OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: http://www.izola.si/

Številka: 478-84/2015

Datum: 12.5.2016

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Izola, t.j. posameznima deloma stavbe z ID znakom 2626-36-2 in 2626-36-3

Državni zbor Republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-1I. 14/15 – ZUUJFO in 76/15, v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 17.11.2010.

Na podlagi tretjega odstavka 14. člena ZSPDSLS o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14), je Občinski svet Občine Izola tisti, ki odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, posledično pa odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

Predmet razpolaganja sta posamezna dela stavbe z ID znakom 2626-36-2 in 2626-36-3, ki se nahajata v stavbi na naslovu Bazoviška ulica 5, Izola, katerih je po zemljiškoknjižnih podatkih Občina Izola izključni lastnik. Nepremičnini v naravi predstavljata kletne prostore. Nepremičnina z ID znakom 2626-36-3 je po podatkih Gursa klet v izmeri 3,1 m2, po dejanski izmeri, ki jo je opravil cenilec pa znaša površina tega dela 4,98 m2. Nepremičnina z ID znakom 2626-36-2 prav tako predstavlja klet v izmeri 4,8 m2, po dejanski izmeri pa znaša površina tega dela 7,82 m2. Dejanske izmere so bile predmet ocenjevanja.

V stavbi na naslovu Bazoviška ulica 5, Izola je sicer evidentiranih 6 posameznih delov (en od teh predstavlja skupne dele). Poleg Občine Izola, lastnice posameznih delov, ki sta predmet razpolaganja in posameznega dela, ki ga oddaja v najem (poslovni prostor), še stranka, ki je podala vlogo za odkup, ter en etažni lastnik (ki bi bil, poleg stranke predkupni upravičenec), ki pa je podal soglasje k navedeni prodaji. Nepremičnini ima ves čas v posesti stranka.

Nepremičnina, posamezni del stavbe z ID znakom 2626-36-2 in 2626-36-3 sta uvrščeni v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2016, in sicer pod točko A-stavbe pod zaporednima številkama 13 in 14.

V zvezi s predmetnim pravnim poslom je bila, za podajo mnenja zaprošena tudi JP Komunala Izola d.o.o., prav tako pa je bila za podajo mnenja zaprošena KS Halietum, vendar rok za podajo pripomb do izdelave gradiva še ni potekel (dokumentacija iz tega odstavka se nahaja v predmetnem spisu).

Cilj prodaje navedenih nepremičnin je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja z optimalnimi ekonomskimi učinki. Sredstva, pridobljena s prodajo nepremičnin bodo namensko uporabljena za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Izola.

Predmetne nepremičnini, ki sta predmet razpolaganja sta bremen prosti. Njen zemljiškoknjižni in dejanski lastnik je Občina Izola, v posesti pa jo ima stranka.

Vrednost nepremičnin, je s cenilnim mnenjem »Ocena tržne vrednosti nepremičnine« z dne 2.4.2016, ocenil sodni cenilec gradbene stroke Igor Zabukovec, univ. dipl. inž. ekon. in znaša za nepremičnino z ID znakom 2626-36-2, 6.819,50 EUR (872,05 EUR/m2), za nepremičnino z ID znakom 2626-36-3 pa 3.163,63 EUR (635,26 EUR/m2).

Kot izbrano metodo razpolaganja z nepremičnim premoženjem se v konkretnem primeru, skladno s peto alinejo 23. člena ZSPDSLS izbere metodo neposredne pogodbe, saj ocenjena vrednost premoženja, ki je predmet razpolaganja, ne presega 20.000,00 EUR.

Glede na navedeno predlagamo članom občinskega sveta, da potrdijo besedilo pravnega posla v predlagani obliki in pooblastijo župana za sklenitev pravnega posla.

Po odločitvi o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Izola bo stranka pozvana k sklenitvi pravnega posla.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Bojan Medica
Višji svetovalec za premoženjske zadeve

Župan:
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt nepremičnine, stavbe na naslovu Bazoviška ulica 5, Izola,
- zemljiškoknjižni izpisek nepremičnine, ki je predmet prodaje (in ostalih v stavbi),
- Ocena tržne vrednosti nepremičnine z dne 2.4.2016,
- predlog pravnega posla,
- predlog sklepa,
- soglasje etažnih lastnikov,

Legenda:

Stavba št. 2626-36, Bazoviška ulica 5, Izola

Osnutek!

