

HR mag. RAJKO HOVNIK s.p.  
sodni izvedenec in cenilec  
za gradbeno stroko

Naslov:  
Tribej 12a, 2372 Libeliče, Slovenija  
☎ 031 743 226  
e-mail: rajko.hovnik@gmail.com

## **POROČILO O OCENI VREDNOSTI STAVBNE PRAVICE**

**Nepremičnine –zemljiška parcela z ID št. 863 1302/1 (del)**



Naročnik cenitve: Občina Mislinja, Šolska cesta 34, 2382 Mislinja

Datum veljavnosti: 25.11.2021

Cenitev izdelal: mag. HOVNIK Rajko

Poročilo predstavlja tajnost (po MSOV)

## Splošni podatki

**Naročnik cenitve:** Občina Mislinja, Šolska cesta 34, 2382 Mislinja

**Namen cenitve:** Ocena vrednosti stavbne pravice za dobo 99 let

**Uporabnik cenitve:** Občina Mislinja, Šolska cesta 34, 2382 Mislinja

**Predmet cenitve:** Nepremičnina – zemljiška parcela z ID št. 863 1302/1 (del), površina 42,00 m<sup>2</sup>

**Lastnik nepremičnine:** Javno dobro

**Cenitev izdelana:** Vrednost ocenjena na dan 25.11.2021

**Ocenjena vrednost enkratnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico na zemljiški parceli z ID št. 863 1302/1 (del), za dobo 99 let, znaša: 2.584,00 €**

( vrednost na enoto 61,52 €/m<sup>2</sup> )

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

**Ogled nepremičnine:** Ogled izvršen dne 21.11.2021

## Izjava izdelovalca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

\* imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (ocena vrednosti – stavbne pravice)

\* je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;

\*Kvalifikacije in reference cenilca:

- Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine, imenovanje november 2020, licenca št. GR 025, SICGRA ( Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko).

- Cenilec, mag. Rajko Hovnik, Tribej 12a, 2372 Libeliče sem bil imenovan za sodnega cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, z odločbo št. 705-8/2009, z dne 12.9.2011 Ministrstva za pravosodje

\* imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (Ocena tržne vrednosti nepremičnin stavbe in zemljiške parcele ID št. znak 864-2-2), je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;

\* da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;

\* so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni; so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;

\* nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;

\* plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;

\* sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči

\* so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

\*je ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe MSOV 2020 navedenim v poročilu,

\*izdelovalec cenitve je imenovan za cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, z odločbo št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje.

S spoštovanjem,



Sodni izvedenec in cenilec  
mag. Rajko Hovnik

Libeliče, 25.11.2021

## 1. UVOD

### 1.1 Namen, cilji in osnovni podatki

**Izračun stavbne pravice za podeljeno dobo 99 let - lastniku lokala naslovu Šentilj pod Turjakom 52, 2382 Mislinja ( v stavba št. 84)**

#### Nepremičnina

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 863 1302/1
<b>katastrska občina 863 ŠENTILJ POD TURJAKOM parcela 1302/1 (ID 4075593)</b>	

#### Plombe:

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.*

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

<b>ID osnovnega položaja:</b>	6952373
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>
firma / naziv:	JAVNO DOBRO
naslov:	
<b>omejitve:</b>	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

#### **Definicije pomembnejših pojmov**

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020):

**Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (Okvir MSOV 2020)

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena vrednosti nepremičninskih pravic za sklenitev pogodbe o javno zasebnem partnerstvu za izgradnjo novega vrtca v Šmartno pri Slovenj Gradcu.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2020 in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujemo, da znaša vrednost enkratnega nadomestila za stavbno pravico na dan vrednotenja:

**MSOV:** so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020).

**Datum poročila:** datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

**Način ocenjevanja vrednosti:** na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

**Metoda ocenjevanja vrednosti:** poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

**Postopek ocenjevanja vrednosti:** dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

**Nepremičninska pravica:** je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin.

**Nepremičnina:** Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo:

- lastninska pravica (pravico do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari),
- služnost (upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastnik je dolžan to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena),
- zastavna pravica (pri nepremičninah se imenuje hipoteka, je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari),
- zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosljivega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine),
- stvarno breme in
- stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico da ima, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno

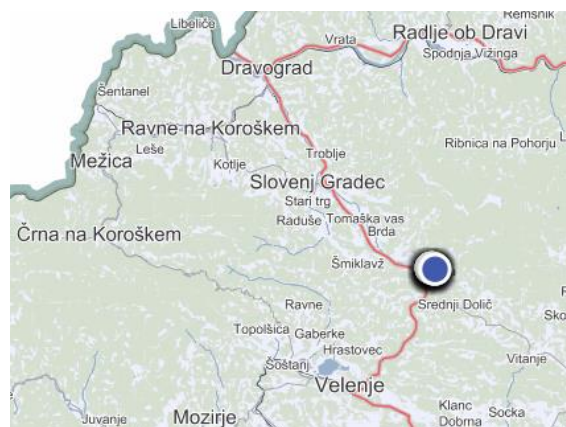
**Opomba:** Cenitev je izdelana v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

## 2. OPIS NEPREMIČNINE

### 2.1 Opis lokacije

**Makro lokacija** v prostoru – Koroška regija – Mislinja

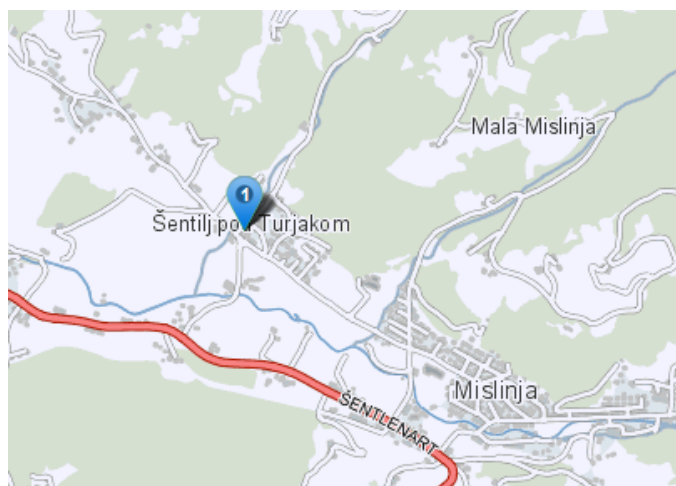
(Vir: <http://zemljevid.najdi.si>)



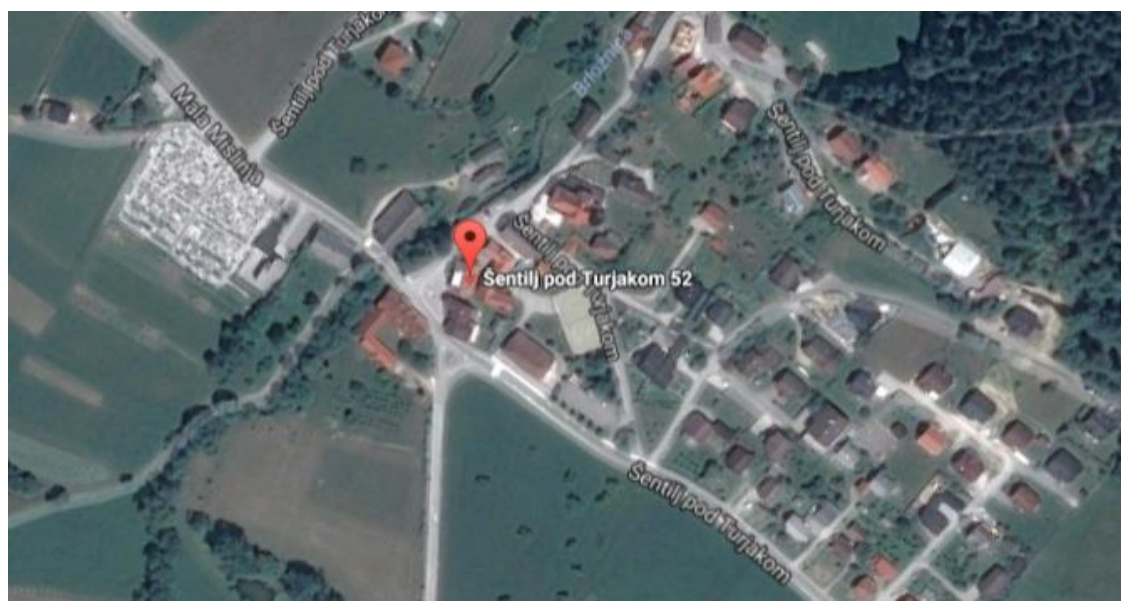
**Mikro lokacija** zemljišča v prostoru - naselje,

