



Številka: 35026-10/2019

Datum: 8. 10. 2019

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE MENGEŠ

**ZADEVA:** SKLEP O DOLOČITVI POVPREČNE GRADBENE CENE NA PODROČJU OBČINE MENGEŠ ZA LETO 2020 TER VREDNOSTI ZEMLJIŠČ IN ODŠKODNIN ZA TRAJNO USTANOVITEV SLUŽNOSTI

**PRAVNA PODLAGA:** 17. člen Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15)

**PRIPRAVLJAVEC:** Robert Špenko

**NAMEN:** Obravnava in sprejem sklepa o določitvi gradbene cene na področju Občine Mengeš ter vrednosti zemljišč in odškodnin za trajno ustanovitev služnosti

**PREDLAGATELJ:** Franc Jerič, župan

**POROČEVALEC:** Robert Špenko

### **PRILOGA:**

Sklep o določitvi povprečne gradbene cene na področju občine Mengeš za leto 2020 ter vrednost zemljišč in odškodnin za trajno ustanovitev služnosti.

### **OBRAZLOŽITEV:**

Povprečna gradbena cena (PGC), ki je bila določena za leto 2019 v višini 938,40 eur/m<sup>2</sup> se s predlogom za leto 2020 poveča za 8%. Občina je kot podlago za pripravo gradiva in odločanje na občinskem svetu pridobila strokovno mnenje cenilke stvarnega premoženja Katarine Grilc Brillii. 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.

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.

Na zemljišča, ki so predmet ocene, to niti ni imelo prevelikega vpliva zaradi njihove specifičnosti, kot so njihova oblika (manjše parcelice brez možnosti izboljšav), lega (potencialno so zanimive za nakup le za sosede mejaše), ali namena uporabe (za infrastrukturne namene). V oceni je tako upoštevana njihova rast cen za 8% glede na preteklo leto, ki je sledila iz analize trga nepremičnin.

#### **RAZLOG OBRAVNAVE:**

- Finančna uprava Republike Slovenije potrebuje povprečno gradbeno ceno za prihajajoče leto za izračun višine davka od premoženja na posest stavb.
- Občina Mengeš na tej podlagi izvaja odkupe in prodaje zemljišč ter sklepa služnostne pogodbe.
- Cenilci in izvedenci pri izdelavi cenilnih elaboratov za objekte in zemljišča na območju Občine Mengeš kot enega od elementov potrebujejo povprečno gradbeno ceno za prihajajoče leto.

#### **PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Mengeš sprejme Sklep o določitvi povprečne gradbene cene na področju občine Mengeš za leto 2020 ter vrednosti zemljišč in odškodnin za trajno ustanovitev služnosti v predloženem besedilu.**

**Franc JERIČ  
ŽUPAN**

**Pregledala:** Franc Jerič, župan; Urban Kolar.

**Predlog sklepa**

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15), je Občinski svet Občine Mengeš na svoji \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

**S K L E P**

**O DOLOČITVI POVPREČNE GRADBENE CENE NA PODROČJU OBČINE MENGEŠ ZA LETO 2020 TER VREDNOSTI ZEMLJIŠČ IN ODŠKODNIN ZA TRAJNO USTANOVITEV SLUŽNOSTI**

**I.**

1. Povprečna gradbena cena ( PGC ) za 1m<sup>2</sup> stanovanjske površine na območju občine Mengeš znaša: **1.013,47 EUR/m<sup>2</sup>.**
2. Pri izračunu vrednosti stavbnega zemljišča v primeru prodaje zemljišča, ki je v lasti Občine Mengeš in v naravi predstavlja manjšo povečavo gradbene parcele sosednjega zemljišča na območju občine Mengeš, je za posamezna območja potrebno upoštevati naslednje odstotke od PGC:
  - območje naselja Mengša 8% od PGC,
  - območje naselja Loka pri Mengšu 7% od PGC,
  - območje naselja Topole in Dobeno 6% od PGC.
3. Pri izračunu vrednosti stavbnega zemljišča v primeru prodaje zemljišča Občini Mengeš, ki v naravi predstavlja zemljišča, ki so bila ali bodo uporabljena za gradnjo javnih cest in drugih javnih površin, je za posamezna območja potrebno upoštevati naslednje odstotke od PGC:
  - območje naselja Mengša 2% od PGC,
  - območje naselja Loka pri Mengšu 1,75% od PGC,
  - območje naselja Topole in Dobeno 1,50% od PGC.
4. Pri izračunu odškodnin za trajno ustanovitev služnosti vgradnje in vzdrževanja komunalne infrastrukture za 1m<sup>2</sup> zemljišča je za posamezna območja potrebno upoštevati naslednje odstotke od PGC, glede na območje in namembnost zemljišča:

	KMETIJSKO	STAVBNO
- območje naselja Mengša	0,15% od PGC,	1% od PGC,
- območje naselja Loka pri Mengšu	0,13% od PGC,	0,9 % od PGC,
- območje naselja Topole in Dobeno	0,11% od PGC,	0,8 % od PGC.

**II.**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Mengeš, uporablja pa se od 1. 1. 2020 dalje.

**OBČINA MENGEŠ**

**Občinski svet**

Številka:

Datum:

**Franc JERIČ**

**župan**