



Številka: 430-6/2010

Datum: 4. 2. 2010

Občinski svet Občine Sežana
Partizanska cesta 4

6210 SEŽANA

Zadeva: Predlog sklepa o prodaji zemljišča parc.št. 3791/7 k.o. Sežana

Na občino Sežana smo prejeli več vlog za nakup nezazidanega stavbnega zemljišča za gradnjo objektov za proizvodnjo na območju mesta Sežana.

Zemljišče s parc.št. 3791/7 k.o. Sežana je nastalo s parcelacijo zemljišč s parc.št. 3794/5, št. 3786/2, št. 3786/6, št. 3791, št. 3745/535 in št. 3786/8 vse k.o. Sežana ter parcelacijo zemljišča s parc.št. 3791/3 k.o. Sežana.

Zemljišče s parc.št. 3791/7 neplodno v izmeri 8680 m² k.o. Sežana se nahaja na območju, ki ga urejajo Prostorsko ureditveni pogoji PUP za mesto Sežana Zahod in predstavlja del večjega nepozidanega kompleksa na jugozahodnem delu suhozemnega Terminala v Sežani. V skladu z izvedbenim aktom je za to zemljišče predvideno območje urejanja P, to je območje za proizvodnjo in ureditvena enota d, to se dvorane in delavnice. Tako, da je na tej parceli možna gradnja objektov za proizvodne, skladiščne, servisne in storitvene dejavnosti, objektov oskrbne dejavnosti in trgovine. Zemljišče s parc.št. 3791/7 k.o. Sežana je že parcelirano kot gradbena parcela in se nahaja izven regulacijskih linij in javnih prometnih površin in je kot taka v celoti predvidena za gradnjo.

Naročena je bila tudi cenitev sodnemu cenilcu in izvedencu gradbene stroke Dragu Dujmoviču, Krvavi potok, Kozina, iz katere izhaja, da vrednost zemljišča s parc.št. 3791/7 neplodno v izmeri 8680 m² k.o. Sežana na dan januar 2010 znaša 700.000,00 €. Vrednost ne vključuje 20 % DDV, katerega je dolžan plačati kupec.

Glede na navedeno predlagam občinskemu svetu sprejem sklepa, da se preko metode javnega zbiranja ponudb proda zemljišče s parc.št. 3791/7 neplodno v izmeri 8680 m² k.o. Sežana v vrednosti 700.000,00 €. Vrednost ne vključuje 20 % DDV, katerega je dolžan plačati kupec.

Zemljišče se proda v skladu s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca in izvedenca gradbene stroke g. Draga Dujmoviča, Kozina, Krvavi potok 36, na dan januar 2010.

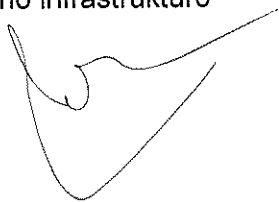
V letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Sežana za leto 2010 pa je bilo vključeno že zemljišče s parc. št. 3791/3 k.o. Sežana iz katere je nastala parc. št. 3791/7 k.o. Sežana.

Zemljišče se proda v skladu z 21. členom Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS, št. 14.2007).

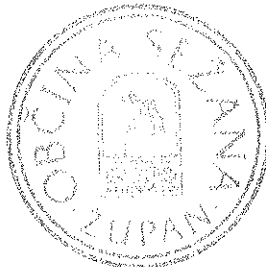
Predlog sklepa bo posredovan Odboru za gospodarske dejavnosti in premoženjske zadeve.

Pripravil/a:
Nataša Stančič
svetovalka

Marko Kukanja
vodja Oddelka za okolje,
prostor in komunalno infrastrukturo



Davorin Terčon
župan



Priloga:

- mapna kopija,
- cenitveni zapisnik

Vložiti:

- v zadevo.



Številka: 430-6/2010
Datum:

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

SKLEP

1.

Občina Sežana, Partizanska cesta 4, Sežana, preko metode javnega zbiranja ponudb proda zemljišče s parc.št. 3791/7 neplodno v izmeri 8680 m² k.o. Sežana v vrednosti 700.000,00 €. Vrednost ne vključuje 20 % DDV, katerega je dolžan plačati kupec.

