Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, *župan*
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14

Številka: 671-88/2012-68
Datum: 21. 10. 2019

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA:	**Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana**
PRIPRAVIL:	**Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za šport**
ZUNANJI STROKOVNJAK:	**/**
NASLOV:	**Predlog Akta o spremembi Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«**
POROČEVALCA:	**Marko Kolenc, sekretar – vodja Oddelka za šport** **mag. Martin Maček, MBA – vodja Odseka za razvoj in infrastrukturo na področju športa**
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	**Odbor za šport**

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Akta o spremembi Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:
- predlog akta z obrazložitvijo
- akt, ki se spreminja, s prikazom predvidene spremembe
- grafični prikaz območja
- Obvestilo GURS, št. 02112-569/2019-3 z dne 8.7.2019
- Poročilo o oceni vrednosti nepremičninskih pravic, št. 41/2019AH, g. Hajdinjak, HT PLUS d.o.o.

PREDLOG

Na podlagi prvega odstavka 36. člena in prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), prvega odstavka 4. člena in drugega odstavka 5. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 29/17 in 21/18 – ZNOrg) 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter prve alineje 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na …. seji dne ….. 2019 sprejel

AKT
o spremembi Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt
»Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«

1. člen

V Aktu o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju« (Uradni list RS, št. 47/15) se 5. člen spremeni tako, da se glasi:

»5. člen
(obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico na parcelah parc. št. 200/173, 200/288, 200/290, 200/292 in 287/10, vse k. o. 1732 Štepanja vas, v skupni površini 4000 m^2 za preostalo obdobje trajanja sklenjene koncesijske pogodbe.«.

2. člen

Ta akt začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Ljubljana, dne……

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Akta o spremembi Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«

1. Pravni temelj

Pravni temelj za sprejem predloga Akta o spremembi Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju« so:

- prvi odstavek 36. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljnjem besedilu: ZJZP), ki določa, da se z aktom o javno-zasebnem partnerstvu uredi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva;
- prvi odstavek 40. člena ZJZP, ki določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta v skupnem aktu;
- prvi odstavek 4. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 29/17 in 21/18 – ZNOrg; v nadaljevanju: ZŠpo-1), ki določa javni interes v športu;
- drugi odstavek 5. člena ZŠpo-1, ki določa načine uresničevanja javnega interesa v športu;
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), ki določa, da je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine;
- prva alineja 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje statuta, odlokov in drugih aktov Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 7. seji dne 15. 6. 2015 sprejel Akt o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju« (Uradni list RS, št. 47/15.) Zasebni partner je skladno s Pogodbo o izvajanju javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«, številka: 671-88/2012-39, številka pogodbe: C7560-16-480004, z dne 1. 7. 2016, zgradil športni objekt na zemljišču s parc. št. 200/208 (prej parc. št. 200/171 ter parc. št. 287/9) k.o. 1732 Štepanja vas, javni partner pa izvedel prestavitev fekalnega voda.

Mestna občina Ljubljana načrtuje izgradnjo Centra Četrtne skupnosti Golovec na zemljišču s parc. št. 200/175 in delno na zemljišču s parc. št. 200/208, obe k.o. 1732 Štepanja vas. Del zemljišča s parc. št. 200/208, ko Štepanja vas, ki ga potrebuje Mestna občina Ljubljana, obsega 278 m2.

Temeljni cilj predlagane spremembe akta je opredelitev nadomestnega zemljišča, s katerim bo zasebnemu partnerju nadomeščen del zemljišča s parc. št. 200/208, k.o. 1732 Štepanja vas, ki ga potrebuje Mestna občina Ljubljana.

Mestna občina Ljubljana Centra Četrtne skupnosti Golovec brez navedenega dela zemljišča s parc. št. 200/208, k. o. 1732 Štepanja vas, ne more zgraditi skladno z zazidalnim načrtom in hkrati brez posega v zaključene celote športnih igrišč znotraj športnega centra.

Vrednost nadomestila za podeljeno stavbno pravico na zemljišču s parc. št. 200/208, k.o. 1732 Štepanja vas, znaša 317.700,00 EUR brez DDV za celotno koncesijsko obdobje.

3. Poglavitne rešitve

Izvedenih je bilo več parcelacij zemljišč na območju projekta »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«. Prvotni parceli št. 200/171 in 287/9, obe k.o. 1732 Štepanja vas, na katerih je Mestna občina Ljubljana vložila stavbno pravico za izvedbo projekta, sta se združili v parcelo št. 200/208, k.o. 1732 Štepanja vas. Nedavno je bila parcela št. 200/208, k.o. 1732 Štepanja vas, ponovno parcelirana in nastali sta parceli št. 200/289 (v izmeri 278m2) in 200/290 (v izmeri 3722m2), obe k.o. 1732 Štepanja

vas. Sočasno sta bili parcelirani tudi parceli št. 200/172, iz katere sta nastali parceli št. 200/291 in 200/292, in 200/56, iz katere so nastale parcele št. 200/286, 200/287 in 200/288, vse k.o. 1731 Štepanja vas. Zemljišča s parc. št. 200/173, 200/288, 200/292, 287/10, vse k.o. 1732 Štepanja vas, skupaj merijo 278m2 oziroma enako kot zemljišče s parc. št. 200/289, k.o. 1731 Štepanja vas

S predlagano spremembo akta bo iz javno-zasebnega partnerstva izvzeto zemljišče s parc. št. 200/289, k.o. 1732 Štepanja vas, ki ga potrebuje Mestna občina Ljubljana za izgradnjo Centra Četrtne skupnosti Golovec, v javno-zasebno partnerstvo pa dodana poleg obstoječega zemljišča s parc. št. 200/290 še zemljišča s parc. št. 200/173, 200/288, 200/292, 287/10, vse k.o. 1732 Štepanja vas, vse v skupni površini 4000 m^2. Kvadratura zemljišč je enaka in tudi vsa nova zemljišča imajo enako namensko rabo.

Vrednost nadomestila za podeljeno stavbno pravico na zemljišču s parc. št. 200/289, k.o. 1732 Štepanja vas, znaša 17.439,87 EUR brez DDV za celotno koncesijsko obdobje. Vrednost nadomestila za podeljeno stavbno pravico na zemljiščih s parc. št. 200/173, 200/288, 200/292, 287/10, vse k.o. 1732 Štepanja vas, skupaj znaša 17.439,87 EUR brez DDV za celotno koncesijsko obdobje. Vrednosti obeh nadomestil za podeljeno stavbno pravico sta enaki.

Zasebni partner je seznanjen s predlogom Mestne občine Ljubljana za zamenjavo parcel in soglaša z zamenjavo.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da je smiseln in potreben sprejem akta o spremembi akta o javno-zasebnem partnerstvu, v okviru katerega se bodo podrobneje definirala nova zemljišča v javno-zasebnem partnerstvu.

4. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema akta

Ker je površina zemljišč enaka ter imajo tudi vsa nova zemljišča enako namensko rabo in sta vrednosti obeh nadomestil za podeljeno stavbno pravico enaki, sprememba zemljišč nima posledic na druge elemente javno-zasebnega partnerstva.

