



---

OBČINA KOMEN

---

Komen 86, 6223 Komen

tel. 05 7310450, fax. 05 7310460

Številka: 478-5/2017- 5  
Datum: 25.9.2017

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNO ZBIRANJE PONUDB  
ZA PRODAJO NEPREMIČNIN  
OBČINE KOMEN

# VSEBINA OBJAVE

## 1. Razpis

## 2. Prijavni obrazci

- Podatki o ponudniku – obrazec 1
- Izjava o sprejemanju pogojev – obrazec 2
- Izjava o vezanosti na ponudbo – obrazec 3

## 3. Podatki o parcelah

- Katastrski načrt parcel
- Zemljiškoknjižni izpisek
- Potrdilo o namenski rabi
- Cenitveno poročilo

# 1. RAZPIS

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (v nadaljevanju: občina), ki jo v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen zastopa Komisija za vodenje postopka prodaje občinskega stvarnega premoženja (v nadaljevanju: Komisija) na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 50/14 in 76/15), 35. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16 v nadaljevanju: Uredba), Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komen za leto 2017 št. 478-57/2016-2 z dne 23. 12. 2016 objavlja poziv za

## JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN OBČINE KOMEN

### 1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, davčna št.: SI98324390, matična št.: 5883091000, tel: 05 7310 450, fax: 05 7310 460, e-pošta: [obcina@komen.si](mailto:obcina@komen.si).

### 2. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet javnega zbiranja ponudb so naslednje nepremičnine:

- a) nepremičnina s parcelno št. 2111/153, k.o. Komen, v velikosti 441 m<sup>2</sup>, namenjena individualni stanovanjski gradnji,
- b) nepremičnina s parcelno št. 2111/154, k.o. Komen, v velikosti 445 m<sup>2</sup>, namenjena individualni stanovanjski gradnji,
- c) nepremičnina s parcelno št. 2111/157, k.o. Komen, v velikosti 1012 m<sup>2</sup>, namenjena individualni stanovanjski gradnji,
- d) nepremičnina s parcelno št. 2111/158, k.o. Komen, v velikosti 669 m<sup>2</sup>, namenjena individualni stanovanjski gradnji,
- e) nepremičnina s parcelno št. 2111/159, k.o. Komen, v velikosti 712 m<sup>2</sup>, namenjena individualni stanovanjski gradnji.

Lastništvo navedenih nepremičnin je vknjiženo na Občino Komen, Komen 86, 6223 Komen, do celote.

Nepremičnine so proste vseh bremen.

Nepremičnine se nahajajo v poselitvenem območju, območju stanovanj, prostorska enota KO-S-132, na območju novo predvidene stanovanjske soseske »Komen-jug«.

### 3. Izhodiščna cena

Ocenjena izhodiščna vrednost nepremičnin znaša 40 EUR/m<sup>2</sup> (z besedo: štirideset evrov 00/100 na kvadratni meter), ter je določena na podlagi cenitve, ki jo je izdelal Colja Bogdan, gradb. teh., stalni sodni cenilec gradbene stroke.

Navedena izhodiščna cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

#### **4. Pogoji prodaje**

- a) Nepremičnine se bodo prodajale za najmanj izklicno ceno.
- b) Nepremičnine so naprodaj po sistemu »videno – kupljeno«, zato kasnejše reklamacije v primeru napak ne bodo upoštevane.
- c) Nepremičnine bodo prodane ponudniku, za katerega bo Komisija imenovana s strani župana ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika.  
V primeru, da bo za posamezno nepremičnino prispelo več enakih najugodnejših ponudb, bodo ti ponudniki pozvani s strani prodajalca, da oddajo novo ponudbo. V primeru, da se situacija ponovi, bo prodajalec z najugodnejšimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.
- d) Izbrani ponudnik bo moral skleniti kupoprodajno pogodbo v roku 15 dni od prejema sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je od nakupa odstopil in ima Občina Komen pravico zadržati vplačano varščino.
- e) Plačilo celotne kupnine v roku 8 dni po prejemu računa je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se varščina zadrži, pogodba pa razdre.
- f) Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22% davek na dodano vrednost, stroške notarske overitve ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in svojo korist v zemljiški knjigi. Prodajalec overi svoj podpis na pogodbi po plačilu celotne kupnine in po potrditvi pogodbe s strani Finančne uprave RS.