Zemljišče se proda v skladu s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca in izvedenca gradbene stroke g. Draga Dujmoviča, Kozina, Krvavi potok 36, na dan januar 2010.

Zemljišče se proda v skladu z 21. členom Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS, št. 14/2007).

2.

Ta sklep velja takoj.

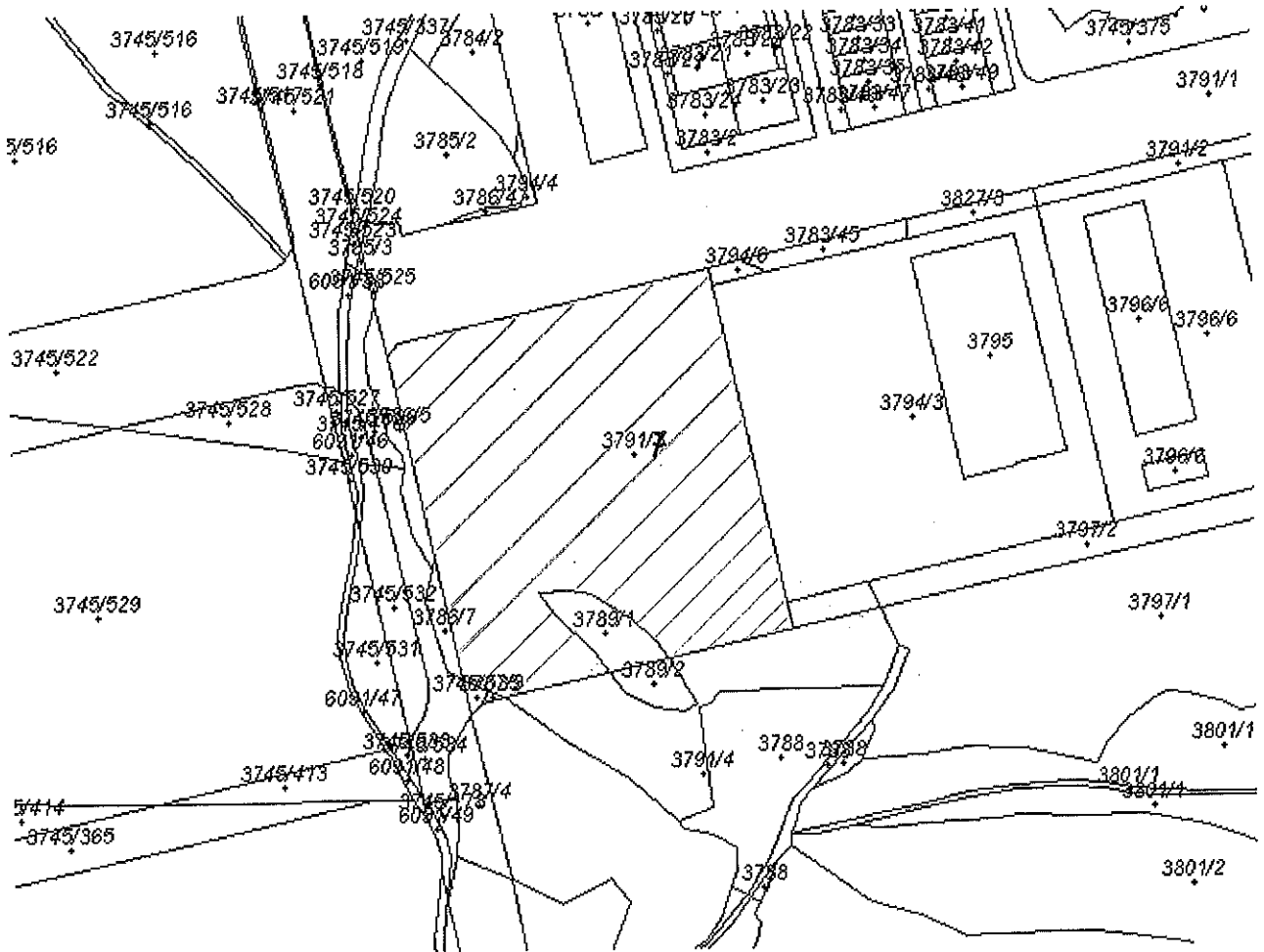
Davorin Terčon
župan

Poslano:

- Občinska uprava – Oddelek za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo 2x
- Občinska uprava – oddelek za finance

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva.