Predlog spremembe akta ne predvideva drugih dodatnih javnofinančnih oz. proračunskih virov financiranja projekta v fazi nadaljnje realizacije projekta.

Marko Kolenc
Sekretar- Vodja Oddelka za šport

Na podlagi prvega odstavka 36. člena in prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter 29. člena Zakona o lokalni. samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF in 14/15 - ZUUJFO) in 2. člena in drugega odstavka 3. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/98, 97/01 - ZSDP, 110/02 - ZGO-1 in 15/03 - ZOPA) ter prve alineje prvega odstavka 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 7. seji dne 15. 6. 2015 sprejme

AKT O JAVNO- ZASEBNEM PARTNERSTVU
za projekt
»Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju« (v nadaljnjem besedilu: projekt) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljnjem besedilu: ZJZP). Ta akt opredeljuje tudi predmet, pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner oz. koncedent je Mestna občina Ljubljana. Zasebni partner oz. koncesionar je pravna oseba ali fizična oseba, izbrana na javnem razpisu kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen
(javni interes)

Mestna občina Ljubljana skladno z določilom 2. člena in drugega odstavka 3. člena Zakona o športu s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Nogometna dvorana v Štepanjskem naselju«.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

3. člen
(predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- izgradnja športne dvorane primerne za igranje dvoranskega nogometa;
- ureditev okolice objekta in pripadajoče infrastrukture;
- upravljanje z vzpostavljeno športno infrastrukturo skozi celotno koncesijsko obdobje;
- zagotavljanje potrebne infrastrukture in terminov za izvajanje letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana.

4. člen
(izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo koncedent prenesel na koncesionarja za čas gradnje športne dvorane stavbno pravico. Obseg stavbne pravice in obdobje njenega trajanja bosta dogovorjena v postopku izbora koncesionarja.

Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu športne dvorane bo koncesionarju podeljena stavbna pravica za zgrajeno športno dvorano primerno za igranje dvoranskega nogometa in

pripadajočo infrastrukturo. Koncesionarju bo podeljena stavbna pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim kompleksom skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po izteku koncesijskega obdobja prevzame koncedent upravljanje celotnega kompleksa, vključno s športno dvorano in pripadajočo infrastrukturo, brez dodatnih obveznosti.

5. člen
(obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico na parcelah parc. št. ~~200/171 ter parc. št. 287/9, obe~~ 200/173, 200/288, 200/290, 200/292 in 287/10, vse k.o. Štepanja vas, v skupni površini 4.000 m^2 za preostalo obdobje ~~gradnje in za celotno~~ trajanja sklenjene koncesijske pogodbe. ~~Koncedent prevzema tudi stroške prestavitve fekalno komunalnega voda, ki teče čez parceli parc. št. 200/171 ter parc. št. 287/9, obe k.o. Štepanja vas.~~

6. člen
(obveznosti koncesionarja)

Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, priprave zemljišča (razen v delu potrebne prestavitve fekalno komunalnega voda) in izgradnje športne dvorane ter obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in potrebnih soglasij po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo.

Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta, z izjemo financiranja prestavitve fekalno komunalnega voda katerega financiranje bo prevzel koncedent. Koncesionar bo moral tudi pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta in pripadajoče infrastrukture.

Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje celotnega kompleksa, tako športne dvorane kot pripadajoče infrastrukture. Skozi celotno koncesijsko obdobje bo koncesionar moral koncedentu omogočiti brezplačno uporabo zgrajene športne infrastrukture za potrebe izvajanja letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana, v obsegu in terminih kot bodo dogovorjeni s koncesijsko pogodbo.

Koncesionar je dolžan vsem uporabnikom pod enakimi pogoji omogočiti dostop in uporabo športne infrastrukture, ki je predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

7. člen
(oblika javno-zasebnega partnerstva)

Večino poslovnega tveganja za izvajanje javno-zasebnega partnerstva prevzema koncesionar, zato se javno-zasebno partnerstvo skladno s 27. členom ZJZP izvede v obliki koncesijskega razmerja, in sicer v po modelu koncesije gradnje DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju*).

IV. POSTOPKE IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

8. člen
(postopek izbire)

Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku s pogajanji po predhodni objavi, ki se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji, lahko pa tudi v dnevnem časopisju, ob upoštevanju pravil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in ob uporabi Zakona o javnem naročanju.

V postopku izbire mora koncedent zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov.

9. člen
(pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncedent mora v postopku izbire koncesionarja preveriti, ali je kandidat ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovsko sposoben prevzeti naloge izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Kandidati morajo v postopku izbire izkazati, da imajo zagotovljen dostop do finančnih sredstev potrebnih za realizacijo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.

10. člen
(merila za izbor koncesionarja)

Koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata, pri čemer mora koncedent vključiti naslednja podmerila:

- ponujen obseg kapacitet, namenjenih izvajanju letnega programa športa v Mestni občini Ljubljana;
- ponujeno koncesijsko obdobje krajše od 30 let.

11. člen
(pooblastilo)

Za podpis koncesijske pogodbe ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

12. člen
(strokovna komisija)

Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih vlog oziroma prijav ter za pripravo strokovnega poročila župan imenuje strokovno komisijo.

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 5 let delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s podpisom izjave. Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz prejšnjega stavka, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije (npr. javno odpiranje prijav). Poročilo pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Za strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa lahko strokovna komisija uporabi strokovne službe koncedenta ali zunanje strokovnjake. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

13. člen
(trajanje koncesije)

Koncesijsko obdobje začne teči z dnem sklenitve koncesijske pogodbe. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo opredeljen v pogodbi. Prvo fazo trajanja koncesije predstavlja faza izvedbe, ki traja od podpisa koncesijske pogodbe do pridobitve uporabnega dovoljenja za zgrajeno športno dvorano in pripadajočo infrastrukturo in traja največ 18 mesecev. Drugo fazo trajanja koncesije predstavlja faza upravljanja in ekonomskega izkoriščanja vzpostavljene infrastrukture, ki traja največ 30 let od pridobitve uporabnega dovoljenja za zgrajeno športno dvorano in pripadajočo infrastrukturo.
Ne glede na določbo iz prejšnjega odstavka tega člena lahko koncedent v razpisni dokumentaciji za izvedbo javnega razpisa dopusti, da se obdobje izvajanja druge faze koncesije podaljša za največ 5 let v primeru, da se v fazi izvedbe javnega razpisa ugotovi, da je navedeno z vidika rentabilnosti projekta neobhodno potrebno. V takšnem primeru mora pred izdajo povabila k oddaji končne pisne ponudbe in

uporabo določbe iz tega odstavka, koncedent izdelati poseben investicijski dokument, ki mora potrditi upravičenost uporabe navedene izjeme ter opredeliti najvišjo dopustno trajanja druge faze izvajanja koncesije.

Trajanje koncesijskega razmerja je opredeljeno s koncesijsko pogodbo. Koncesijsko razmerje preneha iz razlogov navedenih v koncesijski pogodbi.

