



OBČINA KOMEN

Številka: 35280-05/2019-2

Datum: 10. 6. 2019

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE
OBČINE KOMEN – NEPREMIČNINA S PARC. ŠT. 460/52
K.O. BRJE – BIVŠI MEJNI PREHOD GORJANSKO**

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 – nepremičnina s parc. št. 460/52 k.o. Brje – bivši mejni prehod Gorjansko, 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 – ZSPDLS-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 – NEPREMIČNINA S PARC. ŠT. 460/52 K.O. BRJE – BIVŠI MEJNI PREHOD GORJANSKO

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 nepremičnina s parc. št. 460/52 k.o. 2426 Brje, ki zajema objekt s št. stavbe 55, z naslovom Gorjansko 104, v izmeri 98,44 m² in zemljišče v izmeri 732 m². Nepremičnina se nahaja tik ob meji z Italijo na bivšem mejnem prehodu Gorjansko, ob regionalni cesti Gorjansko - Žekenc.

Nepremičnina se nahaja na območju stavbnih zemljišč – gospodarske cone, prostorska enota GO-19.

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

Nepremičnina je prosta vseh bremen.

V objektu se nahajajo premičnine, ki so last bivšega najemnika. V primeru dogovora z najemnikom so premičnine naprodaj (klima, police, tenda, alarm, kovinske mreže (gatre).

3. Izhodiščna cena

Ocenjena izhodiščna vrednost nepremičnine navedene v drugi točki tega poziva znaša 71.600,00 EUR (z besedo: enainsedemdeset tisoč šeststo EUR 00/100), ter je določena na podlagi cenitve, ki jo je izdelal Bojan Žvanut, dipl. inž. grad., cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine.

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 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 35280-05-2019, 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 9. 7. 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 – parc. št. 460/52 k.o. Brje«. 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 vlaga pooblaščenec (pravne osebe in samostojne podjetnike),
 - potrdilo o plačani varščini, ki znaša 10% ponujene cene, na TRR Občine Komen številka 01249-0100006231, sklic na številko SI00 35280-05-2019, 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 9. 7. 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 **10. 7. 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 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.



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 – nepremičnina s parc. št. 460/52 k.o. Brje – bivši mejni prehod Gorjansko, 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 – parc. št. 460/52 k.o. Brje 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 – NEPREMIČNINA S PARC. ŠT. 460/52 K.O. BRJE – BIVŠI MEJNI
PREHOD GORJANSKO**

Ponudnik:

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da sprejemam pogoje, navedene v pozivu za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine občine Komen – nepremičnina s parc. št. 460/52 k.o. Brje – bivši mejni prehod Gorjansko, 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 – nepremičnina s parc. št. 460/52 k.o. Brje – bivši mejni prehod Gorjansko 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 – NEPREMIČNINA S PARC. ŠT. 460/52 K.O. BRJE – BIVŠI MEJNI PREHOD
GORJANSKO**

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 indentifikacijska 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**
- **ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISEK**
- **POTRDILO O NAMENSKI RABI**
- **CENITVENO POROČILO (delno)**



**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 4.6.2019 - 12:44:22

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2426 460/52
katastrska občina 2426 BRJE parcela 460/52 (ID 204193)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7198607
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 02.08.2012 11:02:42

omejitve:

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



OBČINA KOMEN
občinska uprava

Številka: 3507-129/2019-2

Datum: 10.06.2019

OBČINA KOMEN
KOMEN 86
6223 KOMEN

POTRDILO o namenski rabi zemljišča

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

- Katastrska občina: 2426-BRJE
- Številka zemljišče parcele / parcel: 460/52

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):

GO-19 (IG); (460/52)

Načrtovan izvedbeni prostorski akt:

Predviden OPPN; (460/52)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA (NRP)

- osnovna NRP:
območja stavbnih zemljišč; (460/52)
- podrobnejša NRP:
IG - gospodarske cone; (460/52)

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. 460/52, k.o. 2426-BRJE, nahaja znotraj območja predkupne pravice.