Drago Dujmovič univ.dipl.inž.grad.
Krvavi Potok 36
6240 Kozina
Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke
cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS



CENITVENO POROČILO

o oceni poštene tržne vrednosti stavbne parcele št. 3791/7 k.o.Sežana (nezazidano stavbno zemljišče za proizvodne dejavnosti na suhozemnem terminalu v Sežani)

Naročnik cenitve Občina Sežana želi oceno poštene tržne vrednosti omenjenega zemljišča, zaradi ugotavljanja osnove pri njegovi prodaji na dražbi na prostem nepremičninskem trgu. Po katastrskih podatkih obsega parcela neplodno v izmeri 8.680 m², parcela je v celoti locirana v zazidljivem območju znotraj urbanistične zasnove Sežane, ima status zazidljivega stavbnega zemljišča in se kot takšna tudi ocenjuje.

Ogled zatečenega stanja ocenjevanega zemljišča sem na kraju samem opravil dne 27.1.2010. Poleg priporočil ameriškega združenja cenilcev ASA, so pri vrednotenju uporabljeni še Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja (Ur.list RS 24/93), občinski odlok o določitvi povprečne gradbene cene koristne stanovanjske površine, povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnega zemljišča, vrednosti stavbnega zemljišča, faktorjih za vrednotenje funkcionalne ugodnosti stavbnega zemljišča in koeficientih uporabne vrednosti stavbnega zemljišča (Ur.list RS 25/97), povprečni indeks podražitev v stanovanjski gradnji, ki ga mesečno določa Združenje za gradbeništvo pri Gospodarski Zbornici Slovenije, dejstva, ugotovljena pri ogledu zatečenega stanja ocenjevane parcele, predložena dokumentacija in podatki iz občinskih urbanističnih dokumentov, razni neobvezni strokovni pripomočki, priporočila, pravilniki in navodila, ter podatki in informacije, pridobljene na lokalnem in širšem nepremičninskem trgu za primerljive posesti.

Pri vrednotenju zemljišča je upoštevan standard poštene tržne vrednosti, ki je definirana kot vrednost v denarju na določen datum, pri kateri bi lahko, prodaje voljan lastnik in nakupa voljan kupec, izvršila razumno transakcijo pri pogoju, da oba posedujeta vse pomembne informacije o nepremičnini, da nihče od njiju ni prisiljen v to transakcijo, ter da se financiranje izvede po splošno veljavnih in običajnih pogojih. Glede na razpoložljive podatke in elemente, ter predvsem glede na namembnost in ostale lastnosti zemljišča, je pri oceni poštene tržne vrednosti uporabljen tudi administrativni pristop, ki pa upošteva tudi lokacijo in ostale specifičnosti zemljišča, ki lahko vplivajo na njegovo tržno vrednost, za dohodkovni in tržni

pristop še ni podanih dovolj zanesljivih podatkov, da bi se izdelala indikacija vrednosti na podlagi mreže primerjav o že opravljenih transakcijah na lokalnem nepremičninskem trgu, oziroma na podlagi ugotavljanja neto dobička, ki naj bi ga prinašalo zemljišče, služita za primerjavo realnosti in ustreznosti administrativnega pristopa in tudi vplivata na končno vrednost zemljišča.