Trajanje koncesijskega razmerja se v fazi izvajanja koncesijske pogodbe lahko podaljša največ za 15 let, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni koncesijski pogodbi.

14. člen
(vzpostavitev)

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz koncesijskega razmerja, nastanejo s trenutkom sklenitve koncesijske pogodbe. Akt izbire preneha veljati, če izbrani koncesionar ne podpiše koncesijske pogodbe v roku 60 dni od njegove dokončnosti.

15. člen
(prenehanje)

Koncesijsko razmerje preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti obeh partnerjev. Pogoji in način predčasnega prenehanja se določijo s pogodbo.

16. člen
(sprememba koncesijske pogodbe)

Koncedent ali koncesionar lahko zahtevata spremembo koncesijske pogodbe v primerih:

- spremembe zakonov in predpisov, ki vplivajo na spremembo določb koncesijske pogodbe;
- v primeru dodatnih investicij in storitev, ki niso bile vključene v prvotno koncesijo;
- spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo možno predvideti ob podpisu koncesijske pogodbe.

Koncedent lahko zahtevata spremembo koncesijske pogodbe v primeru:

- če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

Nedopustne so spremembe pogodbe pri katerih:

- bi se spremenila splošna narava koncesije;
- bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka podelitve koncesije, omogočili udeležbo drugih ponudnikov kot tistih, ki so bili prvotno izbrani, ali sprejem druge ponudbe kot tiste, ki je bila prvotno izbrana, ali pa bi k sodelovanju v postopku podelitve koncesije pritegnili še druge udeležence;
- bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje koncesije spremenilo v korist koncesionarja na način, ki ni bil predviden v prvotni koncesiji;
- bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg koncesije;
- bi se zamenjalo koncesionarja, razen v primeru iz 27. člena tega akta.

VI. RAZMERJE MED KONCEDENTOM IN KONCESIONARJEM

17. člen
(pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja se uredijo s koncesijsko pogodbo. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Koncesionar mora s pogodbo predvsem prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta z izjemo financiranja prestavitve fekalno komunalnega voda katerega financiranje bo prevzel koncedent. Prav tako mora koncesionar prevzeti tveganje projektiranja, pridobitve gradbenega dovoljenja in potrebnih soglasij, tveganje gradnje in iz njega izhajajoča tveganja ter tveganje rentabilnosti projekta in dostopnosti vzpostavljene infrastrukture.

Koncedent mora s koncesijsko pogodbo vzpostaviti mehanizme, s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

Sklenjena koncesijska pogodba ima naravo javnopravne pogodbe, zato lahko koncedent v njej opredeli določene javnopravne elemente, s katerimi se varuje javni interes.

V primeru neskladja med tem aktom in koncesijsko pogodbo veljajo določbe tega akta.

VII. NAČIN FINANCIRANJA

18. člen
(način financiranja)

Vložek koncedenta v projekt predstavlja podeljena stavbna pravica za zemljišča, navedena v 5. členu tega akta, ter stroški prestavitve fekalno komunalnega voda za katere koncedent zagotovit potrebna sredstva v proračunu in strošek priprave investicijske dokumentacije in vodenja javnega razpisa. Preostala finančna sredstva za realizacijo projekta v celoti zagotovi koncesionar.

Koncesijska pogodba mora opredeljevati, da se kumulativni znesek vseh letnih koncesnin, ki bi jih koncesionar moral plačati koncedentu v zameno za uporabo predanih zemljišč na katerih mu je podeljena stavbna pravica iz prejšnjega odstavka, kompenzira z višino preostanka povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju, ki bi jo ob prenehanju koncesijskega razmerja moral plačati koncedent. Po prenehanju koncesijskega razmerja partnerja medsebojno nimata nobenih dodatnih obveznosti ali pravic do odškodnin ali nadomestil, ki bi izvirale bodisi iz naslova koncesnine za uporabo zemljišč oz. podeljenih stavbnih pravic ali iz naslova povečane vrednosti nepremičnine zaradi vlaganj koncesionarja v koncesijskem obdobju.

VIII. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

19. člen
(enostranski ukrepi v javnem interesu)

Koncedent ima pravico, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno razmerje javno-zasebnega partnerstva in zavaruje javni interes.

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko koncedent uporabi:
- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- izdajo obveznih navodil koncesionarju;
- začasni prevzem vzpostavljene infrastrukture v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture;
- enostransko odpoved pogodbe.

Ukrep koncedenta mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati koncesionarja.

Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

20. člen
(nadzor nad izvajanjem koncesije)

Redni nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe izvaja koncedent. Koncedent lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo mestne uprave ali zunanjega izvajalca.

Koncedent lahko nad izvajanjem s pogodbo dogovorjene dejavnosti odredi tudi izreden nadzor. Za izvedbo izrednega nadzora župan imenuje posebno nadzorno komisijo. O izvedenem izrednem nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in predsednik nadzorne komisije.

21. člen
(dolžnost poročanja)

Koncesionar mora najmanj enkrat letno izdelati skupno poročilo o izvajanju prevzetih obveznosti.

Koncesionar mora na zahtevo koncedenta pripraviti pisno izredno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijah in organizacijskih ukrepih in kvaliteti izvajanja prevzetih obveznosti.

22. člen
(nadzorni ukrepi)

Če koncedent ugotovi, da koncesionar ne izpolnjuje obveznosti iz tega akta ali sklenjene pogodbe pravilno, mu lahko naloži izpolnitev teh obveznosti z izdajo obveznih navodil.

23. člen
(prevzem infrastrukture in ukrepi za zavarovanje njene vrednosti)

Koncedent ima pravico, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da začasno prevzeme vzpostavljeno infrastrukturo v upravljanje in/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti vzpostavljene infrastrukture.

24. člen
(načini prenehanja koncesijskega razmerja)

Koncesijska pogodba redno preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

25. člen
(enostranski odstop od pogodbe)

Koncesijska pogodba lahko z (enostranskim) odstopom koncedenta predčasno preneha:

a) če je proti koncesionarju uveden postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijski postopek,
b) če koncesionar sklenjeno koncesijsko pogodbo krši tako, da nastaja večja škoda koncedentu ali uporabnikom vzpostavljene športne infrastrukture;
c) če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil svoje obveznosti,
d) če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem aktom in koncesijsko pogodbo
e) če je po sklenitvi koncesijske pogodbe ugotovljeno, da je koncesionar dal zavajajoče in neresnične podatke, ki so vplivali na podelitev koncesije;
f) če se uveljavlja protikorupcijska klavzula iz koncesijske pogodbe.

Enostranski odstop od pogodbe ni dopustna v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanja utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris) ima koncedent na podlagi 81. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvi izločitveno pravico, da za objekte in naprave, ki so predmet tega javno-zasebnega partnerstva, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico. Izločitvena pravica se podrobneje opredeli s koncesijsko pogodbo.

