



Številka: 478-98/2008-5  
Datum: 19.3.2010

**Občinski svet Občine Sežana**  
**Partizanska cesta 4**

**6210 SEŽANA**

**Zadeva: Predlog sklepa o izločitvi iz javnega dobra, predlog sklepa o prodaji zemljišč št. 4250/50 in 4250/51 k.o. Dutovlje ter predlog sklepa o nakupu zemljišča št. 3277/10 k.o. Dutovlje**

Na Občino Sežana je prispela vloga Dušana Laha, Dutovlje 70, ki želi odkupiti zemljišči s parc.št. 4250/50 cesta v izmeri 49 m<sup>2</sup> in parc. št. 4250/51 cesta v izmeri 12 m<sup>2</sup> obe k.o. Dutovlje, ki sta opredeljeni kot cesta in javno dobro v lasti občine. Zemljišči, ki sta nastali s parcelacijo in izločitvijo dela vaške poti v naravi predstavljata del funkcionalnega zemljišča k stanovanjskemu objektu Dutovlje 70, ki je last prosilca. Pozitivno soglasje k prodaji je podala tudi Krajevna skupnost Dutovlje.

Občina Sežana je naročila cenitev sodnemu cenilcu in izvedencu gradbene stroke Dragu Dujmoviču, Krvavi Potok 36, Kozina, ki znaša na dan februar 2010 3.050,00 EUR. Vrednost ne vključuje davka na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec.

Zemljišči se prodata v skladu s peto alinejo 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007).

Zemljišče s parc. št. 3277/10 gospodarsko poslopje v izmeri 20 m<sup>2</sup> k.o. Dutovlje, katerega lastnik je Dušan Lah, Dutovlje 70 se nahaja neposredno ob poslovno stanovanjskem objektu Dutovlje 102 v lasti občine Sežana, ki v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče temu objektu.

Naročena je bila tudi cenitev sodnemu cenilcu in izvedencu gradbene stroke Dragu Dujmoviču, Krvavi Potok 36, Kozina, ki znaša na dan februar 2010 1.000,00 EUR. Vrednost ne vključuje davka na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec.

Glede na zgoraj navedeno Občinskemu svetu Občine Sežana predlagam sprejem naslednjih sklepov:

- zemljišče s parc. št. 4250/50 cesta v izmeri 49 m<sup>2</sup> in 4250/51 cesta v izmeri 12 m<sup>2</sup> obe k.o. Dutovlje se izloči iz javnega dobra in pripiše k vložni številki iste k.o., kjer je vknjižena lastninska pravica Občine Sežana in nato zemljišči proda Dušanu Lahu, Dutovlje 70. Zemljišči se prodata v skladu s cenitvijo sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke Draga Dujmoviča, Krvavi Potok 36, Kozina, ki znaša na dan februar 2010 3.050,00 EUR. Vrednost ne vključuje davka na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec.

Zemljišči se prodata v skladu s peto alinejo 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007).

- zemljišče s parc.št. 3277/10 gospodarsko poslopje v izmeri 20 m<sup>2</sup> k.o. Dutovlje se odkupi od Dušana Laha, Dutovlje 70. Zemljišče se odkupi v skladu s cenitvijo sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke Draga Dujmoviča, Krvavi Potok 36, Kozina, ki znaša na dan februar 2010 1.000,00 EUR. Vrednost ne vključuje davka na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec.

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

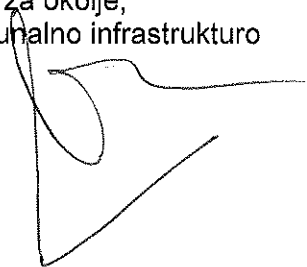
Pripravil/a:

Nives Stojkovič

Višja referentka II

Marko Kukanja

vodja Oddelka za okolje,  
prostor in komunalno infrastrukturo



Davorin Terčon  
župan

Priloga:

- mapna kopija
- cenitveno poročilo

Vložiti:

- v zadevo.



