



OBČINA KOMEN

Številka: 478-20/2019-2

Datum: 30. 8. 2019

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE OBČINE KOMEN – STANOVANJSKA HIŠA NA NASLOVU ŠTANJEL 8

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 – stanovanjska hiša na naslovu Štanjel 8, 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, 79/18, v nadaljevanju: 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 2019 št. 478-3/2019-4 z dne 14. 3. 2019, objavlja poziv za

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE OBČINE KOMEN – STANOVANJSKA HIŠA NA NASLOVU ŠTANJEL 8

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 stanovanjska hiša na naslovu Štanjel 8, stavba št. 41, ki stoji na parcelni št. 1064 k.o. 2416 Štanjel. Površina hiše znaša 111,97 m², površina zemljišča pa 88 m².

Nepremičnina se nahaja v poselitvenem območju, prostorska enota ŠT-MS-01 – naselje Štanjel.

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

Nepremičnina je prosta vseh bremen.

3. Izhodiščna cena

Ocenjena izhodiščna vrednost nepremičnine navedene v drugi točki tega poziva znaša 70.825,00 EUR (z besedo: sedemdeset tisoč osemsto petindvajset EUR 00/100), ter je določena na podlagi cenitve, ki jo je izdelala Sinja Bandelj, dipl. inž. geod., cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine.

Navedena izhodiščna cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, 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 župana ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom župana 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 47820-2019, 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 1. 10. 2019 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 – Štanjel 8«. 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),
 - izpisek iz sodnega ali poslovnega registra, ki ni starejši od 30 dni in ustrezno overjeno pooblastilo za vložitev pisne ponudbe, če ponudbo vloga pooblaščenec (pravne osebe in samostojne podjetnike),
 - potrdilo o plačani varščini, ki znaša 10% izhodiščne cene, na TRR Občine Komen številka 01249-0100006231, sklic na številko SI00 47820-2019, 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 1. 10. 2019 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 župana Občine Komen na sedežu občine dne **2. 10. 2019 ob 16.15 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 dnevnom 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 nepremičnine 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.



mag. Erik Modic
župan

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 – stanovanjska hiša na naslovu Štanjel 8, 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 – stanovanjska hiša na naslovu Štanjel 8 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 – STANOVANJSKA HIŠA NA NASLOVU ŠTANJEL 8**

Ponudnik:

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da sprejemam pogoje, navedene v pozivu za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine občine Komen – stanovanjska hiša na naslovu Štanjel 8, 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 – stanovanjska hiša na naslovu Štanjel 8 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, 79/18 – 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 – STANOVANJSKA HIŠA NA NASLOVU ŠTANJEL 8**

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 ali poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni ter davčna številka oziroma identifikacijska številka za DDV (za pravne osebe in 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 NEPREMIČNINE
- ZEMLJIŠKOKNJŽNI IZPISEK
- POTRDILO O NAMENSKI RABI
- CENITVENO POROČILO (delno)



**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 27.8.2019 - 11:30:12

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2416 1064
katastrska občina 2416 ŠTANJEL parcela 1064 (ID 202826)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6983511
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 09.01.2017 15:19:26

omejitve:

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



OBČINA KOMEN
občinska uprava

Številka: 3507-190/2019-2
Datum: 29.08.2019

OBČINA KOMEN
KOMEN 86
6223 KOMEN

POTRDILO o namenski rabi zemljišča

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

- Katastrska občina: 2416-ŠTANJEL
- Številka zemljišče parcele / parcel: 1064

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)
Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel - staro jedro (Uradni list RS, št. 66/05); Obvezna razlaga Lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega lokacijskega načrta Štanjel – staro jedro (Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel – staro jedro, Uradni list RS, št. 66/05) (Ur. list RS, št. 56/17)

Oznaka enote urejanja prostora (EUP) – iz OLN:

ŠT-MS-01; (1064)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA (NRP)

- osnovna NRP:
poselitveno območje, mešano območje (prostorska enota ŠT-MS-01 – NASELJE ŠTANJEL)
- podrobnejša NRP:
območje urbanih središč (prostorska enota ŠT-MS-01 – NASELJE ŠTANJEL)

4:

4. PROSTORSKI UKREPI

4.1. 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. 1064, k.o. 2416-ŠTANJEL, nahaja znotraj območja predkupne pravice.

Začasni ukrepi za zavarovanje: /

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 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)
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 1 občinskega lokacijskega načrta Štanjel - staro jedro (Uradni list RS, št. 36/18) - SD OLN 01

- Faza priprave / predviden rok sprejema:

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

- Morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

7. PRILOGA POTRDILA:

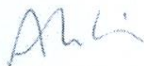
LOKACIJSKI NAČRT ZA OBMOČJE ŠTANJEL - STARO JEDRO:

- karta "zasnova namenske rabe prostora"
- karta "načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije"

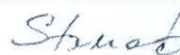
8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

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.

Pripravila:
Andrejina Nardin
višja svetovalka



Po pooblastilu
št. 021-1/2015-7 z dne 20.8.2015
Tanja Saražin Strnad,
strokovna sodelavka VI



Poslati:

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

OBČINA KOMEN
KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA

priloga k
Potrdilu o namenski rabi zemljišča
št. 3507-190/2019-2

OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT ZA OBMOČJE ŠTANJEL - STARO JEDRO

izsek iz načrta:

NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA Z NAČRTOM PARCELACIJE
list št. 2



merilo 1:500



LEGENDA:

	UREDITVENO OBMOČJE OLN		KOMPLEKS FERARIJEVEGA VRTA		MEJE NOVIH GRADBENIH PARCEL
	OBMOČJE FUNKCIONALNE CELOTE		NOVOGRADNJA		OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE
	ODSTRANITEV OBJEKTA		PRENOVA, VZDRŽEVANJE OBJEKTOV		TEHNIČNI ELEMENTI ZA ZAKOLIČENJE PARCEL
	REKONSTRUKCIJA OBJEKTA		OZNAKA OBJEKTA		
	KOMPLEKS GRADU		REKONSTRUKCIJA OBJEKTA		

TS(x=410755,161;
y=76201,494)

/

**POROČILO
O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

številka poročila: 10-2019

**Ocena tržne vrednosti nepremičnine z ID znak 2416-41 na naslovu
Štanjel 8, 6222 Štanjel**



Ljubljana, 25.04.2019

IZVID

O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Na osnovi vašega naročila sem izdelala oceno tržne vrednosti lastninske pravice do predmetne nepremičnine, stanovanjske hiše, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti lastninske pravice zaradi prodaje.

Predmetna nepremičnina obsega stanovanjsko hišo na naslovu Štanjel 8, 6222 Štanjel. Površina hiše znaša 111,97 m², površina zemljišča parc. št. 1064 k.o. Štanjel 88 m². Hiša je bila zgrajena leta 1780.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (po MSOV).

Z upoštevanjem vsebine tega poročila ocenjujem, da tržna vrednost popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine znaša na dan 19.04.2019

70.825,00 EUR

(z besedo: sedemdesettisočosemstopetindvajset evrov 00/100 EUR)

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Je zaupno za ocenjevalca in za uporabnike. Ni dovoljena uporaba poročila za drug namen kot je naročen brez pisnega soglasja avtorja (po MSVO).

Ljubljana, 25.04.2019

Sinja Bandelj, dipl.inž.geod.
Cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine
Licenca št. GR 076



1. UVOD

1.1. Podatki o naročniku cenitve

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen.

1.2. Podatki o ocenjevalki

Sinja Bandelj, sodna cenilka za gradbeništvo, stavbna zemljišča in gradbeni objekti, odločba številka 165-04-920/00 in cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine, licenca št. GR 076.

1.3. Podatki o ocenjevani nepremičnini

Predmet ocenjevanja vrednosti je stanovanjska stavba z ID znak 2416-41 na naslovu Štanjel 8, 6222 Štanjel, skupaj s pripadajočim zemljiščem parc. št. 1064 k.o. 2416 Štanjel.

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

1.4. Podatki o lastniku nepremičnine

Občina Komen, Komen 89, 6223 Komen do 1/1.

1.5. Namen ocenjevanja

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki izhajajo iz lastništva nepremičnine in jo bo naročnik uporabil pri določitvi prodajne cene. Nepremičnina se ocenjuje kot bremen prosto.

1.6. Podlaga vrednosti

Ocenjena vrednost v tej cenitvi je tržna vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja, ki predstavlja ocenjeno ceno za izvedbo prenosa obveznosti ali sredstev med prepoznavnima, dobro obveščenima in voljnima strankama, ki se zgodi na podlagi usklajenih interesov obeh strank.

Tržna vrednost je definirana kot ocenjeni znesek, za katerega bi morala biti voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi, po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Pri oceni tržne vrednosti se ne upoštevajo prednosti oz. lastnosti premoženja, ki niso na voljo vsem udeležencem pod tržnimi pogoji.

Cenitev nepremičnine smo opravili v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, z uporabo standardnih tehnik in prakse vrednotenja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSVO 2017) in na osnovi Slovenskega poslovnega finančnega standarda 2 (Ur. list RS, št. 48/18).

Načela in standarde ocenjevanja vrednosti obravnava Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur. list RS, št. 48/18).

Doktrina ocenjevanja nepremičnin upošteva sledeča načela:

- načela, ki temeljijo na zaznavanjih uporabnikov (koristnost, substitucija, pričakovanje),
- načela, povezana z zemljiščem in izboljšavami (presežna produktivnost, mejna produktivnost, načelo naraščajočih in padajočih donosov, načelo ravnotežja, ekonomski obseg, ekonomska delitev),
- načela, povezana s tržnim okoljem (odvisnost, ustreznost, ponudba in povpraševanje, konkurenca, sprememba),
- načelo najgospodarnejše uporabe.

1.7. Datum ocenjevanja 19.04.2019

1.8. Datum poročila 25.04.2019

1.9. Viri podatkov in informacije

Za oceno vrednosti smo uporabili sledeče vire podatkov in informacije:

- spletni portal e-Prostor (vpogled v zemljiški kataster),
- elaborat zemljiško katastrske izmere (parcelacije, ureditve mej),
- spletni portal e-Sodstvo (vpogled v zemljiško knjižno stanje nepremičnine),
- potrdilo o namenski rabi: ni,
- spletni portal PISO Občina Komen,
- ogled na kraju samem, dne 19.04.2019.

1.10. Uporabljene metode ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju se uporabljajo strokovni standardi za področje ocenjevanja nepremičnin. Smiselno se uporablja več načinov oz. pristopov in sicer:

- nabavno vrednostni način (stroškovni pristop), ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo;
- na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop), pri katerem se premoženje vrednosti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša in
- na tržnih primerjavah zasnovan način (tržni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnost nepremičnine.

Glede na namen določanja vrednosti je za vrednotenje zemljišča ustrezna osnova metoda primerjave prodaj. Metoda je oprta na dejansko realizirane prodaje posesti. Dejansko realizirane prodaje so primerjane z ocenjevano posestjo. V postopku primerjave so razlike med primerljivimi in ocenjevano posestjo opravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne prilagodljive posesti, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani posesti. Za ocenjevanje po metodi primerjave prodaj, je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah.

1.11. Opis postopka ocenjevanja

Pri izvedbi ocene vrednosti so bile opravljene sledeče aktivnosti:

- pregled dokumentov ter drugih podatkov in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino;
- proučeni so bili vplivi, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizična prilagodljivost nepremičnine, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnine;
- zbrani so bili ustrezni podatki o primerljivih prodajah, ki so primerni za oceno vrednosti;
- opravljena je bila analiza trga nepremičnin na ocenjevanem območju;
- preverjena je bila možnost uporabe načinov za ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so definirani z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in pri ocenjevanju uporabljen tisti način, ki ga je bilo možno izvesti glede na kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin;
- opravljen je bil ogled ocenjevane nepremičnine in primerljivih posesti.

1.12. Omejitveni pogoji

- Ta cenitev je bila izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2017, ki so v veljavi od 1.1.2017 in na osnovi Slovenskega poslovnega finančnega standarda 2 (Ur. list RS, št. 48/18).
- Pri oceni vrednosti je bilo predvideno, da so vsi podatki, ki jih vsebuje poročilo, točni. Povzeti so iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. Z ocenjevalčeve strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez privolitve naročnika.

- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

2. PREDSTAVITEV OKOLJA IN ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

2.1. Predstavitev širšega in ožjega okolja

2.1.1. Splošne gospodarske razmere v Sloveniji

Gospodarska rast bo letos 4,4 odstotna, relativno visoka bo ostala tudi v prihodnjih dveh letih (3,7% in 3,4%). Letos in v prihodnjih letih pričakujemo nekoliko zmernejšo, a še vedno visoko rast izvoza. Rast investicij bo v obdobju 2018-2020 ostala visoka, tudi zasebna potrošnja bo pomemben dejavnik rasti. Rast zaposlenosti bo letos ostala visoka, v prihodnjih letih pa se bo predvsem pod vplivom demografskih sprememb postopoma umirila. Rast plač se bo, ob ugodnih gospodarskih gibanjih in izrazitejšem pomanjkanju usposobljenih delavcev, v obdobju 2018-2020 krepila. Inflacija bo do leta 2020 nekoliko preseгла 2 %. Presežek tekočega računa plačilne bilance se bo v obdobju 2018-2020 ohranjal na zelo visoki ravni (6-7 % BOP). Pri oceni položaja gospodarstva v gospodarskem ciklu nekateri kazalniki kažejo v podobno smer kot proizvodna vrzel, ki je od letos pozitivna, večina kazalnikov pa ostaja zmernih in tega ne potrjuje. Med tvegani za uresničitev Jesenske napovedi prevladujejo morebitne drugačne razmere v mednarodnem okolju od predvidenih v osrednjem scenariju, ki bi lahko privedle do nižje gospodarske rasti (UMAR jesenska napoved 2018).

2.1.2. Opis makrolokacije

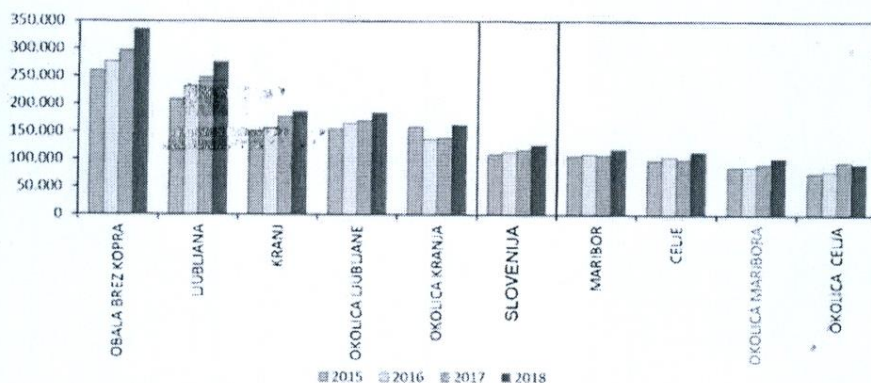
Občina Komen je del Obalno-kraške statistične regije. Občina Komen je kraška občina, ki se razteza na 103 km² površine od slovensko-italijanske meje, kjer meji z občino Devin-Nabrežina, do Braniške doline na severnem robu Krasa, kjer se območje nadaljuje v Vipavsko dolino in meji z občinami Miren-Kostanjevica, Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava na slovenski strani in Doberdob na italijanski. Na južni strani meji na občino Sežana ter na italijansko občino Zgonik. V 20 vaških skupnostih, ki jih sestavlja 35 naselij živi 3556 prebivalcev (podatki iz julija 2010). Občino tvori dvajset vaških skupnosti: Brestovica pri Komnu, Brje pri Komnu, Gabrovica Coljava, Gorjansko, Gornja Branica, Hruševica, Ivanji Grad-Zagrajec, Klanec pri Komnu, Kobdilj, Kobjeglava-Tupelče, Komen, Lisjaki, Lukovec, Mali Dol, Preserje, Sveto, Škrbina, Štanjel, Tomačevica in Volčji Grad.

Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 140. mesto, gostota naseljenosti pa je manjša kot v celotni državi, saj znaša le 35 prebivalcev na km², v državi pa je 101 prebivalec na km². Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je pozitiven, znašal je 6,2. Povprečna starost občanov je bila 43,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije 42 let. Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je približno 58 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja, ki znaša 57%. Med aktivnim prebivalstvom občine je v povprečju 10,5% registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi 12%. Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je v tej občini v bruto znesku za približno 14% nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa prav tako nižja za približno 10%. Upravno središče občine Komen je naselje Komen.

2.2. Analiza trga nepremičnin

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski trgi trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ki jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s tistimi na slabših lokacijah.

Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, letno 2015 – 2018



3. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE

3.1. Opis ocenjevale nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Štanjel, na griču, v starem jedru vasi. V naravi je to stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem na naslovu Štanjel 8, 6222 Štanjel in z ID znak 2416-41. Stoji na zemljišču parc. št. 1064 k.o. Štanjel, ki meri 88 m². Stavba je bila zgrajena leta 1780 in nato večkrat prenovljena. Hiša je trenutno zapuščena in potrebna temeljite prenove z izjemo strehe, ki je bila v celoti prenovljena leta 2000.

Hiša ima pritličje, nadstropje in podstrešje.

Temelji so iz kamna, pasovni in brez hidroizolacije. Zidovi so iz kamna, debeline cca 0,60 m, brez protipotresnih vertikalnih in horizontalnih vezi. Predelne stene so prav tako iz kamna, grobo ometane in beljene. Stropovi so leseni. Fasada je ometana in beljena brez toplotne in zvočne izolacije. Streha je dvokapnica, krita s korci, ki so položeni na planete. Ostrešje je leseno. Žlebovi so iz pocinkane pločevine. Vertikalna komunikacija med pritličjem in nadstropjem je možna po lesenih stopnicah.

Okna in vrata so enojna, lesena in zaščitena s premazi. Vhodna vrata in vrata v klet so lesena. V pritličju se nahajajo kuhinja, soba, hodnik in manjša klet, v nadstropju so hodnik in tri sobe. Iz hodnika v prvem nadstropju je izhod na manjši balkon. Dostop na podstrešje je možen po stopnicah iz prvega nadstropja.

Stene so ometane in beljene, v kuhinji so stene delno obložene s keramiko, stene v shrambi so ometane. Tla v kuhinji in hodniku so obložena s keramiko, v sobi v pritličju je čez lesen pod položen linolej, v ostalih prostorih so tla lesena, v kleti pa so tla betonska. V medetaži se nahaja manjši WC z umivalnikom in tušem, vse v zelo slabem stanju.

Stavba je priključena na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Centralno ogrevanje ni izvedeno. Dostop do stavbe je urejen po strmi in ozki asfaltirani cesti z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem.

Površina:

oznaka stavbe	prostor	NTP m ²	faktor	UP m ²
2416-41	bivalna površina	100,33	1,00	100,33
2416-41	klet	11,64	0,50	5,82
	skupaj	111,97		106,15



Vir: Spletni portal PISO Občine Komen - ortofoto s katastrsko vsebino

Fotografije:

pritličje-kuhinja



pritličje-soba



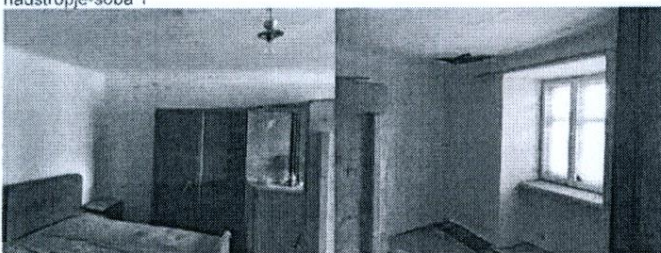
pritličje-hodnik



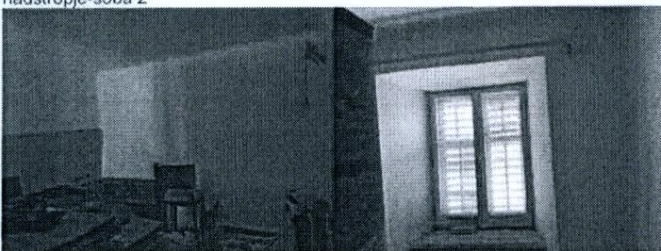
pritličje-klet



nadstropje-soba 1



nadstropje-soba 2



nadstropje-soba 3



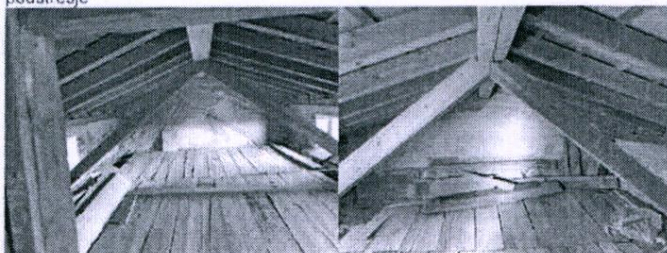
nadstropje-predsoba

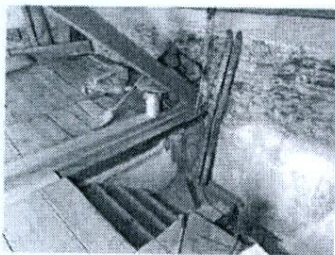


stopnišče



podstrešje





3.2. Analiza najboljše uporabe

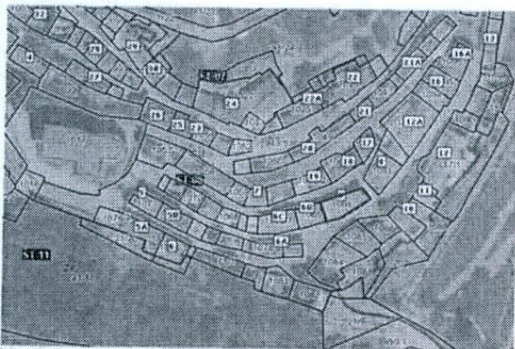
Najboljša upraba je definirana kot fizično mogoča, zakonsko podprta finančno izvedljiva uporabano podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost nepremičnine. Temelji na na tržni vrednosti nepremičnine, koristnosti in trajnosti ter prispevku izboljšav.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki:

Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča

Po veljavnih planskih dokumentih je zemljišče, na katerem stoji ocenjevana nepremičnina s parc. št. 1064 k.o. Štanjel, ki je predmet cenitve, opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki se nahaja v enoti urejanja prostora ŠT-08, v osrednjem območju centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

Na območju, kjer se nahaja zemljišče, ki je predmet cenitve, veljajo določila odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur.l. RS št. 26/2018).



Vir: Spletni portal PISO občine Komen-namenska raba prostora

Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišča

Ocenjujem, da več ne obstaja razumna verjetnost za spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

Razmere na trgu nepremičnin

Povpraševanje po zemljišču, kot bi bilo prazno, obstaja.

Fizična prilagodljivost nepremičnine

/.

Predvidene spremembe v soseski

Večje spremembe niso predvidene.

Najboljša uporaba nepremičnine

IZVID

O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Na osnovi vašega naročila sem izdelala oceno tržne vrednosti lastninske pravice do predmetne nepremičnine, stanovanjske hiše, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti lastninske pravice zaradi prodaje.

Predmetna nepremičnina obsega stanovanjsko hišo na naslovu Štanjel 8, 6222 Štanjel. Površina hiše znaša 111,97 m², površina zemljišča parc. št. 1064 k.o. Štanjel 88 m². Hiša je bila zgrajena leta 1780.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (po MSOV).

Z upoštevanjem vsebine tega poročila ocenjujem, da tržna vrednost popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine znaša na dan 19.04.2019

70.825,00 EUR

(z besedo: sedemdesettisočosemstopetindvajset evrov 00/100 EUR)

Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Je zaupno za ocenjevalca in za uporabnike. Ni dovoljena uporaba poročila za drug namen kot je naročen brez pisnega soglasja avtorja (po MSVO).

Ljubljana, 25.04.2019

Sinja Bandelj, dipl.inž.geod.
Cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine
Licenca št. GR 076