Ob odstopu od koncesijske pogodbe je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta vzpostavljeno infrastrukturo, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati nadomestilo za predčasno prenehanje koncesijske pogodbe, izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi in v roku, določenem v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedentu, ki je posledica predčasnega prenehanja koncesijske pogodbe.

26. člen
(evalvacija)

Po prenehanju javno-zasebnega partnerstva se pripravi evalvacija projekta, v okviru katere se preveri, ali so bili doseženi postavljeni cilji ter ali so bile v celoti izpolnjene obveznosti koncedenta in koncesionarja, kot izhajajo iz koncesijske pogodbe.

27. člen
(prenos koncesije)

Koncesionar ne sme brez predhodnega pisnega soglasja koncedenta prenesti koncesije na tretjo osebo.

Prenos koncesije je dopusten le v primeru, ko nov koncesionar, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega koncesionarja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe.

28. člen
(uporaba prava)

Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega razmerja, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

29. člen
(pričetek veljavnosti akta)

Ta akt začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 671-88/2012-37
Ljubljana, dne 15. junija 2015

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

SKICA TERENSKE IZMERE

Šifra naloge: 7423_219
Katastrska občina 1732-ŠTEPANJA VAS
merilo: ~ 1 : 500

Meritve izvedel: VITO KRIŽMAN, dipl.inž.geod.
Dne: 20.03.2019
datum zaključka izdelave skice: 20. marec 2019

IZRAČUN POVRŠIN PARCEL

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m²	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m2	UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
21	200/53	IGRIŠČE	1	69	45	200/283	800 ZEMLJIŠČE		1	64	84	-	*razlika do uradne površine*
						200/284	800 ZEMLJIŠČE			4	26	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
						200/285	800 ZEMLJIŠČE				35	-	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
		SKUPAJ	**1**	**69**	**45**		**SKUPAJ**		**1**	**69**	**45**		**RAZLIKA V POVRŠINI** **0 m²**

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m²	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m2	UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
21	200/56	PARKIRIŠČE		30	89	200/286	800 ZEMLJIŠČE			27	90	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
						200/287	800 ZEMLJIŠČE			2	36	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
						200/288	800 ZEMLJIŠČE				63	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
		SKUPAJ		**30**	**89**		**SKUPAJ**			**30**	**89**		**RAZLIKA V POVRŠINI** **0 m²**

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m²	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m2	UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
21	200/172	ZELENICA		3	18	200/291	800 ZEMLJIŠČE			1	62	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
						200/292	800 ZEMLJIŠČE			1	56	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
		SKUPAJ		**3**	**18**		**SKUPAJ**			**3**	**18**		**RAZLIKA V POVRŠINI** **0 m²**

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m²	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA ha	POVRŠINA a	POVRŠINA m2	UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
21	200/208	ZEMLJIŠČE POD STAVBO		14	46	200/289	800 ZEMLJIŠČE			2	78	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
	200/208	ZEMLJIŠČE		25	54	200/290	220 ZPS	1430		14	46	Da	*prevzet uraden podatek*
						200/290	800 ZEMLJIŠČE			22	76	Da	*iz numeričnih koordinat (D96/TM)*
		SKUPAJ		**40**	**00**		**SKUPAJ**			**40**	**00**		**RAZLIKA V POVRŠINI** **0 m²**

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
Območna geodetska uprava Ljubljana

Šmartinska cesta 152, 1000 Ljubljana

T: 01 241 78 01
E: Ogu.Gulj@gov.si
www.gu.gov.si

Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
13

Prejeto: 09 -07- 2019 21303
Priloge:
Številka zadeve: 353-417/2019-2
Vredn.:

K.o.: **1732 Štepanja vas**
IDPOS: **6366**

Številka dokumenta: **02112-569/2019-3**
Datum izdaje:

08 -07- 2019

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZGeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/2010 in 61/2017 - ZAID) po uradni dolžnosti

v postopku VZDRŽEVANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA naslednje

OBVESTILO

V zemljiškem katastru v katastrski občini 1732 Štepanja vas so bile evidentirane naslednje spremembe:

Stanje pred spremembo:

Št. PL	Parcela	Zemljišče pod stavbo	Št. stavbe	Površina (m2)	Urejena parcela
21	200/53	-	-	16 945	NE
21	200/56	-	-	3 089	DA
21	200/172	-	-	318	DA
21	200/208	ZPS	1732-1430	1 446	DA
21	200/208	-	-	2 554	DA
Skupaj:				**24 352**	

Stanje po spremembi:

Št. PL	Parcela	Zemljišče pod stavbo	Št. stavbe	Površina (m2)	Urejena parcela
21	200/283	-	-	16 484	NE
21	200/284	-	-	426	DA
21	200/285	-	-	35	NE
21	200/286	-	-	2 790	DA
21	200/287	-	-	236	DA
21	200/288	-	-	63	DA
21	200/289	-	-	278	DA
21	200/290	ZPS	1732-1430	1 446	DA
21	200/290	-	-	2 276	DA
21	200/291	-	-	162	DA
21	200/292	-	-	156	DA
Skupaj:				**24 352**	

(PL - posestni list, ZPS - zemljišče pod stavbo, ZPS* - zemljišče pod stavbo pred l. 2006, površina je ocenjena)

Obrazložitev:
Spremembe so bile evidentirane na podlagi odločbe št. 02112-569/2019-2, ki je postala dokončna dne 05-07-2019

Datum vzpostavitve novega stanja v evidenci zemljiškega katastra: 08-07-2019

Obvestilo je izdano na podlagi 1. odstavka 132. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odl. US, 79/2012 - Odl. US, 61/2017 - ZAID, 7/2018 in 33/2019).

Takse prosto po 22. členu Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b. in nasl.).

Obvestilo pripravila: Mateja Pirnovar
višji svetovalec

REPUBLIKA SLOVENIJA • MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR • GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE • GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA • OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA

Poslati navadno:
1. MOL - ORN, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

Po elektronski poti:
2. Okrajno sodišče - Zemljiška knjiga

HT PLUS, nepremičnine in telekomunikacije, d.o.o.

Komenskega ulica 30, 1000 Ljubljana
T: 01 320 60 68 F: 01 320 60 69
E: info@htplus.si www.htplus.si

POROČILO O OCENI VREDNOSTI STAVBNE PRAVICE

za zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas

Ljubljana, 23.8.2019

nepremičnine in telekomunikacije

PREDMET CENITVE:	Zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas
NAROČNIK:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
LASTNIK:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
OCENJEVALEC:	Anton Hajdinjak, Cesta na Loko 24, 1000 Ljubljana, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, licenca št. GR 021
ŠTEVILKA POROČILA:	41/2019AH
DATUM OGLEDA:	7.8.2019
DATUM OCENJEVANJA:	7.8.2019
DATUM POROČILA:	23.8.2019

Vsebina

1. POVZETEK 4
2. POROČILO 7
2.1. PREDSTAVITEV OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE 7
2.1.1. Identifikacija nepremičnine 7
2.1.2. Podatki o občini in naselju 8
2.1.3. Trg nepremičnin 9
2.1.4. Podatki o urbanističnih predpisih 11
2.1.5. Opis predmeta ocenjevanja 12
2.2. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE 14
2.2.1. Izhodišča 14
2.2.2. Analiza najgospodarnejše uporabe 14
2.2.3. Ocenjevanje vrednosti 14
2.2.4. Izračun stavbne pravice 19
3. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI 23
4. IZJAVA OCENJEVALCA 24
5. IZJAVA NAROČNIKA 25

1. POVZETEK

Naročnik:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana.

Ocenjevalec:

Anton Hajdinjak, Cesta na Loko 24, 1000 Ljubljana, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine, licenca št. GR 021.

Podatki o ocenjevani nepremičnini:

Predmet ocenjevanja vrednosti je zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas.

Podatki o lastniku nepremičnine:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana.

Namen ocenjevanja:

Ocena vrednosti stavbne pravice, ki jo bo naročnik uporabil pri sklepanju javno-zasebnega partnerstva. Stavbna pravica se bo ustanovila za 30 let. Zemljišče se ocenjuje kot bremen prosto in brez sestavin.

Podlaga vrednosti:

Podlaga vrednosti v tej cenitvi je tržna vrednost.

Izbran način ocenjevanja vrednosti:

Pri ocenjevanju vrednosti smo uporabili način tržnih primerjav. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so na voljo podatki o cenah.

Viri podatkov in informacije:

Ogled nepremičnine, lastnik nepremičnine, nepremičninske agencije, veljavna zakonodaja, strokovna literatura in ustrezne spletne strani.

Omejitveni pogoji:

- Pri oceni vrednosti je bilo predvideno, da so vsi podatki, ki jih vsebuje poročilo, točni. Povzeti so iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ti viri so bili:
- katastrski podatki so bili pridobljeni iz uradnih evidenc na spletnem portalu: prostor.gov.si, javni vpogled v podatke o nepremičninah;
- zemljiškoknjižni podatki so bili pridobljeni iz uradnih evidenc na spletnem portalu: e-Sodstvo, vključno s podatki o morebitnih drugih pravicah in pravnih dejstvih, ki bi omejevali lastninsko pravico na zemljišču;
- podatki o namembnosti zemljišča so bili pridobljeni na spletnem portalu URBINFO, z vpogledom v

tekstualni in grafični del veljavnega prostorskega akta;
- podatki o cenah primerljivih nepremičnin so bili pridobljeni iz evidenc GURS-a z aplikacijo CGS Cenilci;
- podatki o drugih značilnostih nepremičnine so bili pridobljeni z ogledom na kraju samem dne 7.8.2019.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z ocenjevalčeve strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Datum ogleda: 7.8.2019

Datum ocenjevanja: 7.8.2019

Datum poročila: 23.8.2019

Predstavitev zaključkov:

Na osnovi uporabljenih načinov in metod so bile ugotovljene naslednje vrednostne indikacije:

Način tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov:

V = 85,23 EUR/m²

Glede na namen določanja vrednosti je za vrednotenje zemljišča ustrezna osnova način tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov. Metoda izkorišča informacije o poslih z nepremičninami, ki so enake ali podobne ocenjevani nepremičnini. V postopku primerjave so razlike med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino odpravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne prilagodljive nepremičnine, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani. Za ocenjevanje po metodi primerjave poslov je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih nepremičninah.

Izračun vrednosti

katastrska občina	parcelna številka	Površina (m^2)	vrednost (EUR/m^2)	vrednost stavbne pravice (EUR)
Štepanja vas	200/289	278	85,23	17.439,87
Štepanja vas	200/173	33	85,23	2.070,20
Štepanja vas	200/288	63	85,23	3.952,20
Štepanja vas	200/292	156	85,23	9.786,40
Štepanja vas	287/10	26	85,23	1.631,07

Končna uskladitev

Indikativna vrednost, pridobljena z načinom tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov in usklajena z ustreznimi ponderji je primerna osnova za oceno vrednosti nepremičninskih pravic.

Končna ocena vrednosti:

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse zgoraj navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da znaša vrednost stavbne pravice za zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas na dan 7.8.2019

katastrska občina	parcelna številka	Površina (m^2)	vrednost (EUR/m^2)	vrednost stavbne pravice (EUR)
Štepanja vas	200/289	278	85,23	17.439,87
Štepanja vas	200/173	33	85,23	2.070,20
Štepanja vas	200/288	63	85,23	3.952,20
Štepanja vas	200/292	156	85,23	9.786,40
Štepanja vas	287/10	26	85,23	1.631,07

Ocenjena vrednost ne zajema morebitnih davkov.

Ljubljana, 23.8.2019

Anton Hajdinjak

SICGRAS
ANTON HAJDINJAK
CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA - NEPREMIČNINE
LICENCA ŠT. GI 021

2. POROČILO

2.1. PREDSTAVITEV OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE

2.1.1. Identifikacija nepremičnine

Predmet ocenjevanja vrednosti je zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas s skupno površino 556 m^2.

katastrska občina	parcelna številka	površina (m^2)
Štepanja vas	200/289	278
Štepanja vas	200/173	33
Štepanja vas	200/288	63
Štepanja vas	200/292	156
Štepanja vas	287/10	26
SKUPAJ		**556**

Grafični prikaz iz zemljiškega katastra, portal iObčina.

2.1.2. Podatki o občini in naselju

Zemljišče, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, leži v Ljubljani.
Mestna občina Ljubljana je ena od enajstih mestnih občin v Sloveniji, katere središče je mesto Ljubljana, glavno mesto Slovenije. Razdeljena je na 17 ožjih delov oziroma četrtnih skupnosti. Četrtne skupnosti so: Bežigrad, Center, Črnuče, Dravlje, Golovec, Jarše, Moste, Polje, Posavje, Rožnik, Rudnik, Sostro, Šentvid, Šiška, Šmarna gora, Trnovo ter Vič. Občina ima 289.518 prebivalcev in obsega 275 km^2 površine. Sosednje občine so: Vodice, Mengeš, Trzin, Domžale, Dol pri Ljubljani, Litija, Šmartno pri Litiji, Ivančna Gorica, Grosuplje, Škofljica, Ig, Brezovica, Dobrova-Polhov Gradec in Medvode. Občino sestavljajo naselja: Besnica, Brezje pri Lipoglavu, Dolgo Brdo, Dvor, Češnjica, Črna vas, Gabrje pri Jančah, Gunclje, Janče, Javor, Lipe, Ljubljana, Mali Lipoglav, Mali Vrh pri Prežganju, Malo Trebeljevo, Medno, Pance, Podgrad, Podlipoglav, Podmolnik, Prežganje, Ravno Brdo, Rašica, Repče, Sadinja vas, Selo pri Pancah, Spodnje Gameljne, Srednje Gameljne, Staneževič, Šentpavel, Toško Čelo, Tuji Grm, Veliki Lipoglav, Veliko Trebeljevo, Vnajnarje, Volavlje, Zagradišče, Zgornja Besnica, Zgornje Gameljne.
Ljubljana je glavno mesto Republike Slovenije in sedež istoimenske mestne občine, najbolj naseljene občine v Sloveniji. Je geografsko, kulturno, znanstveno, ekonomsko, politično in administrativno središče države. Ljubljanske prometne povezave, zgoščenost industrije, znanstvene in raziskovalne institucije ter trgovska tradicija so dejavniki, ki so pripomogli k njenemu vodilnemu ekonomskemu položaju. Ljubljana je sedež centralne vlade, javne uprave in vseh ministrstev v Sloveniji. Prav tako je sedež slovenskega državnega zbora , slovenske vlade in predsednika Slovenije, največje univerze, Narodnega muzeja, Slovenskega etnografskega muzeja, Narodne in Moderne galerije ter Slovenske akademije znanosti in umetnosti. Mesto s površino 163,8 km^2 leži v Ljubljanski kotlini, v osrednjem delu Slovenije. Lega na križišču pomembnih prometnic je močno vplivala na njen razvoj. Ljubljana leži približno 140 km zahodno od Zagreba, 250 km vzhodno od Benetk, 350 km jugozahodno od Dunaja ter 400 km jugozahodno od Budimpešte. Ljubljana ima ob reki Ljubljanici nadmorsko višino 298 m, medtem ko je Ljubljanski grad na grajskem griču na višini 366 m, najvišja točka v Mestni občini Ljubljana (Janški hrib) pa doseže 794 m. Površina mesta znaša 163,76 km^2, prebivalcev pa je 284.355.

Mestna občina Ljubljana, pregledna karta, iObčina

2.1.3. Trg nepremičnin

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski trgi trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ki jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s tistimi na slabših lokacijah.

POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2018, vir: GURS

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.
Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti.

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

Za leto 2018 je bilo evidentiranih okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	30,6	34,2	36,7	33,2
VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	1,8	2,3	2,4	2,3

Opomba: Podatki za leto 2018 so še začasni.

Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

OBSEG KUPOPRODAJ ZEMLJIŠČ

V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga v tem obdobju.

Evidentirane prodane površine za zemljišča (v hektarih),
Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB [HA]	442	629	614	579
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA [HA]	5.795	5.054	6.542	7.411
GOZD [HA]	3.180	4.255	5.825	4.207

Opombi:
- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo tudi zemljišča s trajnimi nasadi.

Obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb je pri nas v največji meri odvisen od ponudbe in povpraševanja na trgu stanovanjskih nepremičnin. V obdobjih, ko je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah veliko, zrase tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih enot.

Po obratu cen in hitri rasti povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah v letu 2015 se je močno povečalo tudi povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, tako za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji kot za gradnjo stanovanj za trg. Po osmih letih krize je tako v letu 2016 oživelo tudi trgovanje z zazidljivimi zemljišči. Glede na prodano površino je obseg trgovanja leta 2016 v primerjavi z letom 2015 poskočil za več kot 40 odstotkov. Nato je v letu 2017 začel rahlo upadati, kar gre pripisati hitri rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih.

Pri trgovanju s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči so bila sicer prisotna nihanja v obsegu trgovanja, ki so predvsem posledica sprememb v velikostni strukturi prodanih zemljišč po letih. Kljub temu je tudi za kmetijska in gozdna zemljišča v obdobju zadnjih treh let jasno razpoznaven trend rasti obsega trgovanja. Tako za kmetijska kot za gozdna zemljišča je bil glede na skupno prodano površino v letu 2018 obseg trgovanja v primerjavi z letom 2015 za okoli tretjino večji.

2.1.4. Podatki o urbanističnih predpisih

Ocenjevano zemljišče se nahaja v enoti urejanja GO-225, namenska raba je BC – športni centri. Dovoljena je gradnja objektov velikega merila in tehnoloških stavb. Urbanistični pogoji: na zemljiščih s parc. št. 286/8 in 287/8, obe k. o. Štepanja vas, je na fasadah objekta dopustna ureditev zunanjih nadstrešenih plezalnih sten. Na zemljiščih s parc. št. 200/171, 200/175, 200/53, 200/56, 287/8, 287/9, 658/4 in 658/5, vse k. o. Štepanja vas, je dopustna tudi gradnja večnamenskega objekta Četrtne skupnosti Golovec, za katerega velja tudi: dopustne so dejavnosti skladno z določili za namensko rabo CU (razen stanovanj), ob zagotavljanju požarnovarnostnih zahtev je na južni in vzhodni strani dopusten manjši odmik od sosednjih zemljišč, kot je predpisan z odlokom OPN MOL ID. Višina objektov: višina zaključnega venca objektov je največ 16,00 m. Višina zaključnega venca je lahko višja, če je to nujno potrebno zaradi specifike posameznega športa, vendar ne sme presegati 22,50 m. Nad koto zaključnega venca je dopustna ureditev tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

Veljavni prostorski akti so:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18);

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18).

2.1.5. Opis predmeta ocenjevanja

Predmet ocenjevanja je zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas. V naravi so to utrjene, delno travnate delno asfaltirane površine ob stavbi na naslovu Pesarska cesta 12.

P

2.2. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

2.2.1. Izhodišča

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe različnih pristopov k oceni vrednosti nepremičninskih pravic. V tem primeru je za oceno vrednosti uporabljen način tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov.

2.2.2. Analiza najgospodarnejše uporabe

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je definirana kot fizično možna, primerno upravičena, zakonsko podprta in finančno izvedljiva ter zagotavlja najvišjo vrednost nepremičnine.

Sedanja ali obstoječa uporaba nepremičnine pomeni sedanjo uporabo nepremičnine. Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba.

Pri ocenjevani nepremičnini je raba v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi najgospodarnejša in to upoštevamo pri izboru primerljivih poslov.

2.2.3. Ocenjevanje vrednosti

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so na voljo informacije o cenah. Pri oceni vrednosti se uporabi podatke o poslih s primerljivimi nepremičninami ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti ocenjevane nepremičnine.
Postopek dela pri vrednotenju s pomočjo tega načina lahko razdelimo na tri osnovne korake:

- Raziskava tržišča;
- Potrditev podatkov o transakcijah;
- Izvedba prilagoditev.

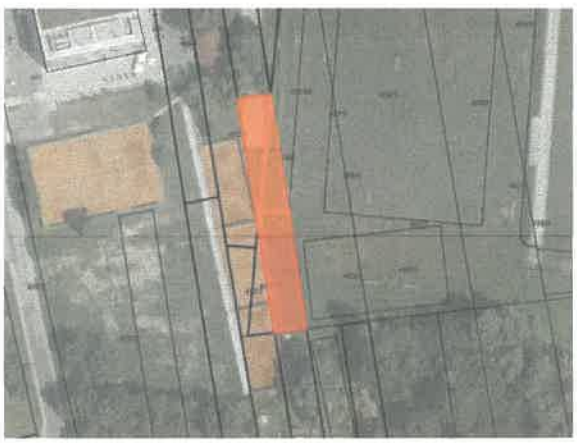
Pred tem pa je nujno potrebno natančno definirati segment trga nepremičnin, kamor spada ocenjevana nepremičnina.

- Ustrezen opis in analiza primerljivih nepremičnin

Na vrednost zazidljivega zemljišča pomembno vpliva njegova lokacija in namenska raba. S pomočjo spletne aplikacije CGS Cenilci in ponudbe na portalu nepremicnine.net smo preverili posle in ponudbo s primerljivimi zemljišči na primerljivem območju s podobno namensko rabo. V skladu s tem smo identificirali 5 primerljivih nepremičnin in sicer:

Primerljiva nepremičnina A

Šifra posla:	259496
Katastrska občina:	1722 – Trnovsko predmestje
Številka parcele:	401/10, 411/86, 415/95
Površina:	1.482 m^2
Namenska raba:	parki, športni centri
Datum transakcije:	18.2.2016
Pogodbena vrednost:	118.560,00 EUR
Vrednost za 1 m^2:	80,00 EUR/m^2



Vir podatkov: aplikacija CGS CENILCI in spletni portal iObčina

Primerljiva nepremičnina B

Šifra posla:	264979
Katastrska občina:	1722 – Trnovsko predmestje
Številka parcele:	416/2
Površina:	4.038 m^2
Namenska raba:	športni centri, parki
Datum transakcije:	18.2.2016
Pogodbena vrednost:	322.720,00 EUR
Vrednost za 1 m^2:	79,92 EUR/m^2

Vir podatkov: aplikacija CGS CENILCI in spletni portal iObčina, URBINFO

Primerljiva nepremičnina C

Šifra posla:	340658
Katastrska občina:	1722 – Trnovsko predmestje
Številka parcele:	420/1
Površina:	3.774 m^2
Namenska raba:	parki, športni centri
Datum transakcije:	23.6.2017
Pogodbena vrednost:	299.520,00 EUR
Vrednost za 1 m^2:	79,36 EUR/m^2

Vir podatkov: aplikacija CGS CENILCI in spletni portal URBINFO

Primerljiva nepremičnina D

Šifra posla:	398393
Katastrska občina:	1732 – Štepanja vas
Številka parcele:	264
Površina:	1.922 m²
Namenska raba:	športni centri
Datum transakcije:	3.8.2019
Pogodbena vrednost:	288.300,00 EUR
Vrednost za 1 m²:	150,00 EUR/m²

Vir podatkov: aplikacija CGS CENILCI in spletni portal URBINFO

Primerljiva nepremičnina E

Šifra posla:	431203
Katastrska občina:	1722 – Trnovsko predmestje
Številka parcele:	1695/9, 426/5
Površina:	333 m²
Namenska raba:	parki
Datum transakcije:	23.4.2019
Pogodbena vrednost:	19.980,00 EUR
Vrednost za 1 m²:	60,00 EUR/m²

Vir podatkov: aplikacija CGS CENILCI in spletni portal iObčina

Prilagoditve:

V postopku prilagajanja preverimo različne lastnosti nepremičnine in sicer zaradi:

- datuma transakcije (datum primerljive transakcije in datum vrednotenja ocenjevane nepremičnine)
- prodajnih pogojev (prodaja oz. ponudba na prostem trgu, način plačila, hipoteke ...)
- lokacije (ekonomska vrednost lokacije, dostopnost, povezave)
- značilnosti nepremičnine (površina, oblika, komunalna opremljenost, dostop, namenska raba)

Določitev in obrazložitev faktorjev prilagoditev:

1. Faktor časovne prilagoditve (datum transakcije)

Primerljive nepremičnine A, B in C so bile prodane v letu 2016 oz. 2017, zato izvedemo časovne prilagoditve v skladu s poročilom GURS-a o gibanju cen zemljišč za gradnjo stavb na območju Ljubljane.

2. Faktor prilagoditve glede prodajnih pogojev

Vse primerljive nepremičnine so bile prodane na prostem trgu, zato se prilagoditve ne izvajajo.

3. Faktor prilagoditve glede lokacije

Glede na to, da so primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče glede lokacije enakovredne, prilagoditve glede na lokacijo niso potrebne.

4. Faktor prilagoditve glede značilnosti nepremičnine

Prilagoditev glede na dostop:
Glede na to, da so primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče glede na dostop enakovredne, prilagoditve glede na dostop niso potrebne oz. niso relevantne.

Prilagoditev glede na površino:
Glede na to, da so primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče glede na predvideni namen ustrezne velikosti, prilagoditve glede na površino niso potrebne oz. niso relevantne.

Prilagoditev glede na obliko:
Glede na to, da so primerljiva zemljišča in ocenjevano zemljišče glede na predvideni namen ustrezne oblike, prilagoditve glede na obliko niso potrebne oz. niso relevantne.

Določitev uteži:
Glede na to, da gre pri vseh primerljivih nepremičninah in ocenjevani nepremičnini za dovolj podobne nepremičnine, menimo, da so z vidika primerjave enako relevantne, zato uteži porazdelimo enakomerno.

V nadaljevanju podajamo oceno vrednosti v obliki preglednice s prilagoditvami lastnosti zemljišča, ki je predmet cenitve s primerljivimi zemljišči.

PRIMERJAVE		A		B		C		D		E	
Šifra posla		259496		264979		340658		398393		431203	
k.o.		1722		1722		1722		1732		1722	
Ime k.o.		Trnovsko predmestje		Trnovsko predmestje		Trnovsko predmestje		Štepanja vas		Trnovsko predmestje	
Parc. št.		401/10, 411/86, 415/95		416/2		420/1		264		1695/9, 426/5	
Prodajna cena (€)		118.560,00 €		322.720,00 €		299.520,00 €		288.300,00 €		19.980,00 €	
Zaračunan DDV											
Vir podatka		CGS Cenilci		CGS Cenilci		CGS Cenilci		CGS Cenilci		CGS Cenilci	
Vrsta posla		Prodaja na prostem trgu		Prodaja na prostem trgu		Prodaja na prostem trgu		Prodaja na prostem trgu		Prodaja na prostem trgu	
Datum transakcije		18.02.2016		18.02.2016		23.06.2017		3.08.2019		23.04.2019	
Površina (m2)		1.482		4.038		3.774		1.922		333	
Vrsta zemljišča		Stavbno		Stavbno		Stavbno		Stavbno		Stavbno	
Namenska raba		Parki, športni centri		Športni centri, parki		Parki, športni centri		Športni centri		Parki	
Delež prodaje		1/1		1/1		1/1		1/1		1/1	
Prodajna cena (€/m2)		80,00		79,92		79,36		150,00		60,00	
Prilagoditve			Pril		Pril		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic		Popolne	-	Popolne	-	Popolne	-	Popolne	-	Popolne	-
Datum transakcije		18.02.2016	-8%	18.02.2016	-8%	23.06.2017	-13%	3.08.2019	-	23.04.2019	-
Prodajni pogoji		Tržni	-	Tržni	-	Tržni	-	Tržni	-	Tržni	-
Lokacija	Naselje	Podobna	-	Podobna	-	Podobna	-	Podobna	-	Podobna	-
Dostop	Urejen	Podoben	-	Podoben	-	Podoben	-	Podoben	-	Podoben	-
Velikost	556	1482	-	4038	-	3774	-	1922	-	333	-
Vrsta zem.	Stavbno	Stavbno	-	Stavbno	-	Stavbno	-	Stavbno	-	Stavbno	-
Lega	V naselju	Podobna	-	Podobna	-	Podobna	-	Podobna	-	Podobna	-
Končna prilagoditev			-8%		-8%		-13%		0%		0%
INDIKACIJA			73,60		73,53		69,04		150,00		60,00
PONDER			0,2		0,2		0,2		0,2		0,2
VREDNOST (€/m2)		85,23									

