

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

5000 NOVA GORICA

MESTNA OBČINA NOVA GORICA			
prejeto 17-07-2012			
gre.en.	stav.	glin.	vrad.
4478-720/2008-8			

CENITVENO POROČILO
NADOMESTILO ZA STAVBNO PRAVICO
Št. 73 - 2012

PREDMET CENITVE: Nadomestilo za STAVBNO PRAVICO na zemljišču
parc. št. 1164 in 1165 obe k.o. Solkan

LASTNIK NEPREMIČNINE: Knez Andrej
Solkan 191
5250 SOLKAN

NAROČNIK CENITVE: Mestna občina Nova Gorica
Trg E. Kardelja 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. 1164 in 1165 obe 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 Knez Andrej, Solkan 191, 5250 Solkan.

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 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. 1164 in 1165 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 ²)
1164	Solkan	gozd	100
1165	Solkan	gozd	1.040

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 zemljišč parc. 1164 in 1165 obe k.o. Solkan. Obremenili se bosta le del obeh omenjenih parcel. Stavbna pravica se podeljuje za obdobje 50 let.

Zemljišče parc. št. 1164 k.o. Solkan predstavlja parcelo nepravilne precej podolgovate in ozke oblike, zemljišče parc. št. 1165 pa predstavlja parcelo nepravilne pravokotne oblike. Parc. št. 1164 v naravi predstavlja brežino nad potjo, ki vodi do Kajak centra v Solkanu. Parc. št. 1165 iste k.o. pa se nahajata med cesto, ki vodi do Kajak centra v Solkanu in reko Sočo in v naravi predstavlja 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. 1164 k.o. Solkan



Parc. št. 1165 k.o. Solkan

8.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Površini del parc. št. 1164 in 1165 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 ²)
1164	Solkan	87,37
1165	Solkan	106,57

Po opredelitvi po družbenem planu Mestne občine Nova Gorica je del parc. št. 1164 k.o. Solkan površine 87,37 m² po osnovni namenski rabi opredeljen kot drugo kmetijsko zemljišče. Del parc. št. 1165 iste k.o. površine 21,31 m² je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot mešano območje, del iste parcele površine 85,26 m² pa je po osnovni namenski rabi opredeljen kot drugo kmetijsko zemljišče oziroma gozd.

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 inetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. SPZ določa, da mora lastnik nepremičnine inetniku 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 počelitev stavbne pravice bom uporabil sledečo formulo:

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

- 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 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 stavbnega dela zemljišča

Za izračun vrednosti stavbnega dela zemljišča del parc. št. 1165 k.o. Solkan površine 21,31 m² 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 m², prodano v mesecu oktobru 2010 za ceno 100,00 €/m²,
2. Zemljišče na robu mesta Nova Gorica, zemljišče nepravilne trapezne oblike, zemljišče predvideno za gradnjo stanovanjske stavbe, velikost zemljišča 1.197 m², prodano v mesecu marcu 2010 za ceno 111,00 €/m²,
3. Zemljišče v naselju Solkan, površine 100 m², zemljišče se je funkcionalno pripojilo gradbeni parceli, oblika in lega ugodna, prodano v 3. kvartalu 2010 za ceno 60,00 €/m²,

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNAV. ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina stanovanja	208 m ²	702 m ²	1.197 m ²	100 m ²
Prodajna cena	/	100,00 €/m ²	111,00 €/m ²	60,00 €/m ²
- 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 ²	27,19 €/m ²	32,10 €/m ²
POVPREČNA VREDNOSTI			28,60 €/m ²	
VREDNOST ZEMLJIŠČA – stavbno površine 21,31 m²			609,47 €	

9.2 Izračun vrednosti kmetijskega dela zemljišča

Vrednost kmetijskega dela zemljišča določim v sodelovanju z sodnim cenilecem kmetijske stroke Marko Blažičem, univ.dipl.inž.agr.. Vrednost kmetijskega dela zemljišča parc. št. 1164 in 1165 obe k.o. Solkan znaša 2,50 €/m².

$$V_{kz} = (87,37 + 85,26) \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 431,58 \text{ €}$$

9.3 Skupna vrednosti zemljišča del parc. št. 1164 in 1165 obe k.o. Solkan

$$V_z = 609,47 \text{ €} + 431,58 \text{ €} = 1.041,05 \text{ €}$$

9.4 Nadomestilo za stavbno pravico

Nadomestilo za stavbno pravico na zemljišču del parc. št. 1164 in 1165 obe k.o. Solkan določim ob upoštevanju sledečih izhodišč:

- stavbna pravica se ustanavlja zemljišču del parc. št. 1164 k.o. Solkan – kmetijsko zemljišče površine 87,37 m² ter na delu parc. št. 1165 k.o. Solkan – površina stavbnega dela zemljišča znaša 21,31 m² in površina kmetijskega dela zemljišča znaša 85,26 m²,
- vrednost navedenega zemljišča ocenjujem na 1.041,05 €,
- 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

$$V_{odš} = ((1 + 0,075)^{30} - 1) \times 1.041,05 \text{ €} / (1 + 0,075)^{30}$$

$$\underline{V_{odš} = 1.013,10 \text{ €}}$$

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

