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: 478-401/2017
Datum: 29.1.2018

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za del nepremičnine s parc. št. 2481 k.o. Izola

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in sprem. - 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.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in sprem.) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Četrti odstavek 30. člena Statuta pa pooblašča župana za pridobivanje in odtujevanje premičnega premoženja ter za pridobivanje nepremičnega premoženja.

Glede na navedeno je Občinski svet občine Izola tisti, ki odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

Nepremičnina s parc. št. 2481 k.o. Izola, v skupni izmeri 657 m2, je uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2018, in sicer pod točko B-zemljišča, zaporedno številko 54.

Stranka, ki navedeno zemljišče uporablja, je podala pobudo za nakup.

Del nepremičnine s parc.št. 2481 k.o. Izola, ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 2481/1 oz. ID znak: 2626 2481/1 v naravi predstavlja zemljišče pred objektom avtosalona Jereb v Izoli (parc.št. 2485/5 in 2485/9, obe k.o. Izola) in je v uporabi slednjega. Nepremičnina je ozka in podolgovata, obremenjena z uporabo in sicer za prehod in potrebe parkiranja. Tako stanje obstaja že 20 let, pripravo zemljišča ter vse izboljšave je izvršil sedanji lastnik objekta oz. uporabnik predmetne parcele.

V teku je parcelacija nepremičnine s parc.št. 2481 k.o. Izola in sicer na del, ki je predviden za prodajo stranki v izmeri 657 m2 in bo pridobil parc.št. 2481/1 k.o. Izola in del, ki ostane v lasti Občine Izola v izmeri 324 m2 in bo pridobil parc.št. 2481/2 k.o. Izola.

Obravnavana parcela leži v planski enoti I 5/7, Industrijska cona –proizvodna dejavnost in se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu »Mehano-Stavbenik« (Ur.objave, št. 16/89). Za obravnavano območje je zazidalni načrt predvideval gradnjo pločnika in del parkirišča. Leta 1996 je bil na pobudo investitorja GIP Stavbenik s strani Referata za urbanizem Občine Izola izdelan Izris iz zazidalnega načrta s tolerancami, na podlagi katerega je bilo dne 17.4.1997 izdano lokacijsko dovoljenje št. 351-165/96-1/L-97/15 za gradnjo novih objektov in preureditev obstoječih z razširitvami. Za rekonstrukcijo objekta Avto Jereb in Laserski center Izola na lokaciji CMI – Izola – območje ASP Stavbenik – hala V je bilo leta 1998 na podlagi navedenega lokacijskega dovoljenja izdano gradbeno dovoljenje.
Obravnavano območje je bilo torej obdelano tako v dokumentaciji za izdajo lokacijskega dovoljenja, kot tudi projektni dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja za posege na parc.št. 2485/5 in 2485/9, obe k.o. Izola, kjer stoji nestanovanjska stavba oz. hala. Iz podatkov navedenih dokumentacij in določb izdanih dovoljenj je sklepati, da obravnavani del parcele št. 2481 k.o. Izola, ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 2481/1 oz. ID znak: 2626 2481/1, služi za dovoz, dostop in manipulacijo za dejavnost, ki se vrši v stavbi.

Z navedeno prodajo se zaokroži zemljišče ob objektu. Zemljiškoknjižni in dejanski lastnik nepremičnine je Občina Izola, uporabnik in posestnik pa stranka.

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.

Predmetna nepremičnina je bremen prosta.

Vrednost nepremičnine je določena skladno s cenitvijo, ki jo je pripravil sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Igor Zabukovec in skupaj znaša 25.804,00 EUR (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

V zvezi s predmetnim pravnim poslom je bilo za podajo mnenja, zaprošeno tudi JP Komunala Izola d.o.o. in krajevna skupnost, ki v zvezi z navedeno prodajo nista dala pripomb (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

Kot izbrano metodo razpolaganja z nepremičnim premoženjem se v konkretnem primeru izbere metodo javnega zbiranja ponudb, saj vrednost prodaje presega 20.000,00 EUR. Stranka, kot uporabnik in posestnik nepremičnine, ima prednostno pravico nakupa.

Po izvedenem javnem zbiranju ponudb bo strokovna služba dopolnila besedilo pravnega posla, ki je predmet odločanja, in sicer z osebnimi podatki najugodnejšega ponudnika, 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.

Pravni posel mora biti sklenjen v 1 letu od 21.1.2018, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:
Urad za prostor in nepremičnine
Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve
Patricija Fabijančič Močibob

Vodja UPN:
mag. Marko Starman

Župan:
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt parcele,
- predlog pravnega posla,
- predlog sklepa,
- izsek iz elaborata o parcelaciji,
- urbanistično mnenje,
- mnenje upravljavca cest,
- zemljiškoknjižni izpisek,
- informacija o komunalnem prispevku.

2478
2479
2473
2466
2456/14
2456/13
2456/12
2456/1
2480
2481
2485/9
2485/6
2485/10
2485/11
2485/5
2485/39
2485/32
2485/22
2482/1
2485/7
2485/38
2485/16
2485/40
2485/12
2485/47
2485/46
2485/45
2485/4
2485/23
2485/25
2485/54
2485/53
2485/43
2485/17
2485/41
2485/51
2485/50
2485/58
2485/49
2485/48
2485/57
2485/55
2485/30
2485/34
2485/15
2485/59
2485/18
2485/27
2485/60
2485/31
2485/33
2485/28
2484/4
2484/3
2548/1
2546
2545
2535
2536
2537/4
2534
2521/4
2521/3
2522/2
2456/11
2453/7
2438
2455/1
2453/8
INDUSTRIJSKA CESTA
INDUSTRIJSKA CESTA

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 in sprem., v nadaljevanju ZSPDSLS) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011 in sprem.- 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 lastnica dela nepremičnine s parc. št. 2481 k.o. Izola, ID znak: 2626 2481, ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 2481/1 k.o. Izola oz. ID znak: 2626 2481/1,
- je kupec lastnik objekta, stoječega na parc.št. 2485/5 in 2485/9, obe k.o. Izola in uporabnik nepremičnine iz prve alineje tega člena,
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2018 vpisana pod točko B - zemljišča, zap.št. 54;
- 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 zbiranje ponudb, ki je bila objavljena na spletnih straneh občine Izola dne _____ ter jo opravila dne _____,
- je kupec uspel kot najugodnejši (edini) ponudnik.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen prosti del nepremičnine s parc. št. 2481 k.o. Izola, ID znak: 2626 2481, ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 2481/1 k.o. Izola oz. ID znak: 2626 2481/1 v izmeri 657 m², kupec pa kupuje navedeni del nepremičnine do celote.

3. člen

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je določena na podlagi najvišje cene, ki jo je podal najugodnejši ponudnik oz. kupec in znaša _____EUR (davek ni vštet v ceno).

4. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati kupnino iz 3. člena te pogodbe v 15 dneh od podpisa prodajne pogodbe 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 prodajnega postopka znašajo 300,00 EUR (davek ni vštet v ceno), za kar bo kupcu izstavljen poseben račun.

5. člen

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

6. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ta pogodba prične veljati ob podpisu vseh pogodbenih strank. V primeru, da kupec v roku 30 dni od pričetka veljavnosti te pogodbe, ne poravna vseh obveznosti po tej pogodbi v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.

