



Številka:

Datum:

Občinski svet Občine Sežana
Partizanska cesta 4

6210 Sežana

Zadeva: **Predlog sklepa o prodaji solastniškega dela skupnih prostorov v stanovanjskem objektu v Dutovljah, Dutovlje 5**

Na Občino Sežana je prispela vloga Zelko Rudolfa in Zelko Nadje, Dutovlje 5, 6221 Dutovlje, za odkup solastniškega deleža Občine Sežana na skupnih prostorih v objektu na zgoraj navedenem naslovu ID št. stavbe 18. ES na parceli 2328/5 k.o. Dutovlje. Imenovana sta solastnika stanovanja 4. E, vpisano v zemljiškoknjižnem vložku št: 1133/5 k.o. Dutovlje, ki se nahaja v tretji etaži in meji na skupne podstrešne prostore št. 7.E, vpisane v zemljiškoknjižnem vložku št: 1133/8 k.o. Dutovlje, v izmeri 38,3 m², ki jih stanovalci objekta ne uporabljajo. Prav zaradi tega si je v mesecu marcu od večine lastnikov stanovanj pridobil že soglasja. Glede na to, da je tudi Občina Sežana solastnica skupnega dela večstanovanjske stavbe je potrebno, da si pridobi soglasje tudi od občine. Za navedeni prostor, ki ga želita Zelko Rudolf in Zelko Nadja odkupiti je bila narejena cenitev o oceni vrednosti nepremičnine, ki jo je izdelal sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Bogdan Colja, Sveto 81, 6223 Komen in znaša v mesecu maju 2010 4.100,00 EUR. Ocenjena vrednost nepremičnine ne vsebuje davka na promet nepremičnine, katerega se zaveže plačati kupec. Etažni lastniki se tudi strinjajo, da se kupnina od prodaje dela stavbe nakaže na račun rezervnega sklada stanovanjskega objekta, Dutovlje 5, 6221 Dutovlje.

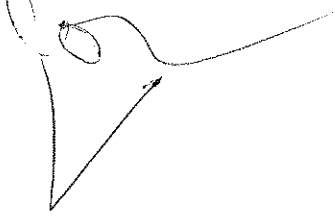
Glede na navedeno predlagam Občinskemu svetu Občine Sežana, da sprejme sklep:

- da se skupni prostor št. 7.E, vpisan v zemljiškoknjižnem vložku št: 1133/8 k.o. Dutovlje, v izmeri 38,3 m², ki se nahaja v tretji etaži v stanovanjske stavbe na naslovu Dutovlje 5, 6221 Dutovlje, katerega občina Sežana je solastnica, proda Zelko Rudolfu in Zelko Nadji za znesek 4.100,00 EUR. Davek na promet nepremičnin se zaveže plačati kupec. Sredstva od prodaje solastniškega deleža se nakaže na račun rezervnega sklada večstanovanjske stavbe na naslovu Dutovlje 5, 6221 Dutovlje,
- da se nepremičnina proda na podlagi prve alineje 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS šte. 14/2007).

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

Pripravil/a:
Ana Marinac
svetovalka III

Marko Kukanja
vodja oddelka za okolje, prostor
in komunalno infrastrukturo



po pooblastilu župana Davorina Terčona, št. pooblastila
020-3/2010-6, izdanega dne, 29.6.2010
podžupan Iztok Bandelj



Priloge:

- Poročilo o ocenitvi vrednosti nepremičnine – stanovanje v stanovanjski objektu Štorje 26, ki jo je izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke Bogdan Colja, Sveto 81, 6223 Komen
- Vloga imenovanega

Vložiti:

- v zadevo.



Številka:

Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 117/2007) je Občinski svet Občine Sežana na svoji seji dne 20.07.2010 sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občina Sežana proda Zelko Rudolfu in Zelko Nadji, Dutovlje 5, 6221 Dutovlje, skupni prostor št. 7.E, vpisan v zemljiškoknjižnem vložku št: 1133/8 k.o. Dutovlje, v izmeri 38,3 m², ki se nahaja v tretji etaži stanovanjske ID stavbe: 18 na naslovu Dutovlje 5, 6221 Dutovlje. Stanovanje se proda v skladu s cenitvijo, ki jo je izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke Bogdan Colja, Sveto 81, 6223 Komen, ki znaša na dan 10.05.2010 4.100,00 EUR. Davek na promet nepremičnin se zaveže plačati kupec.

2.

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

3.

Ta sklep velja takoj.

Davorin Terčon
župan

Poslano:

- Zelko Rudolf, Dutovlje 5, 6221 Dutovlje - osebno,
- Komunalno stanovanjsko podjetje d.d. Sežana
- Občinska uprava – Oddelek za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo 2x
- Občinska uprava –oddelek za finance

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva.

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in 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 da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani in to poročilo izdelano skladno s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin,
- opravil sem osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči

Naročnik ceno OBČINA SEŽANA, Partizanska cesta 4, Sežana, želi oceno poštene tržne vrednosti dela podstrešja v večstanovanjskem objektu Dutovlje 5, ki je označen s št. stavbe: ID stavbe 18, št. dela stavbe 7.E, v skupni izmeri 38,30 m² zaradi prodaje.

Poštena tržna vrednost 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 sem na kraju samem opravil dne 12.03.2006.

I. SPLOŠNI OPIS

V naravi predstavlja navedeno nepremičnino neurejeno podstrešje, ki je nastalo z izdelavo enokapne strehe (leta 1968) nad bivšo teraso stanovanjskega objekta Dutovlje št.5. Podstrešje je dostopno iz stanovanja sedanjega koristnika podstrešja. Podstrešje je zasilno uredil sedanji koristnik. Z ene strani obdaja podstrešje zunanji zid navedenega objekta, ostale tri stranice pa so pozidane s opeko in opečnimi stebrički. Streha je lesena enokapna. Kritina je rdeča opečna položena direktno na opečne planete brez sekundarne kritine. Splošno stanje je slabo. Stojna višina prostora je ob kapu 0,80m ob slemenu pa 2,45m. Za kolikor toliko solidno uporabo bi bilo potrebno izvesti gradbeni poseg v smislu stabilizacije obodnih zidov, kvalitetnega ometa, napeljave instalacij, izravnave tlaka,... Površina podstrešja je po podatkih etažne lastnine 38,30 m².

II. INDIKACIJA VREDNOSTI

a. stavbno zemljišče

Za izračun ocene vrednosti uporabim primerljive realizirane prodaje:

- posest 1: posest v naselju Križ, večja, boljše oblike in lege, komunalno opremljena,
- posest 2: posest v naselju Sežana, večja, boljše oblike in lege, komunalno opremljena,
- posest 3: posest v naselju Orlek, večja, boljše oblike in lege, komunalno opremljena,
- posest 4: posest v naselju Komen, večja, boljše oblike in lege, brez komunalne opreme,

| Elementi | Referenčne prodaje | | | | |
|---|---------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | ocenjevana | primer 1 | primer 2 | primer 3 | primer 4 |
| Indikativna prod. cena sit/m ² | | 100,00 | 80,00 | 76,00 | 70,00 |
| Datum prodaje | maj 10 | apr.09 | dec.09 | maj.09 | feb.10 |
| časovna prilagod. cena s prilagod. | | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Pogoji prodaje prilagod. za pog. cena s prilagod. | | 98,00 | 80,00 | 76,00 | 70,00 |
| Fizične značilnosti površina | boljši | enaki | boljši | enaki | |
| | | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 1,00 |
| | | 93,10 | 80,00 | 72,20 | 70,00 |
| oblika, lega, dostop | 38,30 m ² | večja | večja | večja | večja |
| | | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| | | boljša | boljša | boljša | boljša |
| | | 0,50 | 0,50 | 0,60 | 0,60 |
| | | enak | enak | enak | enak |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| komun. opremlj. | ni | da | da | da | ni |
| | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| prilagod za fiz.zn. cena s prilagod. | | 0,47 | 0,47 | 0,57 | 0,57 |
| Uteži | | 47,00 | 37,60 | 41,15 | 39,90 |
| Prilagojena cena izračun | | 0,20 | 0,50 | 0,20 | 0,10 |
| zaokrožitev | m ² 40,42 evra | | | | |
| | m ² 40,00 evra | | | | |

Upoštevajoč vse karakteristike primerljivih posesti in izračunane vrednosti primerljivih posesti menim, da je tržna vrednost obravnavanega zemljišča $40,00 \text{ eura/m}^2 \times 38,30\text{m}^2 = 1.532,00 \text{ eura}$

b. Ocena vrednosti objekta po stroškovnem pristopu:

- izberem reprodukcijske stroške
- ocena nabavnega stroška novega objekta (NSNO)
 $\text{NSNO} = 38,30 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ eura} = 7.660,00 \text{ eura}$
- ocena zastaranja
fizična obrabljenost
dejanska življenska doba = 40 let
ekonomska življenska doba = 80 let
 $40/80 = 0,50$
 $0,50 \times 7660,00 \text{ evra} = 3830,00 \text{ evra}$
- funkcionalno zastaranja - en sam nizek prostor, brez dostopa, neraven tlak,..
 $38,30 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ evra} = 766,00 \text{ evra}$
- ekonomsko zastaranja - nizko, brez instalacij, slabo orientirano
 $38,30 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ evra} = 383,00 \text{ evra}$

| | | |
|-------------------------|---|---------------|
| fizična obrabljenost | - | 3.830,00 evra |
| funkcionalno zastaranje | - | 766,00 evra |
| ekonomsko zastaranje | - | 383,00 evra |
| ----- | | |
| skupaj | - | 4.979,00 evra |

- strošek objekta (SO = NSNO - ZO)
7.660,00 evra - 4.979,00 evra = 2.681,00 evra

- ocena donosa investitorja
ocenjen je v višini 10% stroškov objekta
 $D_i = 0,1 \times 2.681,00 \text{ evra} = 268,10 \text{ evra}$

c. rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine

| | |
|-----------------------|---------------|
| vrednost zemljišča | 1.532,00 evra |
| strošek objekta | 2.681,00 evra |
| donos investitorja | 268,10 evra |
| ----- | |
| vrednost nepremičnine | 4.481,10 evra |
| ----- | |

B. INDIKACIJA VREDNOSTI PO DOHODKOVNEM IN TRŽNEM PRISTOPU

Sedanja vrednost ocenjevana posesti je lahko odvisna tudi od prihodka, ki ga ta lahko prinaša. Ocenjevana nepremičnina bi lahko prinašala lastniku dohodek z oddajanjem v najem. V danem primeru upoštevam metodo direktne kapitalizacije, to je spremembo neto dobička iz enoletnega poslovanja z oddajanjem v najem v sedanjo vrednost posesti. Glede na trenutno varne obrestne mere in stopnjo tveganja, ocenjujem celotno stopnjo kapitalizacije po metodi dograjevanja na 6% kot najbolj pričakovano. Vrednotenje temelji na višini mesečne najemnine, stopnji izkoriščenosti in tekočih poslovnih odhodkih, ki so na lokalnem trgu tipični za določeno vrsto posesti. Mreža primerjav se zaradi nezanesljivih podatkov o tržnih najemninah za primerljive posesti ne more izdelati. Glede na podatke iz oglasov in specializiranih revij ocenjujem neto mesečno najemnino na 100,00 evra, tekoče poslovne odhodke v višini 8% potencialnega prihodka. Strošek za rekonstrukcijo in izboljšavo pa na 15.000,00 evra. Najemnik si sam plačuje stroške obratovanja in poslovanja objekta.

| | | | | |
|-------------------------------|---|----------------|---|-----------------|
| V = 100,00 x 12 x 0,92 : 0,06 | - | 16.000,00 evra | = | 2.400,00 evra |
| zemljišče | | | | = 1.532,00 evra |
| ----- | | | | |
| 3.932,00 evra | | | | |

Tržni pristop

Ker na lokalnem nepremičninskem trgu, trenutno ni na razpolago dovolj zanesljivih podatkov o pred kratkim opravljenih primerljivih transakcijah primerljivih posesti (takih prodaj ni), ni možno izdelati tabele primerjav in na podlagi tega indikacije vrednosti po tržnem pristopu. Takoj je vrednost navedena spodaj subjektivna in izdelana na podlagi lastne arhive in izkušenj. Glede na lokacijo, velikost, stanje objekta in dostop, ocenjujem da je tržna vrednost navedene nepremičnine 4.000,00 evra.

KONČNA OCENA VREDNOSTI:

Na podlagi opravljene cenitve ocenjujem vrednost nepremičnine po tržnem pristopu v mesecu maju 2010 na:

PTV = 4.100,00 evra

Sveto, 10.05.2010

Colja B. Bogdan
stalni inženir, cenilec
gradbeništvo



OBCINA SEŽANA

ZELKO Rudolf
ZELKO Nadja
Dutovlje 5

| | |
|------------------------------|----------|
| Projeto: 11-03-2010 | DM: |
| Šifra zadeve: 3523=29/2010-1 | Pril: 2K |
| | Vred: |

ETAŽNI LASTNIKI
Dutovlje5

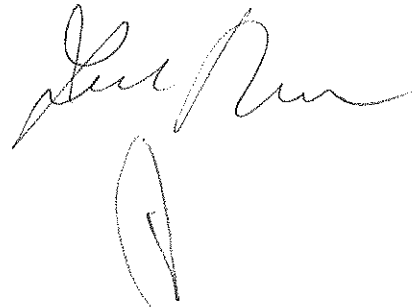
ZADEVA: vloga za odkup podstrešnega prostora v sestavi stanovanja št. 4

V zvezi ponujenih možnosti, ki so bile podane s strani etažnih lastnikov se lastnika stanovanja št.4, odločava da podstrešni prostor v sestavi stanovanja odkupiva.

K vlogi prilagava tudi cenitveno poročilo, ki ga je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo, ki je izdelano v dveh variantah.

Pri nakupu pride v poštev prva cenitvena varianta, saj po drugi varianti prostor kupcu ne more prinašati dohodka z oddajanjem v najem saj prostor nima svojega vhoda.

Dutovlje dne 08.03.2010

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'Zelko Rudolf' and 'A'.