OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: http://www.izola.si/

Številka: 478-253/2016
Datum: 7.9.2016

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za nepremičnine s parc.št. 4163 k.o. Malija ter 3002, 3189 vse k.o. Cetore

Državni zbor Republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15, v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 17.11.2010.

Na podlagi tretjega odstavka 14. člena ZSPDSLS o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14), je Občinski svet Občine Izola tisti, ki odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, posledično pa odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

Predmet prodaj so nepremičnine v lasti občine Izola na Šaredu, in sicer:

a) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/3, k.o. Malija v izmeri 994 m2;
b) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/5, k.o. Malija v izmeri 610 m2;
c) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/6, k.o. Malija v izmeri 556 m2;
d) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/7, k.o. Malija v izmeri 594 m2;
e) Del nepremičnine s parc. št. 3002, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3002/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3002/3, k.o. Cetore v izmeri 1.326 m2;

f) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/3, k.o. Cetore v izmeri 397 m2;
g) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/4, k.o. Cetore v izmeri 553 m2;
h) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/5, k.o. Cetore v izmeri 563 m2;
i) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/6, k.o. Cetore v izmeri 612 m2;
j) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/7, k.o. Cetore v izmeri 613 m2;
k) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/9, k.o. Cetore v izmeri 508 m2.

Nepremičnine navedene so uvrščene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2016 s spremembami in dopolnitvami, in sicer pod točko B - zemljišča, pod zaporednimi številkami 48, 49 in 74.

Cilj prodaje navedenih nepremičnin je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja z optimalnimi ekonomskimi učinki. Sredstva, pridobljena s prodajo nepremičnin bodo namensko uporabljena za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Izola.

Kot izbrano metodo se v konkretnem primeru, skladno z 20. in 21. členom ZSPDSLS, izbere metodo javne dražbe, saj je tako zagotovljena preglednost postopkov ter se upošteva cilj ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem.

Nepremičnine so bremen proste, njihov zemljiškoknjižni in dejanski lastnik je Občina Izola.

Vrednost nepremičnin je ocenil sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Igor Zabukovec, Ocena tržne vrednosti nepremičnin z dne 6.9.2016.

S strani cenilca ocenjene vrednosti, ki veljajo kot izklicne cene za javno dražbo, so sledeče:

a) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/3, k.o. Malija v izmeri 994 m2, za izklicno ceno 107.965,00 EUR oz. 114,37 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
b) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/5, k.o. Malija v izmeri 610 m2, za izklicno ceno 77.309,00 EUR oz. 126,73 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
c) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/6, k.o. Malija v izmeri 556 m2, za izklicno ceno 70.810,00 EUR oz. 127,35 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);

d) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/7, k.o. Malija v izmeri 594 m2, za izklicno ceno76.020,00 EUR oz. 127,98 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
e) Del nepremičnine s parc. št. 3002, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3002/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3002/3, k.o. Cetore v izmeri 1.326 m2, za izklicno ceno 163.288,00 EUR oz. 123,14 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
f) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/3, k.o. Cetore v izmeri 397 m2, za izklicno ceno 49.051,00 EUR oz. 123,55 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
g) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/4, k.o. Cetore v izmeri 553 m2, za izklicno ceno 65.465,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
h) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/5, k.o. Cetore v izmeri 563 m2, za izklicno ceno 66.649,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
i) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/6, k.o. Cetore v izmeri 612 m2, za izklicno ceno 72.448,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
j) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/7, k.o. Cetore v izmeri 613 m2, za izklicno ceno 72.567,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
k) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/9, k.o. Cetore v izmeri 508 m2, za izklicno ceno 58.297,00 EUR oz. 114,75 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec).

Javna dražba bo izvedena pod enakimi splošnimi pogoji, kot so že bili potrjeni na 12. redni seji občinskega sveta dne 26.5.2016 in sicer pod točko 10.a) - I.faza prodaje zemljišč na Šaredu.

Po izvedeni javni dražbi bo strokovna služba dopolnila besedilo pravnega posla, ki je predmet odločanja, in sicer z osebnimi podatki dražitelja oz. kupca, ki bo ponudil najvišjo izklicno ceno, s katerim bo izvedena prodaja predmetnih nepremičnin.

Glede na navedeno predlagamo članom občinskega sveta, da potrdi besedilo pravnega posla v predlagani obliki in pooblasti župana za sklenitev pravnega posla.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Patricija Fabijančič Močibob
Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve

Bojan Medica
Vodja UUOP

Župan
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- predlog pravnega posla,
- predlog sklepa,
- grafični prikaz nepremičnin, ki so predmet prodaj,
- zemljiškoknjižni izpisek,
- ocena tržne vrednosti.

Osnutek!

OBČINA IZOLA-COMUNE DI ISOLA, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan mag. Igor KOLENC, (v nadaljevanju: prodajalka)
matična številka: 5874190, ID za DDV: SI16510801

in

_____, EMŠO: _____, davčna številka:_____
(v nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju ZSPDSLS) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014 v nadaljevanju: Uredba), naslednjo

P R O D A J N O P O G O D B O

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjižna in dejanska lastnica nepremičnin, posameznih delov:

a) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/3, k.o. Malija v izmeri 994 m2;
b) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/5, k.o. Malija v izmeri 610 m2;
c) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/6, k.o. Malija v izmeri 556 m2;
d) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/7, k.o. Malija v izmeri 594 m2;
e) Del nepremičnine s parc. št. 3002, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3002/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3002/3, k.o. Cetore v izmeri 1.326 m2;
f) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/3, k.o. Cetore v izmeri 397 m2;
g) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/4, k.o. Cetore v izmeri 553 m2;

h) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/5, k.o. Cetore v izmeri 563 m2;
i) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/6, k.o. Cetore v izmeri 612 m2;
j) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/7, k.o. Cetore v izmeri 613 m2;
k) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/9, k.o. Cetore v izmeri 508 m2;

- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2016 s spremembami in dopolnitvami, vpisana pod točko B - zemljišča, pod zap. št. 48, 49 in 74;
- je Občinski svet občine Izola na svoji ____ redni seji dne _____potrdil pravni posel v predlagani obliki;
- je prodajalka za prodajo nepremičnine iz prve alineje tega člena objavila javno dražbo, ki je bila objavljena na spletnih straneh občine Izola dne _____ ter jo opravila dne _____;
- je kupec na javni dražbi uspel kot najugodnejši dražitelj.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen proste nepremičnine:

a) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/3, k.o. Cetore v izmeri 994 m2;
b) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/5, k.o. Cetore v izmeri 610 m2;
c) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/6, k.o. Cetore v izmeri 556 m2;
d) Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/7, k.o. Cetore v izmeri 594 m2;
e) Del nepremičnine s parc. št. 3002, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3002/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3002/3, k.o. Cetore v izmeri 1.326 m2;
f) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/3, k.o. Cetore v izmeri 397 m2;
g) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/4, k.o. Cetore v izmeri 553 m2;
h) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/5, k.o. Cetore v izmeri 563 m2;

i) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/6, k.o. Cetore v izmeri 612 m2;
j) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/7, k.o. Cetore v izmeri 613 m2;
k) Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/9, k.o. Cetore v izmeri 508 m2;

kupec pa kupuje navedeno nepremičnino/e do celote.