7. 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.

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

8. 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.

9. člen

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, davek na promet nepremičnin ali DDV, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

10. člen

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka 2 izvoda, kupec en izvod, en izvod zadrži pristojna izpostava davčne uprave, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka:478-401/2017
Datum:

Prodajalka: Kupec:

Občina Izola – Comune di Isola
Župan
mag. Igor KOLENC

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2 in sprem.), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in sprem. - v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011 in sprem.) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in sprem.), je Občinski svet občine Izola na svoji ___. redni seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

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

Del nepremičnine s parc. št. 2481 k.o. Izola, ID znak: 2626 2481, ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 2481/1 k.o. Izola oz. ID znak: 2626 2481/1 v izmeri 657 m2, se prodaja po izklicni ceni 25.804,00 EUR.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za prostor in nepremičnine, da pravni posel dopolni z manjkajočimi podatki.

3.

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

4.

Pravni posel mora biti sklenjen v roku 1 leta od 21.1.2018.

V primeru, da v tem času ne pride do sklenitve pravnega posla na strani kupca, se šteje, da je le-ta od svoje namere odstopil.

5.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Župan
mag. Igor KOLENC

Vročiti:

- zadeva št. 478-401/2017

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA PROSTOR IN NEPREMIČNINE – UFFICIO TERRITORIO E IMMOBILI
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Internet: www.izola.si

V00015277

Občina Izola	Sig. zn.: 321007
Prejeto: 29.1.2018	Št. prilog:
Št. zad.: **478-401/2017**	
V seznanitev:	Vrednost:

Številka: 3502-307/2017-2
Datum: 24. 1. 2018

Zadeva: Urbanistični podatki in mnenje
Zveza: Vaša vloga pod št. 478-401/2017 z dne 6. 12. 2017

1. Namen

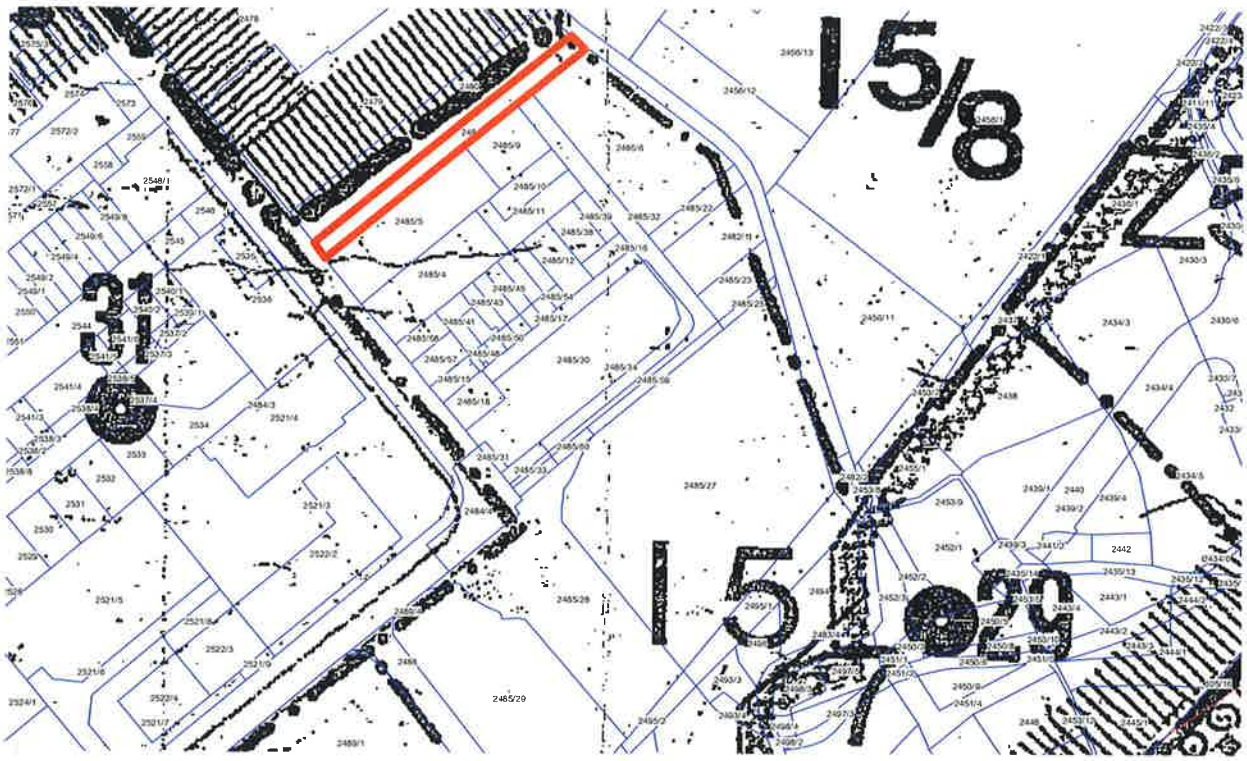
Stranka LCI, d.o.o., (in Avto Jereb, d.o.o.) lastnica nepremičnine s parcelno št. 2485/5, k.o. Izola, je podala vlogo za odkup dela nepremičnine s parcelno številko 2481, k.o. Izola. Vlogi je priložen grafični prikaz (Slika 1).

V postopku nas naprošate po mnenju o tem, ali je eventualna prodaja navedene nepremičnine z urbanističnega vidika možna oziroma dopustna.

Slika 1: Izsek iz grafičnega prikaza z označenim delom parcele št. 2481, k.o. Izola, ki je predmet vloge

2. Določila prostorskih in drugih aktov

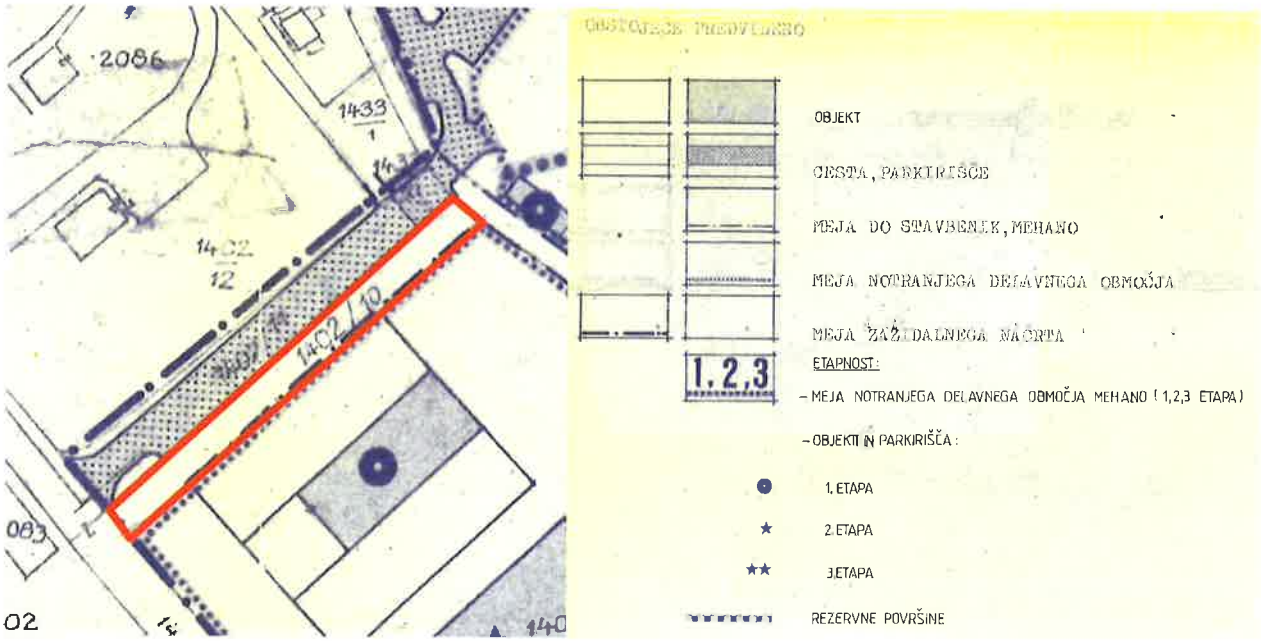
2.1. V prostorskem delu družbenega plana občine Izola (Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986 - 1990 (Ur. objave, št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS št. 112/04 in 76/08) – *v nadaljevanju plan*, leži parcela št. 2481, k.o. Izola, v planski celoti 5, Obrtna - industrijska cona, natančneje v planski enoti **I 5/7, Industrijska cona - proizvodna dejavnost**. (Slika 1)