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:

1

- 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:

7. PRILOGA POTRDILA:

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

8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-UPB5, 14/15-ZUJFJO, 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,
strokovna sodelavka VI

Stena

Poslati:

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

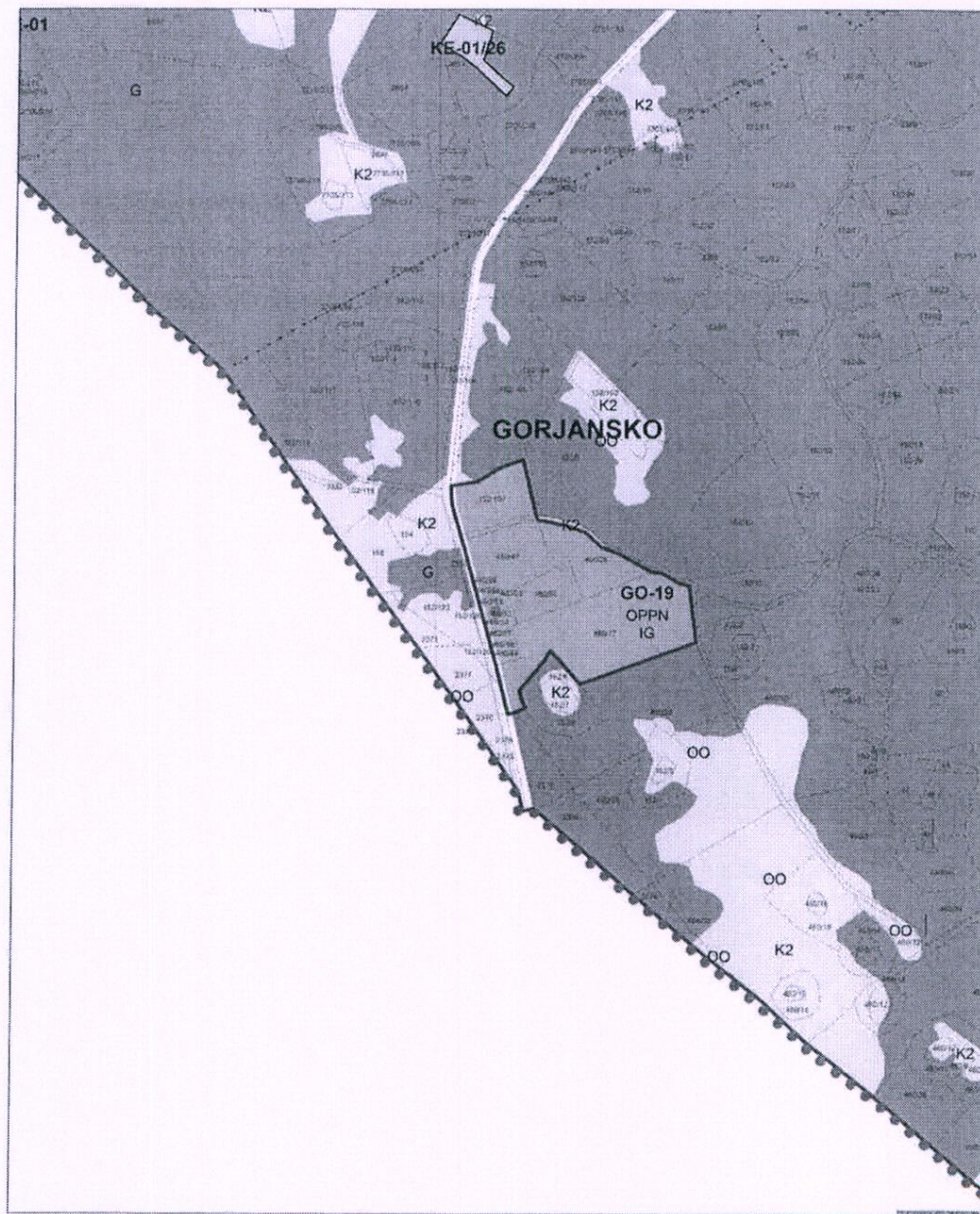


OBČINA KOMEN

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS, št. 26/18)

Kartografska dokumentacija - namenska raba

Številka: 3507-129/2019-2, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Kopija je enaka originalu.

Datum: 10.06.2019

Legenda

----- Meja območja enake uradnje prostora
 ----- Meja manjšega območja znotraj enake uradnje prostora
 * * * * * Meja občine

OBMOČJA POOROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

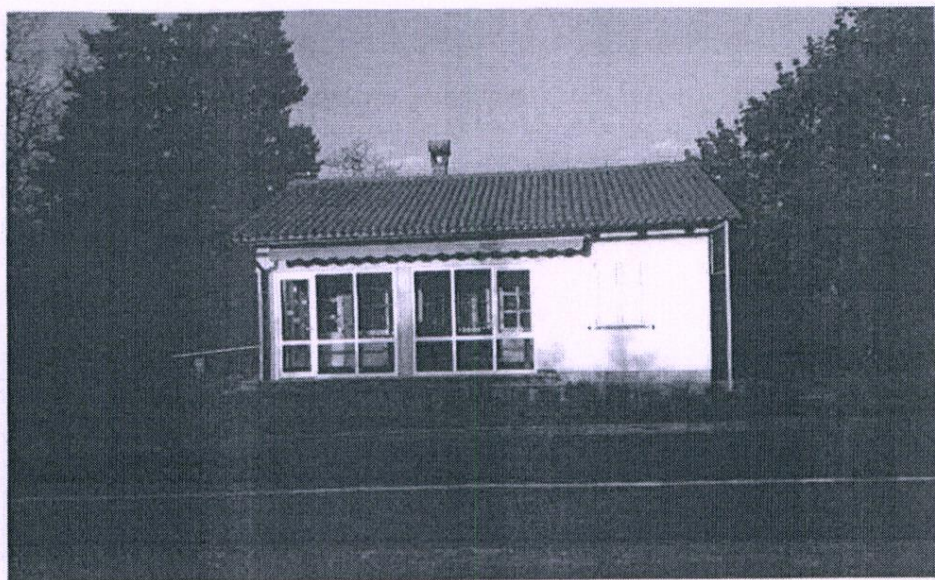
BS OBMOČJA STAVBENIH ZEMLJIŠČ
 Stanovanjska površina
 BK Površine poslovnega namena
 OBMOČJA OSEBNIH DEJAVNOSTI
 Osebnostna območja centralnih dejavnosti
 Druge območja centralnih dejavnosti

Gospodarske zone
 Površine z objektom za kmetijsko proizvodnjo
 Površine za turizem
 Športni centri
 Površine za oddih, rekreacijo in šport
 Druge kmetijske površine
 Pomagalnica
 Parki
 PZ Površine železnic
 PG Ostale prometne površine

D Območja za objekte infrastrukture
 A Površine napravljenih površin
 Razpršena gradnja - zemljišča pod stavbo (znan območje stavbne zemljišča, (znanost) o dejavnosti stavb)
 OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
 Najboljše kmetijske zemljišča
 Druge kmetijske zemljišča
 OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
 Gozdna zemljišča
 OBMOČJA VODA
 Čistilne vode
 OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
 Površine nezemeljskega pridobivanja prostora
 OD Ostale zemljišča
 Topografski sklopi za površine cest

Datum: 10.06.2019

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNINE



PREDMETNA POSEST	Nepremičnina s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje
NAROČNIK	Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen
DATUM VELJAVNOSTI POROČILA	17. 4. 2019
SKUPNA OCENJENA VREDNOST	71.600 EUR
IZDELAL	BOJAN ŽVANUT, dipl. inž. grad. Cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine Komen 165, 6223 KOMEN mob. 041 397 592 e-mail: zvanut.bojan@gmail.com

Spremno pismo naročniku

Zadeva: Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic do nepremičnine s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje

Na osnovi vašega naročila z dne 1.4.2019, sem si dne 17.4.2019 ogledal obravnavano nepremičnino in izdelal oceno tržne vrednosti in sicer na osnovi pridobljenih podatkov ter skladno z domnevami in omejitvenimi pogoji.

Namen vrednotenja je informacija naročniku o tržni vrednosti nepremičnine za potrebe prodaje

V tem poročilu je obravnavan objekt s št. stavbe 55, ki leži na zemljišču s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje, z naslovom Gorjansko 104, 6223 Komen. Obravnavano zemljišče po podatkih GURS-a obsega površino 732 m². Iz Občinskega prostorskega načrta Občine Komen sledi, da spada obravnavano zemljišče v območje z oznako GO-19, kjer je predviden OPPN, na tem območju je predvideno načrtovanje manj hrupnih dejavnosti.

Po podatkih GURS-a je bil obravnavani objekt zgrajen v letu 2000 - to je bivši maloobrnejni objekt z kletno etažo in etažo pritličja. Objekt trenutno ni v uporabi.

Objekt je zgrajen kot klasična masivna konstrukcija z zunanji in notranji stenami iz opečnega modularja. Medetažne konstrukcije so armiranobetonske, strešna konstrukcija je lesena, prekrita z opečno kritino.

Fasado objekta predstavlja zaključni fasadni omet, v spodnjem delu pa obloga iz naravnega kamna. Kletna etaža ima nižjo nestandardno svetlo višino in sicer le-ta znaša od 1,54 do 1,90 m in je tako uporabna zgolj kot pomožni prostor. Večjih pomanjkljivosti na objektu ni opaziti, objekt je tekoče vzdrževan.

Zunanje površine okrog objekta so urejene kot tlakovane površine z betonskimi tlakovci oziroma kot zelenica.

Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 17.4. 2019 - ta datum predstavlja tudi datum ogleda obravnavane nepremičnine.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (vir: MSOV 2017, MSOV 104 - Podlaga vrednosti po MSOV - Tržna vrednost).

Na osnovi opravljenih analiz trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti in z upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da je skupna ocenjena tržna vrednost obravnavane nepremičnine:

71.600 EUR

(z besedo: ena in sedem deset tisoč šest sto eurov in 00/100)

Komen, 12.5.2019



Bojan Žvanut, dipl.inž.grad.

Mikrolokacija s prikazom obravnavane nepremičnine s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje:



Namenska raba prostora:

Po podatkih iz Občinskega prostorskega načrta Občine Komen, spada obravnavano zemljišče v območje z oznako GO-19, kjer je predvidena priprava OPPN, na tem območju je predvideno načrtovanje manj hrupnih dejavnosti.



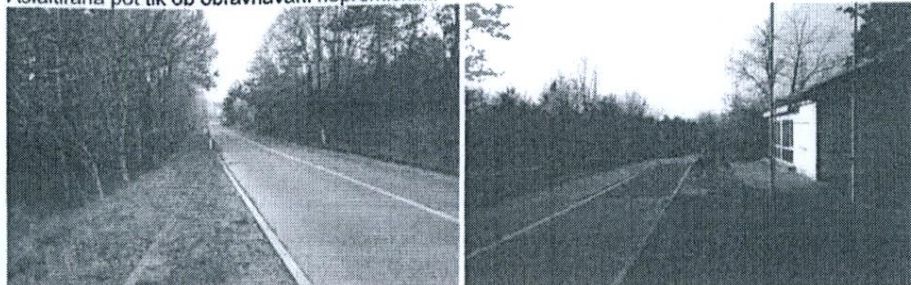
Soseska:

Obravnavana nepremičnina sicer po hišni številki spada v naselje Gorjansko, vendar je obravnavan nepremičnina od ostalih stavb naselja Gorjansko oddaljena približno 2,5 kilometra. Razen italijanskega bivšega maloobmejnega prehoda, ki se nahaja približno 100 m od obravnavane nepremičnine, drugih stavb ni v bližini. Obravnavana nepremičnina leži tik ob glavni cestni povezavi Komen – Nabrežina (Italija).

Dostop do obravnavane nepremičnine:

Dostop do obravnavane nepremičnine s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje, je direktno iz asfaltirane cestne povezave Komen – Nabrežina.

Asfaltirana pot tik ob obravnavani nepremičnini:



2.4 Opis predmetne nepremičnine

Komunalna oprema

Objekt, ki leži na zemljišču s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje, je priključen na električno, vodovodno in komunikacijsko omrežje.

Ogrevanje objekta je urejeno iz stenske klima naprave, ogrevanje sanitarne vode pa je urejeno iz bojlerja na električno energijo.

Tehnični opis

V tem poročilu je obravnavan objekt s št. stavbe 55, ki leži na zemljišču s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje, z naslovom Gorjansko 104, 6223 Komen. Zemljišče s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje, po podatkih GURS-a obsega površino 732 m². Obravnavano zemljišče po podatkih spletne aplikacije PISO oziroma Občinskega prostorskega načrta Občine Komen, spada v območje z oznako GO-19, kjer je predvidena priprava OPPN, na tem območju je predvideno načrtovanje manj hrupnih dejavnosti.



Po podatkih GURS-a je bil obravnavani objekt s št. stavbe 55 zgrajen v letu 2000. To je poslovni objekt z kletno etažo in etažo pritličja. Objekt trenutno ni v uporabi.

Objekt je zgrajen kot klasična masivna konstrukcija z zunanjimi in notranjimi stenami iz opečnega modularja. Medetažne konstrukcije so armiranobetonske, strešna konstrukcija je lesena, prekrita z opečno kritino.

Kot finalna talna obloga je v kletni etaži položena keramika, v etaži pritličja pa deloma naravni kamen in deloma klasični parket. Stene so zaključene z finim ometom ter slikopleskarsko obdelane, v sanitarijah so stene do višine 1,7 m obložene z keramiko.

Notranja vrata skupaj s podboji so v leseni izvedbi, okna so v PVC izvedbi z zunanjimi polkni in termopan zasteklitvijo. Na zunanji strani okenskih in vratnih odprtih so zmontirane kovinske varnostne rešetke.

Fasado objekta predstavlja zaključni fasadni omet, v spodnjem delu pa obloga iz naravnega kamna. Kletna etaža ima nižjo nestandardno svetlo višino in sicer od 1,54 do 1,90 m in je tako uporabna zgolj kot pomožni prostor.

Večjih pomanjkljivosti na objektu ni opaziti, objekt je tekoče vzdrževan.

Zunanje površine okrog objekta so urejene kot tlakovane površine z betonskimi tlakovci oziroma kot zelenica. Okrog obravnavanega objekta je izveden pločnik širine 0,9 m, ki je tlakovan z betonskimi tlakovci.

Neto površine

Vse neto površine objekta - kot izhodišče za ugotavljanje vrednosti, sem izmeril na licu mesta in sicer skladno z veljavnim standardom SIST ISO 9836 ter znašajo:

Kletna etaža (h= 1,54 – 1,90 m):	
- prvi prostor	14,24 m ²
- desni prostor	15,40 m ²
- zadnji prostor	19,04 m ²
Skupaj kletna etaža	48,68 m ²
Etaža pritličja (h= 2,58 m):	
- predprostor	10,09 m ²
- prodajni prostor	23,47 m ²
- prodajni prostor	10,29 m ²
- skladišče	3,10 m ²
- sanitarije (WC+hodnik)	2,81 m ²
Skupaj pritličje	49,76 m ²
Skupno objekt:	P_N = 98,44 m²

2.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO POSAMEZNIH POSTOPKIH

2.5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Ta način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje (premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti), primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu.

Način tržnih primerjav je osnovan na primerjavi predmetne nepremičnine s primerljivimi prodanimi nepremičninami. Običajno se primerljive nepremičnine po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne nepremičnine, pa tudi poslovni dogodek (prodaja) se lahko razlikuje od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih predmetne in primerljivih nepremičnin postanejo sestavine primerjave. Cene primerljivih nepremičnin se prilagodi značilnostim predmetne nepremičnine in (predvidenega) poslovnega dogodka. Prilagojene cene primerljivih nepremičnin indicirajo tržno vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičnine.

Sestavine (elementi) primerjave določajo značilnosti nepremičnine, ki povzročajo razlike v cenah in vplivajo na vrednost.

Za osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene nepremičninske pravice v transakciji (prodaji)
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na oceno vrednosti)

2.5.4 USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

V analizi so bili uporabljeni vsi trije načini ocenjevanja vrednosti obravnavane nepremičnine s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje in sicer način tržnih primerjav, nabavno vrednostni način in na donosu zasnovan način.

Skupne zaokrožene indikacijske vrednosti tako znašajo:

- način tržnih primerjav	=	71.500 EUR
- nabavno vrednostni način	=	77.300 EUR
- na donosu zasnovan način	=	68.800 EUR

Posamezne indikacijske ocene so za zaključno oceno tržne vrednosti lastninske pravice do obravnavane nepremičnine upoštevane z utežmi. Uteži, ki so pripisane indikacijskim ocenam znašajo:

- način tržnih primerjav	0,40
- nabavnovrednostni način	0,20
- na donosu zasnovan način	0,40

Za način tržnih primerjav in na donosu zasnovanem načinu je upoštevana večja utež, kot za nabavnovrednostni način, saj sta ta dva načina bolj neposredna pokazatelja o oceni tržne vrednosti obravnavane nepremičnine.

Zaključna ocena tržne vrednosti lastninske pravice do obravnavane nepremičnine, tako znaša:

$$71.500 \text{ EUR} \times 0,40 + 77.300 \text{ EUR} \times 0,20 + 68.800 \text{ EUR} \times 0,40 = 71.580 \text{ EUR}$$

Tako znaša skupna zaokrožena ocena vrednosti obravnavane nepremičnine s parc. št. parcela 460/52 k.o. 2426 Brje:

71.600 EUR

(z besedo: ena in sedem deset tisoč šest sto evrov in 00/100)



Bojan Žvanut, dipl.inž.grad.

Fotografije posnete na ogledu

1. Zunanost objekta

Severovzhodna fasada:



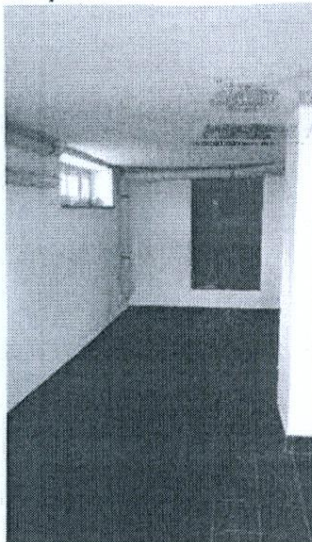
Južna fasada:



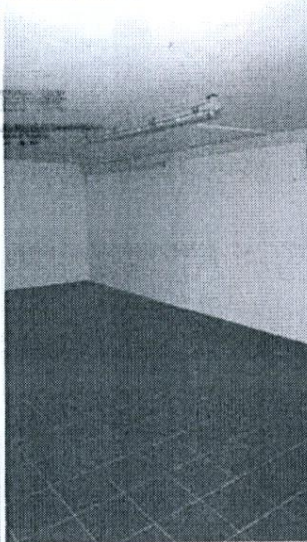
2. Notranjost objekta

Prostori v etaži kleti

Prvi prostor:



Desni prostor:

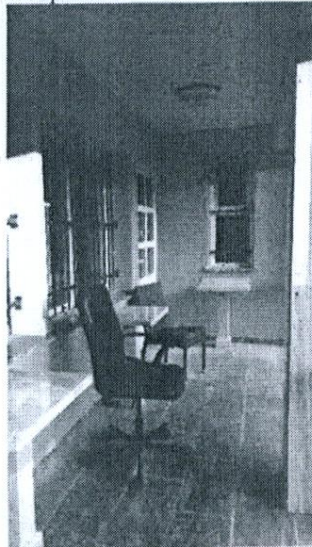


Zadnji prostor:



Prostori v etaži pritličja

Predprostor:



Prodajni prostor:



WC:

