



OBČINA KOMEN

Številka: 352-2/2018-3

Datum: 5. 9. 2018

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE OBČINE KOMEN – STANOVANJE NA NASLOVU KOMEN 72a

VSEBINA OBJAVE

1. Razpis

2. Prijavni obrazci

- Podatki o ponudniku – obrazec 1
- Izjava o sprejemanju pogojev – obrazec 2
- Izjava o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem – obrazec 3
- Izjava o vezanosti na ponudbo – obrazec 4
- Dokumentacija o usposobljenosti ponudnika – obrazec 5

3. Podatki o parcelah

- Orto foto posnetek
- 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 nepremičnine občine Komen – stanovanje na naslovu Komen 72a, zastopa Komisija za vodenje postopka prodaje občinskega stvarnega premoženja (v nadaljevanju: komisija) na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 – ZSPDSLS-1), 16. - 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: uredba), Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komen za leto 2018 št. 478-18/2017-1 z dne 7. 11. 2017, objavlja poziv za

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE OBČINE KOMEN – STANOVANJE NA NASLOVU KOMEN 72a

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 je štirisobno stanovanje (prazno) na naslovu Komen 72a, 6223 Komen, št. stanovanja: 10, v četrtem nadstropju štirinadstropnega večstanovanjskega objekta, v izmeri 90,40 m², ki stoji na parceli 132/7 k.o. 2412 Komen. ID znak dela stavbe je 2412-98-10.

Nepremičnina se nahaja na območju stavbnih zemljišč, prostorska enota KO-17 (SK).

Lastništvo posameznega dela stavbe je vknjiženo na Občino Komen, Komen 86, 6223 Komen, do celote.

Nepremičnina je proste vseh bremen.

3. Izhodiščna cena

Ocenjena izhodiščna vrednost nepremičnine navedene v drugi točki tega poziva znaša 70.000,00 EUR (z besedo: sedemdeset tisoč 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 2% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

4. Pogoji prodaje

- a) Nepremičnina se bo prodajala za najmanj izklicno ceno.
- b) Nepremičnina je naprodaj po sistemu »videno – kupljeno«, zato kasnejše reklamacije v primeru napak ne bodo upoštevane.
- c) Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija imenovana s strani podžupana v začasnem opravljanju funkcije župana (v nadaljevanju: podžupana)

ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom podžupana izbran za najugodnejšega ponudnika.

V primeru, da bo 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 v primeru nakupa nepremičnine poleg ponujene kupnine dolžan plačati 2% davek na promet nepremičnin, 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.
- g) Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se štejejo osebe navedene v 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

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 35202-2018 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 9. 10. 2018 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 nepremičnine – Komen 72«. 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 nepovezanosti s člani komisije in cenilcem (prijavni obrazec OBR-3),
- izjavo o vezanosti na dano ponudbo v času 90 dni od oddaje ponudbe (prijavni obrazec OBR-4),
- 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 plačani varščini, ki znaša 10% ponujene cene, na TRR Občine Komen številka 01249-0100006231, sklic na številko SI00 35202-2018, 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 9. 10. 2018 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-1 in uredbo bo opravila pristojna Komisija, imenovana s sklepom podžupana v začasnem opravljanju funkcije župana Občine Komen na sedežu občine dne 10. 10. 2018 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 podžupanu njegov izbor. Nepremičnine bodo prodane ponudniku, ki bo s sklepom podžupana izbran za najugodnejšega ponudnika.
- d) O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni najkasneje v 8 dneh od izbire najugodnejšega ponudnika.

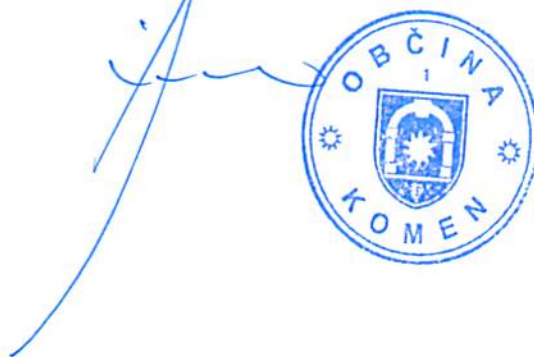
9. Ustavitev postopka

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.

