

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

**Načrt ustanovitve stavbne pravice na zemljišču s parc. št. 247 in
delu zemljišča s parc. št. 240/12, oboje k.o. 863 – Šentilj pod
Turjakom**

Ljubljana, avgust 2020

Vsebina

1. NAVEDBA UPRAVLJAVCA STVARNEGA PREMOŽENJA, IZDELOVALCA ELABORATA IN IZDELOVALCA STROKOVNIH PODLAG ZA IZDELAVO ELABORATA.....	3
2. OPIS NEPREMIČNINE, KATERA JE PREDMET PODELITVE STAVBNE PRAVICE	4
3. PRAVNA PODLAGA	7
3.1. Splošno o stavbni pravici	7
3.2. Podelitev stavbne pravice na zemljiščih lokalnih skupnosti	7
4. RAZLOGOV ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE IN NJENIH PREDNOSTI GLEDE NA PRODAJO NEPREMIČNINE TER OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA.....	10
5. UPORABNOST STAVBE, KI JE SESTAVINA STAVBNE PRAVICE, PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA ZA LASTNIKA ZEMLJIŠČA ALI ODLOČITVE, DA JE IMETNIK STAVBNE PRAVICE PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA ZEMLJIŠČE DOLŽAN VZPOSTAVITI V PRVOTNO STANJE.....	11
5. PRESOJA EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI	11



NASLOV DOKUMENTA: NAČRT USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE NA ZEMLJIŠČU S PARC. ŠT. 247 IN DELU ZEMLJIŠČA S PARC. ŠT. 240/12, OBOJE K.O. 863 – ŠENTILJ POD TURJAKOM

Dokument je pripravljen skladno z zahtevami drugega odstavka 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18), ki določa, da mora upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti.

1. NAVEDBA UPRAVLJAVCA STVARNEGA PREMOŽENJA, IZDELOVALCA ELABORATA IN IZDELOVALCA STROKOVNIH PODLAG ZA IZDELAVO ELABORATA

Upravljavec stvarnega premoženja	
Naziv	Občina Mislinja
Naslov	Šolska 34, 2382 Mislinja
Odgovorna oseba upravljavca	Bojan Borovnik, župan

IZDELOVALEC ELABORATA	
Naziv	Bonorum d.o.o.
Naslov	Dunajska cesta 156, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Milena Basta Trtnik, direktorica
ID za DDV	SI 52159396
Matična številka	6293913000
Elektronski naslov	info@bonorum.si

Podpis in žig odgovorne osebe	 Milena Basta Trtnik Direktorica  BONORUM pravno svetovanje, d.o.o. Dunajska cesta 156 1000 Ljubljana
--------------------------------------	--

IZDELOVALEC STROKOVNIH PODLAG ZA IZDELAVO ELABORATA	
Naziv	Miran Bulovec, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Naslov	Luznarjeva ulica 4, 4000 Kranj
Dokument	Poročilo o ocenjeni tržni vrednosti nadomestila za namen ustanovitve stavbne pravice, za nedoločen čas na stavbnem zemljišču, parcelne številke zemljišča 247, katastrska občina 863 Šentilj nad Turjakom in delu stavbnega zemljišča cca 1.300 m ² , skupne površine ocenjevanih delov zemljišč 6.369 m ² , za name gradnje doma starejših občanov.
Elektronski naslov	miran.bulovec@bumapi.si

2. OPIS NEPREMIČNINE, KATERA JE PREDMET PODELITVE STAVBNE PRAVICE

Predmet podelitve stavbne pravice so parcele 247 in severni del 240/12, obe k.o. 863 Šentilj pod Turjakom, skupne površine 6.369 m², v naselju Šentilj pod Turjakom, v občini Mislinja, v okolici Osnovne šole Mislinja.

Parceli sta po namenski rabi stavbni zemljišči, ki v naravi predstavljata zemljišče delno poraščeno s travo, okrasnim grmičevjem in drevjem, na delu zemljišč pa se nahajajo vrtički in čebelnjak, namenjeno izven šolskim dejavnostim bližnje osnovne šole. Teren je nagnjen. Dostop do ocenjevanega dela zemljišč je iz javne asfaltirane poti – Pohorske ceste (Mislinja) preko več zemljišč po katerih poteka del poljske poti. Zemljišča so v zasebni lasti in služnost poti v zemljiški knjigi ni urejena.

nedoločena raba	3,6 %
SKUPAJ	100 %

NAMENSKA RABA:	
druga območja centralnih dejavnosti	5.069 m ²
SKUPAJ	5.069 m ²

II. - PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 240/12,
KATASTRSKA OBČINA 863 ŠENTILJ POD TURJAKOM VPISANIH V ZEMLJIŠKEM
KATASTRU

DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
poseljena zemljišča	23,6 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	76,4 %
SKUPAJ	100 %

NAMENSKA RABA:	
površine za oddih, rekreacijo in šport	5.595 m ²
druga območja centralnih dejavnosti	2.633 m ²
SKUPAJ	8.228m ²

3. PRAVNA PODLAGA

3.1. Splošno o stavbni pravici

Stavbna pravica predstavlja stvarno pravico obremenitev zemljišča, ki pomeni celovit in obsežen ter praviloma tudi dolgotrajen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča. Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, v nadaljevanju SPZ) ureja stavno pravico v členih od 256. do 265, in sicer opredeljuje stavbna pravica kot pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica se lahko podeli za določen ali nedoločen čas in je prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah. Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino, lastniku nepremičnine pa za stavbno pravico plača nadomestilo (v nadaljevanju: nadomestilo za stavbno pravico). Stavbna pravica predstavlja torej izjemo od splošnega pravila stvarnega prava po katerem je stavba neločljivo povezana z zemljiščem in po katerem promet z zemljiščem ne mora potekati ločeno od prometa s stavbo. Po prenehanju stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. Skladno z novelo SPZ-B (Ur. l. RS, št. 23/20) lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače. Po prej veljavni ureditvi nadomestilo ni smelo biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine, medtem ko se po novi ureditvi pogodbeni stranki lahko dogovorita, da se plačilo ne izvede.

3.2. Podelitev stavbne pravice na zemljiščih lokalnih skupnosti

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) ureja ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti. V 70. členu tako določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami *odplačno* (neodplačno le v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu). Nadalje ZSPDSLS-1 določa, da se *pogodba o ustanovitvi stavbne pravice sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe*, pri čemer mora upravljavec (občina) pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ki vsebuje utemeljitev:

- razlogov za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa,

- uporabnosti stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča ali odločitve, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje, in
- ekonomske upravičenosti, ki temelji na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Ustanovitev stavbne pravice za obdobje ustanovitve pomeni obsežen poseg v lastninsko pravico, zato je zakonodajalec predvidel, da je upravljavec pred sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice dolžan pripraviti ustrezen načrt. Vsebina načrta je natančno določena. Obstoj stavbne pravice na nepremičnini pomeni za lastnika dolgotrajno nezmožnost uporabe obremenjene nepremičnine, zaradi česar je treba skrbno presoditi in utemeljiti vse v 72. členu ZSPDSLS-1 določene dejavnike.

Novela SPZ-B je spremenila ureditev stavbne pravice, pri kateri novela odpravlja prisilno omejitev trajanja stavbne pravice na 99 let in uzakonja možnost, da lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice avtonomno uredita višino nadomestila, ki ga mora lastnik zemljišča plačati imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju. Zakonodajalec ni predvidel sprememb določil ZSPDSLS-1, ki bi sledile spremembam SPZ. Tako bi bilo v ZSPDSLS-1 smiselno prenoviti vsaj določila v zvezi s nadomestilom imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice ter določila glede plačila nadomestila za stavbno pravico. Ureditev, da je višina nadomestila, ki ga mora država ali samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine (prvi odstavek 73. člena ZSPDSLS-1) je bila smiselna ob upoštevanju določil SPZ, ki so bila v veljavi pred uveljavitvijo novele SPZ-B. Po prej veljavni ureditvi (2. odstavek 263. člena SPZ, Ur. l. RS, št. 87/02) je namreč lastnik nepremičnine moral imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ni bilo smelo biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Ker je zgoraj omenjeno določilo ZSPDSLS-1 določalo zgornjo mejo nadomestila ob prenehanju v višini polovice povečanja tržne vrednosti, prej veljavno določilo SPZ pa spodnjo v enaki višini, je moral lastnik ob prenehanju stavbne pravice v vsakem primeru plačati nadomestilo, ki je enako polovici povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Podelitev stavbne je torej v preteklosti pomenila sprejetje obveze plačila nadomestila ob prenehanju in s tem sprejetje finančne obveznosti. Zaradi navedenega razloga ZSPDSLS-1 primarno predvideva prodajo premoženja, ki ga upravljavci ne potrebujejo, podelitev stavbne pravice pa le v primeru, da obstajajo razlogi, ki dajejo prednost podelitvi stavbne pravice pred prodajo.

Nadalje 74. člen ZSPDSLS-1 določa, da je pogoj za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila za vpis stavbne pravice na nepremičnini plačilo celotnega nadomestila, pri čemer je plačilo potrebno plačati

v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa. ZSPDSLS-1 ne opredeljuje obveznosti plačila nadomestila za stavbno pravico v enkratnem znesku, oz. glede na določila tretje alineje drugega odstavka 72. člena («temelji na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice...») celo predvideva, da se nadomestilo plačuje sprotno (npr. letno) je v primeru podelitve stavbne pravice za nedoločen čas, ki ga omogoča novela SPZ-B toliko bolj jasno, da je plačilo nadomestila za stavbno pravico možno tudi v obliki periodičnega plačevanja. V tem primeru je treba zapolniti pravno praznino, saj ZSPDSLS-1 periodičnega plačevanja nadomestila za stavbno pravico ne ureja z smiselno uporabo določil, ki urejajo podobne situacije. Drugi odstavek 74. člena ZSPDSLS-1 tako določa primeru periodičnega odplačevanja nadomestila za služnost, upravljavec nepremičnine zemljiškoknjižno dovolilo izroči po plačilu prvega obroka nadomestila, ki znaša najmanj 20 odstotkov celotnega nadomestila. Pri časovno neomejenih pravicah se 20 odstotkov celotnega nadomestila obračuna po znesku za 30 let. S spremembo SPZ, ki omogoča podelitev stavbne pravice za nedoločen čas, čemur lahko sledijo tudi periodična plačila nadomestil za podelitev stavbne pravice, je po našem mnenju potrebno smiselno uporabiti določilo drugega odstavka 74. člena ZSPDSLS-1. Zemljiško knjižno dovolilo se tako lahko izda imetniku stavbne pravice, ki plačuje nadomestilo periodično, za nedoločen čas, po plačilu nadomestila za obdobje šestih let (20 % 30 letnega obdobja).

V povezavi z ustanavljanjem stavbnih pravic je potrebno poudariti, da se ZSPDSLS-1 ne uporablja za pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu, pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja (določilo 2. člena ZSPDSLS-1). Zakon se ne sme uporabljati za ustanavljanje stavbnih pravic, katerih vsebina je pridobitev stavb za zagotavljanje storitev v javnem interesu, kjer gre dejansko za *koncesijske pogodbe*, ki vsebujejo elemente gradnje oziroma elemente storitev oziroma za pogodbe, ki vsebujejo elemente *javnega naročanja*. Vsebina zakona se tako uporablja zgolj za ustanavljanje tistih stavbnih pravic, katerih vsebina je pridobitev stvarnopravne pravice do zgradbe, zgrajene na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti (vir Predlog za obravnavo ZSPDSLS-1). Odločitev, ali gre pri posameznem projektu zgolj za ustanovitev stavbne pravice v skladu s predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem občine, za javno naročilo ali za javno-zasebno partnerstvo, je odvisna od vsebine in končnega namena celotnega posla, bistveni elementi, ki jih je treba upoštevati pri presoji, pa so porazdelitev tveganj izvajanja projekta ter opredelitev javnega interesa občine za izvajanje projekta.

Če gre pri projektu vsebinsko za pravno razmerje, ki ustreza definiciji in pogojem javno-zasebnega partnerstva ali javnega naročila, je za izvedbo postopka treba uporabiti določbe Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur. l. RS, št. 127/06, v nadaljevanju ZJZP, oziroma Zakona o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/15 in 14/18, v nadaljevanju ZJN-3). ZJZP ureja namen in načela zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v

javnem, medtem ko ZJN-3 ureja »pisno sklenjeno odplačno pogodbo med enim ali več gospodarskimi subjekti ter enim ali več naročniki, katere predmet je izvedba gradenj, dobava blaga ali izvajanje storitev«.

4. RAZLOGOV ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE IN NJENIH PREDNOSTI GLEDE NA PRODAJO NEPREMIČNINE TER OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti je v Uradnem listu, št. 89/2020, z dne 19.6.2020, objavilo Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše za okvirno 1100 mest. Ključni cilj je zagotovitev dodatnih kapacitet v domovih za starejše zaradi povečanih potreb po domskem varstvu. Občina Mislinja ocenjuje, da zemljišče, ki je predmet obravnave predstavlja primerno zemljišče na katerem bi investitor lahko zagotovil gradnjo in obratovanje doma za starejše.

Eden izmed pogojev za pridobitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva, po zgoraj navedenem razpisu, je v primeru zagotovitve novega doma za starejše pravica do gradnje objekta. Ta se lahko zagotovi bodisi z lastništvom zemljišča ali pridobljeno stavbno pravico. Vlagatelj mora tako pravico do gradnje pridobiti pred oddajo vloge za podelitev koncesije. Ker podelitve koncesije vlagatelju ni zagotovljena tudi v primeru lastništva ustrezne nepremičnine občina glede na raziskavo trga ocenjuje, da izvedba podelitev stavbne pravice predstavlja ustrežnejše ravnanje, za katero v primerjavi s prodajo obstaja večja verjetnost uspešnosti.

S podelitvijo stavbne pravice se tako zasleduje javni interes pridobitve ustreznih kapacitet v domovih za starejše v občini Mislinja.

Predmet tega dokumenta ni presoja ali je potrebno načrtovano podelitev stavbne pravice obravnavati kot javno zasebno partnerstvo, menimo pa da samo dejstvo, da je na obravnavanih zemljiščih predvidena gradnja doma starejših, ter da Občina Mislinja s podelitvijo stavbne pravice tudi zasleduje cilj gradnje takšnega objekta, samo po sebi ne predstavlja dejstva, ki bi pomenilo, da se obravnavana transakcija obravnava kot javno-zasebno partnerstvo. Temu v prid govori predvsem dejstvo, da občina ne pogojuje podelitev stavbne pravice z gradnjo določenega objekta ter, da je pričakovano nadomestilo vsaj enako ocenjeni vrednosti nadomestila.

5. UPORABNOST STAVBE, KI JE SESTAVINA STAVBNE PRAVICE, PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA ZA LASTNIKA ZEMLJIŠČA ALI ODLOČITVE, DA JE IMETNIK STAVBNE PRAVICE PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA ZEMLJIŠČE DOLŽAN VZPOSTAVITI V PRVOTNO STANJE

Stavba, ki se bo predvidoma gradila je namenski objekt, ki se lahko uporablja za namestitvev starejših, s preureditvijo pa tudi kot namestitveni objekt za druge skupine ljudi (npr. turistični objekt) ali za izvajanje gospodarske dejavnosti. Občina Mislinja namerava podeliti pravico za nedoločen čas, zato opredelitev uporabnosti po prenehanju stavbne pravice oz. povrnitev zemljišča v prvotno stanje ni relevantna¹.

5. PRESOJA EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI

ZSPDSLS-1 ne določa metode utemeljitve ekonomske upravičenosti podelitve stavbne pravice, določa pa, da mora ta temeljiti na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Občina mora tako pri utemeljitvi ekonomske upravičenosti primerjati različne možnosti uporabe obravnavanega zemljišča in za vsak posamezen primer ugotoviti pričakovane donose (finančni vidik) ter hkrati upoštevati vrednotenje posameznih možnosti z vidika doseganja drugih ciljev. Ker podelitev stavbne pravice skladno z ZSPDSLS-1 in glede na določbe ZJZP in ZJN-3 (glej točko 3.2.) ni namenjena doseganju drugih ciljev² so pri presoji upravičenosti podelitve stavbne pravice upoštevani le finančni kriteriji.

V primeru, da podelitev stavbne pravice za nedoločen čas ne prinaša potencialnih obveznosti (npr. plačilo za povečanje vrednosti nepremičnine ob prenehanju) se z ustreznim preračunom in določitvijo donosnosti (faktorja) lahko določi višino nadomestila, ki predstavlja v finančnem smislu ekvivalent prodaji zemljišča.

Občina Mislinja ni prevzemnik tveganja, ki ga prinaša vzpostavitev objekta (predvidoma doma starejših) oz. njegovo delovanje, zato je potrebno nadomestilo za stavbno pravico primerjati s oportunitetnimi stroški razpolaganja z zemljiščem. Občina kot organ lokalne samouprave ne izvaja

¹ Navedena točka je vključena v dokument zaradi zahtev ZSPDSLS-1, ki je predvideval podelitev stavbne pravice na podlagi določil SPZ le za določen čas. Z novelo SPZ je omogočena tudi podelitev stavbne pravice za nedoločen čas, pri čemer obravnava objektov po prenehanju stavbne pravice ni več smiselna, saj do nje praviloma ne bo prišlo.

² V primeru, da je cilj projekta zagotavljanje objektov za institucionalno varstvo v domovih za starejše je potrebno uporabiti postopke skladno z ZJZP oz. ZJN-3.

tržne dejavnosti, zato se kot primeren oportuniteti vidiki uporabe zemljišča lahko uporabi prodaja zemljišča. S finančnega vidika sta za občino prodaja zemljišča in podelitev stavbne pravice enakovredna kadar je sedanja vrednost obeh donosov enakovredna. Medtem ko je sedanja v primeru prodaje nepremičnine jasna in je enaka prejeti kupnine za nepremičnino, je sedanjo vrednost pričakovanih nadomestil za stavbno pravico potrebno izračunati, upoštevajoč realno vrednost denarja na katero vpliva zahtevan donos.

Višina nadomestila za stavbno pravico, ki je podeljena za nedoločen čas je enaka tržni vrednosti zemljišča. S pomočjo izračuna direktne kapitalizacije lahko izračunamo višino periodičnega plačila (v našem primeru letnega nadomestila za stavbno pravico), ki je enakovredno enkratnemu plačilu (oportunitenemu ravnanju prodaji zemljišča). Za izračun je upoštevan zahtevan donos 4 %, t.j. splošna diskontna stopnja, ki se uporablja glede na določilo 8. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Vrednost letnega nadomestila za stavbno zemljišče tako izračunamo kot vrednost zemljišča, ki je enaka nadomestilu za stavbno zemljišče za obdobje 100 let pomnoženem z mero kapitalizacije. Sedanjo vrednosti letnih plačil izračunamo upoštevajoč množitelja letnih plačil (PVAF, Present Value of an Annuity Factor), katerega dobimo kot:

$$PVAF = \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

Pri čemer je r mera kapitalizacije (v našem primeru 4 %) in n št. let (100 let). PVAF tako znaša 0.04081. Prejemanje nadomestila za stavbno zemljišče v višini 10.396,76 EUR letno predstavlja za Občino Mislinja ekvivalent prodaji zemljišča za izhodiščno ceno 40 EUR za m² oziroma 254.760,00 EUR za celotno zemljišče.

Podelitev stavbne pravice za nedoločen čas predstavlja finančno enakovredno transakcijo prodaji zemljišča, ob predpostavki določitve ustreznega faktorja, ki upošteva časovno vrednost denarja ter predpostavki, da upravljavec nepremičnine ne sprejme dodatnih obveznosti iz naslova podelitve stavbne pravice. Upoštevajoč 4 % donos ter plačila nadomestil za obdobje 100 let predstavlja plačilo letnega nadomestila za stavbno pravico v višini 10.396,76 EUR letno ekvivalent prodaji zemljišča za 254.760,00 EUR.