



OBČINA KOMEN

Številka: 352-1/2019-2

Datum: 4. 6. 2019

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

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

VSEBINA OBJAVE

1. Razpis

2. Prijavni obrazci

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

3. Podatki o parcelah

- Orto foto posnetek
- Zemljiškoknjižni izpisek
- Potrdilo o namenski rabi
- Cenitveno poročilo

1. RAZPIS

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (v nadaljevanju: občina), ki jo v postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine Občine Komen – stanovanje na naslovu Komen 72a, zastopa Komisija za vodenje postopka prodaje občinskega stvarnega premoženja (v nadaljevanju: komisija) na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 – ZSPDSLS-1), 16. - 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: uredba), Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komen za leto 2019 št. 478-3/2019-4 z dne 14. 3. 2019, objavlja poziv za

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

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb

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

2. Predmet javnega zbiranja ponudb

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

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

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

Nepremičnina je prosta vseh bremen.

3. Izhodiščna cena

Ocenjena izhodiščna vrednost nepremičnine navedene v drugi točki tega poziva znaša 64.700,00 EUR (z besedo: štiriinšestdeset tisoč sedemsto 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 35201-2019 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 – Komen 72a«. 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% ponujene cene, na TRR Občine Komen številka 01249-0100006231, sklic na številko SI00 35201-2019, 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 ZSPDSL-1 in uredbo bo opravila pristojna Komisija, imenovana s sklepom župana Občine Komen na sedežu občine dne **10. 7. 2019 ob 16.30 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 – stanovanje na naslovu Komen 72a, objavljenega na spletni strani Občine Komen www.komen.si dne _____, se prijavljam in prilagam dokumentacijo v skladu z javnim pozivom.

PONUĐNIK

Ime in priimek/Naziv firme: _____

Zakoniti zastopnik (pravne osebe): _____

Naslov: _____

Davčna številka: _____

EMŠO/Matična številka: _____

Številka transakcijskega računa in naziv banke: _____

Številka telefona: _____

Elektron. pošta za obveščanje ponudnika: _____

Kontaktna oseba ponudnika za obveščanje: _____

Podpisnik pogodbe (pravne osebe): _____

Ponudnik ponuja prodajalcu Občini Komen v skladu z razpisnimi pogoji odkup nepremičnine – stanovanje na naslov Komen 72 z ID znakom 2412-98-10 za ceno

_____ EUR.

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

V _____, dne _____

Podpis ponudnika:

**IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV JAVNE PONUDBE ZA PRODAJO NEPREMIČNINE
OBČINE KOMEN – STANOVANJE NA NASLOVU KOMEN 72a**

Ponudnik:

S podpisom na tej izjavi potrjujem, da sprejemam pogoje, navedene v pozivu za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine občine Komen – stanovanje na naslovu Komen 72a, ki je bil objavljen na spletni strani Občine Komen www.komen.si dne _____.

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

V _____, dne _____

Podpis ponudnika:

IZJAVA O NEPOVEZANOSTI S ČLANI KOMISIJE IN CENILCEM

Ponudnik:

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

Ponudnik:

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

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

V _____, dne _____

Podpis ponudnika:

DOKUMENTACIJA O USPOSOBLJENOSTI PONUDNIKA

Priložiti po vrstnem redu!

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

Dokazilo:

- fotokopija osebne izkaznice ali potnega lista ter davčna številka (za fizične osebe),
- izpisek iz sodnega 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),

