



Številka: 478-72/2009

Datum: 9.2.2010

Občinski svet Občine Sežana
Partizanska cesta 4
6210 SEŽANA

Zadeva: Predlog sklepa o prodaji zemljišča v k.o. Krajna vas

Na Občino Sežana je prispela vloga za nakup nezazidanega stavbnega zemljišča št. 797/4 travnik v izmeri 1004 m² k.o. Krajna vas, ki se nahaja na južnem delu poselitvenega območja Krajne vasi in ob križišču lokalnih cest, ki pa je v postopku spremembe. V predlogu sprememb je del zemljišča opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, razen severni del proti vasi, ki je še vedno predvideno kot zazidalno območje. Območje se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji in je namenjena za stanovanjsko, kmetijsko ali obrtno gradnjo. Občina je na podlagi tega naročila cenitev, ki jo je opravil sodno zapriseženi cenilec in izvedenec gradbene stroke, Drago Dujmovič, Kozina, Krvavi Potok 36 in znaša na dan november 2009 25.100,00 EUR.

Glede na zgoraj navedeno predlagam občinskemu svetu sprejem sklepa, da se preko metode javnega zbiranja ponudb proda zemljišče št. 797/4 travnik v izmeri 1004 m² k.o. Krajna vas, pod pogojem, da se bodoči kupec odpove kakršnim koli zahtevkom v zvezi z bodočo spremembo namembnosti tega zemljišča. Zemljišče se proda v skladu s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca in izvedenca gradbene stroke Draga Dujmoviča, Krvavi Potok 36, Kozina, ki znaša na dan november 2009 25.100,00 EUR in ne vsebuje 20 % davka na dodano vrednost, ki ga je dolžan plačati kupec.

Zemljišče se proda v skladu z 21. členom Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS, št. 14/2007 in 55/2009 - Odl.US).

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

Pripravil/a:

Nives Stojkovič

Višja referentka II

Marko Kučanja

vodja Oddelka za okolje,
prostor in komunalno infrastrukturo

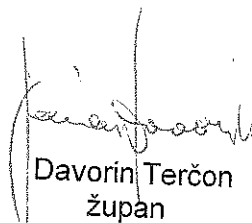
Priloga:

- predlog sklepa
- mapna kopija
- cenitveni zapisnik

Vložiti:

- v zadevo.




Davorin Terčon
župan

Osnovni prikaz



OZNA ENA PARCELA: katastrska ob ina: 2430-KRAJNA VAS, parcela: 797/4

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



CENITVENI ZAPISNIK

o oceni poštene tržne vrednosti stavbne parcele št. 797/4 k.o.Krajna vas (nepozidano stavbno zemljišče južno od Krajne vasi)

Naročnik cenitve Občina Sežana želi oceno poštene tržne vrednosti omenjene parcele, zaradi ugotavljanja osnove pri njeni prodaji. Po katastrskih podatkih obsega parcela travnik v izmeri 1.004 m², vendar je v celoti locirana znotraj poselitvenega območja, ima status nezazidanega stavbnega zemljišča in se kot takšna tudi vrednoti.

Glede na lokacijo in namembnost zemljišča, ter glede na namen cenitve (prodaja na dražbi na prostem nepremičninskem trgu), je pri vrednotenju 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.

Ogled zatečenega stanja ocenjevanega zemljišča sem na kraju samem opravil dne 25.11.2009. 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 ocenjevanega zemljišča, 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.

Glede na razpoložljive podatke in elemente sta pri vrednotenju uporabljena dva običajna pristopa, administrativni, za katerega so podani vsi elementi in osnove in upošteva tudi vpliv lokacije, namembnosti in ostalih specifičnosti, ki lahko vplivajo na tržno vrednost, ter tržni, za katerega na lokalnem trgu trenutno sicer še ni dovolj zanesljivih podatkov o opravljenih transakcijah primerljivih zemljišč, da bi se izdelala mreža primerjav, služi za primerjavo in kontrolo realnosti administrativnega pristopa in tudi vpliva na končno oceno vrednosti. Za tretji običajni pristop-dohodkovni, glede na stanje in še nedefinirano podrobnejšo namensko rabo zemljišča, še ni podanih dovolj osnov in elementov za ugotavljanje neto dobička, ki naj bi ga prinašalo obravnavano zemljišče.