Številka: 478-98/2008

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.

Ugotovi se, da zemljišči s parc.št. 4250/50 cesta v izmeri 49 m<sup>2</sup> in parc. št. 4250/51 cesta v izmeri 12 m<sup>2</sup> obe k.o. Dutovlje vpisani kot javno dobro, ne služita več kot zemljišči v splošni rabi.

2.

Zemljišči se odpišeta iz seznama javnega dobra in pripišeta k vložni številki iste k.o., kjer je vknjižena lastninska pravica Občine Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana.

3.

Ta sklep velja takoj.

Davorin Terčon  
župan

Poslano:

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

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva.



Številka: 478-98/2008

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.

Zemljišči s parc.št. 4250/50 cesta v izmeri 49 m2 in parc. št. 4250/51 cesta v izmeri 12 m2 obe k.o. Dutovlje se proda Dušanu Lah, Dutovlje 70, 6221 Dutovlje.

Zemljišči se proda v skladu s ceniitvijo sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke Draga Dujmoviča, Krvavi Potok 36, Kozina, ki znaša na dan februar 2010 3.050,00 EUR. Vrednost ne vključuje davka na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec.

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

2.

Ta sklep velja takoj.

Davorin Terčon  
župan

Poslano:

- Dušan Lah, Dutovlje 70, 6221 Dutovlje
- Občinska uprava – Oddelek za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo-2x
- Občinska uprava. Oddelek za finance

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva.



Številka: 478-98/2008

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.

Zemljišče s parc.št. 3277/10 gospodarsko poslopje v izmeri 2a m2 k.o. Dutovlje se odkupi od Dušana Lah, Dutovlje 70, 6221 Dutovlje.

Zemljišče se odkupi v skladu s cenitvijo sodnega cenilca in izvedenca gradbene stroke Draga Dujmoviča, Krvavi Potok 36, Kozina, ki znaša na dan februar 2010 1.000,00 EUR. Vrednost ne vključuje davka na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec.

2.

Ta sklep velja takoj.

Davorin Terčon  
župan

Poslano:

- Dušan Lah, Dutovlje 70, 6221 Dutovlje
- 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 zemljišča na stavbnih parcelah št. 4250/50, 4250/51 in 3277/10 k.o.Dutovlje (izločen del vaše poti za dopolnitev funkcionalnega zemljišča starega kmečkega bivalno gospodarskega objekta v Dutovljah 70, ter del funkcionalnega zemljišča tega objekta)

Naročnik cenitve Občina Sežana želi oceno poštene tržne vrednosti zemljišča na omenjenih stavbnih parcelah, zaradi ugotavljanja osnove pri zamenjavi. Po katastrskih podatkih obsegata parceli št.4250/50 in 4250/51 sicer še cesto, vendar se kot cesta več ne uporabljata, v naravi predstavljata funkcionalno zemljišča omenjenega objekta.

Glede na namen cenitve (ugotavljanje tržne vrednosti pri prodaji) 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 28.1.2010. 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 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 je pri oceni poštene tržne vrednosti uporabljen tudi administrativni pristop, za katerega so podani vsi ustrezni elementi in v okviru

razpoložljivih podatkov upošteva tudi vpliv lokacije in ostalih specifičnosti zemljišča, ki lahko vplivajo na njegovo tržno vrednost. Za ostala običajna pristopa, dohodkovni in tržni, še ni na razpolago dovolj zanesljivih podatkov in informacij, 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 dopolnitev in kontrolo realnosti administrativnega pristopa in tudi vplivata na končno oceno vrednosti zemljišča. V konkretnem primeru gre pri parcelah št.4250/50 in 4250/51 tudi za določeno omejitev, to je za znanega kupca, ki je lahko edino le lastnik omenjenega funkcionalnega zemljišča in hiše na parceli št.3277/5 in gre dejansko za standard investitorjeve vrednosti, parcela na prostem nepremičninskem trgu ne more biti naprodaj, oziroma doseči večje vrednosti kot je za tega znanega kupca, najboljša izraba parcele je lahko kot dopolnitev omenjenega funkcionalnega zemljišča. Enako velja tudi pri parceli št.3277/10, kjer je kupec lahko le lastnik objekta v Dutovljah 102 na parceli št.3277/4, to je občina Sežana, tudi ta parcela pomeni za kupca dopolnitev funkcionalnega zemljišča njegovega objekta.

