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: 478-164/2016
Datum: 7.9.2016

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za 1/3 nepremičnine z ID znakom 2626-1240-13 (stanovanje na naslovu Veluščkova ulica 6 v Izoli)

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in sprem. - 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.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in sprem.) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Četrti odstavek 30. člena Statuta pa pooblašča župana za pridobivanje in odtujevanje premičnega premoženja ter za pridobivanje nepremičnega premoženja.

Glede na navedeno je Občinski svet občine Izola tisti, ki odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

Nepremičnina, posamezni del stavbe z ID znakom 2626-1240-13, zemljiškoknjižno opredeljena kot trisobno stanovanje v tretjem nadstropju, v izmeri 72,26 m2, na naslovu Veluščkova ulica 6 v Izoli, je uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2016 s spremembami in dopolnitvami, in sicer pod točko A - stavbe, zaporedno številko 1.

Gre za nepremičnino, ki je v solasti Občine Izola le do 1/3 od celote, kar predstavlja manjšinski delež. Podjetje Hempro AD Beograd ima stanovanje v posesti in Občina Izola ne more brez soglasja drugega solastnika, kakorkoli razpolagati s predmetno nepremičnino. Zaradi navedenega je 1/3 delež predmetnega stanovanja smiselno prodati.

V zvezi s predmetnim pravnim poslom je bilo, za podajo mnenja, zaprošeno tudi JP Komunala Izola d.o.o., ki v zvezi z navedeno prodajo ni podalo pripomb, prav tako pa je bila za podajo mnenja zaprošena KS Livade, ki v dodeljenem roku pa vse do danes, ni podala pripomb (dokazna dokumentacija se nahaja v predmetnem spisu).

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

Kot izbrano metodo razpolaganja z nepremičnim premoženjem se v konkretnem primeru izbere metodo neposredne pogodbe, skladno s prvo alinejo 23. člena ZSPDSLS saj gre za prodajo solastniškega deleža, manjšega od 50%.

Nepremičnina je bremen prosta, Občina Izola pa je solastnica do 1/3 od celote predmetne nepremičnine.

Vrednost nepremičnine je ocenil sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Igor Zabukovec, Cenitveno poročilo z dne 21.06.2016 in znaša 123.697,00 EUR oziroma za 1/3 delež 41.232,33 EUR ali 1.759,68 EUR/m2.

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

Po odločitvi o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Izola bodo stranke pozvane k sklenitvi pravnega posla.

Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih po njegovi potrditvi, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve
Patricija Fabijančič Močibob

Vodja Urada za upravljanje z
občinskim premoženjem:
Bojan Medica

Župan:
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt parcele,
- predlog pravnega posla,
- predlog sklepa,
- cenitveno poročilo,
- urbanistični podatki,
- zemljiškoknjižni izpisek.

2009
1910
TOMŠIČEVA ULICA
1914
1912
1913
2002
VELUŠČKOVA ULICA
1953
1952
2001/1
2010
ULICA BOGOMIRA MAGAJNE
1954
VELUŠČKOVA ULICA
ULICA BOGOMIRA MAGAJNE
2011
1934

Osnutek!
Osnutek!

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

in

HEMPRO AD BEOGRAD, Terazije 8, 11000 Beograd, Srbija, ki ga zastopa direktor Nebojša BABOVIĆ (v nadaljevanju: kupec)
matična številka: 2531895000, davčna številka: 29934702
(v nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in sprem., v nadaljevanju ZSPDSLS) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011 in sprem., 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 zemljiškoknjižna solastnica nepremičnine z ID znakom: 2626-1240-13, v naravi tri-sobno stanovanje v tretjem nadstropju, označeno s št. 12 in črko B, v izmeri 72,26 m2, na naslovu Veluščkova ulica 6 v Izoli, in sicer do 1/3 od celote ;
- je kupec solastnik nepremičnine iz prve alineje tega člena do 2/3 od celote;
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2016 s spremembami in dopolnitvami vpisana pod točko A - stavbe, zap. št. 1;
- je Občinski svet občine Izola na svoji __. redni seji dne ____ potrdil pravni posel v predlagani obliki.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen prost solastniški delež do 1/3 od celote nepremičnine z ID znakom: 2626-1240-13, v naravi tri-sobno stanovanje v tretjem nadstropju, v izmeri 72,26 m2, na naslovu Veluščkova ulica 6 v Izoli, kupec pa kupuje 1/3 – delež navedene nepremičnine.

