



OBČINA KOMEN

Komen 86, 6223 Komen
tel. 05 7310450, fax. 05 7310460

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA PRODAJO NEPREMIČNIN
OBČINE KOMEN**

VSEBINA OBJAVE

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 in 10/14 v nadaljevanju: Uredba), Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komen za leto 2016 št. 478-71/2015-2 z dne 9. 12. 2015 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.

2. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet javnega zbiranja ponudb sta naslednji nepremičnini, ki se prodajata skupaj:

- a) nepremičnina s parcelno št. 137/1 k.o. Kobdilj, v velikosti 328 m²,
- b) nepremičnina s parcelno št. 137/2 k.o. Kobdilj, v velikosti 243 m².

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

Nepremičnini sta prosti vseh bremen.

Nepremičnini se nahajata v poselitvenem območju, območju stanovanj, prostorska enota KB-S-114.

3. Izhodiščna cena

Ocenjena izhodiščna vrednost obeh nepremičnin skupaj znaša 16.559,00 EUR (z besedo: šestnajst tisoč petsto devetinpetdeset EUR 00/100), 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) Nepremičnini se bosta prodajali za najmanj izklicno ceno.
- b) Nepremičnini sta naprodaj po sistemu »videno – kupljeno«, zato kasnejše reklamacije v primeru napak ne bodo upoštevane.
- c) Nepremičnini bosta prodani 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 nepremičnini 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.

VSEBINA OBJAVE

- dokumentacijo o usposobljenosti ponudnika (OBR-4), ki mora vsebovati po vrstnem redu:
 - kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe),
 - priglasitveni 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 vlaga 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 47846-2016, s pripisom: varščina za javno zbiranje ponudb.

6. Dodatne informacije

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Komen 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 – kontaktna oseba je Katja Mulič.

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

7. Odpiranje ponudb

Rok za zbiranje ponudb je do vključno 20. 9. 2016 do 15.00 ure. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka prispele na naslov prodajalca. Odpiranje ponudb je javno. Postopek za izbor najugodnejšega ponudnika v skladu z ZSPDSLS in Uredbo bo opravila pristojna Komisija, imenovana s sklepom župana Občine Komen na sedežu občine dne 21. 9. 2016 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 dnevnem 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. Nepremičnine bodo prodane 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.

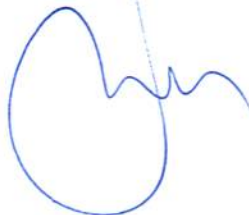
10. Objava javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen

Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen je objavljeno na spletni strani www.komen.si in www.nepremicnine.net.

Številka: 478-46/2016-**2(1)**

Datum: 07 -09- 2016

Marko Bandelli, mag.posl.ved
župan Občine Komen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by several smaller, connected loops.

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

OBRAZEC - 1

Na podlagi poziva za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen, objavljenega na spletni strani Občine Komen 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 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;

PODATKI O PARCELAH

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



1403/3

869/2

869/3

1403/3

137/2

898

parceti, ki se
prodajata

133/2

137/1

137/3

29/6

137/4

29/2

137/4

29/1



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 19.8.2016 - 11:05:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2418-137/1-0
parcela št. 137/1 k.o. 2418 - KOBDILJ (ID 685393)

Pisnoba:

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

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 5157959
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883091000
firma / naziv: OBČINA KOMEN
naslov: Komen 086, 6223 Komen
začetek uveljavljanja vpisa imetnika 02.07.2013 12:37:43
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 19.8.2016 - 11:07:28

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2418-137/2-0
parcela št. 137/2 k.o. 2418 - KOBDILJ (ID 1189782)

Plomba:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 5157960
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica
delež: 1/1
imetalci:
1. matična številka: 5883091000
firma / naziv: OBČINA KOMEN
naslov: Komen 086, 6223 Komen
začetek uveljavljanja vpisa: 02.07.2013 12:37:43

omejitve:

Vpisana 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

Številka: 3507-221/2016-2

Datum: 29. 07. 2016

OBČINA KOMEN

KOMEN 86

6223 KOMEN

POTRDILO

o namenski rabi zemljišča

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

- katastrska občina:

2418-KOBDILJ

- številka zemljiške parcele / parcel:

137/1, 137/2

2. PROSTORSKI AKTI, KI VEMAJOTNA OBMOČJU ZEMLJIŠKE 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

prostorskimi 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. 113/08 (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 KB-S-114); - zemljišča s parc. št. 137/1, 137/2

- podrobnejša namenska raba:

4. PROSTORSKI UKREPI

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 dopolnitev predloga OPN s stališči do pripomb in predlogov danih v času javne razglasitve, sprejem odloka je predviden v letu 2016.