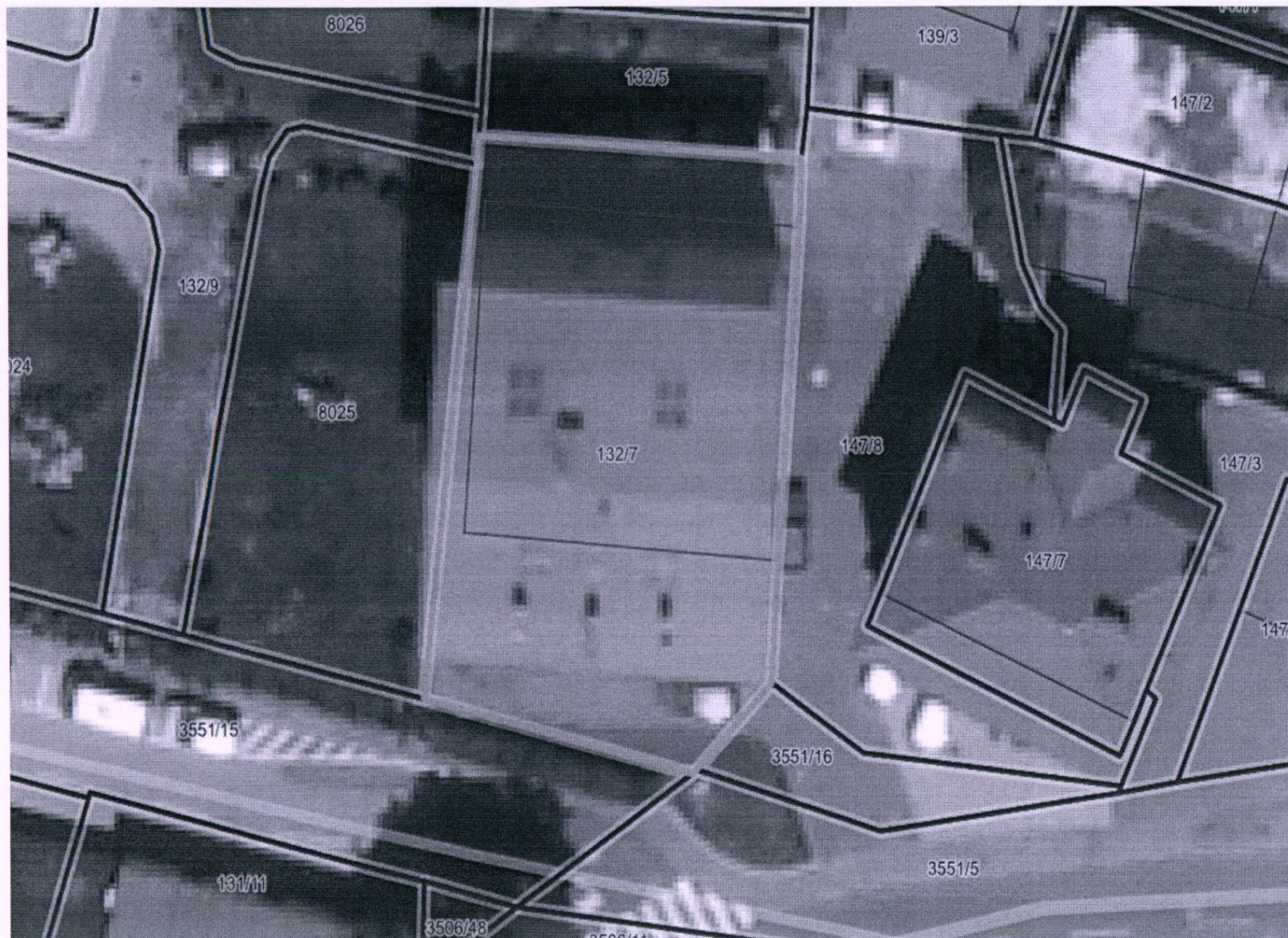
- 2.) da je vplačal varščino za nepremičnino, ki je predmet ponudbe:

Dokazilo: Fotokopija potrdila o vplačilu varščine;

3.