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJE

Ocenjevana parcela predstavlja del večjega nepozidanega kompleksa na jugozahodnem delu suhozemnega terminala Sežana. Območje se ureja z odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih Sežana-zahod: V skladu s tem izvedbenim urbanističnim aktom je na ocenjevanem zemljišču predvideno območje urejanja P, to je območje za proizvodnjo in ureditvena enota d, to so dvorane in delavnice. Tako je na parceli možna gradnja objektov za proizvodne, skladiščne, servisne in storitvene dejavnosti, objektov oskrbne dejavnosti in trgovine, kot dopolnilne dejavnosti tudi gostinstvo, šport in rekreacija. Ocenjevana parcela je že parcelirana kot gradbena, nahaja se izven regulacijskih linij in javnih prometnih površin, gradnja je možna po celotni parceli, z upoštevanjem odmikov 4 m od parcelnih mej, ter zazidanostjo parcele največ 70%, pri čemer morajo biti zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objektov. Maksimalni vertikalni gabarit objektov je lahko 12 m. Ta predpisana namembnost in omejitve pomenijo tudi najboljšo izrabo zemljišča. V naravi je zemljišče še nepozidano, severna polovica je utrjen plato z asfaltom in robniki, južna polovica je 0,5 m nižja, neurejena in porasla s travo. Lega, orientacija, konfiguracija in oblika je zelo dobra, prav tako geomehanske lastnosti za gradnjo, dobra je tudi velikost, ki omogoča funkcionalno gradnjo na parceli kot samostojni. Ocenjevana parcela obsega večji del parcelirane zaključene funkcionalne površine, le manjši del ob južnem robu (približno 300 m²) obsega sosednja parcela in bo za predvideno funkcionalno gradnjo in izrabo potreben tudi njen odkup. Zelo dobra je tudi možnost komunalne opreme, v neposredni bližini je javno električno, telefonsko, vodovodno, plinsko in kanalizacijsko omrežje, dostop je neposredno iz asfaltirane javne ceste, ki poteka ob severnem robu, predvidena pa je tudi ob zahodnem robu. Na vzhodu meji parcela na sosednje funkcionalno zemljišče proizvodne hale, na jugu pa na večjo nepozidano vrtačo. Lokacija se nahaja na zahodnem robu že pozidanega območja s proizvodnimi, skladiščnimi, trgovskimi in storitvenimi objekti. Predmet cenitve je le zemljišče, brez izvedenih izboljšav (asfalt, robniki).

OCENJENA POŠTENA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA

1. Indikacija vrednosti z upoštevanjem občinskega odloka in ostalih specifičnosti zemljišča

- cena iz odloka znaša v januarju 2010 $C = 1.005 \times 0,012$ EUR/m² zemljišča
- stroške, nastale zaradi minulih vlaganj lastnika v zemljišče (urbanistična dokumentacija, izravnava, utrditev) ocenjujem na $1.005 \times 0,003 = 3$ EUR/m²
- izkoriščenost zemljišča, to je razmerje med neto površino predvidenih objektov in površino celotnega zemljišča ocenjujem kot je omenjena zazidanost $i = 0,70$
- funkcionalna ugodnost lokacije stavbnega zemljišča iz odloka $f = 3,50$
- uporabna vrednost stavbnega zemljišča iz odloka $u = 1,25$ (za industrijske in storitvene objekte)
- slabša oblika in funkcionalna izraba zaradi lege omenjene sosednje parcele $f = 0,95$
- cena sorazmernih stroškov opremljenosti zemljišča s komunalnimi objekti in napravami iz odloka $C = 1.005 \times 0,135$ EUR/m² neto uporabne površine objektov

- faktor komunalne opremljenosti (v bližini elektrika, telefon, vodovod, plinovod, kanalizacija, asfaltirana cesta, vse brez urejenih priključkov) glede na izkoriščenost zemljišča
 $f = 0,60 \times 0,50 = 0,30$

$$V = 3 \times 8.680 + 1.005 \times 0,012 \times 3,5 \times 1,25 \times 0,95 \times 8.680 + 1.005 \times 0,135 \times 0,70 \times 0,30 \times 8.680 = 26.040 + 435.080 + 247.308 = 708.428 \text{ EUR} = 81,62 \text{ EUR/m}^2$$

2. Indikacija vrednosti po Metodologiji za otvoritveno bilanco stanja

Zemljišče se uvršča v cono D z osnovno ceno 120 EUR/m² in intervalom osnovne cene od 100 do 150 EUR/m² zazidanega stavbnega zemljišča. V konkretnem primeru upoštevam omenjene zelo dobre lastnosti, večjo možno gostoto pozidave, ter stroške za komunalne priključke in pripravo zazidanega zemljišča in ocenjujem ocenjeno ceno na:

$$V = 150 \times 1,10 \times 0,50 \times 8.680 = 716.100 \text{ EUR} = 82,5 \text{ EUR/m}^2$$