Slika 1: SDP II. Kartografska dokumentacija k planu: Območja prostorskih izvedbenih aktov/PIA, list št. 1, 2000 (izsek)

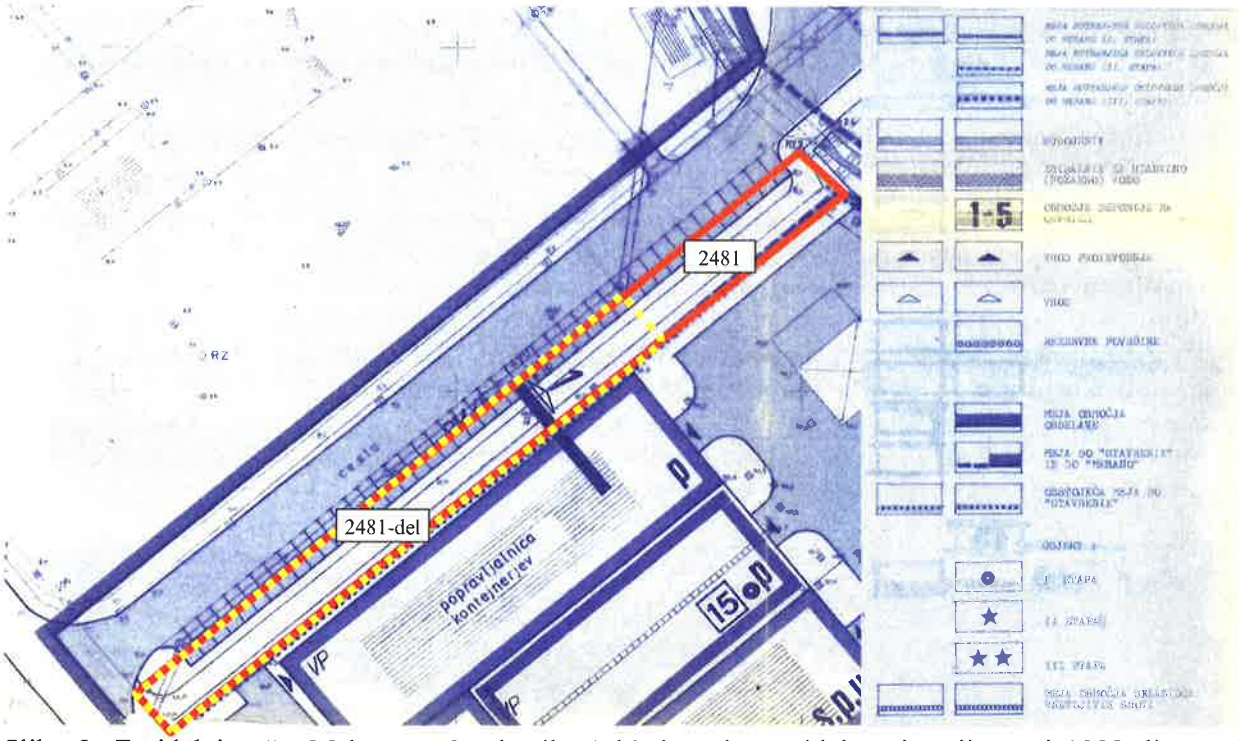
2.2. Obravnavano območje se ureja z **Odlokom o zazidalnem načrtu »Mehano – Stavbenik« (Ur. objave, št. 16/89)** – *v nadaljevanju ZN Mehano - Stavbenik.*

Iz grafične priloge Odloka o zazidalnem načrtu Mehano - Stavbenik: Mapna kopija, maj 1988, list št. 14, je razvidno, da je zazidalni načrt na območju sosednje parcele št. 2480, k.o. Izola, namenil za prometne površine (cesto in parkirišče), medtem ko je območje obravnavane parcele št. 2481, k.o. Izola, na karti nedefinirano. (Slika 2)



Slika 2: Zazidalni načrt Mehano – Stavbenik, Mapna kopija, maj 1988, list št. 14 (izsek)

Iz grafične priloge Odloka o zazidalnem načrtu Mehano - Stavbenik: Arhitektonska zazidalna situacija, maj 1988, list št. 3, je razvidno, da je zazidalni načrt na območju obravnavanega dela parcele št. 2481, k.o. Izola, načrtoval gradnjo pločnika in del parkirišča. (Slika 3)



Slika 3: Zazidalni načrt Mehano – Stavbenik, Arhitektonska zazidalna situacija, maj 1988, list št. 3 (izsek)

23. člen Odloka o zazidalnem načrtu Mehano – Stavbenik podaja tolerance pri izvajanju posegov:

»Pri izvedbi zazidalnega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem dovoli odstopanja:
- povečanje tlorisnih gabaritov preko predpisanih: do l00cm
- povečanje višinskih gabaritov preko predpisanih: do 50 cm
- za komunalno infrastrukturo zaradi prilagajanja terenskim razmeram do 200 cm
Z uporabo toleranc se ne sme spreminjati vpliv objektov in naprav na sosednja zemljišča in se ne smejo poslabšati bivalne in delovne razmere območja.
Urejanje zelenih površin mora zagotavljati zasnove in usmeritve tega zazidalnega načrta.«

2.3. Za obravnavano območje je bil v letu 1996 izdelan Izris iz zazidalnega načrta s tolerancami (v nadaljevanju Izris) pod št. 351-100/96-LD-665, datiran december 1996, naročnika GIP Stavbenik, d.d., Koper, izdelal: Uprava za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve, Referat za urbanizem Občine Izola. Investitorju GIP Stavbenik, d.d., Koper, je bilo za gradnjo novega objekta in preureditev obstoječih z razširitvami v njegovem kompleksu v CMI, na parceli št. 1402/9, k.o. Izola II (stara izmera) po Zazidalnem načrtu »Mehano-Stavbenik« (Ur. objave, št. 16/89) izdano **lokacijsko dovoljenje pod št. 351-165/96-1/L-97/15 z dne 17. 4. 1997**, katerega sestavni del je tudi predmetni Izris.

