




OBALNE LEKARNE KOPER
FARMACIE COSTIERE CAPODISTRIA



V00031189

	Občina Izola	Sig. zn.: 320704
Prejeto: 12.06.2019		Št. prilog:
Št. zad.: 3528-3/2019		
V seznaničev:		Vrednost:

OBČINA IZOLA

Spoštovani,

na vas, kot soustanoviteljico Obalnih lekarn Koper, se obračamo za podajo soglasja za nakup poslovnega prostora v objektu Zdravstvenega doma Izola in prilagamo Vlogo za podajo soglasja za nakup poslovnega prostora v objektu Zdravstvenega doma Izola in Cenitveni izračun.

S cenjenimi pozdravi,

Koper, 10.6.2019



mag. Katja Gombač Aver, mag. farm.
v.d. direktorice



OBALNE LEKARNE
FARMACIE COSTIERE
KOPER - CAPODISTRIA



OBALNE LEKARNE KOPER
FARMACIE COSTIERE CAPODISTRIA

OBČINA IZOLA

Gospod Danilo Markočič, župan

**ZADEVA: Vloga za podajo soglasja za nakup poslovnega prostora v objektu
Zdravstvenega doma Izola**

Spoštovani,

v mesecu maju 2019 smo prejeli ponudbo za nakup poslovnega prostora v Zdravstvenem domu Izola, Ulica Oktobrske revolucije 11, 6310 Izola.

Poslovni prostor s parkirnim mestom, v lasti gospe Vesne Dujc, Dolga reber 4, Koper, meri 72,8 m². Nahaja se v stavbi 2510, del stavbe 5 (ID 5531754), k.o. 2626 Izola, tik ob Lekarni Izola. S prostori lekarne se stika v dolžini polovice daljše stene lekarne in je z vhodom obrnjen proti zadnjemu parkirišču. Vrednost poslovnega prostora, po izvedeni uradni cenitvi, znaša 200.000 evrov.

Po seznanitvi, da je lastništvo poslovnega prostora urejeno in prosto bremen ter prostori namenjeni za izvajanje zdravstvene dejavnosti, ugotavljamo, da bi izvedba nakupa zagotovila prepotrebne dodatne prostore za nemoteno izvajanje lekarniške dejavnosti in nadaljnjo širitev storitev.

V Lekarni Izola v zadnjem petletnem obdobju beležimo rast tako izdaje zdravil na recept kot tudi izdaje medicinskih pripomočkov in prodaje izdelkov za podporo zdravljenja in ohranitev zdravja.

Prostore bi lahko že takoj uporabili kot pomožne prostore, v srednjeročnem obdobju pa bi jih skupaj z obstoječimi prostori preuredili v sodobno lekarno, primerno za izvajanje nadstandardne lekarniške obravnave.

V Obalnih lekarnah Koper smo pripravljeni financirati odkup in ureditev poslovnega prostora z lastnimi sredstvi iz presežka prihodkov nad odhodki preteklih let.

Na podlagi 11. člena Odloka o preoblikovanju javnega zavoda za lekarniško dejavnost Obalne lekarne Koper, z veljavnimi spremembami in dopolnitvami, ter 11. in 13. člena Statuta javnega zavoda Obalne lekarne Koper, lahko zavod pravne posle v zvezi z nakupom nepremičnin sklepa s soglasjem ustanoviteljice, na območju katere deluje lekarna, in na podlagi sklepa sveta zavoda.



OBALNE LEKARNE KOPER
FARMACIE COSTIERE CAPODISTRIA

Zaradi navedenega se na vas, kot soustanoviteljico Obalnih lekarn Koper obračamo, da nam podate soglasje za nakup poslovnega prostora.

Za ugodno rešitev naše vloge se vam zahvaljujemo in vas prijazno pozdravljamo.

Številka: 107-20/2019
Koper, dne 10.6.2019

mag. Katja Gombač Aver, mag. farm.
v.d. direktorice



OBALNE LEKARNE
FARMACIE COSTIERE
KOPER - CAPODISTRIA

V vednost:

- Urad za družbene dejavnosti

Priloge:

- Cenitveni izračun poslovnega prostora



ISO 9001 Q-1535

CENITVENI IZRAČUN

Predmet cenitve: **del stavbe št. 2510 – 5 k.o.Izola**, del stavbe za zdravstveno oskrbo ;
zasebna specialistična ambulanta za klinično psihologijo, Ulica oktobrske
revolucije 11, 6310 Izola

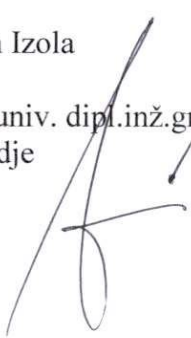
Namen cenitve : prodaja nepremičnine

Naročnik : Obalne lekarne Koper
Kidričeva ulica 2
6000 Koper

Lastnik : Vesna Dujc
Dolga reber 4
6000 Koper

Lokacija : Zdravstveni dom Izola

Ocenjevalec : Vitomir Mavrič univ. dipl.inž.gr.
Razgled 3 , Jagodje



Jagodje, 10.06.2019

I. UVOD:

Po naročilu Obalnih lekarn Koper, sem spodaj podpisani sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke izvršil oceno vrednosti za del stavbe št. **2510 – 5 k.o.Izola** v katerem se nahajajo prostori za zdravstveno dejavnost » Zasebna specialistična ambulanta za klinično psihologijo », ki se nahaja v pritličju stavbe Ulica oktobrske revolucije 11, Izola.

Nepremičnina je bila zgrajena leta 2003 na stavbnih parcelah št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4, 2354/6 vse k.o. Izola in je locirana v mestnem središču Izole (Zdravstveni dom Izola). Vsebina izrabe prostora je območje centralnih dejavnosti, stavba je opremljena z prometnimi površinami za mirujoči in aktivni promet, ter ima v kleti izvedeno vkopano garažo ;

Nepremičnina leži ob asfaltirani mestni ulici, opremljene s hodniki za pešce, parkirišči, zelenicami, javno razsvetljavo in urejeno odvodnjavanje prometnih površin.

V kompleksu so izvedene naslednje komunalne naprave:

- vodooskrbno distribucijsko omrežje;
- hidrantno omrežje – protipožarno ;
- električno distribucijsko omrežje;
- telefonsko omrežje ;
- kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu;
- CATV omrežje ;

Poslovnim prostorom pripada sorazmerni del skupnih prostorov podobjektom ter stavbnega in funkcionalnega zemljišča, ki služi objektu za njegovo predvideno rabo.

Naročnik potrebuje cenitev , ker želi del stavbe št. **2510 – 5 k.o.Izola** kupiti, ter razširiti svojo obstoječo lekarniško dejavnost v obravnavane prostore.

II. PODATKOVNA BAZA:

1. Opis objekta – prostorov :

Objekt je zasnovan sodobno in izveden s sodobnimi materiali. Temeljenje je izvedeno z arm. bet.pasovnimi temelji, preko katerih je izvedena arm. bet. kletna membranska konstrukcija. Nad temelji je izvedena nosilna arm. bet. skeletna konstrukcija; medetežne konstrukcije so monolitne arm. bet. izvedene na licu mesta. Strešna konstrukcija je a.b. ravna, prekrita s kovinskimi paneli dbeline 10 cm. Dostopni hodniki in stopnišča so notranji . Nosilni in zunanji zidovi so izvedeni klasično z modularnimi opečnimi votlaki.

Kritina je opremljena s kleparskimi izdelki iz eloksirane pločevine. Predelne stene so izvedene iz mavčnih plošč z vmesno izolacijo iz mineralne volne. Okna so iz eloksiranega Al. zastekljena s termopan zasteklitvijo in vgrajenimi senčili. Enake izvedbe so zunanja vrata, notranja pa so suhomontažna furnirana. Tlaki v sanitarijah, garderobi in čakalnici so obloženi s keramično talno oblogo, v ostalih prostorih pa z laminatno oblogo. Strop je izveden kot spuščeni ARMSTRONG strop. Stene v sanitarijah in garderobi so obložene s stensko keramiko.

Opečni zidovi so obdelani s klasičnimi ometi, betonske in mavčne površine pa so gletovane in barvane z disperzijskimi barvami.Toplotna izolacija strehe zadovoljuje standardom. Parapeti so zaključeni s poliranimi kamnitimi policami.



Ogrevanje prostorov je urejeno s centralno kotlarno na lahko gorivo za celotni šolski in zdravstveni kompleks z Al radiatorji v prostorih, hlajenje je urejeno z 2 kom SPLIT napravo z zunanjo in notranjima enotama v prostorih.

Prostori so priključeni na centralni ventilacijski sistem zdravstvenega doma z vgrajenimi lastnimi regulacijami.

Vertikalna komunikacija je zagotovljena z osebnim dvigalom in notranjim dvoravnim stopniščem.

Struktura prostorov za zdravstveno dejavnost je naslednja :

vetrolov, čakalnica, garderoba za zaposlene s sanitarijami, sanitarije za paciente, čajna kuhinja, sestrška soba, ordinacija. V kleti ima ambulanta svoje lastno parkirno mesto.

Popis opreme prostorov za zdravstveno dejavnost :

Čajna kuhinja je opremljena z el. štedilnikom, hladilnikom, pomivalnim koritom in visečimi kuhinjskimi elementi ;

Garderoba za zaposlene : 1 kom umivalnik z omarico v predprostoru, etažera, ogledalo, sanitarno opremo, 1 kom komplet WC,

Sanitarije pacienti : 1 kom umivalnik v predprostoru, etažera, ogledalo, sanitarno opremo, 1 kom komplet WC,

Popis instalacij :

- Centralno ogrevanje s kalorimetri
- Elektro instalacije z lastnimi meritvami
- Vodovodna instalacija z lastnimi meritvami
- Prezračevalni sistem z lastno regulacijo

2. Lastništvo : po zemljiškoknjižnem izpisku z dne 6.6.2019
Vesna Dujc, Dolga reber 4, 6000 Koper do 1/1.

3. Izračun neto koristnih površin izmerjenih na licu mesta :
Prostori za zdravstveno dejavnost dela stavbe 2626 – 2510 – 5 :

prostor	površina v m ²
vetrolov	3,15
čakalnica	6,30
sanitarije pacienti	3,90
sanitarije osebje	3,70
čajna kuhinja	1,50
arhiv	5,70
sestrška soba	8,20
ordinacija	27,00
skupaj	59,45

III. IZBIRA PRISTOPA OCENE TRŽNE NAJEMNINE :

Metoda ocenjevanja :

V praksi poznamo dva načina tržnega vrednotenja nepremičnin in sicer:

1. Pristop primerljivih prodaj ;
2. Na donosu zasnovani način ;

V našem primeru izvedem cenitev po pristopu primerljivih najemnin, ker gre za neprofitno dejavnost v prostorih za zdravstveno dejavnost.



Analiza realiziranih prodaj za prostore za zdravstveno dejavnost v primerljivem letu 2018 :

Id. posla	lokacija	velikost	prodajna cena	Eur/m ²
344483	Izola	109,60 m ²	155.000,00 €	1.414,00
372379	Izola	83,40 m ²	127.108,00 €	1.524,00
363834	Rogaška slatina	65,70 m ²	250.000,00 €	3.805,00
Povprečna cena	2.248,00			

Gornje vrednosti ne vsebujejo DDV !

Prilagoditve :

Id. posla	velikost	lokacija	zastaranje	opremljenost
344483	1,10	1,10	1,00	1,35
372379	1,10	1,10	1,00	1,35
363834	1,00	1,00	0,95	1,10
	1,067	1,067	0,983	1,267
Prilagojena cena €/m²	2.248,00 x 1,42 =3.192,00 €/m²			

Uporabna površina : 59,45 m²

Vrednost dela stavbe 2626 – 2510 – 5 : 59,45 x 3.192,00 = 189.764,40€

Vrednost 1 kom PM v podzemni garaži : 12.000,00 €

Skupaj : 201.764,40 €

IV. SKLEP O KONČNI VREDNOSTI:

Kot izhaja iz cenilne analize smo analizirali vrednosti realiziranih primerljivih prodaj . Analizirani so bili trije nivoji sklenjenih kupoprodajnih pogodb prostorov za zdravstveno dejavnost doseženih v letu 2018.

Primerjani so bili prostori za zdravstveno nego zgrajeni v letu 2000-2003, kar predstavlja ekvivalentno starost primerjalnih nivojev, razen posla št. 363834, kjer so šli v prodajo prostori zgrajeni leta 2018. V prilagoditvah so bili upoštevani naslednji elementi : velikost, lokacija, zastaranje ter opremljenost z instalacijami ter njihova avtonomnost delovanja.

KONČNA VREDNOST dela stavbe št. 2626 – 2510 – 5 na dan 10.6.2019 znaša

200.000,00 €
=====

Z besedo : dvestotisoč00/100€

V znesku ni zajet predpisani DDV !



VI. IZJAVA CENILCA :

Spodaj podpisani sodni izvedenec in cenilec izjavljam:

- da sem pri izdelavi cenitve upošteval Kodeks članov združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev za gradbeno stroko ; (SICGRAS);
- da nisem v nikakršnem sorodstvenem ali kakršnem koli drugem razmerju z naročniki cenitve ;
- da sem pri izdelavi cenitve upošteval veljavni standard SIST ISO 9836 in SPS-2 (Ur.l.R.S. št. 56/01);
- da sem izvršil ogled nepremičnine 6.6. 2019;
- da sem uporabil cenovne vire : portal CENILEC/SICGRAS;
- da sem podatke potrebne za izdelavo cenitve povzel iz portala GURS;
- da sem upošteval standarde MSOV 2018, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2018 ;
- da sem upošteval vse podatke, ki sem jih pridobil od naročnika in lastnika nepremičnine in jih uporabil v cenitvi v dobri veri;



Priloga 1 ortofoto dela stavbe št. 2626 – 2510 – 5 :



Priloga 2 podatki o delu stavbe št. 2626 – 2510 – 5 :

Priloga 3 zemljiškoknjižni izpisek dela stavbe št. 2626 – 2510 – 5 :

6.6.2019 - 16:17

VRHOVNO SOBOŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 6.6.2019 - 16:17:05

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2626-2510-5
katastrska občina	2626 IZOLA stavba 2510 del stavbe 5 (ID 5531754)
vrsta:	6 - glej opis
opis:	se vpiše identifikator posameznega dela stavbe št. 2626-2510-005 na parc. št. 2018/1 in 2018/2, 2018/3, 2018/4 in 2354/6 k.o. Izola. Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine št. 455-5/2004 z dne 22.12.2005, odločbe GURS, OGU Koper št. 90332-00047/2004 z dne 27.1.2004, sklepa GURS, OGU Koper št. 90332-00047/2004-3 z dne 19.5.2004 in sklepa GURS, OGU Koper št. 90332-00047/2004-4 z dne 4.10.2005
naslov:	klet v prvi in poslovni prostor v drugi etaži

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba:	Klinika, ambulanta
številka etaže:	2
neto tlorisna površina (m ²):	72,8
številka stanovanja	5

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	197/10000
na nepremičnini:	katastrska občina 2626 IZOLA stavba 2510 (ID 5383925)
ID pravice	9939939
2. vrsta pravice:	107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini
delež:	226/10000
na nepremičnini:	katastrska občina 2626 IZOLA stavba 2510 del stavbe 13 (ID 5531763)
ID pravice	10448858

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	9511470
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	1403951*****
osebno ime:	Vesna Dujc
naslov:	Dolga reber 004, 6000 Koper - Capodistria
začetek učinkovanja vpisa imetnika	27.06.2008 11:00:00

stran 1 od 2



Priloga 4 fotografije stanja dela stavbe št. 2626 – 2510 – 5 :



sestrska soba



sanitarije pacienti



čakalnica



arhiv



čajna kuhinja



sanitarije personal





ordinacija 1. del



ordinacija 2.del



Priloga 5 tloris dela stavbe št. 2626 – 2510 – 5 :