3. člen

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je sporazumno dogovorjena in znaša 41.232,33 EUR (brez davka na promet nepremičnin).

4. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati kupnino iz 3. člena te pogodbe v 90 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 bo 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 300,00 EUR (brez 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, le-temu izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

6. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da velja ta pogodba 90 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 nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, nahaja kakršen koli vod/naprava komunalne javne infrastrukture, kupec brezpogojno dovoljuje dostop do le-tega, izključno zaradi vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare.

Upravljavec oz. vzdrževalec je dolžan po izvedenem posegu vzpostaviti prvotno stanje na nepremičnini.

8. člen

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, davek na promet nepremičnin in stroške vknjižbe v zemljiško knjigo, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

9. člen

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka 3 izvode, kupec en izvod, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v pristojni zemljiški knjigi.

Številka: 478-164/2016
Datum:

Prodajalka: Kupec:

Občina Izola – Comune di Isola
Župan
mag. Igor KOLENC

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2 in sprem.), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in sprem., v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in sprem.) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in sprem.), je Občinski svet občine Izola na svoji ____ redni seji sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot prodajalko in Hemprom AD Beograd, Terazije 8, 11000 Beograd, Srbija, kot kupcem za nepremičnino, kot sledi:

Nepremičnina, posamezni del stavbe z ID znakom 2626-1240-13, v naravi trisobno stanovanje v tretjem nadstropju, v izmeri 72,26 m2, na naslovu Velušščkova ulica 6 v Izoli, se prodaja po ceni 41.232,33 EUR.

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, da pravni posel 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. 478-164/2016

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.9.2016 - 14:54:03

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 2626-1240-13

posamezni del št. 13 **v stavbi št.** 1240 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 6252893)
vrsta: 1 - stanovanje
opis:
naslov: VELUŠČKOVA ULICA 6 6310 Izola - Isola, Slovenija

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: 0/0
   na nepremičnini: **stavba št.** 1240 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 6252930)

   ID pravice 15821702
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **posamezni del št.** 26 **v stavbi št.** 1240 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 6252905)

   ID pravice 15821774

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15821756
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/3
imetnik:
1. matična številka: 2531895000
   firma / naziv: AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA SPOLJNU I UNUTRAŠNJU TRGOVINU HEMPRO BEOGRAD (STARI GRAD)
   naslov: TERAZIJE 8, 11000 BEOGRAD (STARI GRAD), SRBIJA, Srbija
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 02.02.2016 10:46:37

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

ID osnovnega položaja: 15821757
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3

imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: Sončno nabrežje št. 8 , 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 17.05.2013 13:24:13

omejitve:

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

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

gsm:031-658-014
Dekani 303
6271 DEKANI

OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA
Prejeto 22 -06- 2016 Sig. 321-00f
Šifra zadeve: Pril.
4f8-164/2016-9/

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE
V SOLASTNINI

predmet vrednotenja - nepremičnina;

ID 2626-1240-13
Stanovanje na naslovu Veluščkova 6, Izola

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

Dekani, 21.06.2016

A. UVOD

S strani naročnika (zanj ga. Patricia Fabijančič - Močibob) sem dobil naročilo, da ovrednotim v naslovu navedeno nepremičnino.

Ogled sem opravil dne 20.06.2016 ob prisotnosti predstavnika odvetniške družbe Starman – Velkavrh (g. Jure). Ob tem sem opravil nekaj fotografije, ter si popisal stanje

Namen vrednotenja je za potrebe določitve vrednosti pri morebitni prodaji – odkupu deleža nepremičnine.

Podlaga vrednosti je v osnovi tržna vrednost.

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 bremen in služnosti proste nepremičnino. Nepremičnina se vrednoti, kot bremen in služnosti prosta, vključno s vsemi izvedenimi pravicami , ki imajo učinek na lastninsko pravico.

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, nabavno vrednostni metodi in po metodi donosa.