Izris je bil izdelan za posege v Industrijski coni v Izoli, v severnem delu takratnega kompleksa Stavbenik, na parcelah št. 1402/9 in 1402/10, obe k.o. Izola II, po stari izmeri (danes so druge št. parcel, parcela št. 1402/10, k.o. Izola II, po stari izmeri najverjetneje sovpada z današnjo parcelno št. 2481, k.o. Izola).

Točka 4.5. Poročila k Izrisu navaja možnosti in pogoje za izvedbo po predlogu investitorja:

»V grafičnem listu št. 4 – Situacija z urbanističnimi pogoji – so označeni gabariti, znotraj katerih je možno izvesti nove objekte, širitve obstoječih oz. preoblikovanje tlorisnih gabaritov ter urbanistični pogoji za oblikovanje programov, objektov in zunanjih površin.

Predlagane spremembe zasnove oz. ureditve obravnavanega kompleksa so znotraj dopustnih toleranc iz 7. in 23. člena odloka zazidalnega načrta, pogojene so z zagotavljanjem ustreznih dodatnih parkirnih mest in drugih servisnih in manipulativnih površin za vse predlagane programe v kompleksu.

/.../

Dostopnost (zaradi požarne varnosti in ločevanja vhodov v posamezne sklope programov) se uredi in označi:

- /.../

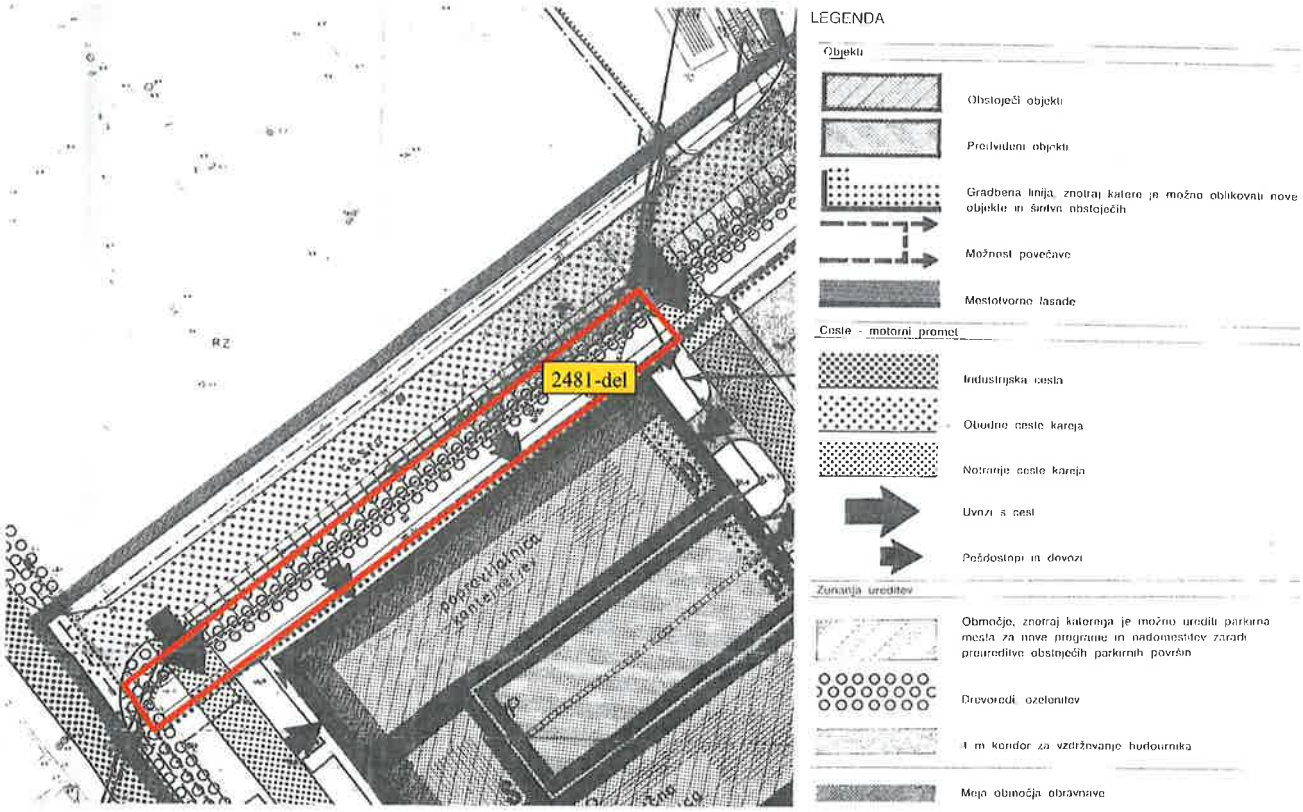
- na severni strani s ceste za Mehano s pogojem nadomeščanja parkirnih mest, na katera se z dostopi poseže.

Možnosti dostopov in smeri uvozov so označene v Situaciji z urbanističnimi pogoji (graf. list št. 4)

/.../

V projektni dokumentaciji za izvedbo je prikazati zunanjo ureditev objektov in pripadajočih zunanjih površin, parkirnih mest, manipulativnih površin, dovozov, dostopov, ozelenitve, ureditev pešpoti skladno z zahtevami navedenimi v zazidalnem načrtu in v tem izrisu.«

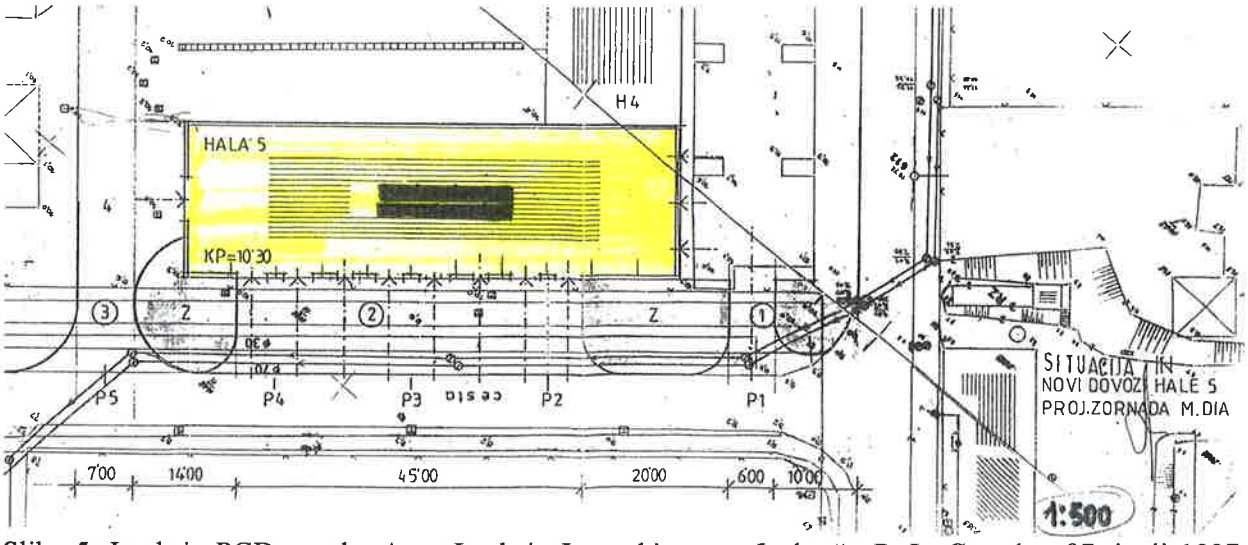
Iz grafičnega prikaza **Situacija z urbanističnimi pogoji**, št. 351-100/96-665, december 1996, št. lista 4, ki je sestavni del Izrisa, je razvidno, da je na obravnavanem delu parcele št. 2481, k.o. Izola, možen uvoz s ceste na severni strani zazidave preko notranje ceste kareja ter dodatna dostopa/dovoza na severni strani stavbe – hale. Vzdolž parkirnih mest, predvidenih po zazidalnem načrtu, je v sklopu zunanje ureditve prikazana zasaditev drevoreda oz. ozelenitve. (Slika 4)



