



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ŽUPANA

Številka: 478-0061/2019-0015

Datum: 30.01.2020

VSEM ZAINTERESIRANIM

ZADEVA: Rimski vrelec – odgovori na vprašanja v zvezi z Javnim zbiranjem ponudb za prodajo nepremičnin – 30.1.2020

Spoštovani,

Dne 27.01.2020 smo po elektronski pošti prejeli vprašanja, ki se nanašajo na objavljeno Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin, ki predstavljajo kompleks Rimski vrelec. V nadaljevanju vam skupaj z vprašanji pošiljamo odgovore v krepkem tisku.

Prejeli smo naslednja vprašanja:

1. *Prosim če nam lahko posredujete cenitveno poročilo nepremičnine. Predvsem nas zanima tržna in likvidacijska vrednost.*

Likvidacijska vrednost v cenitvenem poročilu ni ocenjena. Tržna vrednost nadrejene (lastninske) pravice na nepremičninah, ki so predmet prodaje, znaša zaokroženo 286.500 EUR. Prilagamo sklepno oceno iz cenitvenega poročila.

2. *Ali so kakšne posebne omejitve pri nakupu nepremičnine?*

V točki 5.13. javnega zbiranja ponudb je navedeno, da predkupna pravica na nepremičninah ne obstaja. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb so obremenjene, kot je navedeno v točki 5.7. javne objave, in sicer: *Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so obremenjene s hipoteko hipotekarnega upnika IIPM, inštitut imunopatologije in preventivne medicine, d.o.o. (razen parc. št. 491/1 k.o. 896 Kotlje). Občina Ravne na Koroškem bo s kupnino, ki jo bo prejela od kupca, dokončno poplačala terjatev navedenega hipotekarnega upnika in kupcu v roku 30 (tridesetih) dni po prejemu celotne kupnine skupaj z zemljiškoknjižnim dovolilom izročila tudi izbrisno dovoljenje navedenega hipotekarnega upnika, na podlagi katerega bo mogoč vpis lastninske pravice na bremen prostih nepremičninah v korist kupca.*

Overjeni izvirnik Izbrisnega dovoljenja z dne 19.10.2016 hipotekarnega upnika IIPM d.o.o. je deponiran pri notarki Nadi Kumar iz Ljubljane, in sicer od 19.10.2016, tako kot je bilo dogovorjeno v sklenjeni sodni poravnavi z IIPM d.o.o.

3. *Ali nam lahko posredujete povezavo ali kopijo dokumenta v zvezi s postopkom spremembe statusa zemljišča v občini Ravne?*

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) določa namen, vsebino in predpisuje postopek priprave sprememb/ dopolnitev občinskega prostorskega načrta v členih od 106-115. Povezava je na:



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ŽUPANA

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7341>.

4. Ali lahko posredujete vzorec pogodbe o nakupu nepremičnine, ki jo običajno uporabljate pri tovrstnih poslih?

Pogodba za prodajo Rimskega vrelca ni del javnega razpisa oz. ponudbene dokumentacije. Prodaja Rimskega vrelca se nekoliko razlikuje od premoženjsko pravnih poslov, ki jih občina običajno sklepa s pravnimi in fizičnimi osebami. Zaradi tega se bo od standardne pogodbe v vsebini in obsegu razlikovala tudi prodajna pogodba za prodajo Rimskega vrelca. Konkretna pogodba bo vsebovala večji del besedila iz javnega zbiranja ponudb (točki 5. in 7.). Pogodba ne bo vsebovala nobenih dodatnih obveznosti ali pravic obeh pogodbenih strank, kot je navedeno v javnem razpisu.

5. V kolikor bo naše podjetje izbrano kot zmagovalec na razpisu ali lahko v pogodbo vključite klavzulo, da bo občina Ravne sprejela zavezo, da bo na podlagi prošnje novega lastnika zemljišča sprožila postopek za spremembo statusa več zemljišč iz turističnega v industrijsko in mu boste pri tem nudili popolno podporo?

Občina Ravne na Koroškem je v točki 7.4. Javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin vključila naslednje besedilo: »V primeru v ponudbi izkazanega načrta po izvajanju druge dejavnosti, ki ni zajeta v obstoječem OPN, bo prodajalec začel postopek spremembe OPN in ga vodil s ciljem omogočiti ponudniku izvajanje dejavnosti, izkazane v ponudbi.«, ki ga namerava vključiti tudi v prodajno pogodbo.

6. Koliko časa (min-max) lahko traja postopek iz točke 3 glede na statistiko v zadnjem obdobju in vaše izkušnje v vaši občini?

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) se je začel uporabljati šele 1.6.2018. Uvedel je nekaj novosti in prave prakse glede časa trajanja postopka žal še ni. Vsekakor je postopek zahteven in časovno dolg, ocenjujemo, da lahko traja od 1,5 do 3 leta, odvisno tudi od tega, ali je v postopku samo ena pobuda-sprememba ali je sprememb več oz. je vključeno celotno območje občine.

7. Kakšna je statistika pozitivno rešenih vlog v občini Ravne glede na prošnje lastnikov za spremembo statusa zemljišča v preteklem obdobju? (pozitivno-negativne rešitve v odstotkih okvirno).

Določanje območij proizvodnih dejavnosti na območju občine je eden najtežjih postopkov, saj vključuje zahtevne okoljske postopke oz. celovito presojo vplivov na okolje. Podatkov o statistiki oz. uspešnosti vlog nimamo, saj v zadnjih desetih letih nismo načrtovali take vrste podrobne rabe na območju občine.

S spoštovanjem,

Pripravili:
Anita Potočnik Slivnik

mag. Vlasta Kupljen



Občina Ravne na Koroškem
Župan
dr. Tomaž ROŽEN

4.0 SKLEPNA OCENA (PRIMERNOST IZDELANE CENITVE)

Za oceno **tržne vrednosti** smo glede na vrsto nepremičnin in namen vrednotenja preverili možnost in primernost uporabe vseh treh načinov k izračunu vrednosti.

Ugotovili smo, da je v obravnavanem primeru primerna uporaba na donosu zasnovanega načina na podlagi predpostavke, da je objekt dokončan ter metoda preostanka vrednosti.

Z oceno vrednosti pravic na nepremičninah sem dobila naslednje vrednosti:

Ocenjeno po na donosu zasnovanem načinu	1.342.800,00	EUR
dokončanega objekta		
Preostanek vrednosti – dejansko stanje	286.500,00	EUR

Vrednost po na donosu zasnovanem načinu – njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, katere lahko poslovni objekt prinaša. Ključni element tega načina (kot so ocene tržnih najemnin, odbitek za neizkoriščenost, odbitek za neizterjavo najemnin in drugih stroškov, odbitek za tekoče poslovne odhodke in odbitek za rezervo) so ustrezno podprti še z razpoložljivimi tržnimi podatki. Ta način je osredotočen na večini pomembnih značilnosti investicij, ki investitorju prinašajo dohodek, potencialni dobiček iz rednega poslovanja.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic na predmetni nepremičnini, ki sem jo dobila z na donosu zasnovanem načinu na podlagi predpostavke, da je objekt dokončan ter metode preostanka vrednosti na dan 20. 9. 2019:

Tržna vrednost nadrejene (lastninske) pravice na nepremičnini, in sicer na kompleksu »RIMSKI VRELEC«, na parc. št.: 374, 375, 376, 377, 378, 379, 407, 419, 420, 421, 425, 430/3, 434/1, 435/1, 436, 437/1, 438/2, 439/3, 442/1 in 491/1, k.o. Kotlje na dan 20. 9. 2019 znaša zaokroženo:

286.500,00 €

Ocena vrednosti je narejena skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Šmartno pri Slovenj Gradcu, 20. 9. 2019

mag. Alenka URNAUT ROPOŠA, univ.dipl.gosp.inž.gradb.
Sodna cenilka za strokovno področje: GRADBENIŠTVO,
podpodročje: - nepremičnine