Valter Ščuka, podžupan
v začasnem opravljanju funkcije župana



2.

PRIJAVNI OBRAZCI

- **PODATKI O PONUDNIKU – obrazec 1**
- **IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV – obrazec 2**
- **IZJAVA O NEPOVEZANOSTI S ČLANI KOMISIJE IN CENILCEM – obrazec 3**
- **IZJAVA O VEZANOSTI NA PONUDBO – obrazec 4**
- **DOKUMENTACIJA O USPOSOBLJENOSTI PONUDNIKA – obrazec 5**

PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI CENI

Na podlagi poziva za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine Občine Komen – stanovanje na naslovu Komen 72a, 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:

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 – stanovanje na naslov Komen 72 z ID znakom 2412-98-10 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 NEPREMIČNINE
OBČINE KOMEN – STANOVANJE NA NASLOVU KOMEN 72a**

Ponudnik:

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da sprejemam pogoje, navedene v pozivu za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine občine Komen – stanovanje na naslovu Komen 72a, 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 NEPOVEZANOSTI S ČLANI KOMISIJE IN CENILCEM

Ponudnik:

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da s člani komisije za vodenje postopka javnega zbiranja ponudb za nepremičnino Občine Komen – stanovanje na naslovu Komen 72a št. 352-2/2018-2 in s cenilcem, ki je cenil predmetno nepremičnino nisem povezana oseba v smislu , kot ga določa sedmi odstavek 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 – ZSPDSLS-1), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec tako, da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

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 – STANOVANJE NA NASLOVU KOMEN 72A**

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 je vplačal varščino za nepremičnino, ki je predmet ponudbe:

Dokazilo: Fotokopija potrdila o vplačilu varščine;

3.

PODATKI O PARCELAH

- ORTO FOTO POSNETEK STAVBE
- ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISKI
- POTRDILO O NAMENSKI RABI
- CENITVENO POROČILO





Redni izpis iz zemljiške knjige

Čas izdelave izpisa: 5.9.2018 - 17:05:43

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2412-98-10
katastrska občina 2412 KOMEN stavba 98 del stavbe 10 (ID 5801080)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	se vpiše posamezen del stavbe - stanovanjska raba v izmeri 90,40 m ² , ident.št. 10.E, v stavbi na naslovu Komen 72 a, ki stoji na parc.št. 132/7 k.o. Komen (98.ES).Na podlagi odločbe GURS Izpostava Sežana št. 90332-00022/2004 z dne 28.4.2004, pogodbe o prodaji stanovanja z dne Šempeter pri Gorici, 16.9.1993, št. Ov I. 5069/93 v zvezi s 6. čl. ZPPLPS (Ur.l. RS 89/99)
naslov:	Komen 72 a 6223 Komen

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:	katastrska občina 2412 KOMEN stavba 98 (ID 5379829)
ID pravice	9854260
2. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	1/1
na nepremičnini:	katastrska občina 2412 KOMEN parcela 9999/9963 (ID 1700150)
ID pravice	10378147

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	9388717
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 učinkovanja vpisa imetnika	27.09.2017 15:35:00
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini	



OBČINA KOMEN
občinska uprava

Številka: 3507-172/2018-2
Datum: 6.09.2018

OBČINA KOMEN
KOMEN 86
6223 KOMEN

POTRDILO o namenski rabi zemljišča

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

- Katastrska občina: 2412-KOMEN
- Številka zemljišče parcele / parcel: 132/7

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiške/ih parcele/parcel:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/2018)

Oznaka enote urejanja prostora (EUP):

KO-17 (SK); (132/7)

Načrtovan izvedbeni prostorski akt:

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA (NRP)

- osnovna NRP:
območja stavbnih zemljišč; (132/7)
- podrobnejša NRP:
SK - površine podeželskega naselja;(132/7)

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Gospodarska javna infrastruktura – obstoječa:

Varovalni pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran:

obstoječa regionalna cesta (RC) 15 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta;

obstoječa lokalna cesta (LC) 10m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta;

Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Natura 2000:

SPA - Kras; pSCI, SAC - Kras;

Naravna vrednota:

Ekološko pomembno območje:

Kras;

Območje varstva kulturne dediščine:

EŠD: 15930; dediščina; naselbinska dediščina (Komen - Vas);

Območje varstva vodnih virov:

4. vodovarstveno območje;

Zdravje:

Varstvo pred hrupom:

III.stopnja;

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrsta prostorskih ukrepov:

Zakonita predkupna pravica občine:

Po odloku o predkupni pravici Občine Komen (Uradni list RS, št. 109/09, 39/18), se parc. št. 132/7, k.o. 2412-KOMEN, nahaja znotraj območja predkupne pravice.

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

7. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- Program priprave prostorskega akta:

- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 1 občinskega prostorskega načrta Občine Komen - SD OPN 01 (skrajšani postopek) (Uradni list RS, št. 36/18)
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 2 občinskega prostorskega načrta Občine Komen - SD OPN 02 (Uradni list RS, št. 36/18)

- Faza priprave / predviden rok sprejema:

- SD OPN 01 / objava sklepa / v letu 2019
- SD OPN 02 / objava sklepa / v letu 2020

- Morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

8. PRILOGA POTRDILA:

- Izsek iz kart Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, M 1:5.000

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-UPB5, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 in 30/18 - ZKZaš) je to potrdilo takse prosto.