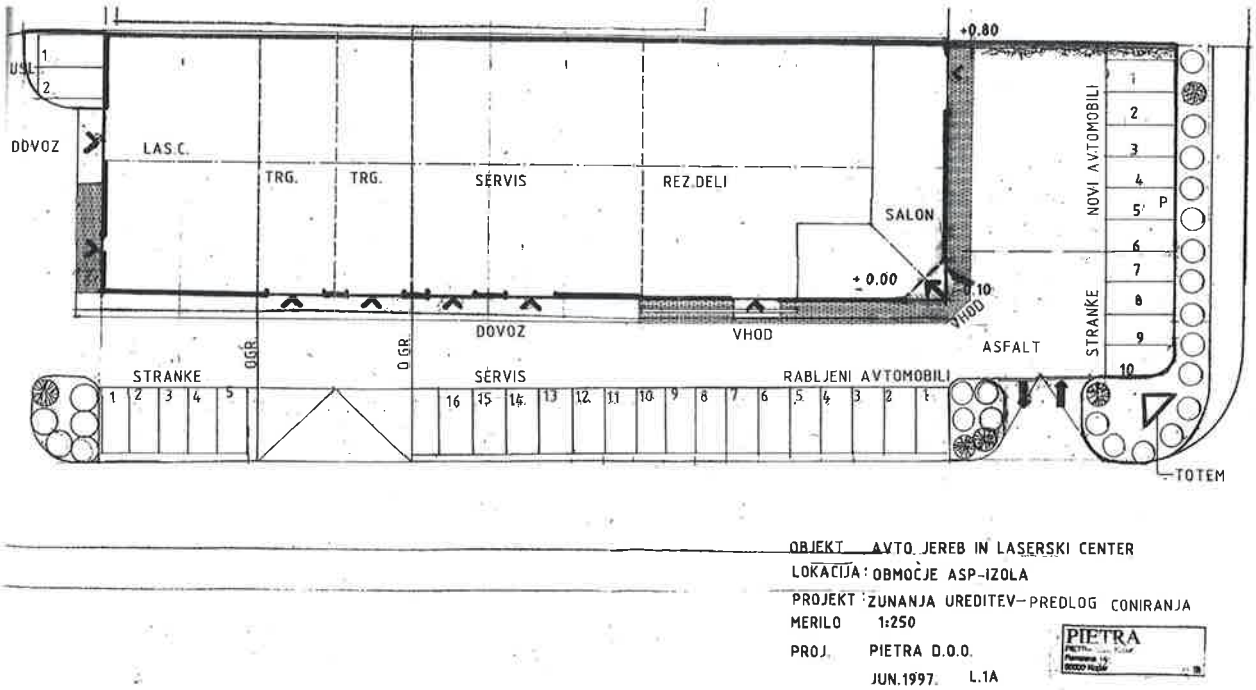
Slika 4: Izris iz zazidalnega načrta s tolerancami, Situacija z urbanističnimi pogoji, december 1996, list št. 4 (izsek)

2.4. Za rekonstrukcijo objekta *Avto Jereb in Laserski center Izola na lokaciji CMI – Izola – območje ASP Stavbenik – hala V* je bilo na podlagi zgoraj navedenega lokacijskega dovoljenja št. 351-165/96-1/L-97/15 z dne 17. 4. 1997 izdano gradbeno dovoljenje pod št. 351-177/97-1/G-98/12 z dne 24. 2. 1998.

Iz projektne dokumentacije PGD, št. P. L. C. – 1 – 97, junij 1997, projektanta Pietra, d.o.o., Koper, je razvidno, da se bo z načrtovano rekonstrukcijo objekta/hale objekt povezalo s cesto proti Mehanotehniki z novimi dovozi (Slika 5), kar je razvidno tudi iz grafičnega prikaza Zunanja ureditev – predlog coniranja, m 1:250 (Slika 6).



Slika 5: Izsek iz PGD, stavba Avto Jereb in Laserski center Izola, št. P. L. C. – 1 – 97, junij 1997, projektanta Pietra, d.o.o., Koper: Situacija in novi dovozi hale 5, m 1:500



Slika 6: Izsek iz PGD, stavba Avto Jereb in Laserski center Izola, št. P. L. C. – 1 – 97, junij 1997, projektanta Pietra, d.o.o., Koper: Zunanja ureditev – predlog coniranja, junij 1997, m 1:250

3. Gospodarska javna infrastruktura (GJI)

Podatki o občinskih kategoriziranih cestah (vir podatkov: Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Izola - UPB, Ur. objave OI, št. 4/2013 in E-Uradne objave OI, št. 13/16):

- Parcela št. 2481, k.o. Izola, se na JZ strani nahaja v varovalnem pasu kategorizirane lokalne zbirne ceste LZ 141020 »INDUSTRIJSKA CESTA - PO 140020 - JUŽNA CESTA«, odsek *Industrijska cesta do krožišča Komunala,* št. 141021.
- Parcela št. 2481, k.o. Izola, se na SZ strani nahaja v varovalnem pasu kategorizirane javne poti JP 640210 »PLINARNA - MEHANO - PODVOZ 111«, odsek št. 640211.

Podatki o ostali GJI (GIS Občine Izola):
Preko obravnavanega dela parcele št. 2481, k.o. Izola, potekajo vodi in naprave: fekalna in meteorna kanalizacija ter podzemni telekomunikacijski vod.
Na vzhodu parcela št. 2481, k.o. Izola, meji na hudournik, vendar vzhodni del le-te ni predmet vloge.