3. člen

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je določena na podlagi najvišje cene, ki jo je podal najugodnejši dražitelj oz. kupec in znaša _____ EUR (brez DDV).

4. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je kupec prodajalcu dne_____ že plačal varščino v višini 10 % izklicne cene, kar znaša_____EUR (znesku je potrebno prišteti še DDV).

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se varščina všteje v kupnino.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati kupnino iz 3. člena te pogodbe v 15 dneh od podpisa prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa, na podračun zakladniškega računa prodajalke št. 01240-0100006381, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Prodajalka se zaveže kupcu na dan podpisa pogodbe izstaviti račun za znesek, naveden v prejšnjem členu te pogodbe.

Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bo izpolnil v roku iz prvega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

Stroški postopka znašajo _____ EUR (brez DDV), za kar bo kupcu izstavljen poseben račun.

5. člen

Prodajalka se zavezuje, da bo po plačilu kupnine in vseh ostalih obveznosti s strani kupca, letemu izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

6. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da velja ta pogodba 30 dni od podpisa. V primeru, da kupec v tem roku ne poravna kupnine v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.

7. člen

Kupec pa se s podpisom te pogodbe zavezuje v roku 15 dneh od podpisa te pogodbe poravnati akontacijo komunalnega prispevka v znesku _____ in sicer na račun Občine Izola, št.: 01240-4406223314, prihodki od komunalnih prispevkov s sklicno številko št: sklicna številka: 11 75396-7141050-2016.

Stranki sta sporazumni, kupec pa se izrecno strinja, da je plačilo akontacije iz prejšnjega odstavka bistvena sestavina te pogodbe.

8. člen

Kupcu je znana, lega, velikost in kakovost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, zato ne bo zoper prodajalko iz tega naslova uveljavljal nikakršnih zahtevkov.

V kolikor se na ali v nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, nahaja kakršen koli vod/naprava komunalne javne infrastrukture, kupec brezpogojno dovoljuje dostop do le-tega, izključno zaradi vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare. Kupec se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v kolikor bi se na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe izkazala potreba po javni infrastrukturi, občini Izola dati brezplačno služnost za ureditev potrebne infrastrukture. Služnost ne sme prekomerno posegati v lastninsko pravico kupca, pri čemer prekomernost pomeni onemogočanje gradnje, ki jo dopušča prostorski akt.

Upravljavec oz. vzdrževalec je dolžen po izvedenem posegu vzpostaviti prvotno stanje na nepremičnini.

9. člen

Stranki sta soglasni, da se na nepremičnini, ki je predmet pogodbe, ustanovi predkupna pravica za dobo 10 let v korist Občine Izola, Sončno nabrežje 8, Izola.

10. člen

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo, davčne pristojbine ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

11. člen

Pogodba je napisana v 3 (treh) enakih izvodih, od katerih prejmeta prodajalka in kupec en izvod, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 478-253/2016

Datum:

Prodajalka: Kupec:
Občina Izola – Comune di Isola
Župan
mag. Igor KOLENC

Osnutek

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF, v nadaljevanju ZLS), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14), je Občinski svet občine Izola na svoji _____ seji dne ____sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje predlagani pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot prodajalko in najugodnejšim dražiteljem, kot kupcem za nepremičnine, kot sledi:

Nepremičnine:

- Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/3, k.o. Malija v izmeri 994 m2, za izklicno ceno 107.965,00 EUR oz. 114,37 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/5, k.o. Malija v izmeri 610 m2, za izklicno ceno 77.309,00 EUR oz. 126,73 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/6, k.o. Malija v izmeri 556 m2, za izklicno ceno 70.810,00 EUR oz. 127,35 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 4163, k.o. Malija, oz. z ID znakom 2628-4163/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 4163/7, k.o. Malija v izmeri 594 m2, za izklicno ceno76.020,00 EUR oz. 127,98 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 3002, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3002/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3002/3, k.o. Cetore v izmeri 1.326 m2, za izklicno ceno 163.288,00 EUR oz. 123,14 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/3, k.o. Cetore v izmeri 397 m2, za izklicno ceno 49.051,00 EUR oz. 123,55 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);

- Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/4, k.o. Cetore v izmeri 553 m2, za izklicno ceno 65.465,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/5, k.o. Cetore v izmeri 563 m2, za izklicno ceno 66.649,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/6, k.o. Cetore v izmeri 612 m2, za izklicno ceno 72.448,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/7, k.o. Cetore v izmeri 613 m2, za izklicno ceno 72.567,00 EUR oz. 118,38 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec);
- Del nepremičnine s parc. št. 3189, k.o. Cetore, oz. z ID znakom 2715-3189/0-0, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko 3189/9, k.o. Cetore v izmeri 508 m2, za izklicno ceno 58.297,00 EUR oz. 114,75 EUR/m2 (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec).

2.

Sredstva pridobljena s prodajo nepremičnin iz prvega člena tega sklepa bodo namenjena za ureditev komunalne infrastrukture območja na Šaredu, skladno z OPPN Šared.

3.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, da pravni posel dopolni z manjkajočimi podatki.

4.

Občinski svet občine Izola pooblašča župana občine Izola za podpis predmetnega pravnega posla.

5.

Pravni posel mora biti sklenjen v roku enega leta od 6.9.2016.

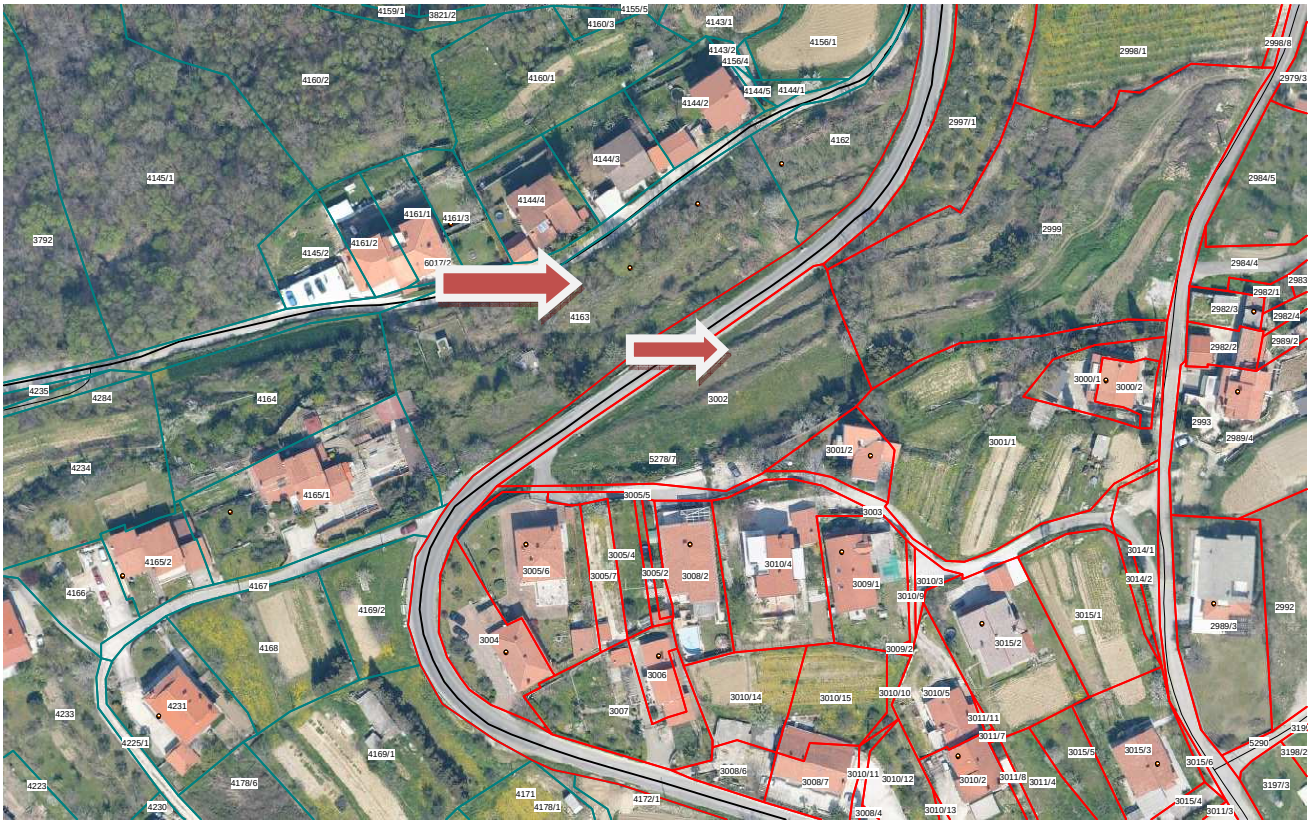
6.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Župan
mag. Igor KOLENC

Vročiti:

- zadeva št.: 78-253/2016


4159/1
3821/2
4155/5
4160/3
4143/1
4156/1
4143/2
4156/4
2998/1
2998/8
2979/3
4160/2
4160/1
4144/5
4144/1
4144/2
4162
2997/1
4144/3
4145/1
2984/5
4144/4
4161/1
4161/3
3792
4161/2
4145/2
2999
2984/4
6017/2
2983
2982/1
2982/3
2982/4
4163
2989/2
2982/2
4235
4284
4164
3002
3000/1
3000/2
2993
2989/4
3001/1
5278/7
3001/2
4234
4165/1
3005/5
3003
4165/2
3005/4
3014/1
3005/6
3005/7
3005/2
3008/2
3010/4
3009/1
3010/3
3014/2
4166
4167
4169/2
3010/9
3015/1
2992
2989/3
4168
3004
3009/2
3015/2
3006
3010/14
3010/15
3010/10
3010/5
4233
4231
3007
3011/11
3011/7
4225/1
4169/1
3015/5
3015/3
3015/6
4223
4178/6
3008/6
3008/7
3010/11
3010/12
3010/2
3011/8
3011/4
3197/3
4171
4178/1
4172/1
3008/4
3010/13
3015/4
3011/3

4172/1
4178/14
4178/22
4178/1
4178/25
4178/12
4178/10
4178/23
4490/5
4178/20
4178/11
4172/3
4178/9
4172/2
4178/8
4176/2
3012/4
3011/10
4174
4178/5
3012/1
3011/17
3012/2
3016/8
3011/9
5278/7
3011/18
3016/7
4178/2
3016/6
3011/12
3011/15
2993
3016/5
3016/1
3016/4
4178/3
4178/4
3016/3
3016/2
3020/4
5295
3018/1
3018/2
4179
3019
3020/3
3021
3020/2
3011/3
3011/1
3195/3
3195/2
3194/5
3194/3
3195/1
3194/6
3194/4
3193/1
3193/3
3189
3188/1
3186/1
3186/3
3186/2
3187
3182
3181
3183
3184
3197/2
3197/1
3196/1
3196/2
3199/1
3199/2
3205/5
3209/1
3209/2
3209/3
3205/4
3204/1
3205/6
3208/5
3204/2
3205/1
3208/1
3208/4
3206/4
3206/5
3206/3
3193/4
3207/2
3193/2
3208/3
3176/4
3176/2
3192
3191/2
3191/1
3190
3191/3
3185
3176/1
3177

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2016 - 14:58:18

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2628-4163/0-0

parcela št. 4163/0 **k.o.** 2628 - MALIJA (ID 2597900)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6227257
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: Sončno nabrežje 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2016 - 14:59:06

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2715-3002/0-0

parcela št. 3002/0 **k.o.** 2715 - CETORE (ID 393115)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6734251
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: Sončno nabrežje 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2016 - 14:59:40

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2715-3189/0-0

parcela št. 3189/0 **k.o.** 2715 - CETORE (ID 4004792)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6732295
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: 5874190000
   firma / naziv: OBČINA IZOLA
   naslov: Sončno nabrežje 008, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.09.2014 10:12:20

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16754057	24.10.2014 09:18:20	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16754057
čas začetka učinkovanja 24.10.2014 09:18:20
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **parcela št.** 3189/0 **k.o.** 2715 - CETORE (ID 4004792)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe ustanovitvi služnosti z dne 19.5.2014 se vpiše služnostna pravica izgradnje, upravljanja in vzdrževanja srednjenapetostnega in nizkonapetostnega kablovoda v kabelski kanalizaciji dolžine 10 m, ter služnostna pravica upravljanja in vzdrževanja dveh obstoječih drogov nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja in obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega voda dolžine 60 m, vse po trasi in obsegu, kot je razvidno iz načrta 4. NČ. EL. INŠT. IN EL. OPREME, ki je del PGD št. PD.K13.011 in ki ga je aprila 2013 izdelal Elektro Primorska, podjetje za distribucijo električne energije d.d.
imetnik:

1. matična številka: 5229839000
   firma / naziv: ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
   naslov: Erjavčeva ulica 022, 5000 Nova Gorica

začetek učinkovanja vpisa imetnika 24.10.2014 09:18:20

zveza - ID osnovnega položaja:

6732295

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

Sodni cenilec gradbene stroke:
ZABUKOVEC IGOR
gr.ing.,dipl.ekon.

gsm:031-658-014
Dekani 303
6271 DEKANI

zadeva:
OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
(upoštevaje specifične okoliščine)

predmet ovrednotenja (nove označbe parcel) ;

1.	**parcela št. 4163/3, k.o. Malija..... 994m2**	**15**
2.	**parcela št. 4163/5, k.o. Malija.....610m2**	**14**
3.	**parcela št. 4163/6, k.o. Malija.....556m2**	**13**
4.	**parcela št. 4163/7, k.o. Malija.....594m2**	**12**
5.	**parcela št. 3002/3, k.o. Cetore.....1326m2**	**17**
6.	**parcela št. 3189/3, k.o. Cetore.....397m2**	**198**
7.	**parcela št. 3189/4, k.o. Cetore.....553m2**	**199**
8.	**parcela št. 3189/5, k.o. Cetore.....563m2**	**200**
9.	**parcela št. 3189/6, k.o. Cetore.....612m2**	**201**
10.	**parcela št. 3189/7, k.o. Cetore.....613m2**	**202**
11.	**parcela št. 3189/9, k.o. Cetore.....508m2**	**203**

naročnik:
Občina Izola
Sončno nabrežje 8, 6310 Izola
Id ddv SI16510801

Dekani, 06.09.2016

A. UVOD:

S strani predstavnika Očine Izola g. Medica Bojan-a , mi je naročena izvedba ovrednotenja, v naslovu navedenih parcele.
S strani naročnika sem dobil tudi delovni dokument ;

- »MOŽNOST GRADNJE stavb.št. 12-15 (OPPN Šared)«
- »MOŽNOST GRADNJE stavb.št. 17 (OPPN Šared)«
- »MOŽNOST GRADNJE stavb.št. 198-207 (OPPN Šared)«

Ogled sem opravil dne 01.09.2016, na vseh lokacijah – območjih, ki so predmet vrednotenja.

Namen tega vrednotenja je za potrebe prodaje nepremičnin na javni dražbi.

Podlaga vrednosti je v izhodišču osnovi tržne vrednosti

Standard je v osnovi MSOV 1 (MSOV 2013).

OPOMBA;
Ocenjevane nepremičnine imajo določeno specifiko , ki izhaja iz lastništva oz. statusa prodajalca. Navedeno se nanaša na dejstvo, da se na dosežene vrednosti (po dražbi, ali direktni prodaji) obračuna še DDV v višini 22%, kar za kupca predstavlja (skupaj s osnovno vrednostjo nepremičnine in vrednostjo DDV) - končno vrednost. Vrednosti iz primerjav, ki so podane v cenitvi se nanašajo na končne vrednosti za kupca. Glede na navedeno, pri izračunih , ki izhajajo iz končne vrednosti po sistemu primerljivih vrednosti upoštevam vrednost DDV kot korekcijo vrednosti, ki jih pridobim na osnovi primerljivih vrednosti.
Posebej upoštevam tudi specifiko iz naslova diskonta, glede na večjo količino ponudbe zemljišč, ter vrednost , ki izhaja iz oportunitetnih stroškov, do trenutka pričetka rabe (komunalno opremljanje- nujni del) – vse , kot ocena.

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument (po MSOV 103), prilagojen zahtevam in potrebam naročnika, upoštevaje časovno optimizacijo, kratek rok izvedbe in razpoložljive resurse za potrebe vrednotenja. Obseg dela (MSOV 101) izhaja iz informacije pridobljenih s strani naročnika- ter pri ovrednotenju iz informacije pridobljenih prek spletnih virov CGS (vir GURS) in SLO nep. ter ostali javno dostopnih virov ter že opravljenih ovrednotenj v maju 2016.

Omejitveni pogoji – Nepremičnina se vrednoti, kot bremen in služnosti prosta, vključno s vsemi izvedenimi pravicami , ki imajo učinek na lastninsko pravico. Podatki o površini so privzeti neposredno s strani naročnika. Parcele se vrednotijo, pod predpostavko, da imajo vse stik z javno potjo. Po navedbah naročnika na parcelah ni omejitev s strani kulturno varstvenih zahtev ali pogojev, ter da so vse parcele zmožne gradnje stanovanjskih objektov.

Končna vrednost je podana na strani **10** in velja na datum cenitve.

Postopek izvedbe ocenitve – pridobivanje razpoložljivih podatkov , ogled, pridobivanje primerljivih informacij, poizvedovanja, in izvedba ovrednotenja po metodi primerljivih vrednosti. Metodo reziduala ne uporabim, ker bi lahko bila zavajujoča. Razlog je povsem preprost. Preference investitorjev individualnih stanovanjskih objektov se spreminjajo. Vse več

je gradnje izrazito enodružinskih individualnih enot, površina individualnih stanovanjskih objektov se glede na preteklo obdobje manjša. Konstrukcijsko se vse bolj posega po montažni in pasivni gradnji, ter alternativnih rešitvah. Za metodo reziduala pa je potrebno (poleg stroška izvedbe take nepremičnine) imeti na volje tudi prodajno stran, torej vrednosti takih nepremičnin (v zaključeni fazi). Teh na trgu ni oz. morebitne vrednosti zajemajo tudi druge atribute, ki so večkrat vezani na okoliščine izven območja pojma »nepremičnine«, kot gradbe v prostoru.
Skratka – sentiment investitorjev, ki so po mojem prepričanju pretendenti na taka zemljišča so glede na dosedanje izkušnje – spremenjeni. Pa tudi sicer so sedanji znaki oživljanja trga nepremičnin nejasni, kratkotrajni, ter se nanašajo predvsem na manjše enote.
Glede na navedeno upoštevam tako le metodo primerljivih vrednosti za parcele, zmožne gradnje, na nekoliko širšem območju – upoštevaje prilagoditve.
Torej – metoda najboljše možne rabe je definirana v samih pogojih za oblikovanje, metoda reziduala pa bi lahko glede na nedoločnike in uporabo nadalnjih bodočih dogodkov bistveneje kazila tako pridobljene končne vrednosti.

Za ovrednotenje sem uporabil še smiselno :

- Primerjave na podlagi zbranih podatkov
- Tržno vrednotenje 2003 – zbornik seminarja, izdano s strani RS Ministrstvo za Pravosodje in Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno Stroko - SICGRAS, Ljubljana, oktober 2003
- Metode vrednotenja in postopke, ki so skladni s MSOV (MSOV 2013).
- Zbornik strokovnega seminarje za sodne cenilce in za sodne izvedence , RS Ministrstvo za Pravosodje in SICGRAS, Ljubljana, feb-mar 2010
- informacije pridobljene na spletu, preko nepremičninskih podjetij, v strokovni literaturi ter neformalni podatki.

B. UVOD:

Predmet vrednotenja so nepremičnine, ki se nahajajo znotraj širšega območja Šareda.- po OPPN Šared.

Gradbene parcele št. 12, 13, 14, 15, 17.
Gre za parcele 4163/3, 4163/5 , 4163/6 ,4163/7 – vse k.o. Malija in 3002/3, k.o. Cetore
Mikro lokacija je pod glavno cesto (severno), med lokacijami s topografsko oznako »Kavaljer« in »Miklavčič« in sicer nekoliko južneje.
Območje je v tem delu relativno strmo, izvedeno s zemeljskimi terasami. Umeščenost je na severni parceli omejena s javno potjo , parcelo 6017/2, k.o. Malija in na južni zgornji strani s parcelo 5278/7, k.o. Cetore.
V tem spodnjem delu je predvidena gradnja štirih enodružinskih objektov med njima tudi 12, 13, 14,15 in nad cesto št.17 (parcela št. 3002/3).
Predvideni poseg je enodružinska zazidava prostostoječih objektov manjšega merila.
Iz gradbenega vidika so nepremičnine sorazmerno »nerodne« za pozidavo, saj je pred pričetkom gradnje objekta potrebno zgotoviti ustrezne podporne zidove, ter izkope in izravnave zemeljskih mas.
Parcele so pretežno podolgovate.
Parcela št. 4163/3, k.o. Malija (15) , je nekoliko drugačne oblike z vrezom na SZ delu…944m2
Parcela št. 4163/5, k.o. Malija (14) je relativno pravilne oblike in meri……610 m2

Parcela št. 4163/6, k.o. Malija (13) je skoraj kvadratne oblike.....556 m2
Parcela št, 4163/7, k.o. Malija (12) ne pravilne oblike s vrisom objekta.....664 m2
Parcela št, 3002/3, k.o. Cetore (17) predstavlja parcelo, ki se nahaja nad cesto, je rahlo lomljene oblike, položnejša.....1.326 m2.

Gradbene parcele št. 198, 199, 200, 201, 202, 203
Gre za parcele 3189/3, 3189/4, 3189/5, 3189/6, 3189/7 in 3189/9 – vse k.o. Cetore.
Mikro lokacija je v osrednjem delu Šareda in sicer izza gostilne (vzhodno) v Šaredu, na lokaciji križišča s več cestami. Topografsko je lokacija označena, kot »Olenik«. Gre za nekakšno centralno območje Šareda, s parkiriščem, avtobusno postajo, dvema ekološkima otokoma in sicer tudi s stičiščem več cest (cesta proti »Medljanu«, cesta proti »Kocine«, cesta v severni smeri, ...).
Območje je pretežno ravni, gre za širše sleme, dostopi do posameznih parcel so prek severne obstoječe ceste . Parcele so rahlo podolgovate , ožje v smeri Z-V.
Parcela št.3189/3 (198) , je druga v nizu (iz zahodne smeri). Parcela je pravilne podolgovate oblike namenjena dvojčku.....397 m2
Parcela št. 3189/4 (199), je podolgovata in predstavlja del dvojčka.....553 m2
Parcela št. 3189/5 (200), je podolgovata parcela, kot ostale, namenjena za dvojček.....563 m2
Parcela št. 3189/6 (201), je podolgovata, kot ostale v nizu namenjena za dvojček.....612 m2
Parcela št. 3189/7(202), je skoraj identične oblike in podobe, ko prej navedena Tudi ta parcela je namenjena za dvojček.....613 m2
Parcela št. 3189/9 (203) parcela je manj pravilne oblike 508 m2

C. OVREDNOTENJE

V nadaljevanju podajam nekatere ponudbene in nekatere dejanske vrednosti za primerljive nepremičnine – v širšem obsegu.
Zemljišče ;
Nekaj širše PONUDBENIH vrednosti iz širšega neposrednega območja;

Zemljišče – postavka vrednosti zemljišča

- Šared, 833 m2, pravokotna,(6018670).....119 €/m2
- Šared, 915 m2, PUP v sprejemu, lep razgled (5817101).....108 €/m2
- Malija, 459 m2, v središču Malije zazidljiva (5563630).....217 €/m2
- Malija – Mala Seva, 869 m2 s pogledom (6011126).....276 €/m2
- Malija, med hišami, 750 m3, asfalt dostop (5653098).....320 €/m2
- Malija, na robu, Nožed, , 920 m2 (6011014).....206 €/m2

Gre za aktualne ponudbe. Dejansko najbolj sovpadajo prvi dve, a glede na ostale ponudbe upoštevam ocenjeno srednjo vrednost brez obeh ektrmov, kot izhodišče, kar znaša 204,50 €/m2, za povprečno 770,25 m2
Prilagoditev;

- Dejansko/transakcija.....0,925
- Makroekonomske okoliščine.....0,975
- Mikro lokacija.....1,075
- Kum vrednost 1,075

204,50 €/m2 x 1,042229= .....213,13 €/m2

DEJANSKE VERDNOSTI;

- *ID posla 569607, 795, k.o. Dvori nad Izolo, prodan delež 2/5 od 80 m2,09/11 .....71,25 €/m2*
- *ID posla 602359, 4707/14, k.o. Cetore , 548 m2, 06/12.....109,48 €/m2*
- *ID posla 601187, 2948/2, k.o. Cetore, 818 m2, 03/12.....250,00 €/m2**
- *ID posla 599424, Cetore 2921, 2922/1, 04.12, 837 m2.....59,71 €/m2*
- *ID posla 584289, 5470/1, k.o. Malija, 12/2011 , 8793 m2.....68,23 €/m2*
- *ID posla 679366, 4873/23, k.o. Malija 231 m1 .....66,19 €/m2*

1. ID posla 238.409, 2948/1, k.o. Cetore, 821 m2 , 10/15.....213,00 €/m2
2. ID posla 253.826, 3206/5, k.o. Cetore, 1115 m2, 02/16.....85,20 €/m2
3. ID posla 203.720, 2984/5, k.o. Cetore, 1199 m2, 03/15.....99,24 €/m2

Interpretacija;

Prvih šest poslov se nanaša na bistveno širše območje in bistveno časovno bolj oddaljene posle. Uporabni so zadnji trije, ki izhajajo iz širše okolice in jih tudi upoštevam.

Prvi (št.1) se nanaša na parcelo, ki je na istem slemenskem delu (severno od slemenske ceste) in gre smiselno za podobno parcelo). Parcela se nahaja med obema sklopoma ocenjevanih parcel. Druga (2.) se nahaja južno od ocenjevanega območja (cca, 400 m - JZ). Parcela je pretežno trapezaste oblike. Tretja (3.) parcela se nahaja cca, 360 m2 zahodno do SZ od ocenjevanega območja . Parcela je nepravilne oblike, po konfiguraciji v nagibu.

Primerjava glede na 1,

Lokacija 1,0

Izboljšave.....0,98

213,00 x 0,98 = ...208,74 €/m2

Primerjava glede na 2,

Lokacija 1,25

Oblika.....1,10

Konfiguracija.....1,075

85,00 x 1,4781 = ...125,64 €/m2

Primerjava glede na 3,

Lokacija 1,05

Oblika.....1,125

Konfiguracija.....1,1

99,24 x 1,29937 = ...128,94€/m2

Ponder med tremi;

Izhajam iz najvišj0 uteži iz najbližje in najbolj podobne primerjave , ki se nanaša na 1 posel.

1- Posel .....208,74 €/m2 x0,50 = 104,37 €/m2
2- Posle .....125,64 €/m2 x 0,20 = 25,12€/m2
3- Posle.....128,94 €/m2 x 0,30 = 38,68 €/m2

Skupaj .....168,17 €/m2

Ponder po podpristopih

Le v manjšem delu izhajam iz ponudbenih vrednosti, saj po večini analiz, so vrednosti pretežno nerealno visoke.

- Ponudbene vrednosti .....213,13 €/m2 x0,10= 21,31 €/m2
- Dejanske vrednosti .....168,17 €/m2x 0,90 = 151,35€/m2

Skupaj .....172,66€/m2

Ocena iz naslova pričetka aktivne rabe – ter komunalnega opremljanja
Celotno območje je predvideno v večjem ali manjšem delu za komunalno opremljanje, oz. do aktivnega pričetka gradnje je pričakovati določen časovni zamik , kar bo sicer izvajano v obdobju, kar je tudi po oceni predstavnikov naročnika sprejemljivo na ocenjenih 12+6 mesecev.
Kot ocenjeno stopnjo izhajam računsko iz obrestne mere, ki bi jo lahko upoštevali za varno naložbo, in sicer izhajajoč iz donosa na zapadlost obveznic Republike Slovenije, pri čemer upoštevam podatke Ljubljanske Borze in Umar (23.jan.2015), kjer je iz razpredelnice UMAR za referenčno obdobje podano po kvartalih 2013-Q2 do 2014 Q3 trende 3,14%, 3,00 %, 2,65%, 2,65%, 2,52%, 2,17% . Za 2014 Q4 neobjavljen je smerni koeficient zadnjih dveh na nivoju 1,86%
Kot drugi vir uporabim referenčno RS 68 v višini 1,81% (30.01.2014).
Ponder;
- 1,86 % trend povprečja ..... x 0,2 = 0,372
- 1,81 % RS68 .....x 0,4 = 0,724
- 0,5 % aktualna prilagoditev.....x 0,4 =0,2

Skupaj 1,296%
Oportunitetni stroški;
1,296 /12 x 18 mescev – povprečje (glede na obseg in specifiko-stanovanje) = 1,944 %
Skupaj **0,98056**

Ocena diskonta, glede na količino.
Ocenjevane nepremičnine bodo na trgu (ob sprostitvi prodaje preko dražbe) in sicer devetih enot – prinesle določeno neravnovesje , istočasno pa je pričakovati pri takem obsegu prodaje tudi vkalkuliran diskont, kot povsem pričakovano ekonomsko ravnanje prodajalca.
Pri oceni diskonta izhajam iz oportunitetnih stroškov za obdobje 6 mesecev, kot ocenjen odmik od prodaje, kot pri prodaji le ene enote
1,83 /12 x 6 mescev – povprečje (glede na obseg in specifiko) = 0,915% , ter dodatno ocenjen pribitek 1,5% kot pavšal na nepredvidene okoliščine finančnega trga, kar ocenjeno znaša skupaj;
0,915 % + 2,5% = ...3,415%
Skupaj **0,96585**

Korekcija iz naslova DDV
22% ali **0,81967**

Prilagoditev po parcelah;

Parcela št. 4163/3, k.o. Malija (15)
- Mikrolokacija.....1,025
- Kum vrednost.....0,925
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Konfiguracija.....0,9

172,66 €/m2 x 0,662416= 114,37 €/m2
114,37 €/m2 x 944 m2 .....107.965 €

Parcela št. 4163/5, k.o. Malija (14)
- Mikrolokacija.....1,025
- Kum vrednost.....1,025
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Konfiguracija.....0,9

172,66 €/m2 x 0,7340288= 126,73 €/m2
126,73 €/m2 x 610 m2 .....77.309 €

Parcela št. 4163/6, k.o. Malija (13)
- Mikrolokacija.....1,025
- Kum vrednost.....1,03
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Konfiguracija.....0,9

172,66 €/m2 x 0,737609= 127,35 €/m2
127,35 €/m2 x 556 m2 .....70.810 €

Parcela št. 4163/7, k.o. Malija (12)
- Mikrolokacija.....1,03
- Kum vrednost.....1,03
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Konfiguracija.....0,9

172,66 €/m2 x 0,741207= 127,98€/m2
127,98 €/m2 x 594m2 .....76.020 €

Parcela št. 3002/3, k.o. Cetore (17)
- Mikrolokacija.....1,05
- Kum vrednost.....0,875
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585

- Pričetek rabe.....0,98056
  172,66 €/m2 x 0,7132146= 123,14 €/m2
  123,14 €/m2 x 1326m2 .....163.288 €

Parcela št. 3189/3, k.o. Cetore (198)
- Mikrolokacija.....0,98
- Kum vrednost.....1,075
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Tipologija – dvojček.....0,875
  172,66 €/m2 x 0,71559= 123,55/m2
  123,55 €/m2 x 397m2 .....49.051 €

Parcela št. 3189/4, k.o. Cetore (199)
- Mikrolokacija.....0,98
- Kum vrednost.....1,03
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Tipologija – dvojček.....0,875
  172,66 €/m2 x 0,68563= 118,38 €/m2
  118,38 €/m2 x 553m2 .....65.465 €

Parcela št. 3189/5, k.o. Cetore (200)
- Mikrolokacija.....0,98
- Kum vrednost.....1,03
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Tipologija – dvojček.....0,875
  172,66 €/m2 x 0,685637= 118,38€/m2
  118,38 €/m2 x 563m2 .....66.649 €

Parcela št. 3189/6, k.o. Cetore (201)
- Mikrolokacija.....0,98
- Kum vrednost.....1,03
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Tipologija – dvojček.....0,875
  172,66 €/m2 x 0,6856= 118,38 €/m2
  118,38 €/m2 x 612m2 .....72.448 €

Parcela št. 3189/7, k.o. Cetore (202)
- Mikrolokacija.....0,98
- Kum vrednost.....1,03
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056

- Tipologija – dvojček.....0,875
  172,66 €/m2 x 0,68563= 118,38€/m2
  118,38 €/m2 x 613m2 .....72.567 €

Parcela št. 3189/9, k.o. Cetore (203)

- Mikrolokacija.....0,95 (posebnost)
- Kum vrednost.....1,03
- Korekcija iz naslova ddv.....0,81967
- Diskont na količino.....0,96585
- Pričetek rabe.....0,98056
- Tipologija – dvojček.....0,875
  172,66 €/m2 x 0,6646= 114,75€/m2
  114,75 €/m2 x 508 m2 .....58.297 €

D. ZAKLJUČEK

Predmet vrednotenja je enajst parcel, ki se nahajajo na dveh ločenih lokacijah, na širšem območju Šareda.
Prvi sklop – z označbo gradbenih parcel št, 12,13,14,15 predstavlja zemljišča med dvema cestama, ki so v sorazmerno močnem naklonu, a s dobro lego – v smislu bližine osrednjega dela in sorazmerno odprtega pogleda. Izstopajoča je gradbena parcela št. 17, ki se nahaja nad cesto, in je po konfiguraciji, primernejša , a je hkrati tudi velika.
Drugi sklop z označbo gradbenih parcel št, 198, 199, 200, 201, 202, 2003 - se nanaša na parcele, ki so na osrednjem delu na ravninskem delu in gre za parcele v nizu, ki so namenjene rabi, za pozidavo, kot »dvojčki«.

Podane vrednosti so prilagojene dejstvu, da gre za večjo količino nepremičnin, da se bo na vrednost (ki za kupca v nobenem primeru ne bo končna) dodal 22% davek (DDV), ki bo predstavljal končno vrednost, ter da bo do dejanskega pričetka del, vključno z minimalnim delom komunalne opreme prišlo v določenem obdobju – oz. ne takoj.

Optimizacijo isplena bo naročnik dosegel s primernim oglaševanjem javne dražbe, kjer bo na trgu nastopila nekoliko večja ponudba, hkrati kar bo pravi pokazatelj dejanskih vrednosti ocenjevanih parcel.

1- Parcela št. 4163/3, k.o. Malija - 15..... 107.965 €
i. (114,37 €/m2)
2- Parcela št. 4163/5, k.o. Malija - 14 ....77.309 €
i. (126,73 €/m2)
3- Parcela št. 4163/6, k.o. Malija - 13 .....70.810 €
i. (127,35 €/m2)
4- Parcela št. 4163/7, k.o. Malija - 12 .....76.020 €
i. (127,98 €/m2)
5- Parcela št. 3002/3, k.o. Cetore - 17 .....163.288 €
i. (123,14€/m2)
6- Parcela št. 3189/3 k.o. Cetore - 198 .....49.051 €
i. (123,55 €/m2)
7- Parcela št. 3189/4 k.o. Cetore - 199 .....65.465 €
i. (118,38 €/m2)
8- Parcela št. 3189/5, k.o. Cetore - 200 .....66.649 €
i. (118,38 €/m2)
9- Parcela št. 3189/6, k.o. Cetore - 201 .....72.448 €
i. (118,38 €/m2).
10- Parcela št. 3189/7, k.o. Cetore - 202 .....72.567 €
i. (118,38 €/m2).
11- Parcela št. 3189/9, k.o. Cetore - 203 .....58.297 €
i. (114,75 €/m2).

IGOR
DEKANI

IZJAVA CENILCA izhajajoč iz Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV)

Podpisani Igor Zabukovec, gr. ing., dipl. ekon., sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- se informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ter prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačila za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Igor Zabukovec

Google earth

čevlji 2000

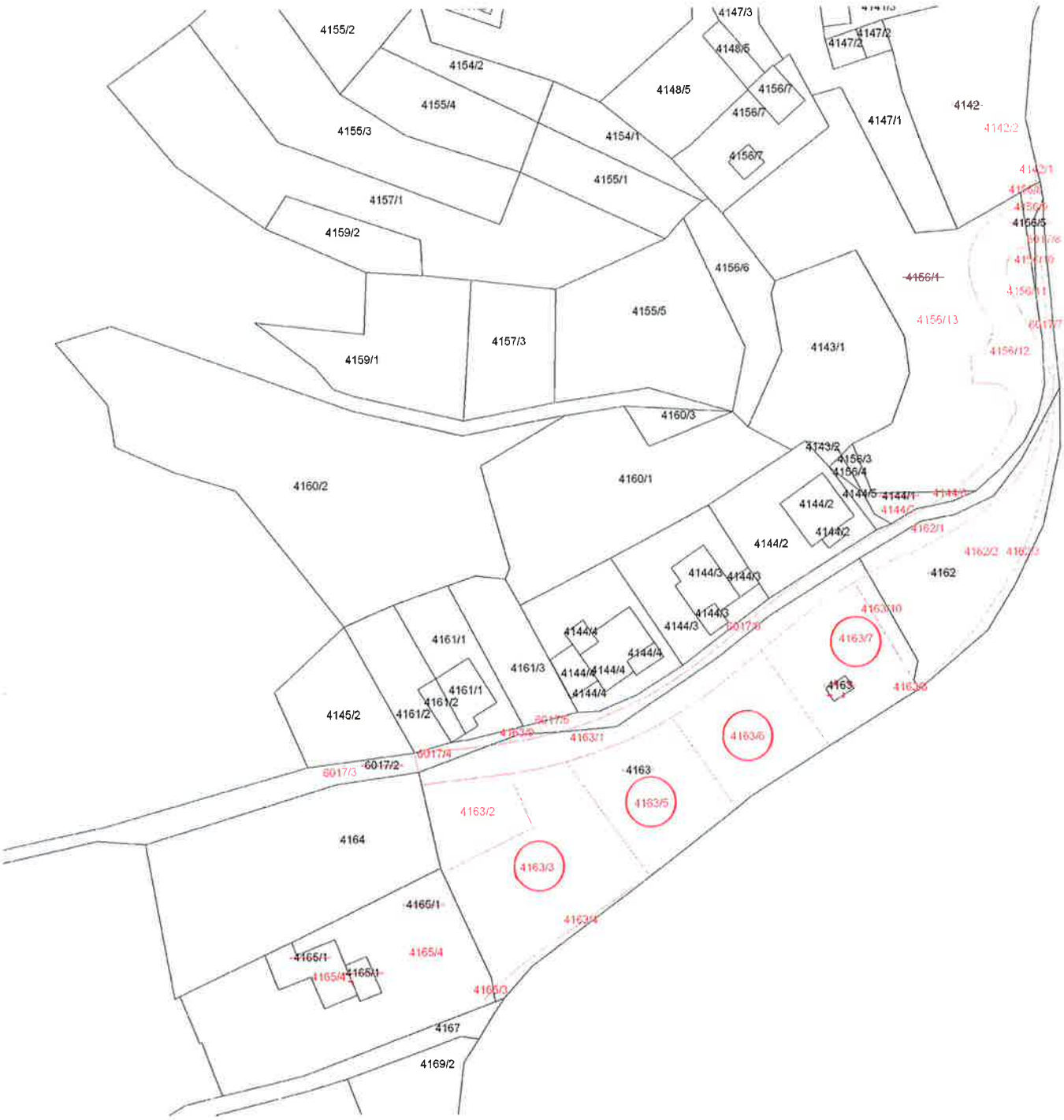
metri 800

GEOTIM 89 D.O.O., PLAVJE 33A, 6281 ŠKOFIJE
PE KOPER, VOJKOVO NABREŽJE 4, 6000 KOPER
Tel. (05) 62 62 000, aljosa@geotim.si

Katastrska občina 2628-MALIJA
154/2016

PRIKAZ SPREMEMB

Merilo = 1 : 1200

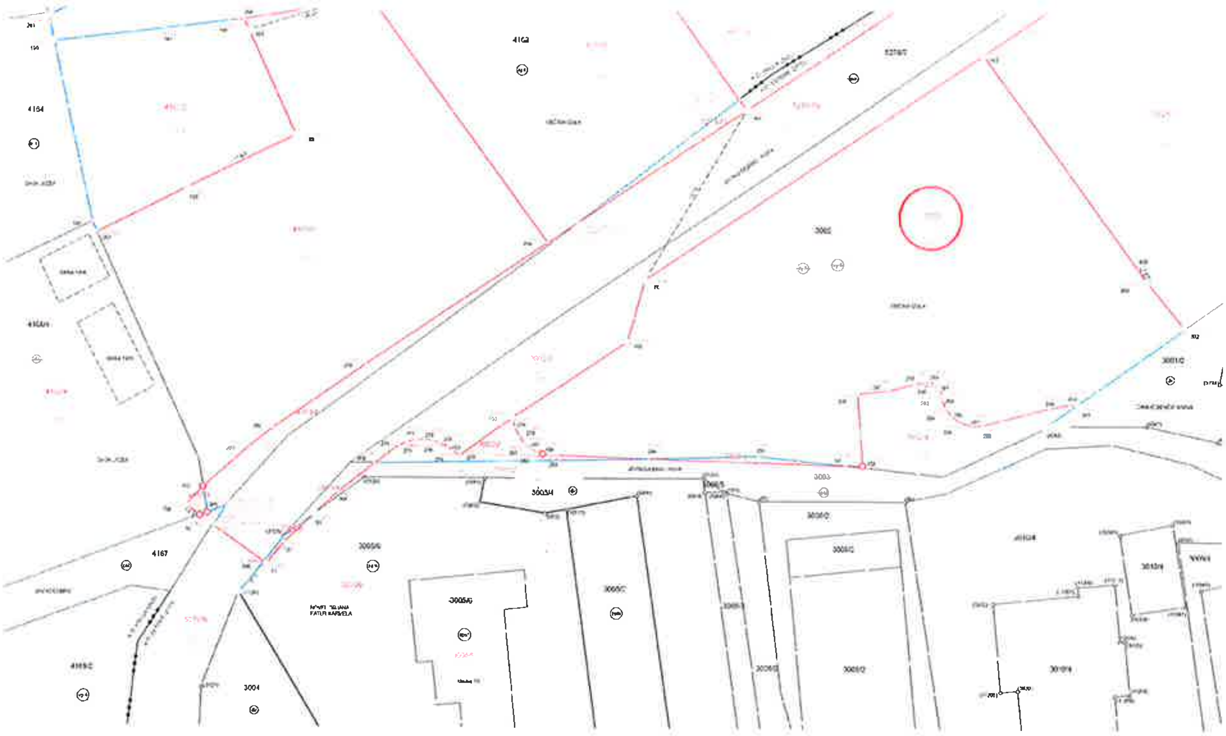


GEOTIM 89 D.O.O., PLAVJE 33A, 6281 ŠKOFIJE
PE KOPER, VOJKOVO NABREŽJE 4, 6000 KOPER
Tel. (05) 62 62 000, aljosa@geotim.si

Katastrska občina 2715-CETORE
154/2016

SKICA

merilo: ~ 1 : 350



datum zaključka izdelave skice: 22 avgust 2016

GEOTIM 89 D.O.O., PLAVJE 33A, 6281 ŠKOFIJE
PE KOPER, VOJKOVO NABREŽJE 4, 6000 KOPER
Tel. (05) 62 62 000, aljosa@geotim.si

Katastrska občina 2716-CETORE
164/2016

SKICA

merilo: ~ 1 : 350

datum zaključka izdelave skice: 22 avgust 2016