

**SODNI CENILEC IN IZVEDENEC
KMETIJSKE STROKE
MARKO BLAŽIČ univ.dipl.ing.
Miren 158
5291 Miren
TEL. 05 39 54073**

CENITVENO POROČILO

**O VREDNOTENJU ODŠKODNINE ZA TRAJNO SLUŽNOST
NA ZEMLJIŠČIH ZARADI VKOPANEGA VODA**

Parcele št. 30/1 in 30/2 k.o. Stara Gora

NAROČNIK : Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, Nova Gorica

Miren, september 2014



1. UVOD

1.1. PREDSTAVITEV PROJEKTA CENITVE

1.1.1. Predmet cenitve

Predmet cenitve je določitev odškodnine za služnost na kmetijskem in stavbnem zemljišču parcel št. 30/1 in 30/2 k.o. Stara gora, zaradi gradnje vkopanega voda in postavitve bazne postaje mobilnega omrežja.

Parcela št. 30/1	boniteta	54	2546 m ²
Parcela št. 30/2	boniteta	7	90 m ²

last Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, Nova Gorica

1.1.2. Naročnik poročila

Naročnik poročila je Mestna Občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, Nova Gorica

1.1.3. Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je določitev odškodnine oz.denarnega nadomestila za ustanovitev služnostne pravice za gradnjo vkopanega voda in zakupnina za bazno postajo mobilnega omrežja.

1.1.4. Datum vrednotenja

10. september 2014

1.1.5. Datum poročila

10. september 2014

1.1.6. Standard vrednosti

Pri ocenjevanju je uporabljen standard poštene tržne vrednosti.

Definicija

V ceničnem elaboratu se ocenjuje tržna vrednost. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v transakcijo. Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajno za vrsto posesti na tem območju. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katero niso vplivali posebni pogoji financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji stroški ali obveznosti nastali v teku transakcije.

1.2. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

1.2.1. Splošni omejitveni pogoji

- Služnost je stvarna pravica na tuji stvari, zaradi katere je lastnik dolžan, da nekaj utrpi ali nekaj opusti v korist drugega. Ker je lastnik stvari, obremenjene s služnostjo, dolžan glede nje nekaj trpeti ali opustiti, pomeni služnost omejitev lastninske pravice glede lastnikove pravice, da stvar rabi in uživa
- Služnostna omejitev pomeni tudi, da je stvar, obremenjena s služnostjo manj vredna oziroma ni toliko vredna, kot bi bila, če takega bremena ne bi bilo
- Odškodnina za ustanovitev služnosti obsega zmanjšano vrednost nepremičnine, kar pomeni predvsem zmanjšano možnost uporabe. Za služnost pri stavbnih zemljiščih je lahko osnova za določitev odškodnine edino tržna vrednost in njen zmanjšanje zaradi nastanka služnosti
- Upošteva se, da je predmetno zemljišče bremen prosto oziroma, da je možna predvidena služnostna uporaba
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za drug namen brez pisne privolitve cenilca
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni to vzajemno dogovorjeno
- Ocenjevalec ni dolžan spremnjati ali aktualizirati tega mnenja, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na datum ocenjevanja, razen če to z naročnikom ni posebej dogovorjeno
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta v njem navedena

1.2.2. Izjava ocenjevalca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

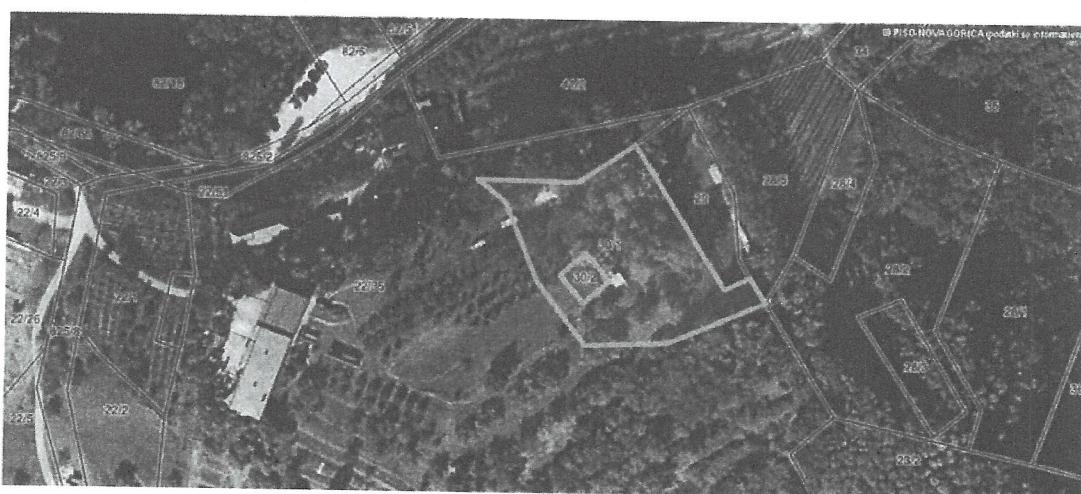
- so v poročilu prikazani podatki in informacije pridobljeni za izdelavo tega poročila so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize mnenja in sklepe
- nimam niti sedanjega niti bodočega pričakovanega interesa do lastnika nepremičnin niti do naročnika cenitvenega poročila (njihovih kapitalskih deležev oziroma drugih poslovnih sodelovanj) zaradi katerih bi bil lahko podan dvom v nepristransko ocenitev nepremičnin
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednostspredmeta ocenjevanja ali doseganje dogovorenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči

2. LOKACIJA IN TEHNIČNI OPIS

Investitor Mobitel, telekomunikacijske storitve d.d., Vilharjeva 23, 1000 Ljubljana je na parcelah postavil bazno postajo mobilnega omrežja.

Na parceli št. 30/1 k.o. Stara gora se računa najemna pravica za bazno postajo (32 m²), pravica služnosti dostopa do postaje za potrebe obratovanja in vzdrževanja (113 m²) in služnost vkopa električnega kabla (25 m²).

Na parceli št. 30/2 k.o. Stara gora služnost vkopa kabla (6 m²).



Opredelitev zemljišča je določena po lokacijski informaciji Mestne Občine Nova Gorica po potrdilu o namenski rabi št. 35014-479/2014-2 z dne 20.5.2014 in je parcela št. 30/1 opredeljena kot območje kmetijskih zemljišč in deloma kot gozd, parcela št. 30/2 pa kot stavbno zemljišče.

Cenitev izdelana v sodelovanju s sodnim cenilcem gradbene stroke Vičič Stojanom.

3. OSNOVE VREDNOTENJA

Zakonski predpisi v okviru razlastitve in omejitve lastninske pravice določajo, da se lastninska pravica na nepremičnini v določenih primerih javne koristi lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi ali omeji s pravico do uporabe za določen čas, kakor tudi obremeneni z začasno oziroma trajno služnostjo.

Odškodnina za obremenitev nepremičnin oziroma zemljišč (gradbenih ali kmetijskih) s služnostjo je zakonsko le splošno predpisana, ni pa posebej podrobno obdelana, ker se za različne primere tudi specifično razlikuje.

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto najverjetnejšo vrednost izraženo v denarju, za katero se dogovorita prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec, ki sta oba dobro obveščena o okoliščinah in poteku prodaje brez nuje in okoliščinah, ki bi vplivale na spremenjen netržen odnos med njima.

CENITEV SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠČU :

Cenitev je izdelana upoštevaje lego zemljišča in dostop, lastnosti tal in Zakon o urejanju prostora in zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št.110/2002), Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS št.59/96 in 36/03), Enotno metodologijo za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda (U.L. SRS 10/87 in 30/89), Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur.l. SRS št.36/84), Katalog kalkulacij (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva) in Cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih

izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, ter upoštevaje dejstvo, da cenjena zemljišča pripadajo katasterskemu cenilnemu okraju Gorica, v katerem znaša izračunani letni dohodek za m² prvorazredne njive 0,585 EUR v tekočem obdobju in izračunani čisti dohodek 0,151 EUR/m² se ceni :

Ožje mestno območje Nove Gorice							
kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.
	%	kg/m2	€/kg	€	%	€	€
kultura							
pšenica	20	0,80	0,200	0,032	69%	0,022	0,010
naknadni p.	po strninah	3,00	0,054	0,024	70%	0,017	0,007
koruza	28	1,20	0,160	0,054	86%	0,046	0,008
krompir	22	3,80	0,200	0,167	73%	0,122	0,045
vrtnine	15	4,00	0,480	0,288	75%	0,216	0,072
TDM	15	1,20	0,110	0,020	56%	0,011	0,009
Skupaj	100			0,585	74,26%	0,434	0,151

a) Ocena služnosti preko delov parcele št. 30/1 k.o. Stara Gora

Primerljivi podatki za ustanovitve stvarne služnosti bazne postaje (stavbna zemljišča):

- Ajdovščina 1.700,00 EUR/leto
- Nova Gorica 1.900,00 EUR/leto
- Ljubljana 2.500,00 EUR/leto
- Nova Gorica 2.200,00 EUR/leto

Povprečje : 2.075,00 EUR/leto

Glede na dejstvo, da je zemljišče opredeljeno kot kmetijsko predlagam 50 % od te vrednosti, to je 1.037,50 EUR/leto

Služnost za dostop in vkop kabla – 138 m²

- letni rač.dohodek 0,585 EUR/m²
- število točk 70
- faktor 0,1
- ekonomski dejavniki 55 %
- služnost 33 %
- nemožnost pridelave 2,00
- neto površina 138 m²
- doba 15 let

$$V_p = 0,585 \text{ EUR/m}^2 * 70 * 0,1 * 1,55 * 0,33 * 2,00 * 138 \text{ m}^2 = \underline{\underline{578,00 \text{ EUR}}}$$

Letna služnost : 38,50 EUR

b) Ocena služnosti preko dela parcele št. 30/2 k.o. Stara Gora

Pri določitvi višine odškodnine za potrebe podelitve služnostne pravice vkopa električnega kabla v širini 1,00 m¹ in dolžini 6,00 m¹ preko nepremičnine del parc. št. 30/2 k.o. Stara Gora za obdobje 5 let izhajam iz izhodiščne vrednosti zemljišča, vpliva stopnje obremenjenosti, vpliva trajanja služnosti ter vpliva lege in velikosti posega.

OPIS VPLIVNEGA ELEMENTA	MERA	VELIK. VPL. ELEM.
- izhodiščna vrednost zemljišča	€/m ²	35,00
- vpliv stopnje obremenjenosti	/	0,30
- vpliv trajanja služnosti	/	0,14
- vpliv lege zemljišča	/	1,00
- vpliv velikosti posega	/	2,50
- računska površina	m ²	6,0
$V_{ods} = 35,00 \times 0,30 \times 0,14 \times 1,00 \times 2,50 \times 6,00 = 22,05 \text{ €/mesec}$		

Letna služnost 264,60 EUR

Skupna letna višina služnosti in odškodnina znašata po mojem mnenju 1.340,60 EUR.

Mesečna : 111,70 EUR

Priloga : slike parcele in postaje, potrdilo o namenski rabi.

Miren 10.9.2014







MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA

TEL: +386 (0)5 335 01 41
FAX: +386 (0)5 302 12 33

Oddelek za
okolje, prostor
in javno
infrastrukturo

Številka: 35014-479/2014-2
Datum: 20.05.2014

MO Nova Gorica
OOPJL, Trg E. Kardelja 1

5000 NOVA GORICA

POTRDILO o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina: 2307-STARA GORA
- številka zemljiške parcele / parcel: 30/1, 30/2

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAOV NA OBMOČJU ZEMLJIŠKIH PARCEL:

- *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica*, (Uradni list Republike Slovenije, št. 95/2012)
- *Odlok o spremembi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica*, (Uradni list Republike Slovenije, št. 10/2014, 35/2014)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA (NRP)

- parc.št.: 30/1
 - osnovna NRP: pretežno območja kmetijskih zemljišč in delno območja gozdov
 - podrobna NRP: pretežno K1-najboljša kmetijska zemljišča, delno K2-druga kmetijska zemljišča in delno G-gozdna zemljišča

- parc.št.: 30/2
 - osnovna NRP: območja stavbnih zemljišč
 - podrobna NRP: O-območja okoljske infrastrukture

Parceli ležita znotraj meje urbanističnega načrta za mestno območje Nova Gorica.

4. PODATKI O DATUMU SPREMEMBE NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA

- Potrjujemo, da na parc.št. 30/2 je bila v zadnjih desetih letih sprememba osnovne namenske rabe zemljišča dne 28.12.2012.
Stanje pred spremembom: območja kmetijskih zemljišč

5. PODATKI O OBMOČIJH VAROVANJ IN OMEJITEV

5.1. Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture (GJI)

- varovalni pas vodovodnega omrežja (parc.št. 30/1)

5.2. Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

- ekološko pomembna območja: Spodnja Vipavska dolina

- območje varstva pred plazljivostjo:

PL-2 (pretežno stabilno, možne lokalne nestabilnosti)

6. PROSTORSKI UKREPI

6.1. Vrste prostorskih ukrepov

- Na nepremičnini obstaja zakonita predkupna pravica občine.

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

- Potrdilo velja do uveljavljanja sprememb prostorskogega akta

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMENAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitv Občinskega prostorskogega načrta Mestne občine Nova Gorica, (Uradni list RS, št. 28/2013).

9. PRILOGA POTRDILA

- Kopija Grafičnega izvedbenega dela OPN Mestne občine Nova Gorica: /

10. PLAČILO UPRAWNE TAKSE

- Potrdilo je takse prosto na podlagi 29.točke 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradno prečiščeno besedilo ZUT-UPB5, Uradni list RS, št. 106/2010).

Pripravila:
Majda Jakin, grad.teh.

pečat

Aleksandra Torbica
NAČELNICA

potrdilo prejmejo:

- naslovnik
- arhiv (tu)