#### **5. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb**

- a) Ponudnik je dolžan plačati varščino za resnost ponudbe in sicer v višini 10% od izhodiščne cene na račun Občine Komen št. 01249-0100006231, sklic na številko SI00 4785-2017 in sicer do roka za oddajo ponudbe.  
Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ponudnikom, ki na javnem razpisu ne uspejo, se varščina vrne v roku 15 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika. Varščina se ne obrestuje.

Prodajalec ima pravico zadržati plačano varščino:

- če izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku 15 dni po prejemu sklepa o izbiri,
  - če izbrani ponudnik odstopi od ponudbe,
  - če izbrani ponudnik ne plača kupnine v roku 8 dni od prejema računa s strani prodajalca ter prodajalec zaradi tega razdre pogodbo oziroma odstopi od pogodbe.
- b) Zavezujoča ponudba mora vsebovati:
    - podatke o ponudniku (ime, priimek oz. firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine),
    - ponudba mora zajemati ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene,
    - navedbo nepremičnine, za katero se daje ponudba,
    - priloge iz točke 5.e) teh pogojev poziva za udeležbo na javnem zbiranju ponudb.
  - c) Rok za oddajo popolne ponudbe je do vključno 17. 10. 2017 do 15.00 ure.

V primeru, da ponudba ne bo oddana v skladu z določili tega razpisa, je pristojna komisija ne bo upoštevala.

- d) Pisne ponudbe z dokazili in prilogami naj zainteresirani ponudniki pošljejo priporočeno po pošti v zaprti ovojnici, na naslov: Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, z oznako »Ne odpiraj - ponudba za nakup nepremičnin«. Na hrbtni strani mora biti označen polni naslov pošiljatelja.  
Ponudbo lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo tudi osebno, vsak delovni dan med poslovnim časom v sprejemni pisarni Občine Komen na naslovu Komen 86, 6223 Komen.
- e) Ponudniki morajo ponudbi priložiti:
- ponudbeni obrazec (prijavni obrazec OBR-1),
  - izjavo o sprejemanju pogojev javne ponudbe (prijavni obrazec OBR-2),
  - izjavo o vezanosti na dano ponudbo v času 90 dni od oddaje ponudbe (prijavni obrazec OBR-3),
  - dokumentacijo o usposobljenosti ponudnika (OBR-4), ki mora vsebovati po vrstnem redu:
    - kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe),
    - prigrasitveni list (samostojni podjetnik posameznik),
    - izpisek iz sodnega ali poslovnega registra, ki ni starejši od 30 dni in ustrezno overjeno pooblastilo za vložitev pisne ponudbe, če ponudbo vplaga pooblaščenec (pravne osebe),
    - potrdilo o plačnih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni (pravne osebe in samostojni podjetniki)
    - potrdilo o plačani varščini, ki znaša 10% ponujene cene, na TRR Občine Komen številka 01249-0100006231, sklic na številko SI00 4785-2017, s pripisom: varščina za javno zbiranje ponudb.

## 6. Dodatne informacije

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Komen [www.komen.si](http://www.komen.si).  
Dodatne informacije v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnin lahko dobite vsak delovni dan v času uradnih ur Občine Komen, na tel. 05 7310 465 ali e- naslov: [katja.mulic@komen.si](mailto:katja.mulic@komen.si) – kontaktna oseba je Katja Mulič.  
Ogled nepremičnin je možen po predhodnem dogovoru.

## 7. Odpiranje ponudb

Rok za zbiranje ponudb je do vključno 17. 10. 2017 do 15.00 ure. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka prispеле na naslov prodajalca. Odpiranje ponudb je javno. Postopek za izbor najugodnejšega ponudnika v skladu z ZSPDSL in Uredbo bo opravila pristojna Komisija, imenovana s sklepom župana Občine Komen na sedežu občine dne 18. 10. 2017 ob 16.00 uri.

## 8. Izbor najugodnejšega ponudnika

- a) Upoštewane bodo le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse zahtevane razpisne pogoje. V primeru, da bo ponudba nepopolna, kar pomeni da vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, bo ponudnik v 5 dnevem roku pozvan k dopolnitvi. V kolikor ponudba v roku za dopolnitev ne bo dopolnjena, je prodajalec ne bo upošteval.
- b) Merilo za izbor najugodnejše ponudbe je ponujena najvišja cena. V primeru, da enako ceno ponudi več ponudnikov, se najugodnejšim ponudnikom posreduje poziv k oddaji nove ponudbe. V primeru, da se situacija ponovi, bo prodajalec z najugodnejšimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.

- c) Komisija bo ugotovila, kateri izmed ponudnikov je podal najugodnejšo ponudbo ter bo predlagala županu njegov izbor. Nepremičnina bo prodana ponudniku, ki bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika.
- d) O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni najkasneje v 8 dneh od izbire najugodnejšega ponudnika.

## 9. Ustavitev postopka

Prodajalec na podlagi tega zbiranja ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnin z najugodnejšim ponudnikom ter si pridržuje pravico, da začeti postopek javnega zbiranja ponudb do sklenitve pogodbe kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti pri čemer se ponudniku povrne vplačana varščina brezobrestno. Razpisna dokumentacija je brezplačna.

## 10. Objava javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen

Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen je objavljeno na spletni strani [www.komen.si](http://www.komen.si) in [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net).

Marko Bandelli, mag. posl. ved  
župan Občine Komen



## **2.**

### **PRIJAVNI OBRAZCI**

- **PODATKI O PONUDNIKU – obrazec 1**
- **IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV – obrazec 2**
- **IZJAVA O VEZANOSTI NA PONUDBO – obrazec 3**

**PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI CENI**

Na podlagi poziva za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen, objavljenega na spletni strani Občine Komen [www.komen.si](http://www.komen.si), dne \_\_\_\_\_, se prijavljam in prilagam dokumentacijo v skladu z javnim pozivom.

**PONUĐNIK**

Ime in priimek/Naziv firme:

\_\_\_\_\_

Zakoniti zastopnik (pravne osebe):

\_\_\_\_\_

Naslov:

\_\_\_\_\_

Davčna številka: \_\_\_\_\_

EMŠO/Matična številka: \_\_\_\_\_

Številka transakcijskega računa in naziv banke: \_\_\_\_\_

Številka telefona: \_\_\_\_\_

Številka fax-a: \_\_\_\_\_

Elektron. pošta za obveščanje ponudnika: \_\_\_\_\_

Kontaktna oseba ponudnika za obveščanje: \_\_\_\_\_

Podpisnik pogodbe (pravne osebe): \_\_\_\_\_

Ponudnik ponuja prodajalcu Občini Komen v skladu z razpisnimi pogoji odkup nepremičnine  
(*navedite nepremičnino*)

\_\_\_\_\_ za ceno \_\_\_\_\_ EUR.

Varščina je bila plačana dne \_\_\_\_\_ v znesku \_\_\_\_\_ EUR v skladu s pogoji javnega zbiranja ponudb.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Podpis ponudnika:



**IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV JAVNE PONUDBE ZA PRODAJO NEPREMIČNIN  
OBČINE KOMEN**

Ponudnik:

---

---

---

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da sprejemam pogoje, navedene v pozivu za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen, ki je bil objavljen na spletni strani Občine Komen [www.komen.si](http://www.komen.si) dne \_\_\_\_\_ .

Ta izjava je sestavni del in priloga ponudbe, s katero se prijavljam na zgoraj navedeni javni razpis.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Podpis ponudnika:

**IZJAVA O VEZANOSTI NA DANO PONUDBO ZA NAKUP NEPREMIČNIN OBČINE  
KOMEN**

Ponudnik:

---

---

---

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da sem vezan na dano ponudbo 90 dni od oddaje ponudbe ter da bom v času vezanosti na ponudbo v primeru, da sem izbran kot najugodnejši ponudnik, sklenil kupoprodajno pogodbo v skladu z danimi razpisnimi pogoji.