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJE

Parcela obsega del nepozidanega območja na južnem delu poselitvenega območja med južnim robom Krajne vasi in križiščem lokalnih cest. Območje se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji, podrobna namenska raba je stanovanjska enodružinska, kmetijska ali obrtna gradnja in ta namembnost pomeni tudi najboljšo raba zemljišča. V naravi je parcela neizkoriščena, porasla s travo. Velikost je dobra, slaba je lega in orientacija, predvsem pa konfiguracija in oblika, ki ne omogoča funkcionalne izrabe celotne površine. Parcela predstavlja zahodno brežino 6 m globoke vrtače. Z dnom vrtače meji na jugu in vzhodu, na severu z brežino vrtače, na zahodu z lokalno cesto, od najbližje hiše na severu je oddaljena 60 m. Dostop je možen le iz lokalne ceste na ožjem severozahodnem robu, preko ožje sosednje parcele. Komunalnih priključkov ni, v vasi je javno električno, telefonsko in vodovodno omrežje. Glede na lego, konfiguracijo in orientacijo stanovanjska izraba ni smiselna, prav tako zelo slaba oblika ne omogoča funkcionalne izrabe celotne površine kot samostojne.

OCENJENA POŠTENA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA

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

- cena iz odloka znaša v novembru 2009 $C = 1.006 \times 0,008$ EUR/m² zemljišča
- stroškov, nastalih zaradi minulih vlaganj lastnikov v zemljišče ni
- funkcionalna ugodnost lokacije stavbnega zemljišča iz odloka $f = 2,00$
- uporabna vrednost stavbnega zemljišča iz odloka $u = 1,10$ (kmetijska, obrtna gradnja, stanovanjska manj verjetna)
- izkoriščenost zemljišča, to je razmerje med neto površino predvidenih objektov in površino zemljišča ocenjujem na $i = 0,25$ (slabša funkcionalna izraba celotne površine zaradi slabe oblike in konfiguracije)
- slabša lega in delno konfiguracija, slabša funkcionalna izraba celotne površine $f = 0,60$
- povprečni stroški komunalne ureditve za objekte individualne rabe iz odloka
 $K_i = 1.006 \times 0,055$ EUR/m² cenitvene površine objektov
- faktor komunalne opremljenosti (brez priključkov, v vasi elektrika, voda, telefon), glede na izkoriščenost zemljišča $f = 0,40$
- povprečni stroški komunalne ureditve za objekte kolektivne rabe iz odloka
 $K_k = 1.006 \times 0,08$ EUR/m² neto površine objektov
- faktor komunalne opremljenosti (iz asfaltirane lokalne ceste, priključek neurejen, do stop preko ožje sosednje parcele) $f = 0,40$
- površina zemljišča $P = 1.004$ m²

$$V = 1.006 \times 0,008 \times 2,00 \times 1,10 \times 0,60 \times 1.004 + 1.006 \times 0,055 \times 0,25 \times 0,40 \times 1.004 + 1.006 \times 0,08 \times 0,25 \times 0,40 \times 1.004 = 10.666 + 5.555 + 8.080 = 24.301 \text{ EUR} = 24,20 \text{ EUR/m}^2$$

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, glede na omenjene omejitve, tudi ni ustreznih osnov za ugotavljanje denarnih tokov in neto dobička, ki naj bi ga prinašalo ocenjevano zemljišče. 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 izdelal za primerljiva zemljišča in na katere ni bilo bistvenih pripomb. Ugotavljam, da so se nezazidana delno komunalno opremljena funkcionalna in primerno velika zemljišča za

stanovanjsko ali obrtno gradnjo na primerljivih lokacijah do leta 2008 vrednotila in ponujala povprečno od 50 do 60 EUR/m², prisoten je bil stalni trend rasti tržnih cen, ponudba je sledila povpraševanju. Po letu je prisotna stagnacija, povpraševanja in opravljenih transakcij ni, zaradi finančne krize se pričakuje večji padec tržnih cen, po ocenah 20 do 30%. V konkretnem primeru upoštevam omenjene funkcionalne omejitve, to je slabo lego, orientacijo, konfiguracijo in obliko, ter zelo slabo funkcionalno izkoriščenost celotne površine, tudi večje stroške za komunalno opremo in ureditev dostopa. Indikacijo tržne vrednosti ocenjujem na:

$$V = 55 \times 0,75 \times 0,60 \times 1.004 = 24.849 \text{ EUR (24,75 EUR/m}^2\text{)}$$

KONČNA OCENA VREDNOSTI

Pri končni oceni poštene tržne vrednosti ima, zaradi omenjenih specifičnosti in omejitev ocenjevanega zemljišča, največjo težo administrativni pristop, tržni pristop je zaradi pomanjkljivih podatkov in subjektivnih ocen manj zanesljiv, služi za primerjavo in kontrolo realnosti administrativnega pristopa in tudi delno vpliva na končno vrednost zemljišča.

Na podlagi realnosti in zanesljivosti posameznih pristopov vrednotenja ocenjujem pošteno tržno vrednost zemljišča na stavbni parceli št. 797/4 k.o.Krajna vas, v novembru 2009:

$$\text{PTV} = \mathbf{25.100 \text{ EUR}} \quad (25 \text{ EUR/m}^2)$$

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 ali 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.

Krvavi Potok, november 2009

Cenilec

