

JURČEK, trg. podjetje d.o.o.
Zalarjeva cesta 19, 1353 Borovnica
in
Jože Jurček
Zalarjeva cesta 19, 1353 Borovnica

11.3.2020
612-0002/2019-10

Občina Borovnica
Paplerjeva cesta 22
1353 Borovnica

Zadeva: Odkup poslovnih prostorov trgovine JURČEK in funkcionalnega zemljišča

V mesecu decembru smo kot poslovni partnerji pristopili k podpisu dokumenta **PISMO O NAMERI**, ki je datirano na 30.10.2019 in ima oznako 1012-0002/2019-1. Vsebina namere se nanaša na odkup poslovnih prostorov trgovine JURČEK in potrebnega funkcionalnega zemljišča za **primerno kupnino**. V smislu vsebine tega pisma je za kupca in prodajalca izraz primerna cena lahko le **poštena prodajna cena**.

V ponedeljek 9.03.2020 sem ob 11.30h prevzel priporočeno pismo s **ponudbo** Občine Borovnica pod številko 612-002/2019-8 za odkup najinih zgoraj opisanih nepremičnin za ceno

295.000,00 €.

Postavljen je rok za pisno posredovanje najine odločitve do srede 11.03.2020, zato v nadaljevanju utemeljujemo najino ponujeno ceno takole:

1. Obe uradni cenitvi izhajata iz definicije tržne vrednosti in pristopa primerljivih prodaj stanovanjskih in poslovnih površin v Sloveniji v obdobju 2015 do 2018 leta. Izbrana cenitvena metodologija nima prav nič skupnega z dogovorjeno **primerno ceno** iz pisma o nameri odkupa za konkretno nepremičnino.
2. Da je izbrana cenilna metodologija primerljivih prodaj nesprejemljiva lahko prav vsak zazna iz podatkov cenitve ing. Jakina iz oktobra 2019 in dejanskega stanja:
 - a) Upoštevani so bili primerljivi podatki za lokale:
 - Cankarjev trg na Vrhniki: 315,50 m², brez zemljišča, leto 1554,
 - Sušnikova ulica na Vrhniki: 116,90 m², brez zemljišča, leto 1914,
 - lokal v SPAR-u na Vrhniki: 140,70 m², brez zemljišča, leto 2007,
 - Stara cesta 4a na Vrhniki: 147,00 m², brez zemljišča, leto 1907.
 - b) Cenitvena vrednost je določena na osnovi ugotovljene koristne površine objekta 305,57 m² in brez upoštevanja nedokončanih prostorov v mansardi v velikosti 151,90 m².
 - c) Geodetska družba d.o.o. iz Ljubljane je 12.12.2019 izdelala geodetski elaborat za vpis stavbe **2004-1037** v kataster stavb iz katerega je razvidno 347,2 m² koristnih površin in 107,6 nedokončanega prostora v mansardi. Tako je razvidno, da v ceni ni

upoštevano 41,6 m² koristnih površin in 107,6 m² nedokončanega prostora v mansardi.

- d) V cenitvenem elaboratu tudi ni upoštevana površina dela parkirišča, ki predstavlja funkcionalno zemljišče prodajalne JURČEK v izmeri 348 m² (parcela 542/8, k.o. Borovnica).
- e) V primerjalnem izračunu tudi ni nikjer zaobsežena površina dvorišča bivše parcele št. 542/5 s površino 685 m².

Tako zbrani podatki so dali g. Debevec Janezu osnovo za določitev poštene prodajne cene ob upoštevanju dejanskih površin zemljišča in objekta. Ceno stavbnega zemljišča 98 €/m² sva postavila prodajalca, saj je bilo sosednje zemljišče prodano po 100 €/m², zazidljivo zemljišče velikost 1062 m² na Pakem pa po 79 €/m². Zato sva prodajalca trdno prepričana, da je izračunana poštena prodajna cena v znesku 411.117,00 € pravilna in jo je možno zagotavljati na vseh ravneh odločanja. Povprečna cena objekta s pripadajočim zemljiščem (faktor 3,06) znaša tako 904 €/m², kar je realni pokazatelj vrednosti nepremičnin v slovenskem prostoru.

f) Kupec naj pri tem še upošteva:

1. Nepremičnine se nahajajo v strogem centru naselja in Občine Borovnica, ki je namenjeno za potrebe centralnih dejavnosti (CU).
2. Objekt prodajalne JURČEK, vključno z zunanjo ureditvijo in komunalno opremo je zgrajen na osnovi PGD, PZI in PID dokumentacije z vsemi gradbenimi, uporabnimi in obratovalnimi dovoljenji, kar je bilo kupcu že izročeno 21.01.2020.
3. Obseg nepremičnin je določen z izdelavo geodetskega elaborata parcelacije in vpisa stavbe v kataster stavb in v vse predpisane evidence (kataster, zemljiška knjiga).
4. Predložena dokumentacija omogoča pogodbenim strankam takojšen pristop k sklenitvi **Prodajne pogodbe** in prevzem izpraznjenih prostorov, pripravo projektne dokumentacije in izvedbo vseh potrebnih del, ki so vezana na spremembo dejavnosti v predmetnem objektu.

Ne glede na vsa gornja naštetá dejstva pa sva si kot prodajalca vzela v razmislek poziv Občine za oblikovanje prodajne cene, ki bi bila sprejemljiva tudi za kupca.

Ob upoštevanju vseh pravic in obveznosti iz pravno veljavnega **Pisma o nameri** oblikujeva svojo ponudbo takole:

1. Prodajna vrednost po cenitvi Jakin
prevzeta tudi s strani kupca z dne 6.03.2020.....290.000,00 €
2. Razlika površin med geodetskim in
cenilnem elaboratom za objekt
41,6 m² x 949,05 €/m²..... 39.480,00 €
3. Površina zemljišča za parkirišče na parceli
št. 542/8 k.o. Borovnica
488 m² x 98 €/m².....47.824,00 €
4. Strošek izgradnje dodatne parkirne površine
z bet. tlakovci, vključno z odvodnjavanjem in
zgrajeno ponikovalnico

348 m² x 55 €/m²19.140,00 €

Skupaj 396.444,00 €

Po tem izračunu znaša povprečna cena zgrajenega objekta 872 €/m², pri čemer pa je potrebno upoštevati, da je v tej ceni upoštevana tudi površina funkcionalnega zemljišča, ki presega površino objekta s faktorjem 3,06 krat.

Vedno sva bila pripravljena podati kupcu vsa potrebna pojasnila iz te najine dokončne ponudbe. Vsa strokovna pojasnila pa Vam lahko nudi avtor nepremičninskega elaborata gospod Janez Debevec osebno na telefon 041749497 ali po e-pošti janez.debevec1@gmail.com

Ponudba je izdelana v treh izvodih, pri čemer prejme vsak pogodbenik po en izvod. Ob izročitvi ponudbe kupcu dne 11.03.2020, jo ta potrdi prodajalcu kot sprejem ponudbe.

Borovnica, 11.03.2020

JURČEK, d.o.o.

Direktorica:
Jurček Slavka

Jurček Jože

