



Številka: 46503-65/2003-5

Datum: 3.12.2009

Občinski svet Občine Sežana
Partizanska cesta 4

6210 SEŽANA

Zadeva: Predlog sklepa o prodaji garaže in terase v stanovanjskem objektu v Sežani, Srebrničeva ulica 1

Na občino Sežana je prispela vloga Nataše Grmek iz Sežana, Cesta na Lenivec 14 za odkup dela terase in garaže v stanovanjskem objektu v Sežani, Srebrničeva ulica 1. V letu 1993 je od takratne občine Sežana v tem objektu odkupila stanovanje, v kateri pa ni bila zajeta garaža in del terase, katere pa že vsa ta leta uporablja. Imenovani je bilo takrat povedano, da bi bilo pred nakupom potrebno podati vlogo za vris objekta v kataster stavb oziroma izdelati etažni elaborata za ta objekt. Tako je bila v letošnjem letu izdana odločba o vpisu objekta.

Občina Sežana je naročila izdelavo cenitve vrednosti obeh prostorov. Sodni cenilec za gradbeništvo Anton Kunst, univ.dipl.inž.gr. je opravil ogled in določil vrednost v Pisnem poročilu o oceni vrednosti nepremičnin iz katerega je razvidno, da znaša vrednost garaže v izmeri 13,32 m² in dela terase v izmeri 22 m² na dan 3.12.2009 2.543,00 EUR.

Glede na navedeno predlagam Občinskemu svetu, da se garaža vpisana v vl.št. 3324/6 z oznako 5E, v izmeri 13,32 m² k.o. Sežana in del terase vpisane v vl.št. 3324/8 z oznako 7E v izmeri 22 m² k.o. Sežana proda Nataši Grmek, Cesta na Lenivec 14, Sežana.

Prodaja se izvrši v skladu s peto alineo 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajini in občin (Uradni list RS, št. 14/2007).

Predlog sklepa bo posredovan v obravnavo Odboru za gospodarske dejavnosti in premoženjske zadeve.

Pripravil/a:
Nives Stojkovič
Višja referentka II

Marko Kukanja
vodja Oddelka




Davorn Terčon
župan

Priloga:

- Pisno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine

Vložiti:

- v zadevo.



Številka:
Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Sežana (Ur.list RS, šte. 117/2007) je Občinski svet Občine Sežana na svoji seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1. člen

Občina Sežana, Partizanska cesta 4, Sežana, kot lastnika garaže vpisane v podvl.št. 3324/6 z oznako 5E k.o. Sežana in dela terase vpisane v podvl.št. 3324/8 z oznako 7E k.o. Sežana proda Nataši Grmek, Cesta na Lenivec 14, 6210 Sežana.

Prostori se prodajo v skladu s Pisnim poročilom o oceni vrednosti nepremičnine, ki jo je izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke Anton Kunst, univ.dipl.inž.grad, Partizanska cesta 68, Sežana, ki znaša v mesecu decembru 2009 2.543,00 EUR. Cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga je dolžan plačati kupec.

2. člen

Nepremičnina se proda na podlagi pete alineje 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS šte. 14/2007).

3. člen

Ta sklep velja takoj.

Davorin Terčon
župan

Poslano:

- Nataša Grmek, Srebrničeva ulica 1, Sežana
- Komunalno stanovanjsko podjetje d.d. Sežana, Partizanska cesta 2, Sežana
- Občinska uprava-Oddelek za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo
- Občinska uprava-Oddelek za finance

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva

*ANTON KUNST univ.dipl.inž.gradb.
Cenilec in izvedenec gradbene stroke
Partizanska št. 68, 6210 SEŽANA
Tel. 05 734 52 40*

PISNO POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Nepremičnina : Del garaže na z.p. št. 6582/4 in 6582/6 k.o. Sežana.

Lastnik : Občina Sežana, Partizanska št. 4, Sežana

Naročnik Župan Davorin Terčon



Splošni omejitveni pogoji (SPS 2, Ur. list RS št. 56/2001)

- *Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so prevzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.*
- *Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.*
- *Posredovanje 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 pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.*
- *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 veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.*
- *Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.*

Izjava cenilca

Po mojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- *so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost ;*
- *so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in so to nepristranske analize, mnenja in sklepi ;*
- *nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče ;*
- *plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora ;*
- *cenilec je osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila ;*
- *pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.*



I. UVOD

Po naročilu Občine Sežana sem ocenil vrednost dela garaže na z.p št. 6582/4 in 6582/6 vse k.o. Sežana.

Naročnik cenitve je Davorin Terčon, župan.

Kupec je Vanda Gec Grahli, Sežana, Srebrničeva ul. št. 1.

Ogled sem opravil na kraju samem dne 21.09.2007.

Pri pregledu je bil prisoten le cenilec.

Naročnik rabi cenitev nepremičnin zaradi prodaje le-teh.

II. IZHODIŠČE ZA OCENJEVANJE

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin bom uporabljal pristop primerljivih prodaj na področju Sežanske občine v letih 2006 – avgust 2007.

Vrednost le-let bom določil na osnovi podatkov ki sem jih dobil pri Nepremičninskem podjetju Lustrum Sežana, Partizanska št. 68 in sicer za oktober 2006.

Podražitve bom določil na osnovi podatkov Nepremičninskega informatorja Fiabci – SICGRASA za leto 2006 in avgust 2007, oziroma po lastni presoji. Glede na to, da novega cenika Lustruma še za enkrat ni, ker bo narejen proti koncu 2007, bom cene od prej navedenega podjetja revaloriziral s podražitvami za obdobje oktober 2006 – avgust 2007.

Vrednost nepremičnin bom določil na dan 24.09.2007 in bom pri tem koristil prej navedene podatke.

Glede na to, da prodajat teraso nad garažo ni pravilno, ker se prodaje nepremičnina v celoti od tal pa do strehe in sta dva interesenta za nakup garaže, ter eden tudi za nakup terase bom posebej uporabil način, ki bo detajlno opisan v naslednjem stavku.

III. PREDSTAVITEV PODATKOV

Vrednost nepremičnin bom določil po prej navedenih kriterijih in na sledeči način :

Pri ogledu, na kraju samem sem ugotovil, da sta garaža in terasa v revnem stanju.

Garaža je zidana s kamni v podaljšani apneni malti. Tlak v garaži je bil on nabite zemlje, vhodna vrata so bila uničena.

Streha nad garaže je armirano betonska plošča ojačena z prečnimi armirano-betonskimi prekladami.

Na spodnjem delu armirano betonskih preklad je prišlo, do odpadanja betona in je vidno betonsko železo, ki zaradi zamakanja rjavi in bo v doglednem času prišlo do pokanja le-tega in rušenja celotne plošče.

Sedanji uporabnik garaže je naredil betonski tlak ter vgradil nova dvokrilna lesena vhodna vrata.

Garaža je stara verjetno 100 let in v času, ko je Sežana bila še pod italijansko upravo.

Glede na to je objekt v celoti amortiziran in je njegova vrednost le v materijalu, ki je še ostal.



Skratka le v kamnitem zidovju in zelo slabi armirano betonski strehi. Vrednost tega materiala ja enaka vrednosti, ki jo je vlagal uporabnik za njeno najnujnejše vzdrževanje.

Nepremičnina se nahaja na območju, ki je zazidalno in komunalno urejeno. Površina dela garaže, ki jo namerava prvi interesen kupiti znaša 17,57 m².

Ostali del garaže, ki je uporablja je bil kupljen ob nakupu stanovanja v istem objektu ob priliki kupovanja le-tega po Jazbinškovem zakonu.

Glede na to in potrebno vlaganje, da se garaža uredi za daljšo uporabo.

Vrednost sedanjega objekta v celoti odpade in preostaja le vrednost stavbnega zemljišča, ki ga obsega pripadajoči del garaže.

Glede na cene stavbnega zemljišča v Sežani ter prej opisanimi podražitvami določam, da je cena za m² 80,00 EVR/m².

IV. OVREDNOTENJE

Celotna vrednost za odkup 17,57 m² zmaša ;

17,57 x 80 = 1.405,60 EUR.

(z besedo : tisočtirstopeteurovin 60/100)

V. PRILOGE

- cenik podjetja Lustrum Sežana



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anton Kunst', written over the bottom part of the circular stamp.

PRIMERJAVA CEN - OKTOBER 2006

	SEŽANA	POSTOJNA	KOZINA
PRODAJA (NOVOGRADNJA) GARSONJERA/1-SOBNO	360.897 sit/m2 1.505 eur/m2	331.093 sit/m2 1.381 eur/m2	/
PRODAJA (NOVOGRADNJA) 2-SOBNO	378.243 sit/m2 1.578 eur/m2	340.353 sit/m2 1.420 eur/m2	335.323 sit/m2 1.399 eur/m2
PRODAJA (NOVOGRADNJA) 3-SOBNO IN VEČ	339.694 sit/m2 1.417 eur/m2	299.073 sit/m2 1.248 eur/m2	280.087 sit/m2 1.168 eur/m2
PRODAJA GARSONJERA/1-SOBNO	360.897 sit/m2 1.505 eur /m2	300.261 sit/m2 1.252 eur/m2	/
PRODAJA 2-SOBNO	370.361 sit/m2 1.545 eur/m2	286.666 sit/m2 1.196 eur/m2	310.264 sit/m2 1.295 eur/m2
PRODAJA 3-SOBNO IN VEČ	336.330 sit/m2 1.403 eur/m2	296.428 sit/m2 1.236 eur/m2	273.026 sit /m2 1.139 eur/m2
ODDAJA STANOVANJA	1.318 sit/m2+str. 5,5 eur/ m2+str.	1.485 sit/m2 6,2 eur/m2	/
PRODAJA KOMUNALNO OPREM. ZAZI. ZEMLJIŠČA	17.348 sit/m2 72 eur/m2	15.026 sit/m2 62,7 eur/m2	15.581 sit/m2 65.02 eur/m2
PRODAJA KOMUNALNO NEOPREM. ZAZI. ZEMLJIŠČA	13.235 sit/m2 55,5 eur/m2	12.986 sit/m2 54 eur/m2	12.470 sit/m2 52,04 eur/m2
PRODAJA KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA	689 sit/m2 2,8 eur/m2	86 sit/m2 0,36 eur/m2	107 sit/m2 0,45 eur/m2
PRODAJA POSLOVNEGA PROSTORA	296.994 sit/m2 1.239 eur/m2	263.604 sit/m2 1.100 eur/m2	/
PRODAJA GOST. LOKALA	304.064 sit/m2 1.268 eur/m2	/	141.078 sit/m2 588 eur/m2
PRODAJA SKLADIŠČA	/	118.598 sit/m2 494.901 eur/m2	/
ODDAJA POSLOVNEGA PROSTORA	1.956 sit/m2+str. 8,1 eur/m2+str.	1.198 sit/m2 5 eur/m2+str.	/
ODDAJA SKLADIŠČA	/	/	/
PRODAJA (NOVOGRADNJA) HIŠA	250.000 sit/m2 1.043 eur/m2	175.898 sit/m2 734 eur/m2	170.268 sit/m2 710 eur/m2
PRODAJA HIŠA	166.000 sit/m2 692 eur/m2	140.269 sit/m2 585 eur/m2	123.234 sit/m2 514 eur/m2

VI.

**DOPOLNITEV PISNEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI
NEPREMIČNIN Z DNE 24.09.2007.**

1. Garaža, Sežana, Srebrničeva št. 1
Neto tlorisna površina 13,32 m² (št. ZKVL 3324/6)
2. Del terase nad garažo 22,00 m² (št. ZKVL 3324/8)

Ugotovljena vrednost dne 24.09.2007 $17,57 \times 80 = 1.405,60$ EUR.

3. Odbitek zaradi stanja na tržišču 10 % ali 72 EUR/m².

4. Sedanja vrednost dela garaže je $13,32 \times 72,00$ EUR. = 959,04 EUR.

5. Sedanja vrednost del terase $22,00 \times 72,00$ EUR = 1.584,00 EUR.

Korigirana vrednost :

2.543,04 EUR.

Sežana, dne 03.12.2009