4. Zatečeno stanje

Z digitalnega ortofoto posnetka (DOF 2017) in katastrskega načrta (vir: GIS Občine Izola) je razvidno, da so na zemljiški parceli št. 2481, k.o. Izola, urejene površine, pretežno namenjene prometu, parkirnim mestom, dostopnim in dovoznim potem ter manipulaciji sosednjih dejavnosti. (Slika 5)

Slika 5: DOF (2017) in DKN (Vir: GIS Občine Izola)

5. Ugotovitve in mnenje

Za območje obravnavanega dela parcele št. 2481, k.o. Izola (označen na sliki 5 z rumenim črtkanim poligonom) veljajo določila Odloka o zazidalnem načrtu Mehano-Stavbenik ter Izrisa iz zazidalnega načrta s tolerancami. Obravnavano območje je obdelano tako v dokumentaciji za izdajo lokacijskega dovoljenja (Izris, 1996) kot tudi v projektni dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja (PGD, 1997) za posege na sosednjih parcelah št. 2485/5 in 2485/9, obe k.o. Izola, kjer stoji nestanovanjska stavba oz. hala. Iz podatkov navedenih dokumentacij in določb izdanih dovoljenj je sklepati, da obravnavani del parcele št. 2481, k.o. Izola, služi za dostop, dovoz in manipulacijo za dejavnost, ki se vrši v stavbi na parcelah št. 2485/5 in 2485/9, obe k.o. Izola.

Glede na vse navedeno, na zatečeno stanje lokacije ter ob izpolnjenih pogojih iz Zazidalnega načrta Mehano-Stavbenik ter Izrisa predvsem glede zagotavljanja nadomestnih parkirnih površin v celotnem območju ZN in neprejudiciranju prometne ureditve oziroma javnih površin bi bila prodaja dela parcele št. 2481, k.o. Izola, kot je prikazana na sliki 5 možna.

Ker obravnavana parcela meji na kategorizirani javni cesti je treba pridobiti tudi mnenje upravljavca ceste – Urada za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj.

Pripravila:
Višja svetovalka za urejanje prostora
Nataša LOVREČIČ

Vodja urada za prostor in nepremičnine
Marko STARMAN

OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA

Poslati:
- naslov
- spis

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI, INVESTICIJE IN KOMUNALNI RAZVOJ
UFFICIO ATTIVITA` ECONOMICHE, INVESTIMENTI E SVILUPPO INFRASTRUTTURE COMUNALI
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Internet: www.izola.si

V00014153

Občina Izola	Sig. zn.: 321007
Prejeto: 15.12.2017	Št. prilog:
Št. zad.: **478-401/2017**	– 6
V seznanitev:	Vrednost:

Številka: 371-592/2017
Datum: 12.12.2017

OBČINA IZOLA
Urad za prostor in nepremičnine

ZADEVA: **Mnenje upravljavca občinskih cest glede prodaje dela zemljišča s parc. št. 2481 k.o. Izola**

Veza: **vaš dopis št. 478-401/2017 z dospetjem dne 11.12.2017**

Glede na posredovano dokumentacijo in v postopku pregledano dokumentacijo ter uradu razpoložljivih podatkov je ugotovljeno naslednje:

- glede na k vlogi priloženi skici je predmet prodaje del nepremičnine s parc. št. 2481 k.o. Izola pred objektom Polje 9B (na spodnji levi grafiki označeno območje z rumeno in očrtano z rdečo barvo; v nadaljevanju: del parcele);

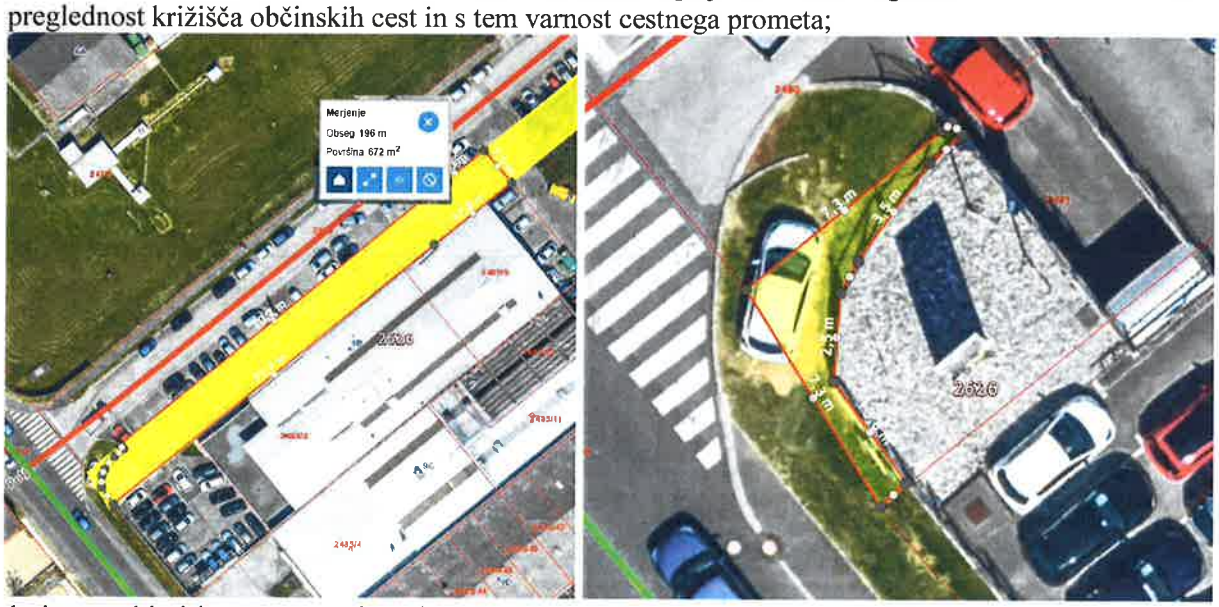
- iz uradu razpoložljivih grafičnih in atributnih podatkov o občinskih cestah Banka cestnih podatkov (BCP) in vpogleda v občinski geografski informacijski sistem (GIS), v katerem so prikazani poteki gospodarske javne infrastrukture (GJI) PIS Cest je razvidno:
  - da del parcele leži v varovalnem pasu kategoriziranih občinskih cest LZ št. 141020, odsek št. 141021 Industrijska cesta do krožišča Komunala (na grafiki označena os ceste z zeleno barvo) in JP št. 640210, odsek št. 640211 Plinarna - podvoz 111 (na grafiki označena os ceste z rdečo barvo; v nadaljevanju: občinski cesti);
  - da občinska cesta LZ št. 141020, odsek št. 141021 Industrijska cesta do krožišča Komunala poteka po parceli 2484/3 k.o. Izola in da občinska cesta JP št. 640210, odsek št. 640211 Plinarna - podvoz 111 poteka po parceli 2480 k.o. Izola;
  - da je občinska cesta JP št. 640210, odsek št. 640211 Plinarna - podvoz 111 v delu ob delu parcele urejena brez površin za pešce ali kolesarje;
  - da skrajni JZ del parcele sega v območje preglednosti križišča občinskih cest;

- da skladno s predpisi o javnih cestah in prometni signalizaciji znaša pas za prometno signalizacijo na cestah, kjer ob vozišču ni kolesarske steze in pločniki - pas širine 5 m, merjeno od zunanjega roba cestišča in da del parcele ob občinskih cestah leži v pasu za prometno signalizacijo;
- da preko dela parcele poteka naslednja gospodarska javna infrastruktura:
  ~ podzemna meteorna kanalizacija,
  ~ podzemna fekalna kanalizacija,
  ~ podzemni telekomunikacijski vod;
- da je na delu parcele urejena asfaltna površina, v manjšem delu pa zelenica in gramozirana površina;
- da so na delu parcele vzdolž objekta Polje 9B urejeni parkirni prostori;
- da sta na delu parcele urejena uvoz in izvoz iz podzemne garaže objekta Polje 9B;
- da so cestni priključki uvoza in izvoza iz podzemne garaže objekta Polje 9B urejeni na parceli 2480 k.o. Izola;
- da je del parcele na Z delu ograjen s kovinsko ograjo, gramoziran in na njem postavljen reklamni objekt - totem za reklamiranje dejavnosti avto salona stranke Avto Jereb d.o.o.;
- da je na JZ delu parcele urejen cestni priključek zunanjega parkirišča objekta Polje 9B na parceli št. 2485/5 k.o. Izola;
- da na terenu ni jasno označene meje med parcelama 2481 in 2480 obe k.o. Izola in da so določeni parkirni prostori urejeni na obeh parcelah;
- da so preko dela parcele urejeni vhodi objekta Polje 9 B;
- da je na SV delu parcele, postavljen na parceli 2480 k.o. Izola reklamni objekt - totem za reklamiranje dejavnosti avto salona stranke.

MNENJE:

Glede na navedeno, je po mnenju naslovnega organa prodaja dela parcele z manjšo korekcijo na JZ delu parcele možna in dopustna ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- da je prodaja dela parcele možna samo ob upoštevanju urbanističnega in tega mnenja;
- da zaradi zagotavljanja preglednosti križišča občinskih cest ni mogoče prodati dela, ki leži v polju preglednosti (glej spodnjo desno sliko detajla v JZ delu parcele, območje označeno z rumeno in očrtano z rdečo barvo);
- v zvezi s prejšnjim pogojem je potrebno točno določiti del parcele za prodajo v dogovoru s predstavnikom Urada za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj in pri tem upoštevati predlog, da se v tem delu sledi obstoječi kovinski ograji in s tem zagotovi minimalno zahtevano preglednost križišča občinskih cest in s tem varnost cestnega prometa;



- da je morebitni kupec seznanjen, da del parcele leži ob prometni površini in da mora del površine po nakupu ustrezno prometno prilagoditi tako, da bo jasna ločnica med delom parcele in parcelo 2480 k.o. Izola (v smislu ureditve cestnih priključkov in cestnih robnikov) oz. si urediti zakup ali drug način razpolaganja z delom parcele 2480 k.o. Izola v delu, kjer so urejeni parkirni prostori;
- v primeru zakupa ali drugega načina razpolaganja z delom parcele 2480 k.o. Izola mora urediti cestne priključke in dvignjene cestne robnike do cestišča občinske ceste JP št. 640210, odsek št. 640211

Plinarna - podvoz 111 v smislu dokončne ureditve prometnih površin na delu dela parcele, za kar si mora pridobiti ustrezno soglasje naslovnega organa;

- v primeru, da si kupec ne uredi zakupa ali drugega načina razpolaganja z delom parcele 2480 k.o. Izola, si mora za uporabo cestnih priključkov (uvoz in izvoz iz garaže ter priključek s parkirišča) urediti stvarno služnost na parceli 2480 k.o. Izola za ta namen;
- pri urejanju dela parcele je potrebno za zavarovanje varnosti prometa primerno skrbeti tako, da ne bo prihajalo do negativnih posledic na stanje in varnost prometa po prometnih površinah;
- da mora s parcele 2480 k.o. Izola in v pasu za prometno signalizacijo občinskih cest odstraniti postavljene vse reklamne objekte;
- da si je morebitni kupec dolžan pridobiti za postavljanje predmetov ali naprav vsa potrebna dovoljenja in soglasja, tudi soglasje za poseg v varovalni pas občinske ceste in cestne priključke;
- omogočiti je potrebno dostop do vseh vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, ki potekajo preko dela parcele brez odškodnine in dovoliti vpis stvarne služnosti na delu javne GJI.

S tem mnenjem so zavarovani cestno prometni interesi in zagotovljeno varovanje javnega interesa.

Višji svetovalec za promet

Aleš PESKO

OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA

Vodja
Urada za gospodarske dejavnosti,
investicije in komunalni razvoj
mag. Tomaž UMEK

Dostaviti:
1. Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, tu
2. zbirka dokumentarnega gradiva

IZRAČUN POVRŠIN PARCEL

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA			PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA			UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
			ha	a	m^2				ha	a	m2		
7	2480	POT		17	07	2480	800 ZEMLJIŠČE			17	21	-	*izravnava meje*
		SKUPAJ		17	07		SKUPAJ			17	21		RAZLIKA V POVRŠINI + 14 m^2

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA			PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA			UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
			ha	a	m^2				ha	a	m2		
7	2481	NJIVA 2		9	95	2481/1	800 ZEMLJIŠČE			6	57	Da	*iz numeričnih koordinat (ETRS)*
						2481/2	800 ZEMLJIŠČE			3	24	-	*razlika do uradne površine*
		SKUPAJ		9	95		SKUPAJ			9	81		RAZLIKA V POVRŠINI - 14 m^2

»GGS«, POJAVE IN GEODETSKO GRADBENIŠTVO SVETOVALNO INŽENIRSKI, d.o.o.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 30.1.2018 - 10:42:01

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2626 2481

katastrska občina 2626 IZOLA **parcela** 2481 (ID 1075503)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083112
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: družbena lastnina v uporabi Občine Izola
   naslov:
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

Informacija o komunalnem prispevku

Občinski svet je leta 1998 sprejel sklep o oprostitvi plačila komunalnega prispevka za 80 % parkirnih površin v garaži poslovnega objekta (parc.št. 2485/5 k.o. Izola) pod pogojem, da so te parkirne površine javno dostopne in kot take vidno označene. Investitor poravna komunalni prispevek za 20% koristne površine objekta.

V letu 2006 se na podlagi inšpekcijske odločbe, terja še preostalih 80%, ker se ugotovi, da parkirne površine niso dostopne vsem uporabnikom. Zoper navedeno odločbo se je investitor pritožil in kasneje vložil tožbo v upravnem sporu, pri čemer **Upravno sodišče RS tožbi ugodi, odločbo odpravi in zadevo vrne v ponovno odločanje** zaradi bistvene kršitve postopka, pri čemer opozori, da občinski svet ni spremenil svojega sklepa o oprostitvi plačila komunalnega prispevka zaradi neizpolnjevanja pogojev ter navede svoje stališče, da se prispevek naknadno odmeri po predpisih, veljavnih na dan kršitve pogoja za oprostitev. Po navedeni sodbi občina ni ponovno odločala**.**

Leta 2009 se je namreč Odlok o komunalnem prispevku v občini Izola spremenil, prav tako Zakon o prostorskem načrtovanju ne predvideva več sprožitve postopka odmere po uradni dolžnosti. Novi odlok je zato odpravil pristojnosti inšpekcije, da skrbi za izvrševanje odloka o oprostitvi komunalnega prispevka. Postopka na način, kot se je vodil leta 2006 se v letu 2010 ni moglo več voditi, zato občina ni imela več možnosti izterjati zatrjevano kršitev o delni oprostitvi KP.

Zavezanec je pripravljen sam podati vlogo za odmero komunalnega prispevka za preostalih 80% parkirnih površin.

