

Mestna občina Maribor
Ž U P A N
2000 Maribor, Ul. heroja Staneta 1

Številka: 002-01/2300-KA-BB
Datum: 26.5.2000

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR
DNE 26.6.2000**

NASLOV: Odlok o določitvi elementov za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin za leto 1999 in 2000 in načinu ugotavljanja vrednosti stavbnih zemljišč - hitri postopek

GRADIVO PRIPRAVIL: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o. Maribor, Grajska ul. 7

GRADIVO PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: Andrej KOCUVAN, univ.dipl.inž., direktor JP GSZ

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor je na 20. seji, dne 26.6.2000 sprejel po hitrem postopku Odlok o določitvi elementov za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin za leto 1999 in 2000 in načinu ugotavljanja vrednosti stavbnih zemljišč.

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.
Ž U P A N

PRILOGA:

- Odlok o določitvi elementov za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnih za leto 1999 in 2000 in načinu ugotavljanja vrednosti stavbnih zemljišč
-

Na podlagi Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. list SRS, št. 8/87) in Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 27/95), je Mestni svet Mestne občine Maribor na .. seji,, sprejel

ODLOK

o določitvi elementov za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin za leto 1999 in 2000 in načinu ugotavljanja vrednosti stavbnih zemljišč

POVPREČNA GRADBENA CENA

1. člen

Povprečna gradbena cena (PGC) za m² koristne stanovanjske površine, oblikovana ob koncu leta 1998, na območju Mestne občine Maribor je znašala 120.000 SIT za m².

Povprečna gradbena cena za m² koristne stanovanjske površine, oblikovana ob koncu leta 1999, na območju Mestne občine Maribor, znaša 130.000 SIT za m².

POVPREČNI STROŠKI KOMUNALNE UREDITVE

2. člen

Povprečni stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč (PSKO) za povprečno stopnjo opremljenosti in povprečno gostoto pozidanosti znašajo:

- za individualno komunalno rabo (IKR): 5% PGC na m2 koristne stanovanjske površine,
- za kolektivno komunalno rabo (KKR): 7% na m2 koristne stanovanjske površine.

POVPREČNA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

3. člen

Osnovna vrednost za zazidana stavbna zemljišča za katera so izvedena vsa pripravljala dela in so komunalno opremljena v skladu s planom, se določi v odstotku od povprečne gradbene cene ločeno po območjih od Ia do IV, kot veljajo za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča .

Območja od so določena v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (MUV št. 4/92 in 5/2000).

Osnovna vrednost za zazidana stavbna zemljišča znaša:

Območje

	povprečna stopnja % PGC
Ia.	9% - 13%
I.	8% - 12%
II.	6% - 10%
III.	3% - 7%
IV.	1% - 4%

Povprečna stopnja iz prejšnjega odstavka se nanaša na komunalno opremljena zazidano stavbno zemljišče za katero je izvedena priprava stavbnega zemljišča in ki je opremljeno s povprečno ali višjo stopnjo komunalne opreme v posamezni skupini gostote pozidanosti. Pri stavbnih zemljiščih, ki so opremljena z nižjo stopnjo komunalne opremljenosti, se vrednost zemljišča sorazmerno zniža.

Šteje se, da je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tisto, za katerega je pristojni organ izdal odločbo o odmeri za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. zemljišče, za katerega je plačan komunalni prispevek.

Šteje se, da je priprava izvršena, če je gradnja možna na podlagi sprejetega prostorskega izvedbenega načrta (PIN) oz. na podlagi prostorskih izvedbenih pogojev (PUP).

Če prostorski izvedbeni akt (PIA) še ni sprejet in gradnja še ni možna, se vrednost stavbnega zemljišča zniža za PIN - 30%, za PUP -20%.

4 člen

Vrednost komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča znaša 60 % vrednosti določene za zazidano komunalno opremljeno stavbno zemljišče.

Pri določitvi nezazidanega stavbnega zemljišča se upošteva ali se za stavbno zemljišče obračunava ali bi se lahko obračunavalo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Vrednost zemljišča za katero ni osnove za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se zniža za 30%.

5 člen

Vrednost za komunalno neopremljeno nezazidano stavbno zemljišče znaša do 40 % vrednosti določene za nezazidano komunalno opremljeno SZ, vendar ne manj, kot bi bila vrednost kmetijskega zemljišča.

Pri ocenjevanju vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča je potrebno upoštevati ali obstaja pred gradnjo še obveza za plačilo spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Vrednost zemljišča, za katero odškodnina za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča še ni plačana, se oceni z upoštevanjem znižanja za obseg ocenjene vrednosti prispevka za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča.

6.člen

Izhodiščne vrednosti se med letom valorizirajo z indeksom rasti cen v stanovanjski izgradnji, ki ga objavlja Gospodarska zbornica RS - Sekcija gradbeništva in IGM Slovenije.

7.člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:

Datum:

O B R A Z L O Ž I T E V

Na podlagi 12. člena Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. l. SRS št. 8/87) določi občina z odlokom gradbeno ceno za 1 m² koristne stanovanjske površine ugotovljene na podlagi obračunske cene dosežene ob koncu preteklega koledarskega leta za stanovanjske objekte kategorizirane s III. stopnjo opremljenosti.

Osnove za vrednotenje stroškov komunalne ureditve in stavbnih zemljišč se oblikujejo na podlagi določitve razmerja do tako določene povprečne gradbene cene.

Sprejetje odloka omogoča usklajeno delo izvedencev in cenilcev, ki za potrebe upravnih, državnih in lokalnih institucij pripravljajo uradna poročila o vrednostih nepremičnin in tako vnašajo v promet z nepremičninami pravni in ekonomski red.

Višina elementov je določena na podlagi predloga Društva sodnih izvedencev in cenilcev in odgovarja vrednostim, kot se za primerljive nepremičnine uveljavljajo na trgu.

Predlagani odlok ima prvenstveno značaj javnega informiranja saj v praksi cenilci, izvedenci in drugi uporabniki te osnove že uporabljajo, čeprav le na podlagi internih navodil, zato smatramo, da je hitri postopek utemeljen.

Zaradi tega predlagamo, da se s tem odlokom zato določi tudi cena za predhodno leto, za katero odlok ni bil sprejet. Taka opredelitev formalnopravno omogoča sodnim izvedencem v sodnih postopkih (pravde, dedovanja ipd) uporabiti enoten podatek, ki je tudi uradno objavljen vir.

Predlagani odlok tudi natančneje določa pogoje, kdaj se stavbno zemljišče ocenjuje kot komunalno opremljeno ali neopremljeno oz. kdaj se šteje, da je za zemljišče izvedena priprava. S predlaganimi dopolnitvami se želi doseči bolj poenoteno delo cenilcev, saj mnogi niso včlanjeni v društvo sodnih cenilcev in izvedencev in zato ne morejo usklajevati strokovnih izhodišč.

V 6. členu je določen predpis po katerem se izvajajo tekoča revalorizacija in ki je enoten za vso Slovenijo.

Poenoteni kriteriji za ocenjevanje sami po sebi ne zagotavljajo, da stranke te ocene sprejemajo. Tržna cena v prostem prometu je lahko od prometne vrednosti različna in odraža prosto voljo pogodbenih partnerjev za sklenitev posla.

Predlagane dopolnitve imajo za cilj doseči predvsem večjo diferenciacijo v ocenjevanju nezazidanih stavbnih zemljišč in s tem znesti na področje prometa večjo preglednost in več reda.