

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

M E S T N A O B Č I N A N O V A G O R I C A			
prejeto		17-07-2012	
org. en.	št.	zri.	vrad.
4	478-723/2008		

**CENITVENO POROČILO**  
**NADOMESTILO ZA STABNO PRAVICO**  
Št. 72 - 2012

**PREDMET CENITVE:** Nadomestilo za STABNO PRAVICO na delu  
zemljišča parc. št. 1350/2 k.o. Solkan

**LASTNIK NEPREMIČNINE:** Bašin Emil  
Pot na Breg 12  
5000 NOVA GORICA

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

Nova Gorica, 16. 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 parc. št. 1350/2 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. Lastnik navedenega zemljišča je Bašin Emil, Pot na Breg 12, 5000 Nova Gorica.

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 urjajo 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 delu parc. št. 1350/2 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 zemljišča parc. št. 1350/2 k.o. Solkan so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Kultura	Površina (m <sup>2</sup> )
1350/2	Solkan	travnik	561

## **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 delu parc. 1350/2 k.o. Solkan. Obremenil se bo del omenjene parcele v velikosti 22,07 m<sup>2</sup>. Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 50 let.

Del zemljišča parc. št. 1350/2 k.o. Solkan v naravi predstavljata parcelo nepravilne trapezne oblike, ki se nahaja na skrajnem zahodnem predelu naselja Solkan. Predmetno zemljišče se trenutno uporablja v kmetijske namene. Trasa navedenega odvodnika bo poteka po skrajnem severovzhodnem predelu navedene parcele.

Po osnovni namenski rabi je zemljišče parc. št. 1350/2 k.o. Solkan opredeljeno kot območje stanovanj.



Parc. št. 1350/2 k.o. Solkan

## 8.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Površina dela parc. št. 1350/2 k.o. Solkan, za katero 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 1350/2	Solkan	22,07

## 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:

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

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

Ob predpostavljene ali zahtevane 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.

Za izračun vrednosti zemljišča parc. št. 1350/2 k.o. Solkan bom uporabil pristop primerljivih prodaj. V ta namen 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	561 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	/	0	+ 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv namernosti	/	0	0	+ 30,0 %
- vpliv oblike	/	- 20,0 %	0	0
- vpliv datuma prodaje*	/	- 1,5 %	- 0,5 %	- 1,5 %
- vpliv makro lokacije	/	0	- 20,0 %	0
- vpliv mikro lokacije	/	- 10,0 %	- 20,0 %	- 10,0 %
<b>VPLIVI SKUPAJ</b>	/	- 31,5 %	- 35,5 %	+ 13,5 %
<b>VREDNOST S PRILAGODITVAMI</b>	/	68,50 €/m <sup>2</sup>	72,15 €/m <sup>2</sup>	68,10 €/m <sup>2</sup>
<b>POVPREČNA VREDNOST</b>		69,58 €/m <sup>2</sup> zaokroženo 70,00 m <sup>2</sup>		
<b>VREDNOST ZEMLJIŠČA – 22,07 m<sup>2</sup></b>		<b>1.544,90 €</b>		

Nadomestilo za stavbno pravico na delu zemljišča parc. št. 1350/2 k.o. Solkan določim ob upoštevanju sledečih izhodišč:

- stavbna pravica se ustanavlja za del zemljišča parc. št. 1350/2 k.o. Solkan s površino 22,07 m<sup>2</sup>,
- vrednost navedenega zemljišča ocenjujem na 70,00 €/m<sup>2</sup> oziroma 1.544,90 €,

- 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 letno nadomestilo.

### IZRAČUN ENKRATNEGA NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO

$$V_{ods} = ((1 + 0,075)^{50} - 1) \times 1.544,90 \text{ €} / (1 + 0,075)^{50}$$

$$\underline{V_{ods} = 1.503,40 \text{ €}}$$

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