## **PARCELA št. 4250/50**

Po katastrskih podatkih obsega parcela cesto v izmeri 49 m<sup>2</sup>, nastala je s parcelacijo in izločitvijo dela vaške poti, saj v naravi dejansko že predstavlja del funkcionalnega zemljišča omenjenega objekta Dutovlje 70. Nahaja se neposredno ob delu severne fasade objekta in se uporablja kot funkcionalno zemljišče, to je za dostop iz asfaltirane vaške poti do objekta. Glede na lego, obliko in velikost gradnja na parceli ni možna, kot najboljšo uporabo ocenjujem del funkcionalnega zemljišča za dostop. Lokacija se nahaja v stari strjeni zazidavi vasi Dutovlje. Območje se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji, namenska raba je obstoječa stanovanjska. Konfiguracija je dobra, dostop je neposredno iz vaške poti.

## **OCENJENA POŠTENA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA**

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

a) korist za razlaščeno zemljišče

- cena iz odloka znaša februarju 2010  $C = 1.009 \times 0,01$  EUR/m<sup>2</sup> zemljišča
- površina zemljišča  $P = 49$  m<sup>2</sup>
- stroškov, nastalih zaradi minulih vlaganj lastnikov v zemljišče ni
- funkcionalna ugodnost lokacije stavbnega zemljišča iz odloka  $f = 3,00$
- uporabna vrednost stavbnega zemljišča iz odloka  $u = 1,00$  (za stanovanjsko gradnjo)
- izkoriščenost, to je razmerje med koristno površino objekta in površino funkcionalnega zemljišča ocenjujem na  $i = 0,40$
- slabša lega in oblika, možna izraba le za dostop do objekta  $f = 0,70$

$$V = 1.009 \times 0,01 \times 3,00 \times 0,70 \times 49 = 1.038 \text{ EUR}$$

b) Vrednost komunalne opreme zemljišča

- cena iz odloka za individualno rabo  $1.009 \times 0,055$  EUR/m<sup>2</sup> neto površine objekta
- faktor opremljenosti  $f = 0,60$  (elektrika, vodovod, telefon)
- cena iz odloka za kolektivno rabo  $1.009 \times 0,08$  EUR/m<sup>2</sup> neto površine objekta
- faktor opremljenosti  $f = 0,50$  (asfaltirana pot)
- izkoriščenost zemljišča  $i = 0,40$



$$K = 1.009 \times 0,055 \times 0,60 \times 0,40 \times 49 + 1.009 \times 0,08 \times 0,50 \times 0,40 \times 49 =$$

$$= 652 + 790 = 1.442 \text{ EUR}$$

Vrednost zemljišča skupaj  $V = 1.038 + 1.442 = 2.480 \text{ EUR (50 EUR/m}^2\text{)}$

## 2. Indikacija vrednosti po dohodkovnem in tržnem pristopu

Tržni pristop ali metoda neposredne primerjave prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki upošteva dejanske prodaje primerljivih posesti. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije in jih primerja z obravnavano posestjo. Običajni koraki so:

1. Na ustreznem trgu najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti
2. Preveriti podatke o prodajnih transakcijah
3. Izvesti prilagoditve zaradi razlik med primerljivimi in obravnavano posestjo

Pristop zahteva razvito tržišče in zanesljive podatke. Poleg samih fizičnih lastnosti, treba pri oceni vrednosti upoštevati tudi lokacijo in sposobnost ustvarjanja dohodka posameznih posesti. Tipična enota primerjave za obravnavano posest je prodajna cena na 1 m<sup>2</sup> površine zemljišča. Zemljišče je glede na omenjene lastnosti in možno namembnost zelo specifično in na lokalnem nepremičninskem trgu trenutno tudi 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 še 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 predvsem za Občino Sežana izdelal za zemljišča s primerljivo namembnostjo (manjše nefunkcionalne parcele z najboljšo izrabo kot dopolnitev funkcionalnega zemljišča sosednjih objektov) in na katere ni bilo bistvenih pripomb, cene so bile od 35 do 50 EUR/m<sup>2</sup>. V konkretnem primeru gre za specifične lastnosti in možno izrabo zemljišča, podatkov o opravljenih transakcijah na odprtem in neodvisnem nepremičninskem trgu ni. Upoštevam dobro lego ob vaški poti in ob delu severne fasade objekta.

Indikacija vrednosti  $V = 50 \times 49 = 2.450 \text{ EUR (50 EUR/m}^2\text{)}$

## KONČNA OCENA VREDNOSTI

Za oceno poštene tržne vrednosti zemljišča so bili upoštevani vsi trije običajni pristopi. Na razvitem in stabilnem trgu nepremičnin je praviloma dan največji povdarek tržnemu, oziroma dohodkovnemu pristopu. Na našem trenutnem lokalnem trgu pa je problem tržnega pristopa zlasti v siromašnem spektru prodaj, zato so informacije o opravljenih transakcijah in pogojih prodaje, ki vplivajo na ceno primerljivih nepremičnin, zelo redke in jih v večini tudi ni možno preveriti, še posebej v konkretnem primeru, ko gre za omenjeno omejitvev glede možne namembnosti zemljišča, pri dohodkovnem pristopu pa je trenutno zelo negotovo napovedati prihodek in neto dobiček, ki naj bi ga prinašala obravnavana posest. 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 opravljene cenitve, zanesljivosti in realnosti posameznih pristopov vrednotenja ocenjujem pošteno tržno vrednost stavbne parcele št. 4250/50 k.o.Dutovlje, v februarju 2010:

**PTV = 2.450 EUR** (50 EUR/m<sup>2</sup>)

**PARCELA št. 4250/51**

Po katastrskih podatkih obsega parcela cesto v izmeri 12 m<sup>2</sup>, tudi ta je nastala s parcelacijo in izločitvijo omenjene vaške poti in se tudi že uporablja kot del omenjenega funkcionalnega zemljišča, v naravi je na njej zgrajen pomožni objekt in zemljišče predstavlja stavbišče tega pomožnega objekta. Predmet cenitve je le zemljišče. Ocenjevano zemljišče se nahaja na vzhodnem robu omenjenega funkcionalnega zemljišča in na ostalih treh straneh meji neposredno na vaško pot. Lokacija, namembnost in vse osnove za vrednotenje so enake kot pri obravnavani parceli št.4250/50 in ocenjujem pošteno tržno vrednost v februarju 2010:

**PTV = 600 EUR** (50 EUR/m<sup>2</sup>)

**PARCELA št. 3277/10**

Po katastrskih podatkih obsega parcela gospodarsko poslopje v izmeri 20 m<sup>2</sup>, v naravi pa 11 m dolg in 1,80 m širok pas zemljišča med obstoječimi starimi objekti. Dostop je na zahodni strani, kjer meji parcela na regionalno cesto, na ostalih treh straneh meji na tri objekte. Parcela ni v funkcionalni uporabi, na nji je sicer locirana betonska greznica objekta Dutovlje 102, ki pa se ne ocenjuje, vrednoti se le zemljišče. Lokacija, namembnost in vse osnove za vrednotenje so enake kot pri zgoraj obravnavanih parcelah in ocenjujem pošteno tržno vrednost v februarju 2010:

**PTV = 1.000 EUR** (50 EUR/m<sup>2</sup>)

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, februar 2010

Cenilec