Indikativna vrednost zemljišča, izračunana na osnovi načina tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov, znaša na dan 7.8.2019: 85,23 EUR/m²

2.2.4. Izračun stavbne pravice

Zemljišče s parc. št. 200/289, k.o. 1732 – Štepanja vas

	oznaka		
Vrednost zemljišča (EUR/m²)	V0	85,23	
Stopnja kapitalizacije	i	0,0454	
Trajanje stavbne pravice (let)	n	30	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR/m²)	S	**62,73**	$S = ((1 + i)n - 1) \times V0 : (1 + i)n$

Stopnja obremenitve	SO	1	
Površina posega	PP	278	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR)	**NS**	**17.439,87**	NS = S x P

Zemljišče s parc. št. 200/173, k.o. 1732 – Štepanja vas

	oznaka		
Vrednost zemljišča (EUR/m^2)	V0	85,23	
Stopnja kapitalizacije	i	0,0454	
Trajanje stavbne pravice (let)	n	30	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR/m^2)	**S**	**62,73**	S = ((1 + i)n – 1) x V0 : (1 + i)n

Stopnja obremenitve	SO	1	
Površina posega	PP	33	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR)	**NS**	**2.070,20**	NS = S x P

Zemljišče s parc. št. 200/288, k.o. 1732 – Štepanja vas

	oznaka		
Vrednost zemljišča (EUR/m^2)	V0	85,23	
Stopnja kapitalizacije	i	0,0454	
Trajanje stavbne pravice (let)	n	30	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR/m^2)	**S**	**62,73**	S = ((1 + i)n – 1) x V0 : (1 + i)n

Stopnja obremenitve	SO	1	
Površina posega	PP	63	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR)	**NS**	**3.952,20**	NS = S x P

Zemljišče s parc. št. 200/292, k.o. 1732 – Štepanja vas

	oznaka		
Vrednost zemljišča (EUR/m²)	V0	85,23	
Stopnja kapitalizacije	i	0,0454	
Trajanje stavbne pravice (let)	n	30	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR/m²)	**S**	**62,73**	S = ((1 + i)n – 1) x V0 : (1 + i)n

Stopnja obremenitve	SO	1	
Površina posega	PP	156	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR)	**NS**	**9.786,40**	NS = S x P

Zemljišče s parc. št. 287/10, k.o. 1732 – Štepanja vas

	oznaka		
Vrednost zemljišča (EUR/m²)	V0	85,23	
Stopnja kapitalizacije	i	0,0454	
Trajanje stavbne pravice (let)	n	30	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR/m²)	**S**	**62,73**	S = ((1 + i)n – 1) x V0 : (1 + i)n

Stopnja obremenitve	SO	1	
Površina posega	PP	26	
Nadomestilo za stavbno pravico (EUR)	**NS**	**1.631,07**	NS = S x P

katastrska občina	**parcelna številka**	**Površina (m²)**	**vrednost (EUR/m2)**	**vrednost stavbne pravice (EUR)**
Štepanja vas	200/289	278	85,23	17.439,87
Štepanja vas	200/173	33	85,23	2.070,20
Štepanja vas	200/288	63	85,23	3.952,20
Štepanja vas	200/292	156	85,23	9.786,40
Štepanja vas	287/10	26	85,23	1.631,07

Končna uskladitev

Indikativna vrednost, pridobljena z načinom tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih poslov in usklajena z ustreznimi ponderji je primerna osnova za oceno vrednosti nepremičninskih pravic.

Končna ocena vrednosti:

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse zgoraj navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da znaša vrednost stavbne pravice za zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas na dan 7.8.2019

katastrska občina	parcelna številka	Površina (m^2)	vrednost (EUR/m2)	vrednost stavbne pravice (EUR)
Štepanja vas	200/289	278	85,23	17.439,87
Štepanja vas	200/173	33	85,23	2.070,20
Štepanja vas	200/288	63	85,23	3.952,20
Štepanja vas	200/292	156	85,23	9.786,40
Štepanja vas	287/10	26	85,23	1.631,07

Ocenjena vrednost ne zajema morebitnih davkov.

Ljubljana, 23.8.2019

Anton Hajdinjak

SICGRAS
ANTON HAJDINJAK
CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA - NEPREMIČNINE
LICENCA ŠT. GR 021

3. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- Pri oceni vrednosti je bilo predvideno, da so vsi podatki, ki jih vsebuje poročilo, točni. Povzeti so iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ti viri so bili:
- katastrski podatki so bili pridobljeni iz uradnih evidenc na spletnem portalu: prostor.gov.si, javni pogled v podatke o nepremičninah;
- zemljiškoknjižni podatki so bili pridobljeni iz uradnih evidenc na spletnem portalu: e-Sodstvo, vključno s podatki o morebitnih drugih pravicah in pravnih dejstvih, ki bi omejevali lastninsko pravico na zemljišču;
- podatki o namembnosti zemljišča so bili pridobljeni na spletnem portalu PISO, z vpogledom v tekstualni in grafični del veljavnega prostorskega akta;
- podatki o namembnosti zemljišča so bili pridobljeni iz lokacijske informacije št. 4780-1028/2019-10-ELG;
- podatki o cenah primerljivih nepremičnin so bili pridobljeni iz evidenc GURS-a z aplikacijo CGS Cenilci;
- podatki o drugih značilnostih nepremičnine so bili pridobljeni z ogledom na kraju samem dne 7.8.2019.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z ocenjevalčeve strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

4. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti stavbne pravice za zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas;
- 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 , ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- 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;
- 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.

Poročilo obsega 26 strani.

Ljubljana, 23.8.2019

Anton Hajdinjak

5. IZJAVA NAROČNIKA

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

Dne:_____

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot naročnik ocenjevanja vrednosti stavbne pravice za zemljišče s parc. št. 200/289, 200/173, 200/288, 200/292 in 287/10, vse k.o. 1732 – Štepanja vas,

I Z J A V L J A M O,

da so dokumenti o ocenjevani nepremičnini ter drugi podatki in informacije, ki so bili pisno ali ustno posredovani v postopku ocenjevanja zgoraj navedene nepremičnine, s strani naročnika, zapriseženemu sodnemu cenilcu za gradbeno stroko, ANTONU HAJDINJAKU, popolni in točni in, da smo mu posredovali vse podatke in informacije, za katere menimo, da imajo odločilen vpliv na ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine.

MESTNA OBČINA LJUBLJANA