Ta izjava je sestavni del in priloga ponudbe, s katero se prijavljam na zgoraj navedeni javni razpis.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Podpis ponudnika:

## DOKUMENTACIJA O USPOSOBLJENOSTI PONUDNIKA

### Priložiti po vrstnem redu!

- 1.) da je državljan države članice Evropske unije oz. druge države, kateri državljani imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji:

Dokazilo:

- fotokopija osebne izkaznice ali potnega lista ter davčna številka (za fizične osebe),
- izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni ter davčna številka oziroma identifikacijska številka za DDV (za pravne osebe),
- priglasitveni list, ki ne sme biti starejši od 30 dni (za samostojne podjetnike);

- 2.) da ima poravnane davke in prispevke in druge obvezne državne ali lokalne dajatve v skladu s predpisi države ali lokalne skupnosti (za pravne osebe in s.p.)

Dokazilo: Potrdilo FURS o plačnih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni;

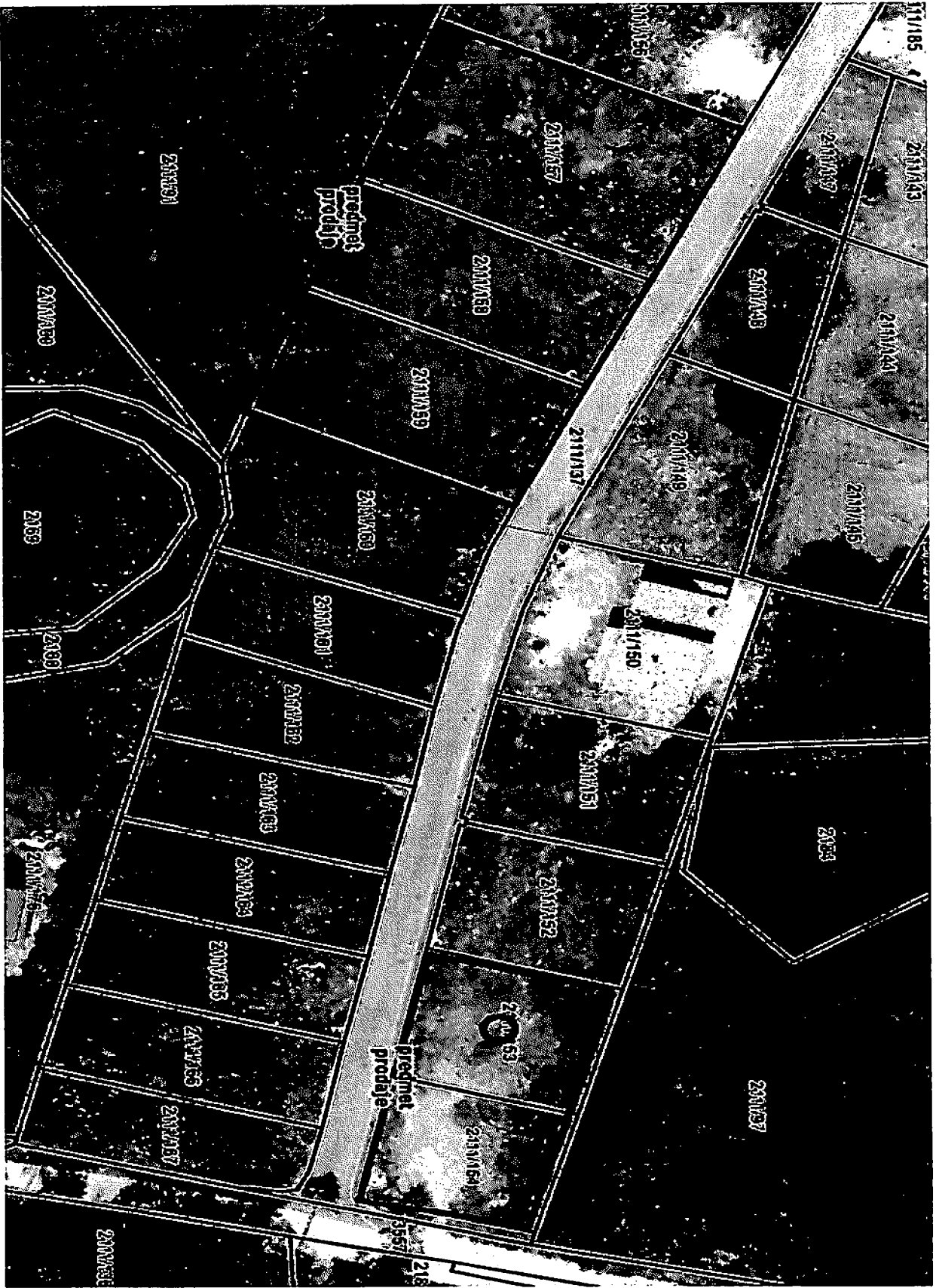
- 3.) da je vplačal varščino za nepremičnino, ki je predmet ponudbe:

Dokazilo: Fotokopija potrdila o vplačilu varščine;

### **3.**

## **PODATKI O PARCELAH**

- **KATASTRSKI NAČRT PARCEL**
- **ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISEK**
- **POTRDILO O NAMENSKI RABI**
- **CENITVENO POROČILO**





Redni izpis iz zemljiške knjige  
 čas izdelave izpisa: 21.9.2017 - 14:33:34

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
 ID znak: parcela 2412 2111/153  
 katastrska občina 2412 KOMEN parcela 2111/153 (ID 1027651)

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 8507706  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/1  
 lastnik:  
 1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
 firma / naziv: Občina Komen  
 naslov: Komen 86, 6223 Komen  
 začetek učinkovanja vpisa lastnika 01.01.1849 00.00.00

**omejitve:**

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



Redni izpis iz zemljiške knjige  
čas izdelave izpisa: 21.9.2017 - 14:37:18

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2412 2111/154  
katastrska občina 2412 KOMEN parcela 2111/154 (ID 3378821)

**Pombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri te ni pravomočno odločeno.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 8507707  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
lastnik:  
1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv: Občina Komen  
naslov: Komen 86, 6223 Komen  
začetek učinkovanja vpisa lastnika 01.01.1849 00.00.00

**omejitve:**

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



Redni izpis iz zemljiške knjige  
čas izdelave izpisa: 21.9.2017 - 14:39:06

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2412 2111/157  
katastrska občina 2412 KOMEN parcela 2111/157 (ID 4890115)

**Plambe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 8507710  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv: Občina Komen  
naslov: Komen 86, 6223 Komen  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00.00.00  
omejitve:  
*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnici*





Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige  
čas izdelave izpisa: 21.9.2017 - 14:40:54

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2412 2111/158  
katastrska občina 2412 KOMEN parcela 2111/158 (ID 5057854)

**Plemba:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjilna zadeva, o kateri je ni pravomočno odločeno.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 8507711  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
lastnik:  
1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv: Občina Komen  
naslov: Komen 86, 6223 Komen  
začetek učinkovanja vpisa lastnika 01.01.1849.00.00.00  
omejitve:  
*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini*



Redni izpis iz zemljiške knjige  
čas izdelave izpisa: 21.9.2017 - 14:47:05

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2412 2111/159  
katastrska občina 2412 KOMEN parcela 2111/159 (ID 2202429)

**Plombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 8507712  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
lastnik:  
1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv: Občina Komen  
naslov: Komen 86, 6223 Komen  
začetek učinkovanja vpisa kmetnika 01.01.1849 00.00.00

**omejitve:**

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

OBČINA KOMEN  
Občinska uprava  
Komen 86, 6223 KOMEN  
Tel: 05/ 73 10 450 Fax: 05/ 73 10 460  
E-pošta: [obcina@komen.si](mailto:obcina@komen.si)



Številka: 3507-087/2017-2

Datum: 25. 04. 2017

OBČINA KOMEN  
KOMEN 86  
6223 KOMEN

*Večja na dan 21. 9. 2017*  
*Stanač*

**POTRDILO**  
**o namenski rabi zemljišča**

**1. PODATKI O ZEMLJSKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET  
PRAVNEGA PROMETA**

- katastrska občina:

2412-KOMEN

- številka zemljiške parcele / parcel:

2111/153, 2111/154, 2111/157, 2111/158, 2111/159

**2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAVO NA OBMOČJU ZEMLJSKE PARCELE / PARCEL**

-  \*Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Dolgoročni družbeni plan občine Sežana za obdobje 1986 - 2000 (Ur.l. SRS, št. 14/88), Družbeni plan občine Sežana za obdobje 1986 - 1990 (Ur.l. SRS, št. 14/88), Odlok o uskladitvi dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 z obveznimi prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana SR Slovenije za obdobje 1986-2000 (Ur.objave, št. 1/89), Odlok o uskladitvi družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 z obveznimi prostorskimi sestavinami družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1986-1990 za področje cestnega omrežja (Ur.objave, št. 4/89), Sklep o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 - dopolnjen 1989 (Ur.objave, št. 37/89), Sklep o uskladitvah, spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1989 (Ur.objave, št. 37/89), Sklep o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 - dopolnjen 1992 (Ur.objave, št. 5/92), Sklep o spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1992 (Ur.objave, št. 5/92), Sklep o spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1993 (Ur.objave, št. 18/93), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Komen v letu 1995 (Ur.l. RS, št. 28/95), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 50/97), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 79/97), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje 1986-1990, za območje Občine Komen, dopolnitev 2004 (Ur.l. RS, št. 103/04);

-  \*Prostorski ureditveni pogoji:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Sežana (Ur.objave, št. 28/91), Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Komen (Ur.l. RS, št. 28/95, 50/97, 79/97); Odlok o skladnosti prostorskih ureditvenih pogojev Občine Komen s

prostorski sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Komen (Ur.l. RS, št. 119/04). Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Sežana za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 113/06); Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Občine Sežana za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 42/08); Obvezna razlaga tretjega odstavka 11.člena Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Sežana za območje Občine Komen - Ur.l.RS, št. 113/06 (Ur.l. RS, št. 55/11).

- \*\*Prostorski izvedbeni načrt:/
- Prostorski red občine: /
- Občinski lokacijski načrt: /
- Državni lokacijski načrt: /

#### **3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

- osnovna namenska raba:

POSELITVENO OBMOČJE:  
S - Območja stanovanj (Prostorska enota KO-S-132) - zemljišča s parc. št. št. 2111/153, 2111/154, 2111/157, 2111/158, 2111/159

- podrobnejša namenska raba:

#### **4. PROSTORSKI UKREP**

##### **4.1. Vrste prostorskih ukrepov:**

- zakonita predkupna pravica občine:

Občina Komen ima sprejet Odlok o predkupni pravici Občine Komen (Uradni list RS, št. 109/05)

##### **4.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa**

- prepoved parcelacije zemljišč:
- prepoved prometa z zemljišči:
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov:
- prepoved izvajanja gradenj:

#### **5. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA**

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

#### **6. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV**

- \*program priprave prostorskega akta:

Sklep o pričetku priprave občinskega prostorskega načrta občine Komen (Uradni list RS, 107/09).

- \*\*faza priprave/ predviden rok sprejema:

Poteka pridobitev mnenj k dopolnjenemu predlogu OPN s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora, sprejem odloka je predviden v letu 2017.

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

□

**7. PLACILO UPRAVNE TAKSE**

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16) je to potrdilo takse prosto.



Po pooblastilu  
ŠL.021-1/2015-7 z dne 20.8.2015

Tanja Saražin Strnad

Poslati:

- Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

Bogdan Colja, gradb. tehnik  
Sveto 68a, 6223 KOMEN

Sodni cenilec za gradbene  
zadeve

OBČINA KOMEN, KOMEN	
datum: 24-04-2017	DM:
Šifra zadeve:	Pril:
478-5/2017-1	Vred:
Postavke:	Podpis:

## CENITVENO POROČILO

**NAROČNIK CENITVE :** OBČINA KOMEN, Komen 86  
6223 KOMEN,

**NAMEN CENITVE:** določitev poštene tržne vrednosti  
nepremičnine zaradi prodaje,

**NALOGA:** ocena vrednosti nepozidanih stavbnih parcel  
na p.št. 2111/153, 2111/154 in 2111/157 do  
2111/167 vse k.o. Komen v naselju Komen,

**PREDMET CENITVE:** stavbišča na p.št. 2111/153, 2111/154 in  
2111/157 do 2111/167 vse k.o. Komen v  
Komnu,

**METODA VREDNOTENJA:** tržni pristop: primerjava realiziranih  
prodaj podobnih zemljišč

**DATUM IZDELAVE:** april 2017

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 viri, 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 mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči

Naročnik cenitve, Občina Komen iz Komna, želi oceno poštene tržne vrednosti nepozidanih stavbnih parcel št. 2111/153, 2111/154 in 2111/157 do 2111/167 vse v k.o. Komen v poselitvenem območju , območju stanovanj – prostorska enota KO - S – 132 nove soseske Komen jug, zaradi prodaje le teh. Skupna površina zgoraj navedenih parcel znaša po podatkih geodetske uprave RS območne geodetske uprave Koper, od najmanjše 441,00 m<sup>2</sup> pa do največje 1.331,00 m<sup>2</sup>.

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 23.04.2017.

## 1. SPLOŠNI OPIS

Zgoraj navedene parcelne številke se nahajajo v ureditvenem območju naselja Komen, v območju nove stanovanjske soseske Komen jug. V naravi so navedene parcele pašniki v zaraščanju. Dostopne so iz asfaltirane mestne ulice, z urejenimi pločniki z betonskimi robniki in komunalnimi priključki. Po svoji obliki, legi in mikrolokaciji so primerne za gradnjo. Ležijo v zavetrju bližnjega borovega gozda in so v rahlem naklonu proti jugozahodu. Na njihovi severni strani je že zgrajenih nekaj novih stanovanjskih hiš.

## II. INDIKACIJA VREDNOSTI PO STROŠKOVNEM PRISTOPU

Za izračun ocene vrednosti uporabim primerljive realizirane prodaje:

- posest 1: posest v naselju Komen, večja, enake oblike in lege,
- posest 2: posest v naselju Komen, večja, enake oblike in lege,
- posest 3: posest v naselju Komen, večja, enake oblike in lege,
- posest 4: posest v naselju Komen, večja, enake oblike in lege,



Elementi	Referenčne prodaje				
	ocenjevana	primer 1	primer 2	primer 3	primer 4
Indikativna prod cena evra/m <sup>2</sup>		40,00	40,00	40,00	45,00
Datum prodaje	apr.17	sep. 16	sep.16	dec. 16	apr. 17
Časovna prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Cena s prilagoditvijo		40,00	40,00	40,00	45,00
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki
Prilagoditev za pogoje prodaje		1,00	1,00	1,00	1,00
Cena s prilagoditvijo		40,00	40,00	40,00	45,00
Fizične značilnosti :					
Površina	500,00 m <sup>2</sup>	večja	večja	večja	večja
		1,05	1,05	1,05	1,05
Oblika in lega parcele		enaka	enaka	enaka	enaka
		1,00	1,00	1,00	1,05
Dostop do parcele		enak	enak	enak	enak
		1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna opremljenost	da	da	da	da	ni
		1,00	1,00	1,00	1,10
Prilagoditev za fizične značilnosti		1,05	1,05	1,05	1,10
Cena s prilagoditvijo		40,00	40,00	40,00	49,50
Uteži		0,50	0,20	0,20	0,10
Prilagojena cena					
Izračun	m <sup>2</sup> 40,95 evra				
Zaokrožitev	m <sup>2</sup> 40,00 evra				

#### KONČNA OCENA VREDNOSTI:

Upoštevajoč vse karakteristike primerljivih posesti in izračunane vrednosti primerljivih posesti menim, da je tržna vrednost obravnavanega zemljišča v aprilu 2017:

40,00 evra/m<sup>2</sup>

Sveto, april 2017