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

Predmet vrednotenja je stanovanje, ki se nahaja na območju Livad in sicer povsem na SV s delu.
Stanovanje se nahaja v III. nadstropju oz. četrti etaži objekta. Orienacija stanovanja je zasnovana tako, da os dnevni prostori obrnjeni na SV stran, med tem, ko sta spaslnici na JZ dleu objekta. Zasnova je sicer enostavna s vmesnim hodnikom po katerem se dostoppa do vsemh prostorov, takoj po vhodu na SV strani v kopalnico.
V načelu gre za sodobno zasnovo stanovanja, treh sob, nekoliko večjo kuhinjo, ločenim wc, kopalnico, balkonom (kasnje zastekljenim) in manjšim večnamenskim prostorm – »žgabucin«.
Izstopajoče slabo – glede na povprečje ostalih pa je stanje neprmeičnine. Vsi elementi so prvotni, vključno z zunanjimi mizarskimi izdelki, ki so prvotni- leseni, iz današnjega vidika povsem nevzdrževani.
Sicer pa je obdelava pričakovana. Kot tlak je na novo postavljena talna keramika na hodniku (to je tudi edina novejša »investicija«, ki pa jo ocenjujem na obdobje cca. 25 let nazaj.
V stanob+vanju ni priklopljena elektrika je pa stanovanje, kjub sicer vidni neuporabi v daljšem obdobju in nevzdrževanju , v sorazmerno solidnem stanju – npr. parketi, so vsaj v delu na novo pobrušeni in lakirani, oz. je očitno raba stanovanja do sedaj bila zmerna.
Ogrevanje se vrši individualno (delno na peč na trda goriva, delno prek termoakomulacijske peči).

Objekt je zgrajen v letu 1976 s strani »SGP Stavbenik«. Gre za sorazmerno sodobno gradnjo, ki je zasnovana na ab temeljih, na solidnem koherentnem terenu. Medetaže so v ab izvedbi, stopnice so montažni prefabrikati v enoramni izvedbi. Zidovi so opečnati, povsem možno, da so predelne stene izvedene iz porolita.
Objekt je urejen, na novo je zasnovana skupni del oz. naprava vhodnega skupnega vetrolova, s novejšimi – ne pa povsem novimi domofoni.

Površina po podatkih Gurs-a (površina dela stavbe št.13) je 72,3 m2.

Širše območje na kateri se nahaja predmetni objekt oz. neposredna okolica je komunalno urejena z opremo individualne in kolektivne rabe, kot sledi:
- vodovodno omrežje, distribucijsko električno, telefonsko omrežje, kanalizacijsko omrežje
- neposredna pot je asfaltirana, delno je urejeno odvodnjavanje, obstajajo elementi JR, urejeno je parkiranje vozil, a je poddimenzionirano.šem obsegu.

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 junij 2016 - 1.248,15€/m2. Za komunalno opremo zemljišča upoštevam ocenjeno vrednost za individualno 68,75 €/m2 za kolektivno pa 101,79 €/m2.

1.1.

1.248,15 €/m2 x 0,90 (spl. prilag.) x 0,9 (stanje.)x 1,01 (izboljšave) = 1.021 €/m2
Amortizacija , kratko trajne komponente - smiselno .....40/45 x 0,4= 0,355
Amortizacija, dolgotrajne komponente – smiselno.....40/100 x0,6= 0,24
1.021,00€/m2 x (1- 0,595) x 72,3m2 .....= 29.896 €

1.2. Komunalna ureditev zemljišča, glede na dejansko opremo - ocena;

68,75 €/m2 x 0,95- smiselno ocene = 65,31 €/m2
101,79 €/m2 x 0,95 smiselno ocene = 86,70 €/m2

Skupaj 162,01 €/m2

162,01 €/m2 x 0, 65(prilag.) x 72,3 m2 = ... 7.614 €

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.....0,90
- mikro lokacija.....1,05
- kumulativna vrednost.....1.25

260 €/m2 x 1,0926 x 0,6 (etažnost) = ...170,45 €/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.....1,025
- Kumulativna vrednost 1,05
- Etažnost 0,6

---

210 €/m2 x 0,6457 = ...135,60 €/m2

Ponder (po pod pristopih);
- ponudbene .....170,45 €/m2 x 0,40 = 68,18 €/m2
- dejanske .....135,60 €/m2 x 0,60 = 81,36 €/m2

149,54 €/m2

149,54 €/m2 x 72,30 m2 = 10.812 €

Skupaj **48.322 €**

2 . donos iz naslova oddaje

Ocenjevana nepremičnina je primerna za oddajo, tako po lokaciji, kot po velikosti. Edina ovira je trenutno stanje, kar ocenjujem s odbitkom. Glede na velikost in stanje menim, in uporabnost ocenjujem vrednost možne oddaje do 500 €/m2 glede n velikost

500 €/mesec x 0,96 (menjava najemnika) x 0,925 (stanje – dodatno) = 444 €/mesec
12 mesecev / leto x 444 €/ mesec = 3.196,80 €

Ostali odhodki;
- ostali stroški.....3%
- vzdrževalna dela.....4,0%
- upravljanje 2,5%

8,5%

5.328 €/letno – 9,5% = 4.821,84 €/letno

Stopnja kapitalizacije (s dograjevanjem) ; netveg.donos = 1,0%, premija tveganja = 1,0%, Premija nelikvidnosti = 1,0%, premija za gospodarjenje = 0,35% premija za ohranitev glavnice = 2,9% , mera vračila naložbe 1,5%=
Skupaj 7,75% - ocen
Vr = 4.821,84 €/ 0,0775 = ...**62.217 €**

3. metoda primerljivih vrednosti - prilagojeno

Sedanja raba je zapuščen objekt – že dalj časa – preteklo stanje je bil vrtec, kakšno bo novo stanje – ni znano. Glede na navedeno podajam širši nabor različnih vrednosti za možno presojo .

Ponudbene vrednosti;
- Izola, Livade, 52,90 m2 l. 1973 (6021338) .....2.060 €

Interpretacija;
Prav neverjetno, je, da na največjem spletne portalu v Sloveniji SLO Nep, le ena ponudba, ki sovpada s ocenjevano, čeprav je na območju Livad relativno dosti, če ne kar največ bivalnih enot. Glede na to, da je več primerljivih dejanskih vrednosti, upoštevam navedeno zgolj , kot osnovno primerjavo;
Prilagoditev;
- Transakcija/dejansko.....0,925
- Makroekonomske okol.....0,975
- Mikro lokacija.....1,05
- Stanje (ocena).....0,925

  2060 €/m2 x 0,87594= .....1.804 €/m2

Dejanski posli;
- ID 242889, Ulica OF 11, 12/15, l. 1971, 72,30 m2 .....1.895 €/m2
- ID 237.462, Ulica OF 12511/14 št. 16, 4 nad. 72,00, l. 1977 (prodan del ½) za celoto.....1.944 €/m2
- ID 259.896, Ul. Ferda Bidovca 7, 61, l. 1982, 02/16.....1.885 €/m2
- ID 233.575, Ulica IX Korpusa 3, 09/15,72,00 m2, l. 1980 .....1.667 €/m2
- ID 213527, Ulica Istrskega odreda 4, 06/15, 60 m2 , l. 1973.....1.917 €/m2

Interpretacije;
Dejanski posli se nanašajo na lokacijo nepremičnini, ki so v neposredni bližini in hkrati sovpadajo s tipologijo ocenjevane nepremičnine – po zasnovi , kot včstanovansjki objekt pretežno etažnosti K +P+4. Vrednosti so dokaj izenačene , upoštevam pa vrednosti, ki po velikosti najbolj sovpadajo in sicer iz prve, druge in četrte v srednji vrednosti , kar znaša 1835,33 €/m2 za 72,10 m2 in letnikom za letnik 1976.
Prilagoditev;
- Lokacija 1,025
- Stanje. .....0,925 (ocena)

  1.835,33 €/m2 x 0,948125= .....1.740 €/m2

Ponder pri prihodkih;
-ponudbene vrednosti.....1.804 €/m2 x 0,10 = 180,40 €/m2
- dejanske vrednosti.....1.740 €/m2 x 0,90 = 1.566,00 €/m2

Skupaj 1.746,44 €/m2

1.746,44 €/m2 x 72,30 m2 = ...**126.267 €**

Ocena malusa iz naslova solastnega deleža.

Nepremičnina je v solastnini. Delitev iz naslova solastnine je v najslabšem primeru možna prek ustreznega »nepravdnega postopka«, ki se vodi pri pristojnem Okrajnem sodišču. Tak postopek traja in zahteva določene stroške, kar v nadaljevanju upoštevam skozi oceno stroškov.

Kot ocenjeno stopnjo izhajam računsko iz obrestne mere, ki bi jo lahko upoštevali za varno naložbo, in sicer izhajajoč iz donosa na zapadlost obveznic Republike Slovenije, pri čemer upoštevam podatke Ljubljanske Borze in Umar (23.jan.2015), kjer je iz razpredelnice UMAR za referenčno obdobje podano po kvartalih 2013-Q2 do 2014 Q3 trende 3,14%, 3,00 %, 2,65%, 2,65%, 2,52%, 2,17% . Za 2014 Q4 neobjavljen je smerni koeficient zadnjih dveh na nivoju 1,86%. Kot drugi vir uporabim referenčno RS 68 v višini 1,81% (30.01.2014). Po dostopnem viru (info Bančni vestnik , feb 2016) je trenutna dolgoročna obrestna mera 10 letnih obveznic 1,6 %

Ponder;

- 1,86 % trend povprečja ..... x 0,1 = 0,186
- 1,81 % RS68 .....x 0,1 = 0,181
- 1,60 % feb/16.....x 0,8 = 1,280

Skupaj 1,647

Oportunitetni stroški;

1,647 /12 x 9 mescev – povprečje (glede na obseg in specifiko) = 1,235% + 0,8% pribitek (pavšal za sam postopek) =2,035 %, ali **0,97965**

D. ZAKLJUČEK

Predmet vrednotenja je stanovanje, ki se nahaja v več stanovanjskem objektu na širšem območju Livad v Izoli , na SV robnem delu. Lokacija je dobro dostopna. Stanovanje se nahaja v tretjem nadstropju. Gre za trisobno stanovanja, ki je še v prvotnem stanju – dotrajano, po kratkotrajnih elementih, a vendarle uporabno- vsaj vidnih pomanjkljivosti ni. Potrebno ga je najmanj urediti, je pa res, da so marsikateri elementi potrebni zamenjave oz. posodobitve.

Stanovanja v Izoli imajo pregovorno solidno visoke vrednosti (delno tudi v primerjavi s Koprom), kar se kaže tudi po tem, da je ponudbe sorazmerno malo, stanovanja so lastniško konsolidirana, veliko elementov je že po zunanjosti urejenih (skupni deli in naprave, ter vidni elementi zunanjih mizarskih izdelkov), kar tudi kaže na razumevanje pojma lastništva. Hkrati pa gre tudi za delno funkcionalno zastaranje, kar se kaže v pomanjkanju nekaterih internih elementov infrastrukture, pa tudi v pomanjkanju parkirinih prostorov.

Kakorkoli, podana vrednost se nanaša na oceno vseh okoliščin, ob upoštevanju dejstev, da gre za solastnino . Podana vrednost je podana za celoto.

Prilagoditev po pristopih;

1. **Nabavno vrednostna metoda.....48.322 € x 0,00 = ...00.000 €**
2. **Metoda donosa.....62.217 € x 0,00 = ...00.000 €**
3. **Metoda primerljivih vrednosti .....126.267 € x 1,00= .....126.267 €**

Skupaj **126.267 €**

Dejstvo, da gre za delež;
126.267 € x 0,97965 = ...123.697 €

Ocenjena vrednost nepremičnin ID znak 2626-1240-13 , v naravi stanovanje na naslovu Veluščkova ulica 6, Izola, po stanju in cenah v juniju 2016, upoštevaje, da gre za nepremičnino v solastnini ocenjeno v širšem raztrosu vrednosti za celoto - znaša;

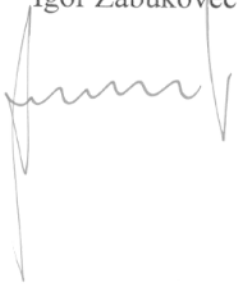
123.697 €

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

Podatki o energetski izkaznici

ŠTEVILKA IZKAZNICE	DATUM IZDAJE	DATUM VELJAVNOSTI	ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE (PDF)
2015-165-218-7928	08.02.2015	07.02.2025	

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST	120 Mb/s

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	1	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
2	2	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
3	3	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
4	4	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
5	5	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
6	6	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
7	7	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
8	8	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
9	9	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
10	10	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
11	11	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€

napredno iskanje

Šifra katastrske občine
2626
Ime katastrske občine
IZOLA
Številka parcele
Številka stavbe
1240
Številka dela stavbe
13
Številka stanovanja / poslovnega prostora
Občina
Naselje
Ulica
Hišna številka in dodatek
Identifikator GJI

Išči | Počisti polja

>> Splošno iskanje

>> Pomoč

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2626 IZOLA	1240	DA	49	na voljo samo za del stavbe	

Legenda: Podatki Registra nepremičnin | Podatki Katastra stavb | Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 2626 številka stavbe 1240

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Izola, Veluščkova ulica 6 Izola, Veluščkova ulica 8
POVRŠINA STAVBE (M2)	3.606,7
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2626 IZOLA	2010	680

ŠTEVILO ETAŽ	7
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	21,8
ŠTEVILO STANOVANJ	44
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1976
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
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	Da
DVIGALO	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

Podatki o energetski izkaznici

ŠTEVILKA IZKAZNICE	DATUM IZDAJE	DATUM VELJAVNOSTI	ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE (PDF)
2015-165-218-7928	08.02.2015	07.02.2025	

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST	120 Mb/s

Seznam delov stavbe

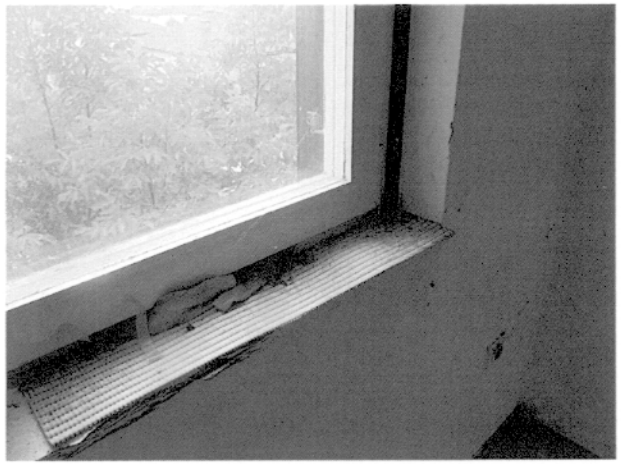
ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	1	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
2	2	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
3	3	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
4	4	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
5	5	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
6	6	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
7	7	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
8	8	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
9	9	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
10	10	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
11	11	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
12	12	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€
13	13	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€

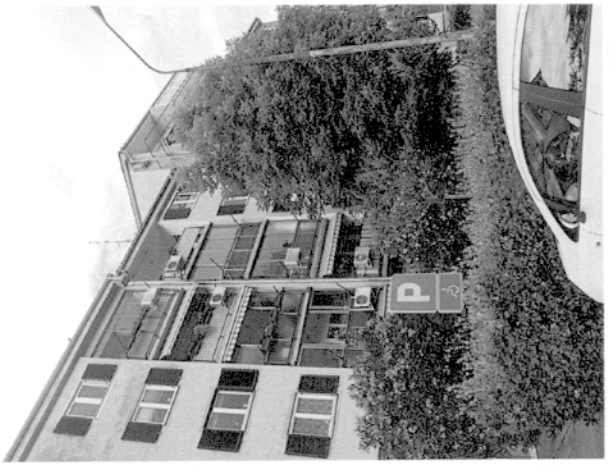
Legenda: Podatki Registra nepremičnin | Podatki Katastra stavb | Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 2626 številka stavbe 1240 številka dela stavbe 13

Podatki o delu stavbe

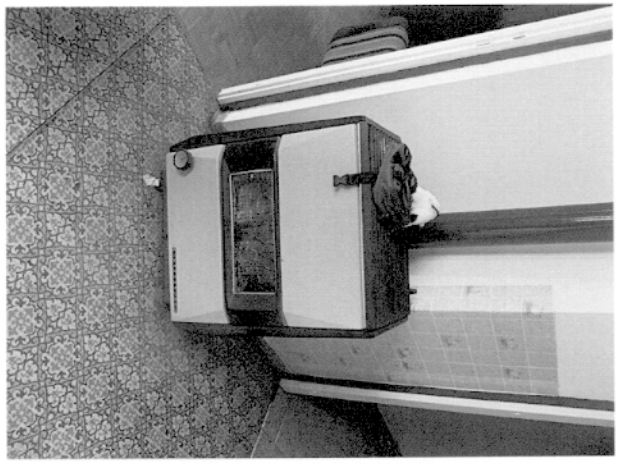
NASLOV DELA STAVBE	Izola, Veluščkova ulica 6
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	66,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	72,3
ŠTEVILKA ETAŽE	5
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	3
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da





6
1976
SGP STAVBENIK

weber
weber



478-164/2016-8

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA UREJANJE PROSTORA –
UFFICIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Internet: www.izola.si

Številka: 3502-191/2016-2
Datum: 15. 6. 2016

URAD ZA UPRAVLJANJE Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM

Zadeva: Urbanistično mnenje
Zveza: Vaša vloga pod št. 478-164/2016-4 z dne 7. 6. 2016

1. Namen
Stranka Hempro AD Beograd, 2/3 lastnica stanovanja v večstanovanjski stavbi na naslovu Veluščkova 6, Izola, ID znak nepremičnine: 2626-1240-13, je podala vlogo za odkup 1/3 solastnega deleža navedene nepremičnine, katerega lastnica je Občina Izola. Stavba (»stanovanjski blok«) stoji na parceli št. 2010, k.o. Izola. V postopku nas naprošate po podatku o tem, ali je prodaja z urbanističnega vidika možna oziroma dopustna.

Za navedeno nepremičnino je bilo 7. 11. 2012 že izdano urbanistično mnenje pod št. 3502-294/2012-2.

2. Urbanistični podatki
Parcela št. 2010, k.o. Izola, se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih MESTO za ureditveno območje S 4/4 in S 4/5, stanovanjsko območje Livade – Kajuhova v Izoli (Ur. o. Občine Izola, št. 3/98 in 9/99), in sicer v območju B – območje blokovne zazidave.

Kot je bilo ugotovljeno v že izdanem mnenju, gre v postopku za prodajo deleža stanovanja v obstoječi večstanovanjski stavbi (»bloku«), zato navedena prodaja ni predmet urbanističnega mnenja.

Pripravila:
Višja svetovalka za urejanje prostora
Nataša LOVREČIČ

OBČINA IZOLA COMUNE DI ISOLA

Vodja urada za urejanje prostora
Vesna VIČIČ

Priloga:
- urbanistično mnenje št. 3502-294/2012-2 z dne 7. 11. 2016

Poslati:
- naslov
- spis

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA UREJANJE PROSTORA – UFFICIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Internet: www.izola.si

Številka: 3502-294/2012-2
Datum: 7. 11. 2012

URAD ZA UPRAVLJANJE Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM
-tu-

ZADEVA: Urbanistični podatki
ZVEZA: Vloga Urada za upravljanje z občinskim premoženjem z dne 24.10.2012

1. Namen
V postopku nas naprošate po podatku o tem, ali je prodaja iz urbanističnega vidika možna in sicer za naslednje nepremičnine:
- prodaja 1/3 stanovanja na naslovu Veluščkova ul.6, solastniku 2/3 stanovanja Hempro Beograd;
- prodaja sorazmernega deleža podstrešja in stopnišča v lasti Občine Izola na naslovu Cankarjev drevored 15 v Izoli, drugemu etažnemu lastniku Petru Pevcu;
- prodaja kletnih shramb na naslovu Ulica ob vratih 16 (posamezni del št. 6 in 7), pretežnemu etažnemu lastniku (Saloski).

2. Urbanistični podatki
- Objekt Veluščkova ul. 6, stoječ na parceli št. 2010 k.o. Izola se nahaja v območju, ki se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogojih MESTO za ureditveno območje S 4/4 in S 4/5 stanovanjsko območje Livade – Kajuhova v Izoli (PUP Livade-Kajuhova), v celoti B- območje blokovne zazidave. V postopku gre za prodajo deleža stanovanja v obstoječem objektu - stanovanjskem bloku, zato navedena prodaja ni predmet urbanističnega mnenja.
- Objekt Cankarjev drevored 15, stoječ na parceli št. 275/2 k.o. Izola se nahaja v območju, ki se ureja z Ureditvenim načrtom Pošta v Izoli (Uradne objave občine Izola št. 17/90 in št. 21/90, 13/99, 12/09) – v nadaljevanju UN Pošta. UN Pošta podaja možnost odstranitve objekta Cankarjev drevored 15, na mestu odstranjenega objekta pa podaja možnost novogradnje objekta G (prostostoječa stanovanjska ali gostinska stavba). V postopku gre za prodajo sorazmernega deleža podstrešja v objektu Cankarjev drevored 15, zato navedena prodaja ni predmet urbanističnega mnenja.
- Objekt Ulica ob vratih 16, stoječ na parceli št. 1027 k.o. Izola, se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o sprejemu načrta prenove (asanacije) starega mestnega jedra Izole, Pravilnik o izvajanju prenove (Uradne objave občine Izola št. 25/81). V postopku gre za prodajo kletnih shramb v obstoječem objektu na naslovu Ulica ob vratih 16, zato navedena prodaja ni predmet urbanističnega mnenja.

Višja svetovalka
Maja Marinšek

Vodja urada
Vesna Vičič

Poslati
- naslov
- spis