PODATKI O PARCELAH

- ORTO FOTO POSNETEK STAVBE
- ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISEK
- POTRDILO O NAMENSKI RABI
- CENITVENO POROČILO (delno)





Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.6.2019 - 9:26:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
 vir ID znaka: 2 - kataster stavb
 ID znak: del stavbe 2412-98-10
 katastrska občina 2412 KOMEN stavba 98 del stavbe 10 (ID 5801080)
 vrsta: 6 - glej opis
 opis: se vpiše posamezen del stavbe - stanovanjska raba v izmeri 90,40 m², ident.št. 10.E, v stavbi na naslovu Komen 72 a, ki stoji na parc. št. 132/7 k.o. Komen (98.ES). Na podlagi odločbe GURS Izpostava Sežana št. 90332-00022/2004 z dne 28.4.2004, pogodbe o prodaji stanovanja z dne Šempeter pri Gorici, 16.9.1993, št. Ov I. 5069/93 v zvezi s 6. čl. ZPPLPS (Ur.l. RS 89/99)
 naslov: Komen 72 a 6223 Komen

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško-knjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
 delež: 0/0
 na nepremičnini: katastrska občina 2412 KOMEN stavba 98 (ID 5379829)
 ID pravice: 9854260
- vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
 delež: 1/1
 na nepremičnini: katastrska občina 2412 KOMEN parcela 9999/9963 (ID 1700150)
 ID pravice: 10378147

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9388717
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 5883091000
 firma / naziv: OBČINA KOMEN
 naslov: Komen 086, 6223 Komen
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 27.09.2017 15:35:00

omejitve:

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



OBČINA KOMEN
občinska uprava

Številka: 3507-172/2018-2

Datum: 6.09.2018

OBČINA KOMEN
KOMEN 86
6223 KOMEN

POTRDILO o namenski rabi zemljišča

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

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

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

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

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

Oznaka enote urejanja prostora (EUP):

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

Načrtovan izvedbeni prostorski akt:

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA (NRP)

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

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Gospodarska javna infrastruktura – obstoječa:

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

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

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

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

Natura 2000:

SPA - Kras; pSCI, SAC - Kras;

Naravna vrednota:

Ekološko pomembno območje:

Kras;
Območje varstva kulturne dediščine:
EŠD: 15930; dediščina; naselbinska dediščina (Komen - Vas);
Območje varstva vodnih virov:
4. vodovarstveno območje;

Zdravje:
Varstvo pred hrupom:
III.stopnja;

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrsta prostorskih ukrepov:

Zakonita predkupna pravica občine:

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

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

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

- Program priprave prostorskega akta:

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

- Faza priprave / predviden rok sprejema:

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

- Morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

8. PRILOGA POTRDILA:

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

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

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



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

Poslati:

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

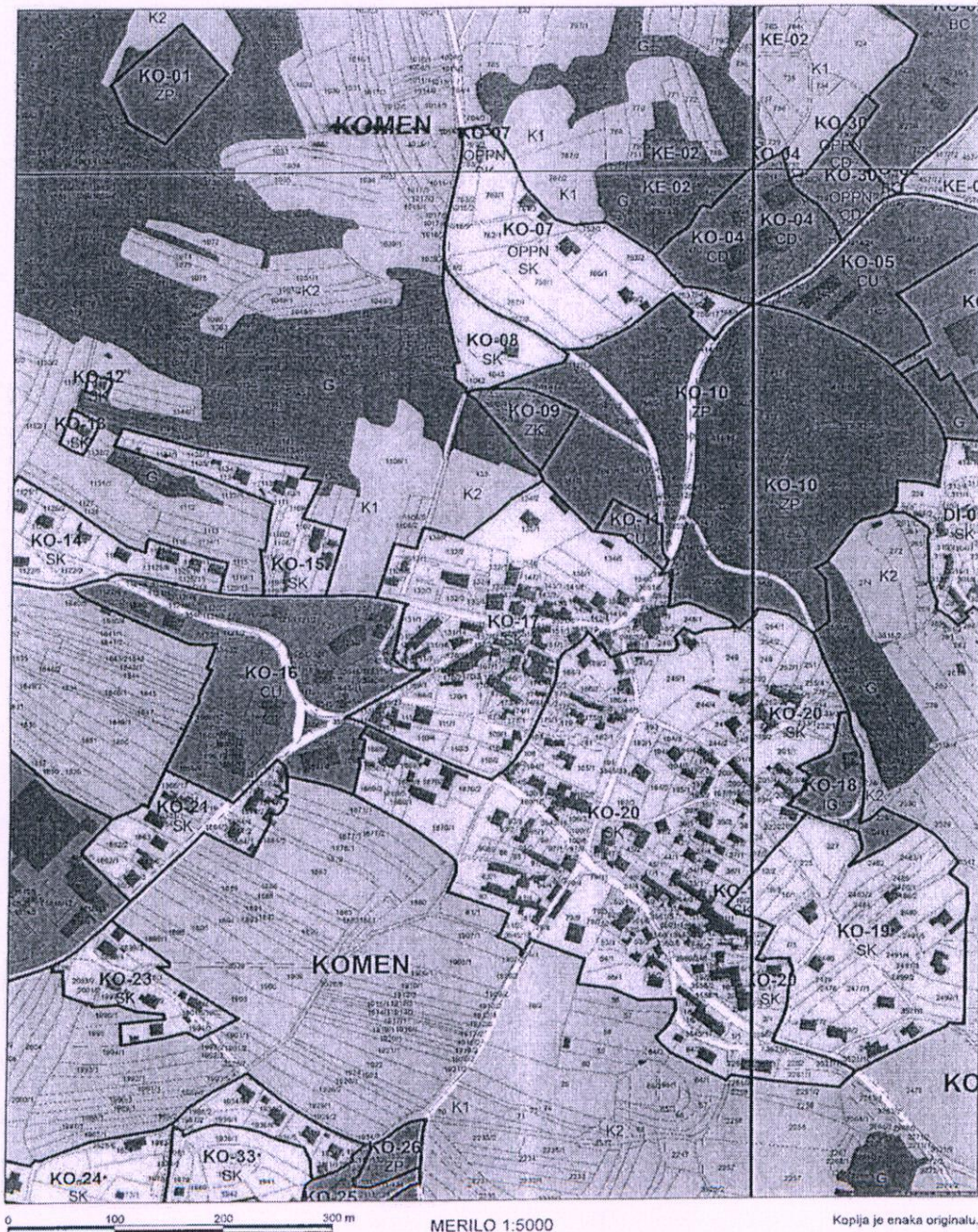


OBČINA KOMEN

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

Kartografska dokumentacija - namenska raba

Številka: 3507-172/2018-2, list: 1/2



Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 06.09.2018

Legenda

————— Meja območja enote urejanja prostora
 - - - - - Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
 * * * * * Meja občine

OBMOČJA POODRIBNEJE NAMENSKE RABE PROSTORA

SS OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
 Skupna površina
 PK Površina poseljenega naselja
 A Območja centralnih dejavnosti
 B Območja centralnih dejavnosti
 C Območja centralnih dejavnosti

GS Gospodarska zona
 P Površine z objekti na kmetijskih prelovališčih
 T Površine za turizem
 A Športni centri
 P Površine za oddih, rekreacijo in šport
 JA Druge urejene zelene površine
 P Parki
 P2 Površine zelenice
 PO Ostale prometne površine

SO Območja ekološke kakovosti
 P Površine razpisane posejave
 R Razpisane gradnje - zemljišča pod stavbo javnih območij stavbnih zemljišč (informacije o dejavnosti stavljajo)
 K1 OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
 K2 Najboljše kmetijske zemljišča
 D Druge kmetijske zemljišča
 G OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
 G Gozdna zemljišča
 V OBMOČJA VODA
 V Vodne površine
 OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
 P Površine navedenega področja prostora
 OO Ostale območja
 Topografski simbol za površine cest

Številka: 3507-172/2018-2, list: 2/2

Datum: 06.09.2018

352 -01/2019 -1

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNINE



PREDMETNA POSEST

Nepremičnina z ID znakom del stavbe 2412-98-10

NAROČNIK

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

DATUM VELJAVNOSTI POROČILA 17. 4. 2019

SKUPNA OCENJENA VREDNOST 64.700 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

Soseska:

Obravnavano stanovanje se nahaja v večstanovanjskem objektu, ki leži v centralnem delu naselja Komen. Obravnavan večstanovanjski objekt leži tik ob cestni povezavi Komen – Vojščica. Na zahodni strani ob objektu se nahaja zdravstveni dom, vzhodno tik ob objektu pa se nahaja še en večstanovanjski objekt. Večstanovanjski objekt v katerem se nahaja obravnavano stanovanje, je od občinske stavbe oddaljen približno 50 m.