3. Indikacija vrednosti po dohodkovnem in tržnem pristopu

Na lokalnem nepremičninskem trgu trenutno sicer še ni dovolj zanesljivih podatkov in informacij o pred kratkim opravljenih transakcijah primerljivih posesti, da bi se lahko izdelala tabela primerjav in na tej podlagi indikacija vrednosti po tržnem pristopu, za dohodkovni pristop pa tudi ni znanih dovolj zanesljivih podatkov in osnov za ugotavljanje denarnih tokov in neto dobička, ki naj bi ga prinašalo ocenjevano zemljišče, zato ga za namen te ceno ne obravnavam in analiziram. Zato pri oceni uporabim grobo primerjavo z upoštevanjem razpoložljivih podatkov iz lastne datoteke, raznih strokovnih revij in razpisov za dražbe in prodaje v časopisju, ter dosedanjih cenitev, ki sem jih za razne naročnike, predvsem za občino Sežana izdelal za primerljiva zemljišča in na katere ni bilo bistvenih pripomb. Ugotavljam, da se komunalno delno opremljena zemljišča za enodružinsko stanovanjsko gradnjo na nekoliko boljših lokacijah bližje Sežane (izkoriščenost zemljišča je do 0,40) vrednotijo in prodajajo od 70 do 100 EUR/m², podobna površina zemljišča v veliki zasuti vrtači bližje Sežani, s podobno namembnostjo in slabšimi ostalimi lastnostmi se je v začetku leta 2008 vrednotilo in prodalo do 80 EUR/m², večja neparcelirana površina zemljišča zahodno od obravnavanega, s primerljivo namembnostjo, slabšo konfiguracijo in možnostjo komunalne opreme, se je v novembru 2007 vrednotila 60 EUR/m², primerljivo, komunalno opremljeno zemljišče v obrtno industrijskih conah Hrpelje in Divača se je do leta 2008 prodajalo po 125 EUR/m², v letu 2008 je bila prisotna stagnacija, v letu 2009 pa nižanje tržnih cen do 15%, tudi v letu 2010 se pričakuje še trend nižanja tržnih cen.

$$V = 85 \times 0,80 \times 1,20 \times 8.680 = 708.288 = 81,6 \text{ EUR/m}^2$$

$$V = 80 \times 0,80 \times 1,25 \times 8.680 = 694.400 \text{ EUR} = 80 \text{ EUR/m}^2$$

$$V = 60 \times 0,80 \times 1,10 \times 1,50 \times 8.680 = 687.456 \text{ EUR} = 79,20 \text{ EUR/m}^2$$

$$V = 125 \times 0,80 \times 0,80 \times 8.680 = 694.400 \text{ EUR} = 80 \text{ EUR/m}^2$$

KONČNA OCENA VREDNOSTI

Za oceno poštene tržne vrednosti zemljišča so bili upoštevani vsi trije običajni pristopi. Ker sta dohodkovni in tržni pristop zaradi nerazvitosti lokalnega nepremičninskega trga, pomanjkljivih podatkov in subjektivnih ocen manj zanesljiva, se v danih razmerah tudi pri končni vrednosti še vedno upošteva tudi administrativni pristop, ostala pristopa običajno služita za primerjavo in kontrolo realnosti administrativnega pristopa in tudi vplivata na končno vrednost posesti.

Na podlagi zanesljivosti in realnosti posameznih pristopov vrednotenja ocenjujem pošteno tržno vrednost ocenjevanega zemljišča na stavbni parceli št.3791/7 k.o.Sežana, v januarju 2010:

$$\text{PTV} = 700.000 \text{ EUR} = 80,65 \text{ EUR/m}^2$$

Izjavljam, da so v tej cenitvi prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost, da nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet te cenitve, da plačilo za mojo storitev ni vezano na vnaprej določeno vrednost, ki bi bila ugodna za naročnika.

Sežana, januar 2010

Cenilec