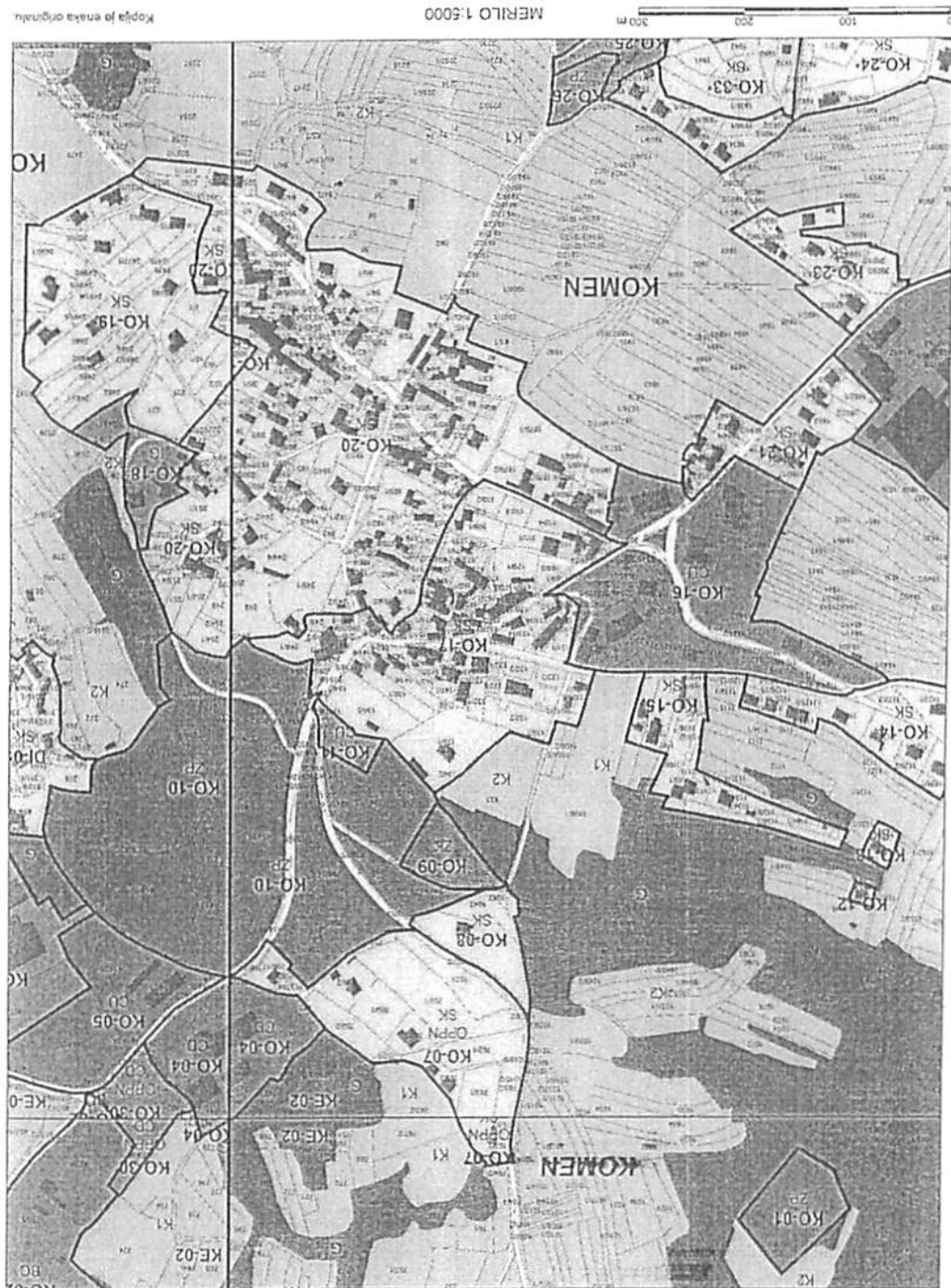


Po pooblastilu
št. 021-1/2015-7 z dne
20.8.2015

Tanja Saražin Strnad,
administrator

Poslati:

- OBČINA KOMEN, KOMEN 86, 6223 KOMEN, po navadni pošti



1 cm na papiru je 50 m u stvaru.

Datum: 05.09.2018

Kopija je enaka originalu.

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

Sodni cenilec za gradbene
zadeve

OBČINA KOMEN, KOMEN	
Projeto: 14-02-2018	DM:
Sila zadova	Pril
352-02/2018-1	Vred:
Postavku	Podpis

CENITVENO POROČILO

NAROČNIK CENITVE: OBČINA KOMEN
Komen 86, 6223 Komen

NAMEN CENITVE: določitev poštene tržne vrednosti
nepremičnine zaradi prodaje

NALOGA: ocena vrednosti stanovanja v stanovanjskem
objektu Komen 72a, v Komnu z oznako
stavba št. 89, stanovanje št. 10,

PREDMET CENITVE: stanovanje št. 10, v stavbi št. 89, v
večstanovanjskem objektu Komen 72a
v Komnu,

METODA VREDNOTENJA: tržni pristop: primerjava realiziranih
prodaj podobnih zemljišč
objekt: stroškovni pristop, dohodkovni
pristop, tržni pristop,

DATUM IZDELAVE: februar 2018

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,
- opravljal sem osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila,
- pri izdelavi mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči

Naročnik cenitve, Občina Komen, Komen 86, želi oceno poštene tržne vrednosti stanovanja v 4. nadstropju več stanovanjskega objekta Komen 72a, v Komnu, katerega velikost znaša po izmerah vzetih na licu mesta 93,16m², zaradi prodaje le tega.

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 10.02.2018

1. SPLOŠNI OPIS

Predmet cenitve je stanovanje št. 10, v četrtem nadstropju štiri nadstropnega večstanovanjskega objekta Komen 72c, v Komnu, v stavbi št. 89. Objekt se nahaja ob asfaltirani mestni ulici oz. regionalni cesti Štanjel - Gorjansko opremljeni z javno razsvetljavo na betonskih drogovih, s asfaltnimi pločniki z robniki, ter urejenim odvodnjavanjem. Nahaja se v samem centru, v bližini avtobusne postaje, zdravstvene ambulante, raznih trgovin. Objekt je priključen na električno, vodovodno kanalizacijsko in ptt omrežje.

Objekt je bila zgrajen pred cca 50 leti. Po vertikali je objekt: pritličje kjer se nahajajo shrambe kleti in garaže, ter štiri nadstropja. Objekt je zgrajen na AB temeljih, nosilna konstrukcija je opečna z betonskimi ploščami, ter leseno dvokapno streho krito z opečno kritino barvnimi žlebovi in odtočnimi cevmi. Etaže med seboj povezujejo notranje stopnice s kovinsko ograjo. Predelne stene so opečne, ter ometane. Stavbno pohištvo; okna so iz PVC ja s termopan zasteklitvijo s polkni, vrata so lesena. Fasada je ometana- teranova. Tlaki so v kuhinji obloženi z linolejem, v sobah s parketom, v kopalnici in WC-eju s keramičnimi ploščicami, v shrambi, kleti pa je beton. Kopalnica je opremljena z umivalnikom, tušem in električnim bojlerjem. Stanovanje ima naslednje prostore: hodnik, kuhinjo z jedilnico, dnevna soba, tri sobe, kopalnico, WC, balkon in shrambo v kleti.

A. INDIKACIJA VREDNOSTI PO STROŠKOVNEM PRISTOPU

1. Zemljišče – ocena vrednosti

Za izračun ocene vrednosti uporabim primerljive realizirane prodaje:

- posest 1: posest v naselju Dutovlje, manjša, podobne oblike in lege,
- posest 2: posest v naselju Sežana, manjša, boljše oblike in lege,
- posest 3: posest v naselju Sežana, manjša, boljše oblike in lege,
- posest 4: posest v naselju Sežana, manjša, boljše oblike in lege,

Elementi	Referenčne prodaje				
	ocenjevana	primer 1	primer 2	primer 3	primer 4
Indikativna prod cena evra/m2		44,00	52,00	75,00	75,00
Datum prodaje	feb. 18	nov. 17	okt. 17	okt. 17	okt. 17
Časovna prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Cena s prilagoditvijo		44,00	52,00	75,00	75,00
Pogoji prodaje		enaki	enaki	enaki	enaki
Prilagoditev za pogoje prodaje		1,00	1,00	1,00	1,00
Cena s prilagoditvijo		44,00	52,00	75,00	75,00
Fizične značilnosti :					
Površina	93,00m2	manjša	manjša	manjša	manjša
		0,95	0,95	0,95	0,95
Oblika in lega parcele		enaka	boljša	boljša	boljša
		1,00	0,80	0,80	0,80
Dostop do parcele		slabši	boljši	boljši	boljši
		1,05	0,95	0,95	0,95
Komunalna opremljenost	da	da	da	da	da
		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagoditev za fizične značilnosti		0,99	0,72	0,72	0,72
Cena s prilagoditvijo		43,56	37,44	54,00	54,00
Uteži		0,70	0,10	0,10	0,10
Prilagojena cena					
Izračun	m2 45,03 evra				
Zaokrožitev	m2 45,00 evra				

Upoštevajoč vse karakteristike primerljivih posesti in izračunane vrednosti primerljivih posesti menim, da je tržna vrednost obravnavanega zemljišča v februarju 2018:

$$93,00 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ evra} = 4.185,00 \text{ evra}$$

2. Ocena vrednosti objekta po stroškovnem pristopu:

Izberem reprodukcijske stroške

- ocena nabavnega stroška novega objekta (NSNO)
- NSNO = $93,16 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ evra} = 121.108,00 \text{ evra}$

- ocena zastaranja
fizična obrabljenost
dejanska življenjska doba = 35,0 let
ekonomska življenjska doba = 80,0 let

$$35/80 = 0,43$$

$$0,43 \times 121.108,00 \text{ evra} = 52.076,44 \text{ evra}$$

funkcionalno zastaranje: nima dvigala - 6.000,00 evra

ekonomsko zastaranje: ni

fizična obrabljenost:	- 52.076,44 evra
funkcionalno zastaranje	
ekonomsko zastaranje	-

skupaj 58.076,44 evra

- strošek objekta (SO = NSNO – ZO)
 $121.108,00 \text{ evra} - 58.076,44 \text{ evra} = 63.031,56 \text{ evra}$

- ocena donosa investitorja
ocenjen je v višini 10 % strokov objekta
 $Di = 0,10 \times 63.031,56 \text{ evra} = 6.303,15 \text{ evra}$

3. Rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine

vrednost zemljišča	4.185,00 evra
strošek objekta	63.031,56 evra
donos objekta	6.303,15 evra
vrednost nepremičnine	73.519,71 evra

INDIKACIJA VREDNOSTI PO DOHODKOVNEM IN TRŽNEM PRISTOPU

- Dohodkovni pristop

Sedanja vrednost ocenjevana posesti je lahko odvisna tudi od prihodka, ki ga ta lahko prinaša. Ocenjevana nepremičnina bi lahko prinašala lastniku dohodek z oddajanjem v najem. V danem primeru upoštevam metodo direktne kapitalizacije, to je spremembo neto dobička iz enoletnega poslovanja z oddajanjem v najem v sedanjo vrednost posesti. Glede na trenutno varne obrestne mere in stopnjo tveganja, ocenjujem celotno stopnjo kapitalizacije po metodi dograjevanja na 8,00% kot najbolj pričakovano. Vrednotenje temelji na višini mesečne najemnine, stopnji izkoriščenosti in tekočih poslovnih odhodkih, ki so na lokalnem trgu tipični za določeno vrsto posesti. Mreža primerjav se zaradi nezanesljivih podatkov o tržnih najemninah za primerljive posesti ne more izdelati. Glede na podatke iz oglasov in specializiranih revij ocenjujem neto mesečno najemnino na 420,00 evrov (brez opreme), enkratni strošek dokončanja 1.000,00 evra, tekoče poslovne odhodke v višini 8,00% potencialnega prihodka,. Najemnik si plačuje sam stroške obratovanja in poslovanja objekta.

420,00 evra x 12 x 0,92 : 0,08-1.000,00	= 56.960,00 evra
stavbno zemljišče	= 4.185,00 evra
skupaj	= 61.145,00 evra

- Tržni pristop

Tabela primerjav o pred kratkim opravljenih transakcijah primerljivih posesti (izdelana na podlagi lastne arhive, katerih zanesljivosti pa ni možno preveriti), ter na podlagi nje izdelana indikacija vrednosti po tržnem pristopu.

- posest 1. Stanovanje v Dutovljah skupne uporabne površine 70,39 m2, 3.nads.

Na podobni lokaciji, s podobno opremo, slabše vzdrževano, enako staro,

- posest 2: stanovanje v Sežani skupne uporabne površine 52,00m², III.nad.,
Na boljši lokaciji, z boljšo opremo in boljše vzdrževan
- novejši,

- posest 3: stanovanje v Sežani skupne uporabne površine 74,00 m², II.nad.
Na boljši lokaciji, z boljšo opremo, boljše vzdrževan,

Elementi	Referenčne prodaje		
	Primer 1	primer 2	primer 3
Indikativna prodajna cena	60.000,00	75.900,00	80.000,00
Datum prodaje apr. 2017	nov. 17	okt. 17	okt. 17
Časovna prilagoditev	1,00	1,00	1,00
Cena s prilagoditvijo	60.000,00	75.900,00	80.000,00
Pogoji prodaje	enaki	enaki	enaki
Prilagoditev za pogoje prodaje	1,00	1,00	1,00
Fizične značilnosti:			
Površina 93,16 m ²	manjša	manjša	manjša
	1,33	1,79	1,25
Zemljišče	manjše	manjše	manjše
	1,00	1,00	1,00
Oprema,	podobna	boljša	boljša
	1,00	0,90	0,90
Vzdrževanje	slabše	boljše	boljše
	1,05	0,90	0,90
Lega in dostop	podobna	boljša	boljša
	1,00	0,80	0,90
Prilagoditev za fizične značil.	1,39	1,15	0,91
Cena s prilagoditvijo	83.400,00	87.285,00	72.800,00
Uteži	0,10	0,10	0,80

Prilagojena cena
Izračun 75.308,50 evra
Zaokrožitev 75.300,00 evra

Indikacija vrednosti V= 75.300,00 evra

KONČNA OCENA VREDNOSTI

Na podlagi opravljene cenitve ocenjujem vrednost nepremičnine po tržnihi pristopu v februarju 2018:

PTV = 70.000,00 EVRA

Sveto, februar 2018