Dostop do obravnavanega večstanovanjskega objekta:

Dostop do obravnavanega objekta je direktno iz dostopne asfaltirane cestne povezave Komen – Vojščica, preko zemljišča s parc. št. 3551/16 k.o. Komen, ki je v lasti Republike Slovenija.

Asfaltirana lokalna cesta – tik ob objektu:



2.4 Opis predmetne nepremičnine

Komunalna oprema

Obravnavan večstanovanjski objekt je priključen na vse razpoložljive komunalne priključke.

Tehnični opis

V tem poročilu je obravnavano stanovanje z ID znakom del stavbe 2412-98-10, z naslovom Komen 72 a, 6223 Komen.

Objekt s št. stavbe 98 je bil po podatkih GURS-a zgrajen v letu 1963 – to je stavba s štirimi nadstropji ter etažo pritličja, v kateri se nahajajo lastniške shrambe.

Obravnavano stanovanje se nahaja v četrtem nadstropju večstanovanjske stavbe – orientirano je na jugozahod.

Celoten objekt je zgrajen kot klasična masivna armiranobetonska in zidana konstrukcija, z leseno strešno konstrukcijo. Za povezavo posameznih etaž je izvedeno notranje stopnišče, v objektu ni osebne dvigala.

Obravnavano stanovanje trenutno ni v uporabi. V obravnavanem večstanovanjskem objektu in v obravnavanem stanovanju so zmontirana okna v PVC izvedbi, s termopan zasteklitvijo in zunanji polkni.

Kot finalni tlak je na hodniku in v kuhinji položen PVC tlak (ki je poškodovan in potreben menjave), v kopalnici in v WC-ju keramika, v ostalih prostorih pa klasični parket. Stene so slikopleskarsko obdelane, v kopalnici in v WC-ju so stene obložene z keramiko do višine 1,8 m. Notranja vrata so skupaj s podboji v leseni izvedbi, vhodna vrata so prav tako v navadni leseni izvedbi. Obravnavano stanovanje nima urejenega centralnega ogrevanja. Za obravnavan večstanovanjski objekt v katerem se nahaja obravnavano stanovanje je bila v septembru 2018 izdelana tudi energetska izkaznica, ki kaže na potrebno energetsko prenovu zunanjih sten in stropa proti podstrešju.

Stanovanje je potrebno prenove finalnih talnih in stenskih oblog ter ureditve ogrevanja.

Celoten objekt v katerem se nahaja obravnavano stanovanje še ni bil energetsko prenovljen.

Stanovanju pripada tudi lastniška shramba v kletni etaži. Shramba je obdana z armiranobetonskimi in lesenimi stenami in betonskim tlakom.

Parkiranje z avtomobilom je možno na skupnem parkirišču ob objektu.

Neto površine

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

Stanovanje (h=2,52 m):

- hodnik	9,00 m ²
- WC	1,50 m ²
- kopalnica	2,78 m ²
- kuhinja z jedilnico	8,43 m ²
- dnevna soba	17,30 m ²
- spalnica 1	10,66 m ²
- spalnica 2	15,80 m ²
- spalnica 3	11,80 m ²
Skupaj ogrevan del stanovanja	77,27 m ²

Neogrevan del stanovanja:

- balkon	3,63 m ²
- shramba	9,50 m ²
Skupaj neogrevan del stanovanja	$P_N = 13,13 \text{ m}^2$

Vse skupaj

$P_N = 90,40 \text{ m}^2$

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)
- prodajni pogoji, izdatki takoj po nakupu
- tržni pogoji (zaradi časovnih razlik)
- lokacija
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, fizično stanje)
- gospodarske značilnosti, uporabnost

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke seštevajo ali odštevajo, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente.