

---

**OBČINA KOMEN**

---

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

## **RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

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

## **VSEBINA OBJAVE**

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (v nadaljevanju: občina), ki jo v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen zastopa Komisija za vodenje postopka prodaje občinskega stvarnega premoženja (v nadaljevanju: Komisija) na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 50/14 in 76/15), 35. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14 v nadaljevanju: Uredba), Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komen za leto 2016 št. 478-71/2015-2 z dne 9. 12. 2015 objavlja poziv za

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

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

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

### **2. Predmet javnega zbiranja ponudb**

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

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

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

Nepremičnini sta prosti vseh bremen.

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

### **3. Izhodiščna cena**

Ocenjena izhodiščna vrednost obeh nepremičnin skupaj znaša 16.559,00 EUR (z besedo: šestnajst tisoč petsto devetinpetdeset EUR 00/100), ter je določena na podlagi cenitve, ki jo je izdelal Colja Bogdan, gradb. teh., stalni sodni cenilec gradbene stroke.

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

### **4. Pogoji prodaje**

- a) Nepremičnini se bosta prodajali za najmanj izklicno ceno.
- b) Nepremičnini sta naprodaj po sistemu »videno – kupljeno«, zato kasnejše reklamacije v primeru napak ne bodo upoštevane.
- c) Nepremičnini bosta prodani ponudniku, za katerega bo Komisija imenovana s strani župana ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika.  
V primeru, da bo za nepremičnini prispelo več enakih najugodnejših ponudb, bodo ti ponudniki pozvani s strani prodajalca, da oddajo novo ponudbo. V primeru, da se situacija ponovi, bo prodajalec z najugodnejšimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.

- d) Izbrani ponudnik bo moral skleniti kupoprodajno pogodbo v roku 15 dni od prejema sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je od nakupa odstopil in ima Občina Komen pravico zadržati vplačano varščino.
- e) Plačilo celotne kupnine v roku 8 dni po prejemu računa je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se varščina zadrži, pogodba pa razdre.
- f) Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22% davek na dodano vrednost, stroške notarske overitve ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in svojo korist v zemljiški knjigi. Prodajalec overi svoj podpis na pogodbi po plačilu celotne kupnine in po potrditvi pogodbe s strani Finančne uprave RS.

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

- a) Ponudnik je dolžan plačati varščino za resnost ponudbe in sicer v višini 10% od izhodiščne cene na račun Občine Komen št. 01249-0100006231, sklic na številko SI00 47846-2016 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 20.12.2016 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 Kobdilj«. Na hrbtni strani mora biti označen polni naslov pošiljatelja.  
Ponudbo lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo tudi osebno, vsak delovni dan med poslovnim časom v sprejemni pisarni Občine Komen na naslovu Komen 86, 6223 Komen.
  - e) Ponudniki morajo ponudbi priložiti:
    - ponudbeni obrazec (prijavni obrazec OBR-1),
    - izjavo o sprejemanju pogojev javne ponudbe (prijavni obrazec OBR-2),
    - izjavo o vezanosti na dano ponudbo v času 90 dni od oddaje ponudbe (prijavni obrazec OBR-3),

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

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

Številka: 478-46/2016- 5(1)

Datum: 06-12-2016

Marko Bandelli, mag.posl.ved  
župan Občine Komen



- dokumentacijo o usposobljenosti ponudnika (OBR-4), ki mora vsebovati po vrstnem redu:
  - kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe),
  - priglasitveni list (samostojni podjetnik posameznik),
  - izpisek iz sodnega ali poslovnega registra, ki ni starejši od 30 dni in ustrezno overjeno pooblastilo za vložitev pisne ponudbe, če ponudbo vlaga pooblaščenec (pravne osebe),
  - potrdilo o plačnih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni (pravne osebe in samostojni podjetniki)
  - potrdilo o plačani varščini, ki znaša 10% ponujene cene, na TRR Občine Komen številka 01249-0100006231, sklic na številko SI00 47846-2016, s pripisom: varščina za javno zbiranje ponudb.

## **6. Dodatne informacije**

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Komen [www.komen.si](http://www.komen.si).

Dodatne informacije v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnin lahko dobite vsak delovni dan v času uradnih ur Občine Komen, na tel. 05 7310 465 ali e- naslov: [katja.mulic@komen.si](mailto:katja.mulic@komen.si) – kontaktna oseba je Katja Mulič.

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

## **7. Odpiranje ponudb**

Rok za zbiranje ponudb je do vključno 20. 12. 2016 do 15.00 ure. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka prispele na naslov prodajalca. Odpiranje ponudb je javno. Postopek za izbor najugodnejšega ponudnika v skladu z ZSPDSLS in Uredbo bo opravila pristojna Komisija, imenovana s sklepom župana Občine Komen na sedežu občine dne 21. 12. 2016 ob 16.00 uri.

## **8. Izbor najugodnejšega ponudnika**

- a) Upoštewane bodo le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse zahtevane razpisne pogoje. V primeru, da bo ponudba nepopolna, kar pomeni da vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, bo ponudnik v 5 dnevnem roku pozvan k dopolnitvi. V kolikor ponudba v roku za dopolnitev ne bo dopolnjena, je prodajalec ne bo upošteval.
- b) Merilo za izbor najugodnejše ponudbe je ponujena najvišja cena. V primeru, da enako ceno ponudi več ponudnikov, se najugodnejšim ponudnikom posreduje poziv k oddaji nove ponudbe. V primeru, da se situacija ponovi, bo prodajalec z najugodnejšimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.
- c) Komisija bo ugotovila, kateri izmed ponudnikov je podal najugodnejšo ponudbo ter bo predlagala županu njegov izbor. Nepremičnine bodo prodane ponudniku, ki bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika.
- d) O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni najkasneje v 8 dneh od izbire najugodnejšega ponudnika.

## **9. Ustavitev postopka**

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

## **PRIJAVNI OBRAZCI**

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

## PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI CENI

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

### PONUĐNIK

Ime in priimek/Naziv firme:

\_\_\_\_\_

Zakoniti zastopnik (pravne osebe):

\_\_\_\_\_

Naslov:

\_\_\_\_\_

Davčna številka: \_\_\_\_\_

EMŠO/Matična številka: \_\_\_\_\_

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

Številka telefona: \_\_\_\_\_

Številka fax-a: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

\_\_\_\_\_

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

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

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

Podpis ponudnika:

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

Ponudnik:

---

---

---

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

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

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

Podpis ponudnika:

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

Ponudnik:

---

---

---

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

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

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

Podpis ponudnika:

## DOKUMENTACIJA O USPOSOBLJENOSTI PONUDNIKA

### Priložiti po vrstnem redu!

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

#### Dokazilo:

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

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

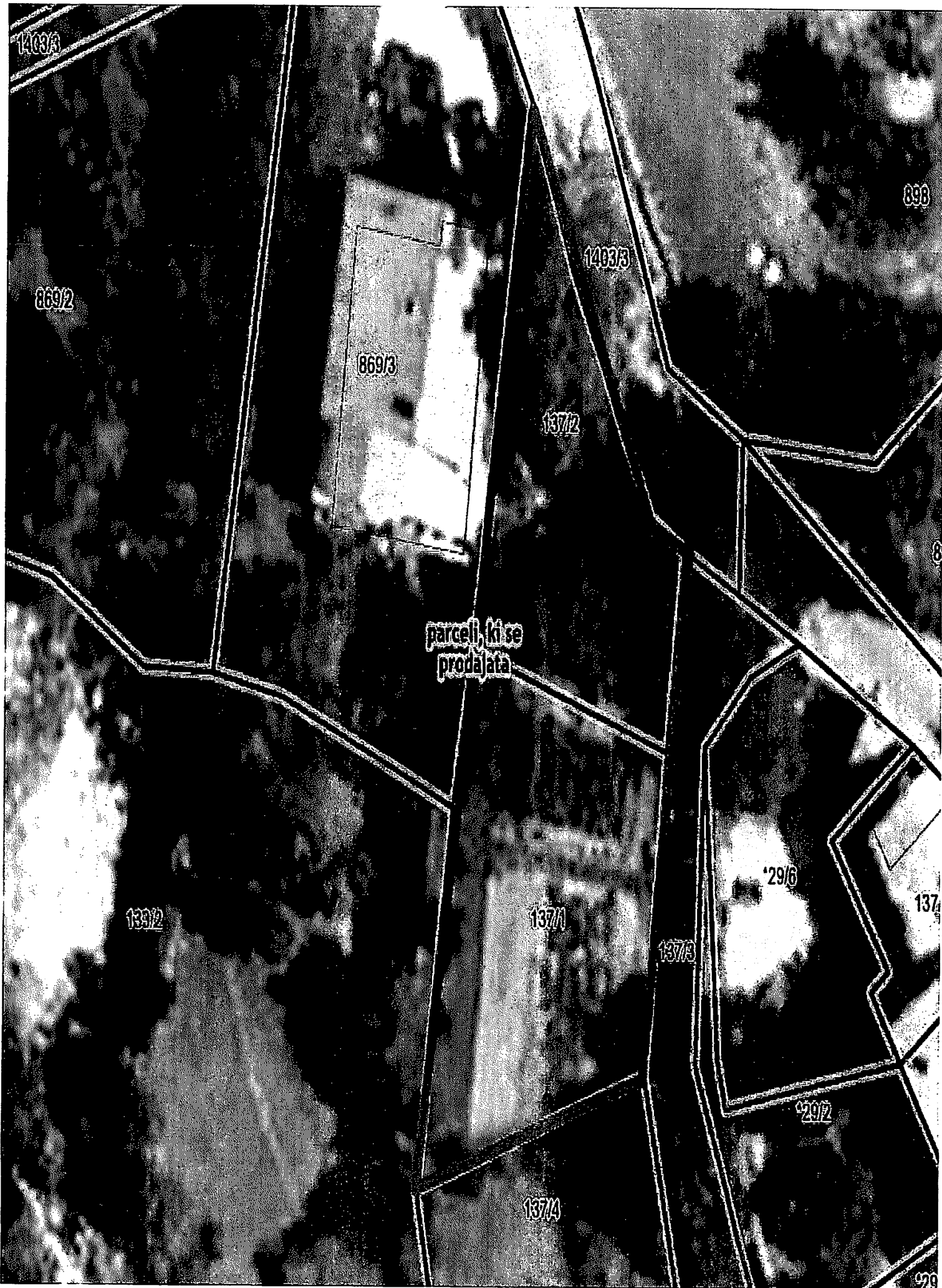
Dokazilo: Potrdilo FURS o plačnih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni;

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

Dokazilo: Fotokopija potrdila o vplačilu varščine;

## **PODATKI O PARCELAH**

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





Redni izpis iz zemljiške knjige  
čas izdelave izpisa: 30.11.2016 - 13:35:04

**Nepremičnina**

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

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni naložal nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 5157959  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
lastnik:

- matična številka: 5883091000  
firma / naziv: OBČINA KOMEN  
naslov: Komen 086, 6223 Komën  
začetek uveljavljanja vpisa lastnika: 02.07.2013 12:37:43

**omejitve:**

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



Redni izpis iz zemljiške knjige  
čas izdelave izpisa: 30.11.2016 - 13:51:51

**Nepremičnina**

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

**Pombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjigina zadeva, o kateri se ni pravomočno odločeno.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

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

**omejitve:**

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

**OBČINA KOMEN**

Občinska uprava

Komen 86, 6223 KOMEN

Tel: 05/ 73 10 450 Fax: 05/ 73 10 460

E-pošta: [obcina@komen.si](mailto:obcina@komen.si)

Številka: 3507-221/2016-2

Datum: 29. 07. 2016

OBČINA KOMEN

KOMEN 86

6223 KOMEN

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

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

- katastrska občina:

2418-KOBDILJ

- številka zemljiške parcele / parcel:

137/1, 137/2

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

- ☒ \*Prostorske sestavine planskih aktov občine:

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

- ☒ \*Prostorski ureditveni pogoji:

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

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

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

### 3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba:

POSELITVENO OBMOČJE:

S - Območja stanovanj (prostorska enota KB-S-114); - zemljišča s parc. št. 137/1, 137/2

- podrobnejša namenska raba:

### 4. PROSTORSKI UKREPI

#### 4.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☒ zakonita predkupna pravica občine:

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

#### 4.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

### 5. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

### 6. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRI PRAVO NOVIM PROSTORSKIM AKTOM

- \*program priprave prostorskega akta:

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

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

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

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

### 7. PRILOGA POTRDILA

- ☐ kopija kartografskega dela prostorskega akta:

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

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

**PLAČILO UPRAVNE TAKSE**

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



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

Tanja Saražin Strnad

*Strnad*

Poslali:

- Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

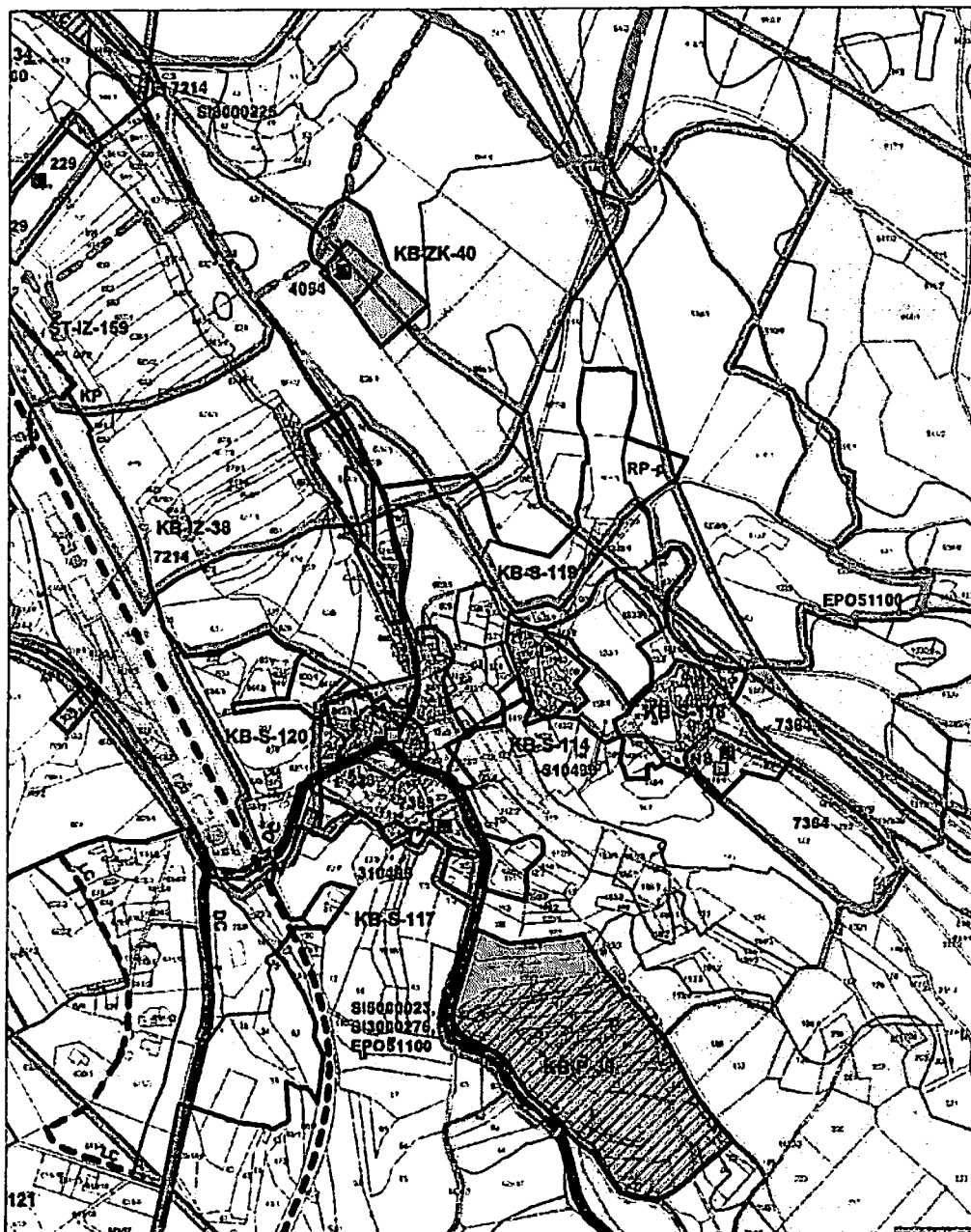


# OBČINA KOMEN

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

IZSEK IZ KARTE 'Prikaz razmejitev območij urojanja'

Številka: 3507-22/2016-2, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Kopija je crnska originalu.

Datum: 29.07.2016



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

Cenilec za gradbene  
zadeve

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| <b>OBČINA KOMEN, KOMEN</b>     |        |
| Prejeto 07-06-2016             | DM.:   |
| Šifra zadeve:<br>478-46/2016-1 | Pril.: |
| Postavka:                      | Vred.: |
| Podpis:                        |        |

## CENITVENO POROČILO

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

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

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

**PREDMET CENITVE:** stavbišče na p.št. 137/1, 137/2 in 137/3 k.o.  
Kobdilj v Kobdilju,

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

**DATUM IZDELAVE:** maj 2016

**Izjava cenilca:**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri viri, pri čemer verjamem in zaupam v njihov o 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 v naprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani in to poročilo izdelano skladno s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin,
- opravil sem osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila,
- pri izdelavi mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči

Naročnik ceno, Občina Komen iz Komna, želi oceno poštene tržne vrednosti nepozidane stavbne parcele št. 137/1, 137/2 in 137/3 k.o. Kobdilj v Kobdilju, zaradi prodaje le teh. Skupna površina zgoraj navedenih parcel znaša po podatkih geodetske uprave RS območne geodetske uprave Koper 855,00 m<sup>2</sup>.

Poštena tržna vrednost je definirana kot vrednost v denarju na določen datum, pri kateri bi lahko prodaje voljan lastnik in nakupa voljan kupec, izvršila razumno transakcijo pri pogoju, da oba posedujeta vse pomembne informacije o nepremičnini, da nihče od njiju ni prisiljen v to transakcijo, ter da se financiranje izvede po splošno veljavnih in običajnih pogojih.

Ogled zatečenega stanja sem na kraju samem opravil dne 20.05.2016.

## 1. SPLOŠNI OPIS

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

## II. INDIKACIJA VREDNOSTI PO STROŠKOVNEM PRISTOPU

Za izračun ocene vrednosti uporabim primerljive realizirane prodaje:

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

| Elementi                                     | Referenčne prodaje |          |          |                      |
|----------------------------------------------|--------------------|----------|----------|----------------------|
|                                              | ocenjevana         | primer 1 | primer 2 | primer 3    primer 4 |
| Indikativna prod<br>cena evra/m <sup>2</sup> |                    | 24,00    | 34,00    | 37,00    30,00       |

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

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

---

## KONČNA OCENA VREDNOSTI

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

**PTV = 24.795,00 evra**

Sveto, maj 2016

