

M E S T N A O B Č I N A NOVA GORICA			
23 -01- 2012			
prejeto			
org. en.	štev.	pril.	vred.
5	1778-721	2008-11	

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

**5000 NOVA GORICA**

**CENITVENO POROČILO**  
**NADOMESTILO ZA STAVBNO PRAVICO**  
 Št. 85 - 2011

**PREDMET CENITVE:** Nadomestilo za STABNO PRAVICO na zemljišču  
 parc. št. 1328/1 in 1328/2 obe k.o. Solkan

**LASTNIKI NEPREMIČNINE:** Sissi Guiliana  
 Via brigade etna 3, Gorica ..... do 1/3  
 in  
 ostali solastniki

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

Nova Gorica, 20. 12. 2011

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 parc. št. 1328/1 in 1328/2 obve k.o. Solkan in sicer za potrebe izgradnje vtoka v disipacijski objekt 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 Sissi Giuliana, Via brigade etna 3, Gorica in ostali solastniki.

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 nepremičnine, ki je 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 uporabljeni 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 parc. št. 1328/1 in 1328/2 obe k.o. Solkan so bili pridobljeni iz projektne dokumentacije PGD za objekt »ODVODNIK V SOČO«, št. načrta 001-50/08-1, november 2010, izdelovalec SPIT d.o.o. Nova Gorica.

## **6.0 KATASTRSKI PODATKI**

Katastrski podatki zemljišč parc. št. 1328/1 in 1328/2 obe k.o. Solkan so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m <sup>2</sup> )
1328/1	Solkan	gozd	680
1328/2	Solkan	gozd	65

## **7.0 TEHNIČNI OPIS**

Za potrebe izgradnje vtoka v disipacijski objekt v sklopu izgradnje odvodnika meteornih vod mesta Nova Gorica v reko Sočo mora Mestna občina Nova Gorica pridobiti stavbno pravico na parc. 1328/1 in 1328/2 obe k.o. Solkan. Obremenili se bosta obe omenjeni parceli v celoti. Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 50 let.

Zemljišči parc. št. 1328/1 in 1328/2 obe k.o. Solkan predstavljata parceli nepravilne trapezne oziroma trikotne oblike. Predmetni parceli se nahajata med cesto, ki vodi do Kajak centra v Solkanu in reko Sočo. V naravi predmetni parceli 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.

## **8.0 RAČUNSKA POVRŠINA**

Površini parc. št. 1328/1 in 1328/2 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«, št. načrta 001-50/08-1, november 2010, izdelovalec SPIT d.o.o. Nova Gorica in katastra geodetske uprave.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
1328/1	Solkan	680,00
1328/2	Solkan	65,00

Po opredelitvi po družbenem planu Mestne občine Nova Gorica je del parc. št. 1328/1 k.o. Solkan površine 220 m<sup>2</sup> po osnovni namenski rabi opredeljen kot mešano območje, ostali del navedene parcele površine 460 m<sup>2</sup> pa kot gozdne površine oziroma druga kmetijska zemljišča. Parc. št. 1328/2 iste k.o. pa je po osnovni namenski rabi v celoti 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, prejemniku 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:

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

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

Ob predpostavljani 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 stavbnega dela zemljišča**

Za izračun vrednosti stavbnega dela zemljišča del parc. št. 1328/1 k.o. Solkan površine 220 m<sup>2</sup> in parc. št. 1328/2 k.o. Solkan površine 65 m<sup>2</sup> 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 na območju naselja Kromberk, zemljišče nepravilne oblike, zemljišče namenjeno izgradnji poslovnih in stanovanjskih objektov, velikost zemljišča 2.679 m<sup>2</sup>, prodano mesecu aprilu 2010 za ceno 120,00 €/m<sup>2</sup>,

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNAV. ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina stanovanja	285 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>	1.197 m <sup>2</sup>	2.679 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	/	100,00 €/m <sup>2</sup>	111,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>
- vpliv površine	/	+ 3,0 %	+ 3,0 %	+ 5,0 %
- vpliv namembnosti	/	- 50,0 %	- 50,0 %	- 50,0 %
- vpliv oblike	/	- 10,0 %	- 10,0 %	- 10,0 %
- vpliv datuma prodaje*	/	- 3,0 %	- 2,0 %	- 2,0 %
- vpliv makro lokacije	/	0	- 10,0 %	- 10,0 %
- vpliv mikro lokacije	/	- 5,0 %	- 10,0 %	- 10,0 %
<b>VPLIVI SKUPAJ</b>	/	- 65,0 %	- 79,0 %	- 77,0 %
<b>VREDNOST S PRILAGODITVAMI</b>	/	35,00 €/m <sup>2</sup>	23,31 €/m <sup>2</sup>	27,60 €/m <sup>2</sup>
<b>POVPREČNA VREDNOST</b>		28,63 €/m <sup>2</sup> zaokroženo 28,50 €/m <sup>2</sup>		
<b>VREDNOST ZEMLJIŠČA – stavbno</b>		<b>8.122,00 €</b>		

### **9.2 Izračun vrednosti kmetijskega dela zemljišča**

Vrednost kmetijskega dela zemljišča določim v sodelovanju z sodnim cenilcem kmetijske stroke Marko Blažičem, univ.dilp.inž.agr.. Vrednost kmetijskega dela zemljišča parc. št. 1328/1 k.o. Solkan znaša 2,50 €/m<sup>2</sup>.

$$V_{kz} = 460 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 1.150,00 \text{ €}$$

### 9.3 Skupna vrednosti zemljišča parc. št. 1328/1 in 1328/2 obe k.o. Solkan

$$V_z = 8.122,00 + 1.150,00 = 9.272,00 \text{ €}$$

### 9.4 Nadomestilo za stavbno pravico

Nadomestilo za stavbno pravico na zemljišču parc. št. 1328/1 in 1328/2 obe k.o. Solkan določim ob upoštevanju sledečih izhodišč:

- stavbna pravica se ustanavlja zemljišču parc. št. 1328/1 k.o. Solkan – površina stavbnega dela zemljišča 220 m<sup>2</sup> in površina kmetijskega dela zemljišča 460 m<sup>2</sup> ter na parc. št. 1328/2 k.o. Solkan – celotna parcela stavbno zemljišče površine 65 m<sup>2</sup>,
- vrednost navedenega zemljišča ocenjujem 9.272,00 €,
- 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

$$V_{ods} = ((1 + 0,075)^{50} - 1) \times 9.272,00 \text{ €} / (1 + 0,075)^{50}$$

$$\underline{V_{ods} = 9.022,70 \text{ €}}$$

Stojan Vičič, univ. dipl. inž. grad.