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

7. PRILOGA POTRDILA

- ☐ kopija kartografskega dela prostorskega akta:

Spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev v občini Sežana za območje občine Komen:

- izsek iz karte "prikaz razmejitev območij urejanja" - (list C2231;)

PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-UPB5) je to
potrdilo takse prosto.



Po pooblastitvi
št. 021-1/2015-7 z dne 20.8.2015

Tanja Saražin Strnad

Poslati:

- Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

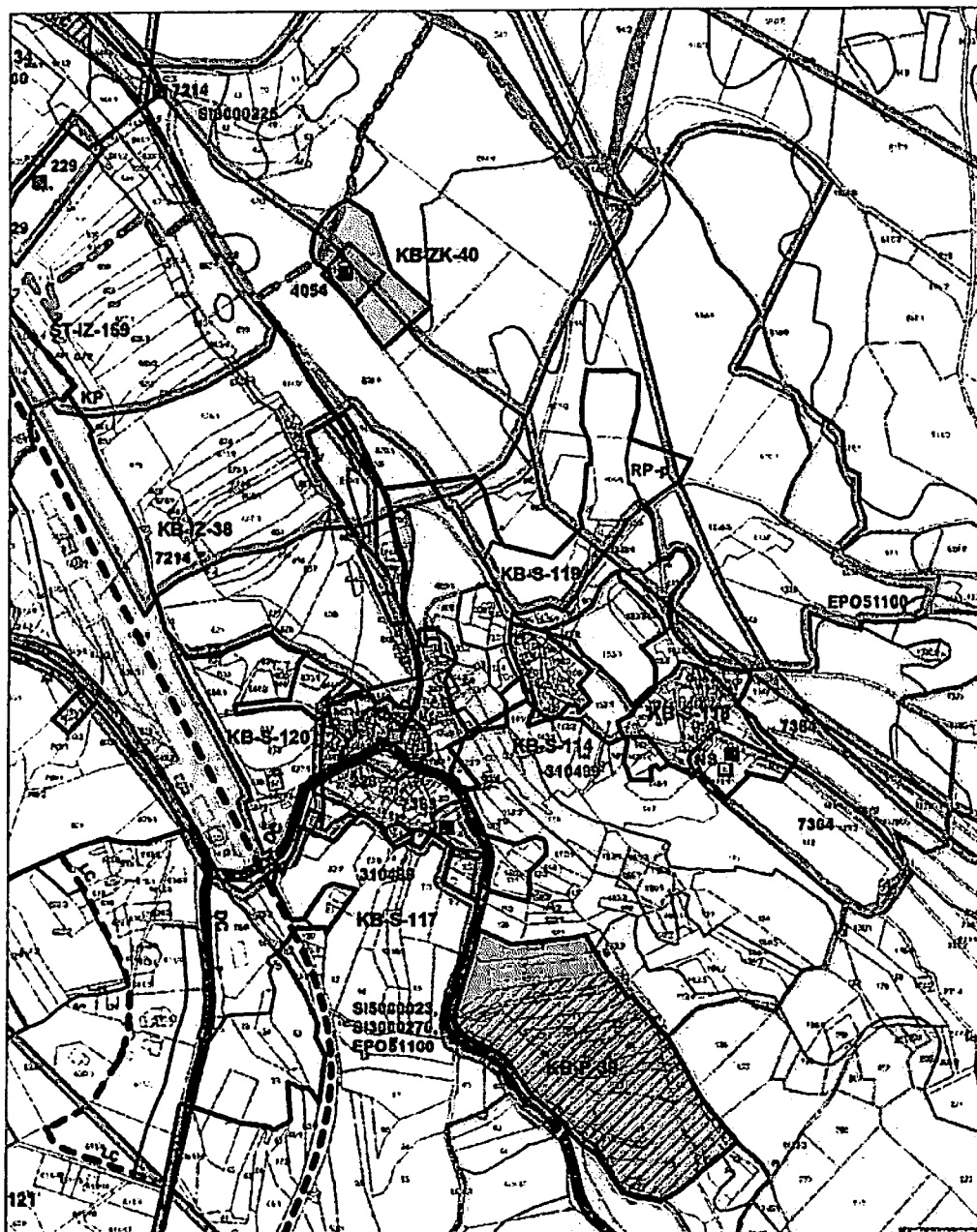


OBČINA KOMEN

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Sežana za območje Občine Komen (Ur. l. RS, št. 113/06)

IZSEK IZ KARTE 'Prikaz razmojljitenih območij urejanja'

Številka: 3507-22/2016-2, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Kopča je enaka originalu.

Datum: 29.07.2016



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

Cenilec za gradbene
zadeve

OBČINA KOMEN, KOMEN	
Projeto: 07-06-7015	DM.:
Šifra zadave: 478-46/2016-1	Pril.:
Postavka:	Vred.:
Podpis:	

CENITVENO POROČILO

NAROČNIK CENITVE : OBČINA KOMEN, Komen 86
6223 KOMEN,

NAMEN CENITVE: določitev poštene tržne vrednosti
nepremičnine zaradi prodaje,

NALOGA: ocena vrednosti nepozidane stavbne parcele
na p.št. 137/1, 137/2 in 137/3 k.o. Kobjilj, v
Kobjilju,

PREDMET CENITVE: stavbišče na p.št. 137/1, 137/2 in 137/3 k.o.
Kobjilj v Kobjilju,

METODA VREDNOTENJA: tržni pristop: primerjava realiziranih
prodaj podobnih zemljišč

DATUM IZDELAVE: maj 2016

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,
- opravlil 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 nepozidane stavbne parcele št. 137/1, 137/2 in 137/3 k.o. Kobdilj v Kobdilju, zaradi prodaje le teh. Skupna površina zgoraj navedenih parcel znaša po podatkih geodetske uprave RS območne geodetske uprave Koper 855,00 m².

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 20.05.2016.

1. SPLOŠNI OPIS

Zgoraj navedene parcelne številke se nahajajo v ureditvenem območju naselja Kobdilj na desni strani asfaltirane vaške ceste med prvo in drugo stanovanjsko hišo. V naravi so navedene parcele vrt oz. sadovnjak. Dostopne so iz asfaltirane vaške ceste. Parcele nimajo komunalnih priključkov. Po svoji obliki, mikrolokaciji in legi je primerna za gradnjo.

II. INDIKACIJA VREDNOSTI PO STROŠKOVNEM PRISTOPU

Za izračun ocene vrednosti uporabim primerljive realizirane prodaje:

- posest 1: posest v naselju Dolanci, manjša, slabše oblike in lege, slabša lokacija
- posest 2: posest v naselju Komen, podobne velikosti, boljše oblike in lege,
- posest 3: posest v naselju Komen, podobne velikosti, boljše oblike in lege,
- posest 4: posest v naselju Hruševica, manjša, slabše oblike in lege, slabša lokacija

Elementi	Referenčne prodaje				
	ocenjevana	primer 1	primer 2	primer 3	primer 4
Indikativna prod cena evra/m ²		24,00	34,00	37,00	30,00

Datum prodaje	maj 16	jan 16	dec 15	jan.16	dec. 15
Časovna prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Cena s prilagoditvijo		24,00	34,00	37,00	30,00
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki
Prilagoditev za pogoje prodaje		1,00	1,00	1,00	1,00
Cena s prilagoditvijo		24,00	34,00	37,00	30,00
Fizične značilnosti :					
Površina 855,00m2		manjša	podobna	podobna	manjša
		1,05	1,00	1,00	1,05
Oblika in lega parcele		slabša	boljša	boljša	slabša
		1,10	0,80	0,80	1,10
Dostop do parcele		enak	enak	enak	enak
		1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna opremljenost ni		ni	da	da	ni
		1,00	0,95	0,95	1,00
Prilagoditev za fizične značilnosti		1,15	0,76	0,76	1,15
Cena s prilagoditvijo		27,60	25,84	28,12	34,50
Uteži		0,10	0,20	0,50	0,20
Prilagojena cena					
Izračun	m2 28,88evra				
Zaokrožitev	m2 29,00 evra				

855,00 m2 x 29,00 evra = 24.795,00 evra

KONČNA OCENA VREDNOSTI

Na podlagi opravljene cenitve ocenjujem vrednost nepremičnine po tržnem pristopu v maju 2016:

PTV = 24.795,00 evra

Sveto, maj 2016