Šentilj pod Turjakom 52, 2382 Mislinja

(Vir: <http://zemljevid.najdi.si>)

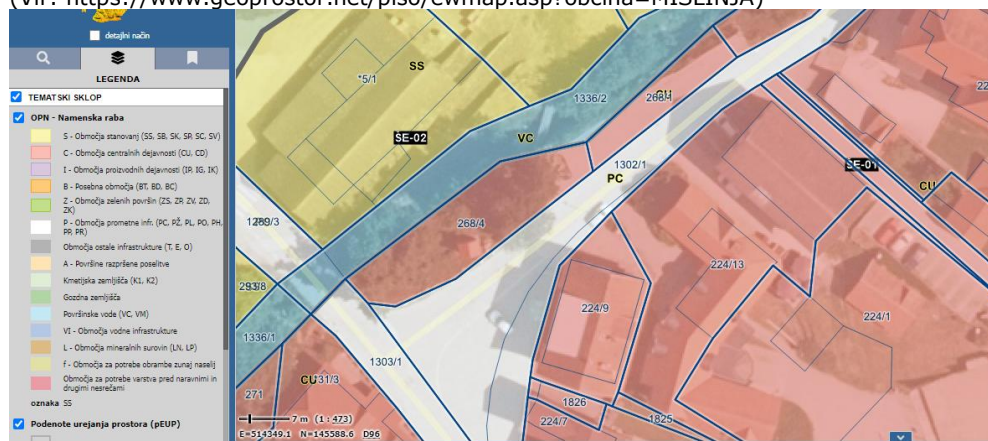


(Vir: <https://www.google.si/maps>)



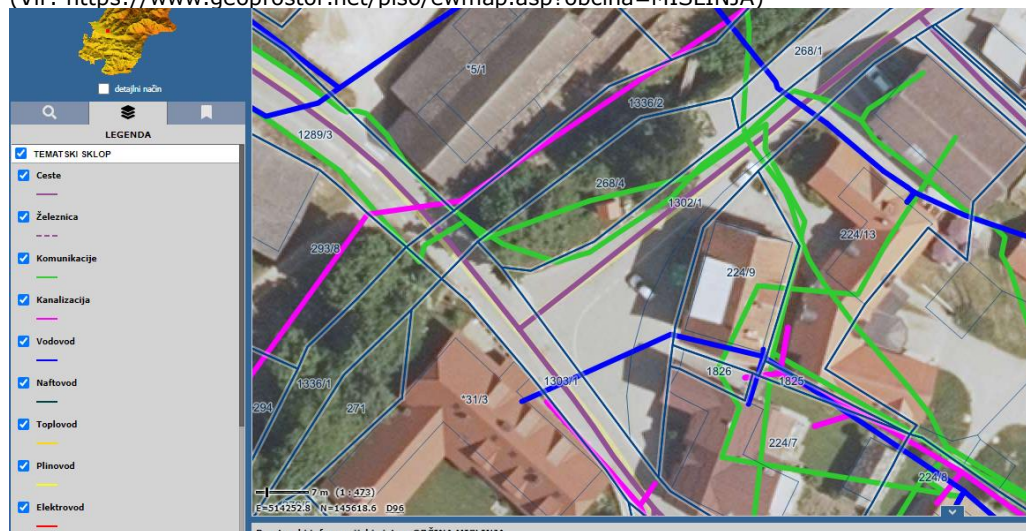
### Situacija: Namenska raba (PC)- območja prometne infrastrukture

(Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MISLINJA>)

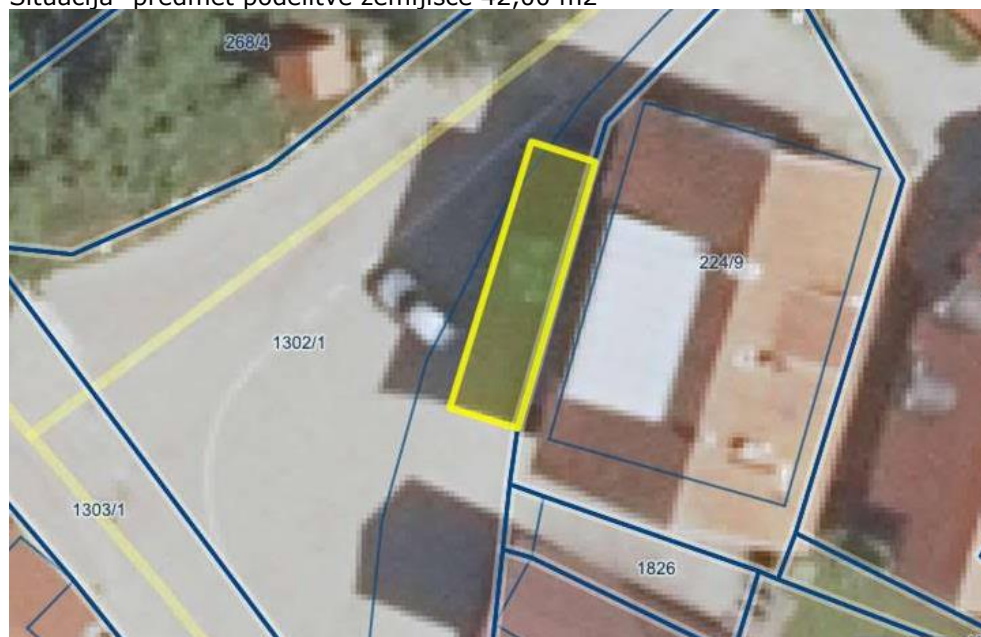


### Situacija: skupen prikaz gospodarske javne infrastrukture

(Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MISLINJA>)



### Situacija- predmet podelitve zemljišče 42,00 m2



## Izračun stavbne pravice za zemljišče - enkratnega nadomestila za dobo trajanja 99 let

Stavbna pravica se ne ustanovi brezplačno, ampak mora upravičenec plačati zavezancu (lastniku nepremičnine, preko katere bo potekala pravica ) ustrezno denarno nadomestilo.

Pri določanju denarnega nadomestila oz. odškodnine je treba upoštevati višino škode, ki bo nastala nepremičnini zaradi same ustanovitve služnosti ter zmanjšano vrednost obremenjene služne nepremičnine.




Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini. Stavbna pravica daje imetniku le-to pravico, da ima na, nad, ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt.

Po svoji vsebini je stavbna pravica najbolj podobna stvarni služnosti, od nje pa se razlikuje predvsem po tem, da je stavbna pravica last njenega lastnika (ki je lahko pravna ali fizična oseba) in ne pravica lastnika drugega gospodujočega zemljišča, kakor je to pri služnosti. Z vidika lastnika zemljišča pa se stavbna pravica kaže kot stvarna obremenitev zemljišča (kot stavbna pravica).

**R** - Zahtevano donosnost v danem primeru upoštevam v višini - **3,0%**

**V tr.** - Določitev vrednosti zemljišča + vrednost izboljšav

Primerljiva zemljišča, ki so bila prodana (Vir: Trgoskop)

<p><b>Primerljivo zemljišče št. 1</b>                      ID posla: 336847                      Cena za celoto: 16.399 €                      Cena na enoto: 28,62 €/m<sup>2</sup>                      Datum prodaje: 20.3.2017                      Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja                      Lokacija: Mislinja                      Parcelna št. 842/37 k.o. 864 Mislinja                      Površina zemljišča: 573 m<sup>2</sup>                      Oblika: trikotnik                      Raba-stavbno zemljišče</p>	
<p><b>Primerljivo zemljišče št. 2</b>                      ID posla: 451784                      Cena za celoto: 10.830,00 €                      Cena na enoto: 30,00 €/m<sup>2</sup>                      Datum prodaje: 21.9.2019                      Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja                      Lokacija: Mislinja                      Parcelna št. 448/14, k.o. 864 Mislinja                      Površina zemljišča: 361 m<sup>2</sup>                      Oblika: trikotnik                      Raba-stavbno zemljišče</p>	
<p><b>Primerljivo zemljišče št. 3</b>                      ID posla: 437976                      Cena za celoto: 101.910,00 €                      Cena na enoto: 30,00 €/m<sup>2</sup>                      Datum prodaje: 28.5.2019                      Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja                      Lokacija: Mislinja                      Parcelna št. 839/1 in 842/37 k.o. 864 Mislinja                      Površina zemljišča: 2824 m<sup>2</sup> + 573 m<sup>2</sup> = 3397,00 m<sup>2</sup>                      Oblika: pravokotna                      Raba-stavbno zemljišče</p>	

Opomba: ker v danem primeru gre za zemljišče, ki po namenski rabi (PC)- območja prometne infrastrukture , vendar gre za zemljišče ob poslovnem objektu, smatram, da znaša vrednost zemljišča za izračun stavbne pravice - 25,00 €/m<sup>2</sup>.

**V tr.** - Vrednost zemljišča znaša 42,00 m<sup>2</sup> x 25,00 €/m<sup>2</sup> = 1.050,00 €

Vrednost izboljšav ( asfalt – cestno telo) znaša 42,00 m<sup>2</sup> x 40,00 €/m<sup>2</sup> = 1.680,00 €

Skupaj znaša vrednost zemljišča = 2.730,00 € x vpliv obremenjenosti 1,0 = **2.730,00 €**

**F Obr** – vpliv stopnje obremenjenosti – ocenjeno znaša **100%**.

**V vred.** = Vrednost stavbne pravice – enkratnega nadomestila (plačila) za podeljeno pravico

Enačba za izračun nadomestila za podeljeno stavbno pravico ali pravico služnosti je naslednja :

$$V \text{ red.} \times V \frac{(1+R)^n - 1}{(1+R)^n} \text{ tr} =$$

$$V \text{ red.} = \frac{(1+0,03)^{99} - 1}{(1+0,03)^{99}} \times V \text{ tr} =$$

$$V \text{ red.} = \frac{18,6588 - 1}{18,6588} \times V \text{ tr} = 0,9464 \times 2.730,00 \text{ €} = \text{€}$$

Zaključim:

**Ocenjena vrednost enkratnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico na zemljiški parceli z ID št. 863 1302/1 (del), za dobo 99 let, znaša: 2.584,00 €**

( vrednost na enoto 61,52 €/m<sup>2</sup> )

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

S spoštovanjem,



Sodni izvedenec in cenilec  
mag. Rajko Hovnik

Libečice, 25.11.2021

#### **4. LITERATURA IN VIRI**

- International Valuation Standards Council Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2020, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2020
- Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP)
- Geodetska uprava Republike Slovenije <http://www.prostor.gov>
- <http://www.trgnepremicnin.si>
- <http://www.najdi.si/zemljevidi>
- <http://maps.google.com/maps>

#### **5. PRILOGA**

- *Potrdilo o imenovanju sodnega cenilca cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, odločba št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje, z dne 12.9.2011*





REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA  
PRAVOSODJE  
Ljubljana, Župančičeva 3

# P o t r d i l o

o imenovanju za  
sodnega cenilca

**Mag. Rajko HOVNIK**

Rojen: 20.8.1961  
Stanujoč: Tribej 12a, 2372 Libeliče

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-8/2009

**imenovan  
za sodnega cenilca za**

področje GRADBENIŠTVO  
podpodročje NEPREMIČNINE

Številka: 705-8/2009  
V Ljubljani, 12.9.2011



**Aleš ZALAR**  
Minister za pravosodje