OBČINA IZOLA-COMUNE DI ISOLA, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan mag. Igor KOLENC, matična številka: 5874190, ID za DDV: SI16510801 (v nadaljevanju: **prodajalka**)

ter

Miranda Lencel, Bazoviška ulica 5, Izola, EMŠO: _____, davčna številka: _____,

in

Anton Lencel, Baukartova ulica 7, Maribor, EMŠO: _____, davčna številka: _____, (v nadaljevanju: **kupec**)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju ZSPDSLS) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014, v nadaljevanju Uredba), naslednjo

P R O D A J N O P O G O D B O

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka po zemljiškoknjižnih podatkih izključna lastnica posameznega dela stavbe z ID znakom 2626-36-2 in ID znakom 2626-36-3;
- da je kupec tudi etažni lastnik v stavbi št. 2626-36;
- nepremičnina z ID znakom 2626-36-3 je po podatkih Gursa klet v izmeri 3,1 m2, po dejanski izmeri, ki jo je opravil cenilec pa znaša površina tega dela 4,98 m2, nepremičnina z ID znakom 2626-36-2 prav tako predstavlja klet v izmeri 4,8 m2, po dejanski izmeri pa znaša površina tega dela 7,82 m2;
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2016 vpisana pod točko A-stavbe pod zaporednima številkama 13 in 14;
- je Občinski svet občine Izola na svoji _____ seji dne _____ potrdil pravni posel v predlagani obliki.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino in sicer posamezen del stavbe z ID znakom 2626-36-3, je po podatkih Gursa klet v izmeri 3,1 m2, po dejanski izmeri, ki jo je opravil cenilec pa znaša površina tega dela 4,98 m2, nepremičnina z ID znakom 2626-36-2 prav tako predstavlja klet v izmeri 4,8 m2, po dejanski izmeri pa znaša površina tega dela 7,82 m2, s čimer je kupec seznanjen in s podpisom te pogodbe izrecno izjavlja, da se z izmero strinja.

3. člen

Stranki sta sporazumi, da znaša kupnina za nepremičnine iz prejšnjega odstavka 9.982,13 EUR (neto).

4. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati kupnino iz 3. člena te pogodbe v 15 dneh od podpisa prodajne pogodbe na podračun zakladniškega računa prodajalke št. 01240-0100006381, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Prodajalka se zaveže kupcu na dan podpisa pogodbe izstaviti račun za znesek, naveden v prejšnjem členu te pogodbe.

Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bodo izpolnil v roku iz prvega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

Stroški postopka znašajo _____ EUR (z vključenim DDV), za kar bo kupcu izstavljen poseben račun.

5. člen

Prodajalka se zavezuje, da bo po plačilu kupnine in vseh ostalih obveznosti s strani kupca, letemu izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

6. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da velja ta pogodba 30 dni od podpisa. V primeru, da kupec v tem roku ne poravna kupnine v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.

7. člen

Kupcu je znana, lega, velikost in kakovost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, zato ne bo zoper prodajalko iz tega naslova uveljavljal nikakršnih zahtevkov.

V kolikor se na ali v nepremičninah, ki je predmet te pogodbe, nahaja kakršen koli vod/naprava komunalne javne infrastrukture, kupec brezpogojno dovoljujejo dostop do letega, izključno zaradi vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare.

Upravljavec oz. vzdrževalec je dolžen po izvedenem posegu vzpostaviti prvotno stanje na nepremičnini/nepremičninah.

8. člen

Stranki sta soglasni, da se na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, ustanovi predkupna pravica za dobo 10 let v korist Občine Izola, Sončno nabrežje 8, Izola.

9. člen

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, davek na promet nepremičnin (oziroma davek na dodano vrednost), stroške vknjižbe v zemljiško knjigo ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

10. člen

Pogodba je napisana v 5 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka en izvod, kupec dva izvoda, en izvod zadrži pristojni davčni urad, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 478-84/2015

Datum:

Prodajalka: Kupec:

Občina Izola – Comune di Isola
Župan
mag. Igor KOLENC

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA **Predlog!**
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF, v nadaljevanju ZLS), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014, 90/14 – ZDU-1I in 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14), je Občinski svet občine Izola na svoji _____ seji dne ____sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot prodajalko in kupcem, Miranda Lencel, Bazoviška ulica 5, 6310 Izola, in Anton Lencel, Baukartova ulica 7, Maribor (vsakemu do 1/2) in sicer glede:

- posameznega dela z ID znakom 2626-36-2**, po podatkih GURS v izmeri 3,1 m2 (dejansko 4,98 m2)**, ki se prodaja po ceni 6.819,50 EUR (872,05 EUR/m2) in
- posameznega dela z ID znakom 2626-36-3, po podatkih GURS v izmeri 4,8 m2 (dejansko 7,82 m2), ki se prodaja po ceni 3.163,63 EUR (635,26 EUR/m2) in

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, da pravna posla dopolni z manjkajočimi podatki.

3.

Občinski svet občine Izola pooblašča župana občine Izola za podpis predmetnega pravnega posla.

4.

Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih od sprejema tega sklepa.

V primeru, da v tem času ne pride do sklenitve pravnega posla na strani kupca, se šteje, da je le-ta od svoje namere odstopil.

5.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Župan
mag. Igor KOLENC

Vročiti:
Zadeva: št. 478-84/2015

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 9.5.2016 - 11:00:40

Nepremičnina

tip nepremičnine: 2 - stavba
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-36

stavba št. 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)
opis: se vpiše id.št. 2626-00036 stavbe v skupni izmeri 222,76 m2 na naslovu Izola, Bazoviška 5, stoječa na parc. št. 263 k.o. Izola.Na podlagi Obvestila RS Ministrstva za okolje in prostor Geodetske uprave RS, OGU Koper št. 90332-00433/2005 z dne 29.5.2005 in križnega šifranta oštevilčenja stanovanjske stavbe
naslov: Bazoviška ulica 5 6310 Izola - Isola

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Splošni skupni deli stavbe so:

1. **parcela št.** 263/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5315047)

Posebni skupni deli stavbe:

1. **posamezni del št.** 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)

Podatki o nepremičninah, lastninski pravici na katerih pripada (so)lastnina na posameznem posebnem skupnem delu stavbe, so prikazani na izpisu za ta posebni skupni del.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9908105
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 173/1000
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 1 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504846)

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 9908106
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 31/1000
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 2 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504848)

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 9908107
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini

delež: 20/1000
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 3 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504849)
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 9908108
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 430/1000
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 4 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504850)
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 9908109
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 346/1000
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 5 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504851)
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 9908110
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/1000
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2016 - 8:52:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-36-1

posamezni del št. 1 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504846)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše posamezni del stavbe na parc. št. 263 k.o. Izola z ident. št. 2626-00036-1.Na podlagi Obvestila RS Ministrstva za okolje in prostor Geodetske uprave RS, OGU Koper št. 90332-00433/2005 z dne 29.5.2005 in križnega šifranta oštevilčenja stanovanjske stavbe
naslov: poslovni prostor v pritličju,rdeča črta

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 173/1000
   na nepremičnini: **stavba št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)

   ID pravice 9908105
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **posamezni del št.** 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)

   ID pravice 10426051

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9468346
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2016 - 8:53:20

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-36-2

posamezni del št. 2 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504848)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše posamezni del stavbe na parc. št. 263 k.o. Izola z ident. št. 2626-00036-2.Na podlagi Obvestila RS Ministrstva za okolje in prostor Geodetske uprave RS, OGU Koper št. 90332-00433/2005 z dne 29.5.2005 in križnega šifranta oštevilčenja stanovanjske stavbe
naslov: klet v pritličju,svetlo modra črta

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 31/1000
   na nepremičnini: **stavba št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)

   ID pravice 9908106
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **posamezni del št.** 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)

   ID pravice 10426051

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9468347
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2016 - 8:53:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-36-3

posamezni del št. 3 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504849)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše posamezni del stavbe na parc. št. 263 k.o. Izola z ident. št. 2626-00036-3.Na podlagi Obvestila RS Ministrstva za okolje in prostor Geodetske uprave RS, OGU Koper št. 90332-00433/2005 z dne 29.5.2005 in križnega šifranta oštevilčenja stanovanjske stavbe
naslov: klet v pritličju,temno modra črta

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 20/1000
   na nepremičnini: **stavba št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)

   ID pravice 9908107
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **posamezni del št.** 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)

   ID pravice 10426051

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9468349
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2016 - 8:54:06

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-36-4

posamezni del št. 4 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504850)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše posamezni del stavbe na parc. št. 263 k.o. Izola z ident. št. 2626-00036-4.Na podlagi Obvestila RS Ministrstva za okolje in prostor Geodetske uprave RS, OGU Koper št. 90332-00433/2005 z dne 29.5.2005 in križnega šifranta oštevilčenja stanovanjske stavbe
naslov: stanovanje v I.nadstropju,ciklam črta

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 430/1000
   na nepremičnini: **stavba št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)

   ID pravice 9908108
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **posamezni del št.** 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)

   ID pravice 10426051

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9468350
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1910953******
   osebno ime: Orlanda Norčič
   naslov: Bazoviška ulica 005, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 25.04.2003 11:40:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2016 - 8:54:20

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-36-5

posamezni del št. 5 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504851)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše posamezni del stavbe na parc. št. 263 k.o. Izola z ident. št. 2626-00036-5.Na podlagi Obvestila RS Ministrstva za okolje in prostor Geodetske uprave RS, OGU Koper št. 90332-00433/2005 z dne 29.5.2005 in križnega šifranta oštevilčenja stanovanjske stavbe
naslov: stanovanje v II.nadstropju,zelena črta

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 346/1000
   na nepremičnini: **stavba št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)

   ID pravice 9908109
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **posamezni del št.** 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)

   ID pravice 10426051

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14525903
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0305944******
   osebno ime: Anton Lencel
   naslov: Baukartova ulica 007, 2000 Maribor
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 07.03.2012 12:32:18

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14525904
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2804948******
   osebno ime: Miranda Lencel
   naslov: Bazoviška ulica 005, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 07.03.2012 12:32:18

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2016 - 8:51:07

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-36-6

posamezni del št. 6 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504847)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše posamezni del stavbe na parc. št. 263 k.o. Izola z ident. št. 2626-00036-6.Na podlagi Obvestila RS Ministrstva za okolje in prostor Geodetske uprave RS, OGU Koper št. 90332-00433/2005 z dne 29.5.2005 in križnega šifranta oštevilčenja stanovanjske stavbe
naslov: skupni prostori

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 0/1000
   na nepremičnini: **stavba št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)

   ID pravice 9908110

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 10426051
vrsta osnovnega položaja: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 5 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504851)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 4 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504850)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 3 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504849)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 2 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504848)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **posamezni del št.** 1 **v stavbi št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5504846)

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 10835901
vrsta osnovnega položaja: 108 - posebni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež: 1/1
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **stavba št.** 36 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5381713)

omejitve:

Sodni cenilec gradbene stroke:
ZABUKOVEC IGOR
gr.inž.,dipl.ekon.

gsm:031-658-014
Dekani 303
6271 DEKANI

OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA
Prejeto: 04 -04- 2016 | Sig. z: 321006
Šifra zadeve: 478-84/2015-4 | Pril.. 1 | Vred.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

predmet vrednotenja - nepremičnina;

etažna lastnina - posamezni del št. 2626-36-2 in 2626-36-3
dva kletna prostora na naslovu Bazoviška ulica 5, Izola
(brez neposredno vidnih izboljšav sedanjih uporabnikov)

naročnik;
Občina Izola – Comune di Isola
Sončno nabrežje 8, 6310 Izola
d.št. SI16510801

Dekani, 02.04.2016

A. UVOD

S strani naročnika (zanj g. Bojan Medica) sem dobil naročilo, da ovrednotim v naslovu navedeni nepremičnine.

Ogled sem opravil dne 31.03.2016. Ob tem sem opravil nekaj fotografij ocenjevanih kletnih prostor, ter posebej opravil izmere.
Glede na opravljene izmere, ki se razlikujejo od podatkov Gursa, privzamem izmerjenih 4,98 m2 za del stavbe št. 3. (po Gursu je 3,1m2) in 7,82 m2 za del stavbe št. 2 (po Gursu 4,8 m2) . Vrednosti , ki sem jih izmerim upoštevam kot obračunske vrednosti.
Prostori ob ogledu nimajo označbe s katerim bi se dalo nedvoumno definirati prostore. Navedeno sem prevzel glede na uporabo , oz. posest strank, ki jih imajo sedaj v uporabi. Prostor št. dela stavbe 3 je nizek in meri 1,77m, na delu tudi manj, ter je sestavljen iz povezovalnih prostorov.

Namen vrednotenja je za potrebe določitve vrednosti pri morebitni prodaji – dosedanjem uporabniku.

Podlaga vrednosti je v osnovi tržna vrednost, s upoštevanjem dejstva posebnih okoliščin.

Standard je v osnovi MSOV 2013 .

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument (po MSOV 3), prilagojen zahtevam in potrebam naročnika, upoštevaje časovno optimizacijo in razpoložljive resurse za potrebe vrednotenja.

Omejitveni pogoji – so dejstvo, da se vrednosti nanašajo na v osnovi bremen in služnosti proste nepremičnine.

Končna vrednost je podana na strani 7 in velja na datum cenitve.

Postopek izvedbe ocenitve – pridobivanje razpoložljivih podatkov , ogled, pridobivanje primerljivih informacij, poizvedovanja, in izvedba ovrednotenja po metodi primerljivih vrednosti in nabavno vrednostni metodi. Metodo donosa vsled tipologije nepremičnine – ne podajam.

Za ovrednotenje sem uporabil še smiselno :

- Primerjave na podlagi zbranih podatkov
- Tržno vrednotenje 2003 – zbornik seminarja, izdano s strani RS Ministrstvo za Pravosodje in Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno Stroko - SICGRAS, Ljubljana, oktober 2003
- Metode vrednotenja in postopke, ki so skladni s MSOV
- Zbornik strokovnega seminarje za sodne cenilce in za sodne izvedence , RS Ministrstvo za Pravosodje in SICGRAS,Ljubljana, feb-mar 2010
- informacije pridobljene na spletu (Slo nep . Trgo Skop), preko nepremičninskih podjetij, v strokovni literaturi, ter ostali neformalni podatki.

B. OPIS

Predmetna nepremičnina se nahaja v osrednjem delu neposrednega primestnega dela starega jedra Izole. Gre za lokacijo, ki je v neposredni bližini neposredne bližine osrednjega dela .

Objekt je večstanovanjski, predmetni nepremičnini pa sta kletna prostora, ki se nahajata v pritličju in sicer na vzdonem oz. SV delu pritličja. Sedanje stanje je nekoliko izboljšano z vlaganji uporabnikov, oz. neposrednih lastnikov, ki tvorijo današnej stanje.

Nepremičnan del stavbe št. 3 (po domnevi, saj označbe ni) je izjemno nizek, sedaj je na koncu v nekakšnem prizidku izvedene tudi sanitarije, ki pa so očitno postavljene na novo.
Ta del je nizek, visok cca 1,77 m, v delu podbojev pa še nižji.
Nepremičnina del stavbe št. 2 (po domnevi, saj označbe ni) se nahaja na severnem delu , in gre za prstor, ki ima ab strop, sedaj prenovljen. Višina tega dela je 2,99 m.

Konstrukcija je v obeh delih v osnovi kamnita, s tem, da je v delu ab strop postavljen očitno na novo. Na novo so postavljena tudi okna .

Po videnem ob ogledu in podanih izjavah sedanjih uporabnikov je površina objekta;
- Del stavbe št. 3 v izmei 4,98 m2
- Del stavbe št. 2 v izmeri 7,82 m2

Zunanja komunalna oprema je večinoma pričakovana za mestno-urbano območje, kar pomeni, da objekt, kot celota oz. neposredna okolica ima asfaltiran dostop , pločnik, elemente odvodnjavanja delno obstajajo , kot tudi javne razsvetljave . Od elementov individualne komunalne opreme so izvedeni vsi pričakovani sistemi (elektrika, voda, kanalizacija, telefonija, informacijski vodi), v pretežno zemeljski izvedbi. Parkiranje vozil v neposredni bližini ni možno, je pa možno dostopati z vozilom – pogojno in omejeno .

C. OVREDNOTENJE

1.nabavno vrednostna metoda

Kot izhodiščno vrednost upoštevam povprečno gradbeno vrednost, G+O+I del, ki na osnovi objave v nepremičninskem informatorju št. 44 – 2007/IX, SICGRAS-FIABCI , znaša za april 2016 - 1.238,40 €/m2. Za komunalno opremo zemljišča upoštevam ocenjeno vrednost za individualno 68,75 €/m2 za kolektivno pa 101,79 €/m2

1.1. Del stavbe št. 3 v izmeri 4,98 m2
1.238,40 €/m2 x 0,88 (spl. prilag.) x 0,5 (tip./pom.)x 0,775 (višina) = 422,29 €/m2
Amortizacija , kratko trajne komponente - smiselno .....40/45 x 0,2= 0,16
Amortizacija, dolgotrajne komponente – smiselno.....50/100 x0,8 = 0,40
422,29 €/m2 x (1- 0,56) x 4,98m2 .....= 925,32 €

1.1. Del stavbe št. 2 v izmeri 7,82m2
1.238,40 €/m2 x 0,88 (spl. prilag.) x 0,5 (tip./pom.)x 1,05 (višina) = 572,14 €/m2
Amortizacija , kratko trajne komponente - smiselno .....40/45 x 0,2= 0,16
Amortizacija, dolgotrajne komponente – smiselno.....50/100 x0,8 = 0,40
572,14 €/m2 x (1- 0,56) x 7,82m2 .....= 1.968,61 €

1.2. Komunalna ureditev zemljišča, glede na dejansko opremo;
68,75 €/m2 x 0,95- smiselno ocene = 65,31 €/m2
101,79 €/m2 x 0,80 smiselno ocene = 81,43 €/m2
Skupaj 146,74 €/m2

- Del stavbe št. 3 v izmeri 4,98 m2
  146,74 €/m2 x 0,50(prilag.) x 4,98 = ... 365,38 €
- Del stavbe št. 2 v izmeri 7,82 m2
  146,74 €/m2 x 0,50(prilag.) x 7,82 = ...573,75 €

1.3.
ZEMLJIŠČE;

Nekaj širše PONUDBENIH vrednosti iz neposrednega območja;
Zemljišče – postavka vrednosti zemljišča;
Podajam nekatere širše primerljive vrednosti izhajajoč iz ponudbenih vrednosti

- Izola, pod Belvederjem 845 m2, s gradbenim dovoljenjem ....719 €/m2
- Izola ,Livade, 664 , delno gr. dovolj.....664 €/m2
- Izola Jagodje, 871 m2 s gr. dovoljenjem .....600 €/m2
- Izola, 518 m2, brez g.d .....675 €/m2/868 z. g.d.
- Izola , 768 m2, , na obrobju Livad (5835346).....286 €/m2
- Izola, Livade, 811 m2, kvadratna (5830476).....234 €/m2
- Izola, Jagodje, trei parcele skupaj 2587 m2(5346088).....170 €/m2

Interpretacija podatkov (starejše ponudbe);
Prve štiri ponudbe , so starejše, kar je deloma videti tudi po zneskih. Ostali - zadnje tri so Ponudbene vrednosti so aktualne.
Predvsem višje vrednosti (prve štiri) ocenjujem glede na predmetno nepremičnino, kot neprimerno pri vrednotenju konkretnih nepremičnin.
Kot izhodišče upoštevam predzadnji dve v srednji vrednosti, kar znaša v povprečju srednja Vrednost 260 €/m2 za povprečnih 790 m2.
Splošna prilagoditev;

- transakcija/dejansko.....0,925
- makroekonomske okol.....0,88
- mikro lokacija.....1,125
- kumulativna vrednost.....1.225
- etažnost.....0,80

260 €/m2 x 0,8974 = ...233,33 €/m2

DEJANSKE VERDNOSTI;

Na območju občine Izola je v zadnjih dveh letih opravljeni h 13 poslov z zemljišči. Najvišja dosežena vrednost je 485.000 € za zemljišče v Maliji za 3736 m2 (zemljišče za gradnjo oz. druga zemljišča) – kar je slabih 130 €/m2.

V nadaljevanju navajam nekaj dejanskih transakcij izvedenih v zadnjem letu in pol (cca):

- Pravni posel 564886, Izola, staro mestno jedro 15 m2.....873 €/m2
- Pravni posel 538212 , Izola staro mestno jedro delež, 23 m2.....110 €/m2
- Pravni posel 584211m Izola staro mestno jedro, 9 m2.....100 €/m2
- Pravni posel 569614, Izola, pri ladjedelnici, 269 m2.....806 €/m2
- Pravni posel 592305, Izola Industrijska cesta, 430 m3 .....420 €/m2*
- Pravni posel 602391, Izp0a, Jagodje za stan gradnjo.....285 €/m2 oz. 1140 €/m2**
- Pravni posel 655723, Izola , 811/3, 08/13, 25 m2.....141 €/m2

Interpretacija podatkov;

Zgoraj navedene ponudbe so izvedeni posli pred več kot enim letom, novejša sta le dva posla z zemljišči, in sicer ID 602359 za Cetore (548 m2-109 €/m2) 06/12 in ID posla 615121 na območju San Simona in to 1/5 od celote po prodajni ceni za kar 1126 €/m2(??) 08/12. Oba navedena podatka sta topo gledano neprimerna za uporabo.

Ostali navedeni posli so edini, ki so bila izvedeni v obdobju preteklega leta in pol oz. dveh let po podatkih Trgoskop. Prvi in četrti posel izstopata po vrednosti. Četrti je v bistvu fundus nove pozidave večstanovanjskega objekta, podobno je najverjetneje s prvim poslom. Drugi in tretji posel predstavljata predvsem funkcionalna zemljišča. Peti posel«*« (ki je po Gursu voden kot stavbno zemljišče, je dejansko industrijska hala). Šesti posel »**« je prodaja v ¼ delež, a kot je razumeti gre tudi za del objekta, ki v aero posnetku ni viden. Sedmi posel je funkcionalno zemljišče, ki je ožje in podolgovato. Izhajam iz treh srednjih vrednosti kar znaša 210 €/m2-

Prilagoditve na ocenjevano;

- Mikro lokacija.....1,05
- Kumulativna vrednost 1,175
- Etažnost 0,80

---

210 €/m2 x 0,987 = ...207,27 €/m2

Ponder (po podpristopih);

- ponudbene .....233,33 €/m2 x 0,45 = 104,99 €/m2
- dejanske .....207,27€/m2 x 0,55 = 113,99 €/m2

218,99 €/m2

- Del stavbe št. 3 v izmei 4,98 m2
  218,99 €/m2 x 4,98 m2.....1.090,57 €
- Del stavbe št. 2 v izmeri 7,82 m2
  218,99 €/m2 x 7,82 m2.....1.712,50 €

Del stavbe št. 3 .....2.381,27 €

Del stavbe št. 2 .....4.254,86 €

2.metoda primerljivih vrednosti

Izhajam iz PONUDBENIH in iz DEJANSKIH vrednosti, pretežno iz starega mestnega jedra.

DEJANSKE VREDNOSTI;

- ID 214503 Kažipotna Ulica 2b, 40,60 m2, l. 1920, 05/15.....1.108,37 €/m2
- ID 199523, Prečna ulica 1, 03/15, 26 m2 .....1.730,76 €/m2
- ID 200871, Piranska ulica 3, 01/15, 24,60 m2.....2.195,12 €/m2
- ID 210253, Trubarjeva ulica 4, 04/15, 1990, ...1.724,13 €/m2
- ID 178427, Trinkova ulica, 5, 11/14, 1900, 28 m2 .....2.142,85 €/m2
- ID 204537, Ulica Ob Stolpu, 23 m2, 03/15, 1910 m2.....1.918,10 €/m2

Interpretacija;

Prva vrednost je izstopajoče nizka in kot taka ne uporabna., pa tudi po velikosti je večja od ostalih. Ostale vrednosti so dokaj uravnotežene . Izstopajo dve , ki presegajo 2ooo e/m2, kar po pravilu pomeni, da gre za bolje obdelane enote, ostale tri vrednosti pa so zopet uravnotežene v nižji višini. Kot izhodišče upoštevam vrednosti do 2000 €/m2 v srednji vrednosti, kar v nadaljevanju znaša srednjo vrednost dveh višjih in srednjo vrednost treh nižjih vrednosti, katr znaša 1.620,34 €/m2 za 29,8 m2 .

Prilagoditev;

- Kumulativna vrednost.....1,125
- Deljena raba.....0,85
- Klet.....0,50
- Mikro lokacija.....1,05

1.620,34 €/m2 x 0,50203= .....813,46 €/m2

PONUDBENE VREDNOSTI;

- Izola , center, 21,25 m2, l 1998, pren ob Trgu Republike (5949966).....69.500 €, 3.270 €/m2
- Izola , center, 28 m2, pren 2000, pritličje (5916827).....55.000 €, 1.964 €/m2
- Izola, center , 22 m2 , pren. 1996 (5964139).....60.000 €, 2.702 €/m2
- Izola, center, 34,49 m2, pren 2015 (5926859).....65.000 €, 1885 €/m2

Interpretacija;

Podane vrednosti izhajajo iz območja starega mestnega jedra Izole. Vrednosti so pretežno poenotene , z odstopanji). Od navedenih bistveno odstopa prva vrednost, , ki jo v tem primeru ne upoštevam, kakor tudi ne tretjo vrednost. Izhajam iz vrednosti obeh nižjih,kar znaša v srednjem znesku 1924,50 €/m2 za 31,24 m2 povprečja.

nasprotno – najnižjo vrednost . Srednja vrednost navedenih treh je 2333 €/m2 za povpreč 25 m2

Prilagoditev;

- Transakcija/dejansko 0,95
- Makroekonom, okol.....0,975 (rigidno)
- Kumulativna vrednost.....1,15
- klet.....0,5
- Mikro lokacija.....1,05

1.924,50 €/m2 x 0,55922 = ...1.076,22 €/m2

Ponder ;

- Dejanske vrednosti.....813,46 €/m2 x 0,6 = 488,07 €/m2
- Ponudbene vrednosti.....1.076,22 €/m2 x 0,4 = 430,48 €/m2

Skupaj 918,55 €/m2

Prilagoditev po posameznem delu (kletnem prostoru);

- Del stavbe št. 3 v izmeri 4,98 m2
  918,55€/m2 x 0,85 (višina) x 0,9 (prehodnost) x 4,98 m2.....3.499 €
- Del stavbe št. 2 v izmeri 7,82 m2
  918,55€/m2 x 1,05 višina x 1,05 (zaznava) x 7,82 m2= .....7.919 €

D. ZAKLJUČEK

Predmet vrednotenja sta dva kletna prostora, ki se nahajata v pritličju več stanovanjskega objekta na naslovu Bazoviška ulica 5, Koper. Mikro lokacija je dobra, sami kletni prostori pa so specifični. Del št. 2 je večji prostor, s višjo višino (malo manj kot 3 m) , med tem, ko je del. št. 3 nižji , s višino ki je le pogojno stojna , na delu prehodov pa še nižja.

Po pristopih podajam vrednost (poleg ponudbenih vrednosti) delno tudi iz nabavno vrednostne metode – vsled specifične tipologije, pretežnega pa metodi primerljivih vrednosti.

ID 2626-36-2;

1. **Nabavno vrednostna metoda.....4.254 € x 0,30 = ...1,276,20 €**
2. **Metoda primerljivih vrednosti .....7.919 € x 0,70= .....5.543,30 €**

Skupaj ..... 6.819,50 € (872,05 €/m2)

ID 2626-36-3;

3. **Nabavno vrednostna metoda.....2.381 € x 0,30 = ...714,30 €**
4. **Metoda primerljivih vrednosti .....3.499 € x 0,70= .....2.449,30 €**

Skupaj ..... 3.163,63 € (635,26 €/m2)

Ocenjena vrednost nepremičnin etažne lastnine – in sicer dveh kletnih prostorov v več stanovanjskem objektu na naslovu Bazoviška ulica 5, Izola , po stanju in cenah v marcu/aprilu 2016 ocenjeno znaša;

ID 2626-36-2.....6.819,50 €
ID 2626-36-3 .....3.163,63 €

Skupaj 9.983,13 €

IGOR ZABUKOVEC
DEKAN

IZJAVA CENILCA izhajajoč iz Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV)

Podpisani Igor Zabukovec, gr. ing., dipl. ekon., sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- se informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ter prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačila za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Igor Zabukovec

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Odjava | Portal prostor

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2626 IZOLA	36	DA	6	na voljo samo za del stavbe	

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

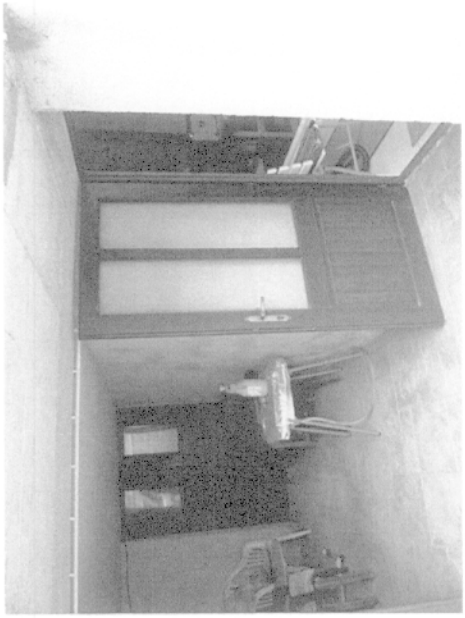
Katastrska občina 2626 številka stavbe 36

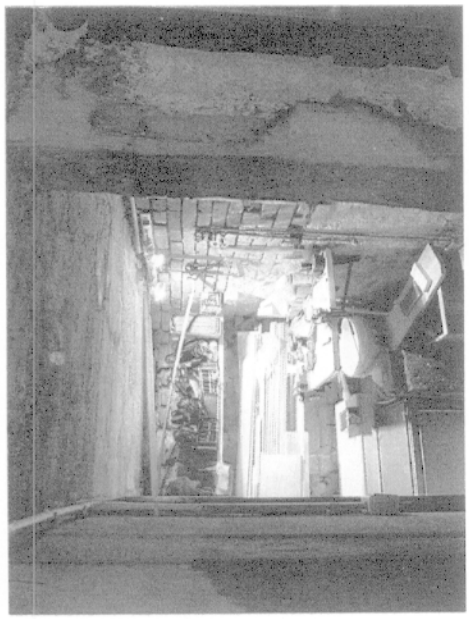
Podrobni podatki o stavbi

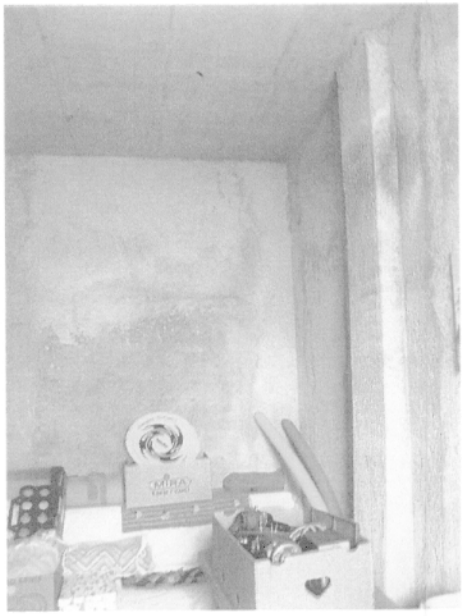
NASLOV STAVBE	Izola, Bazoviška ulica 5
POVRŠINA STAVBE (M2)	222,8
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2626 IZOLA	263	*110

ŠTEVILO ETAŽ	4
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	12,4
ŠTEVILO STANOVANJ	2
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1920
LETO OBNOVE STREHE	2004
LETO OBNOVE FASADE	2004
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
DVIGALO	Ne







IZJAVA

Nojčič Orlanda stan. Borovška ul. 5, Izola, sem seznanjena, da moja soseda gospa Miranda Fencel in gospod Anton Fencel, kupujeta v stanovanjski hiši Borovška ul. 5 — prilicje: nizka klet št. 6 (tloris priloge), višja —"— —"— 4 (—"—) in podstrešje št 1 (tloris).

Z navedenim nakupom soglašam in izjavljam, da sta me sosedа 2 vsem seznanila.

Izola, 26.10.2015

Podpis,
Nojčič Orlanda

OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA
Prejeto: 09-12-2015 Sig. z: 3321006
Šifra zadeve: Pril. 1
478-84/2015-2 Vel. 1