/6	Solkan	gozd	219
1327/7	Solkan	gozd	720

## **7.0 TEHNIČNI OPIS**

Za potrebe izgradnje vtoka v disipacijska objekta v sklopu izgradnje odvodnika meteornih vod mesta Nova Gorica v reko Sočo mora Mestna občina Nova Gorica pridobiti stavbno pravico na delu zemljišč parc. 1327/6 in 1327/7 obe k.o. Solkan. Obremenili se bosta le del obeh omenjenih parcel. Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 50 let.

Zemljišči parc. št. 1327/6 in 1327/7 obe k.o. Solkan predstavljata parceli nepravilne pravokotne oblike. Obe navedeni parceli se nahajata med cesto, ki vodi do Kajak centra v Solkanu in reko Sočo in v naravi predstavljata zaraščeno zemljišče, ki se strmo spušča proti reki Soči.

Predmetni zemljišči ležita na območju, za katero veljajo določila Občinskega podrobnega prostorskega načrta ZBDVs – meteorni odvodnik v Sočo.



Parc. št. 1327/6 k.o. Solkan



Parc. št. 1327/7 k.o. Solkan

## 8.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Površini del parc. št. 1327/6 in 1327/7 obe k.o. Solkan, za kateri je potrebno določiti višino nadomestila za podelitev stavbne pravice, je bila pridobljena iz projektne dokumentacije PGD za objekt »ODVODNIK V SOČO – SEVERNI DEL«, št. načrta 001-50/08, november 2010, izdelovalec SPIT d.o.o. Nova Gorica.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
del 1327/6	Solkan	213,47
del 1327/7	Solkan	16,49
del 1327/7	Solkan	176,50

Po opredelitvi po družbenem planu Mestne občine Nova Gorica je del parc. št. 1327/6 k.o. Solkan, na katerem je predviden poseg, po osnovni namenski rabi opredeljen kot mešano območje, ravno tako je del parc. št. 1327/7 iste k.o., na katerem je predviden poseg, po osnovni namenski rabi opredeljeno kot mešano območje.

## 9.0 OCENA VREDNOSTI

Pojem stavbne pravice je bil zakonsko predpisan in utemeljen s Stvarnopravnim zakonikom – SPZ (Uradni list RS, št. 87/2002). Stavbna pravica omogoči lastniku nepremičnine, da odda nepremičnino v uporabo s katero se strinja in istočasno pridobi za to odškodnino, prejemu stavbne pravice pa omogoči uresničitev poslovne zamisli in načrtovanih ciljev. Stavbna pravica je stvarna pravica, ki daje upravičencu pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo na, nad ali pod tujo nepremičnino (zemljiščem).

Skladno s določili SPZ je ob vsaki podelitvi stavbne pravice načelno potrebno plačati ustrezno nadomestilo, ki jo oceni ustrezno usposobljen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Podelitev stavbne pravice je časovno omejena, SPZ določa maksimalno dobo podelitve stvarne pravice na 99 let.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati naslednje pomembne podatke:

- ime lastnika nepremičnine,
- zemljiško oznako nepremičnine,
- natančen opis stavbne pravice,
- čas trajanja stavbne pravice,
- nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. SPZ določa, da mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Stavbno pravico lahko tretiramo podobno kot najemnino oziroma odškodnino za služnost. Po svoji osnovi in elementih pa je nadomestilo za stavbno pravico bolj podobno najemnini kot odškodnini za služnost, saj tako pri stavbni pravici kot pri najemnini pridobitelj lahko brez omejitev koristi in razpolaga z nepremičnino proti pogodbenemu plačilu ustreznega finančnega nadomestila. V obeh primerih je doba trajanja časovno definirana in omejena, kar pa pri podelitvi služnosti ni pogoj, saj je služnost lahko tudi trajna.

Za določite nadomestila za podelitev stavbne pravice bom uporabil sledečo formulo:

$$V_{\text{ods}} = ((1 + i)^n - 1) \times V_0 : (1 + i)^n, \text{ pri čemer je}$$

- $V_{\text{ods}}$  ... vrednost enkratne odškodnine za konkretno časovno obdobje
- $i$  ..... predpostavljena ali zahtevana donosnost
- $n$  ..... doba trajanja stavbne pravice v letih
- $V_0$  ..... vrednost zemljišča

Ob predpostavljeni ali zahtevani donosnosti, znani vrednosti zemljišča in znani dobi trajanja stavbne pravice je tako možno določiti enkratni znesek odškodnine za podelitev stavbne pravice, iz enkratne odškodnine pa je po potrebi možno določiti tudi letno odškodnino ob privzeti obrestni meri.

### 9.1 Izračun vrednosti zemljišča

Za izračun vrednosti zemljišča del parc. št. 1327/6 in del parc. št. 1327/7 obe k.o. Solkan bom uporabil pristop primerljivih prodaj. V ta name sem pridobil podatke o primerljivih prodajah zemljišč, ki so bile prodane v krajšem obdobju in sicer:

1. Zemljišče na območju naselja Solkan, zemljišče pravokotne oblike ob železniški progi, zemljišče je predvideno za gradnjo stanovanjske stavbe, velikost zemljišča 702 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu oktobru 2010 za ceno 100,00 €/m<sup>2</sup>,
2. Zemljišče na robu mesta Nova Gorica, zemljišče nepravilne trapezne oblike, zemljišče predvideno za gradnjo stanovanjske stavbe, velikost zemljišča 1.197 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu marcu 2010 za ceno 111,00 €/m<sup>2</sup>,
3. Zemljišče v naselju Solkan, površine 100 m<sup>2</sup>, zemljišče se je funkcionalno pripojilo gradbeni parceli, oblika in lega ugodna, prodano v 3. kvartalu 2010 za ceno 60,00 €/m<sup>2</sup>,

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNAV. ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina stanovanja	406,46 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>	1.197 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	/	100,00 €/m <sup>2</sup>	111,00 €/m <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup>
- vpliv površine	/	+ 3,0 %	+ 5,0 %	0
- vpliv namembnosti	/	- 50,0 %	- 50,0 %	- 25,0 %
- vpliv oblike	/	- 15,0 %	- 10,0 %	- 5,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	- 1,5 %	- 0,5 %	- 1,5 %
- vpliv makro lokacije	/	0	- 10,0 %	- 5,0 %
- vpliv mikro lokacije	/	- 10,0 %	- 10,0 %	- 10,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	- 73,5 %	- 75,5 %	- 46,5 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	26,50 €/m <sup>2</sup>	27,19 €/m <sup>2</sup>	32,10 €/m <sup>2</sup>
POVPREČNA VREDNOST			28,60 €/m <sup>2</sup>	
<b>VREDNOST ZEMLJIŠČA – površine 406,46 m<sup>2</sup></b>			<b>11.624,76 €</b>	

## 9.2 Nadomestilo za stavbno pravico

Nadomestilo za stavbno pravico na zemljišču del parc. št. 1327/6 in 1327/7 obe k.o. Solkan določim ob upoštevanju sledečih izhodišč:

- stavbna pravica se ustanavlja na zemljišču del parc. št. 1327/6 k.o. Solkan – površina posega znaša 213,47 m<sup>2</sup> ter na del parc. št. 1327/7 k.o. Solkan – površina posega znaša 192,99 m<sup>2</sup>, skupna površina posega znaša 406,46 m<sup>2</sup>,
- vrednost navedenega zemljišča ocenjujem na 11.624,76 €,
- stavbna pravica na omenjeni parceli se ustanavlja za dobo 50 let,
- predpostavljena donosnost znaša 7,5 %,
- za čas trajanja stavbne pravice bo imetnik stavbne pravice plačeval lastniku nepremičnine enkratno nadomestilo.

## IZRAČUN ENKRATNEGA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO

$$V_{ods} = ((1 + 0,075)^{50} - 1) \times 11.624,76 \text{ €} / (1 + 0,075)^{50}$$

$$V_{ods} = 11.312,18 \text{ €}$$

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