Zadeva: Jereb d.o.o. – odkup parkirišča (del parcele št. 2481/0 k.o. 2626-Izola)

Cenitev naj opravi na podlagi predlagane parcelacije (predmet cenitve je natančno določen del parcela. št. 2481/0 k.o. 2626 – Izola).

Usmeritve cenilcu za izvedbo cenitve dela parcele št. 2481/0 k.o. 2626 – Izola izhajajo iz:

Občinskega interesa:

- da se omogoča prostorski in prometni razvoj območja, skladno z dolgoročnimi usmeritvami;
- da se ohrani obstoječo gospodarsko dejavnost, na območju, ki je temu namenjeno;
- da se uskladi dejanske razmere v naravi, ki so povezane s funkcijo in delovanjem gospodarske dejavnosti, s pravnim stanjem stvari;
- da se izogne morebitnim sodnim sporom.

Skladno z opredeljenim interesom, se naj v cenitvi upošteva, da je Avto Jereb d.o.o.:

- leta 1998 od prejšnjega lastnika (Slavnik International d.d.) parc.št. 2481/0 k.o. 2626-Izola pridobil soglasje oz. pravico uporabe dela parcele za namene parkirišča in odstopa v funkciji poslovnega objekta, skladno s projektom zunanje ureditve objekta;
- na podlagi Gradbenega dovoljenja UE Izola št. 351-177/97-1/G-98/40 z dne 20.4.1998 izgradil zunanjo parkirno ploščad,
- skladno s soglasjem iz prve alineje vse od leta 1998 parkirišče na navedeni nepremičnini uporablja za potrebe stavbe (avto salona) oz. je slednje v funkciji stavbe,
- izključni uporabnik navedene nepremičnine

ter, da parkirišče predstavlja edini dostop do stavbe Avto Jereb d.o.o..

Nepremičnina je torej obremenjena s pravicami dosedanjega uporabnika, ki pa še niso pravno oz. zemljiško knjižno urejene, se pa dejansko izvršujejo.

Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke:
ZABUKOVEC IGOR
gr.inž.,dipl.ekon.

gsm:031-658-014
Dekani 303
6271 DEKANI

V00015119

Občina Izola	Sig. zn.: 321007
Prejeto: 23.1.2018	Št. prilog:
Št. zad.: **478-401/2017**	
V seznanitev:	Vrednost:

OVREDNOTENJE OBREMENJENEGA ZEMLJIŠČA – PREOSTANEK VREDNOSTI*

predmet vrednotenja – podaja mnenja:

parcela št. 2481/1, k.o. Izola..... v površini 657 m2

naročnik:

Občina Izola
Sončno nabrežje 8, 6310 Izola
Id ddv SI16510801

Dekani, 21.01.2018

A. UVOD:

S strani predstavnika Občine Izola Starman Marko - posredovano s strani Patricija Fabjančič Močibob - sem dobil nalogo, da opravim ovrednotenje preostanka vrednosti obremenjenega zemljišča s smiselno stavbno pravico (»smiselno« zato, ker v izhodiščih ni določno opredeljena je pa smiselno zajeta glede na opis , obseg in namen naloge , kar tudi za naročnika ni sporno). Predmetno zemljišče služi poslovnemu objektu za redno rabo prehoda in parkiranja vozil. S strani naročnika je dostavljena tudi pravna razlaga, ter primerno usklajena naloga, ki jo pri tem ovrednotenju imam.

Ogled nepremičnine sem opravil dne 13.12.2017, ter tudi kasneje dne 19.12.2017, ter ob tem opravil več fotografij.

*Namen tega vrednotenja je za potrebe določitve ocene vrednosti preostanka stroška(odmene) smiselno stavbne pravice - glede na okoliščine rabe zemljišča za potrebe poslovnega objekta s katerim parcela stiči. Namreč sedanji uporabnik nepremičnine (Avto Jereb, d.o.o.) uporablja predmetno nepremičnino - površino zemljišča pred poslovnim objektom (poslovni objekta na parceli št. 2485/5 , k.o. Izola in parcela št. 2485/9 ,k.o. Izola) v površini 657 m2.
Februarja 2018 se isteče obdobje 20 let od »soglasja«, izdanega investitorju poslovnega objekta , s katerim je izdana pravica prehoda preko parcele (takrat še parcela št. 1402/10, k.o. Izola III), ki po navedbah naročnika predstavlja sedanjo parcelo 2481/1.k.o. Izola.
Naročnik želi s sedanjim uporabnikom predvsem urediti razmerje med dejanskim stanjem (uporabe navedene površine za potrebe dostopa do objekta in parkirišča) ter na drugi strani s zemljiško knjižnim stanjem.
Glede na navedeno pa so interesi naročnika, kot lastnika, da iz nastale situacije glede na stanje in okoliščine – smiselno obremenjenega zemljišča s stavbno pravico - pridobi določeno korist iz naslova ureditve lastništva/stavbne pravice/ glede na dejansko stanje in rabo.l

Končna vrednost je podana na strani 12 in velja na datum izvedbe cenitvenega poročila.

Podlaga vrednosti v osnovi izhaja iz tržnih vrednosti.

Standard izhaja iz pravil stroke.
MSOV 2017 ni zajet saj za izpolnitev uporabe MSOV 2017 že ena sama ne izpolnitev obveznosti pomeni, da navedeni standard ni izpolnjen. MSOV 2017 je izdan z namenom globalne uporabe, v anglosaksonskem okolju. Predmetna podaja stavbne pravice v posebnih okoliščinah je specifična in kot taka ni zajeta v standardih.

Izvajalec ovrednotenja; Zabukovec Igor, gr. ing. dipl. ekonom, sodni cenilec in izvedenec gradben stroke.

Omejitveni pogoji – so zajem podatkov pridobljenih v celoti s strani investitorja. Morebitne druge služnosti in bremena (razen prehoda in parkiranja) niso predmet vrednotenja.

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument, prilagojen zahtevam in potrebam naročnika, upoštevaje časovno optimizacijo in razpoložljive resurse za potrebe vrednotenja.

Postopek izvedbe ocenitve – pridobivanje razpoložljivih podatkov neposredno od naročnika, vključno s definiranjem obsega naloge, ogled, pridobivanje primerljivih informacij, poizvedovanja, izvedba ocene stroška preostanka stavbne pravice, ter opcijsko ovrednotenje ocene manjvrednosti nepremičnine – parcele št. 2485/5 in 2485/9 - objekt št. 3527 skupaj s odprto površino – funkcionalnim zemljiščem na JZ delu (v primeru nezmožnosti rabe ocenjevane parcele). Končna vrednost je ponder , ki v pretežnem delu izhaja iz pristopa, ki izhaja iz preostanka stavbne pravice.

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 pravili stroke..
- 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.
  - podatkih po CGS in SLO nep.

A. OPIS

Predmet podaje mnenja o vrednosti je parcela št. 2481/1, k.o. Izola. V naravi gre za ožjo in podolgovato parcelo, ki se nahaja neposredno severo-zahodno ob poslovnem objektu podjetja Center Jereb , d.o.o.
Gre za območje na lokaciji »Polje«, ki se nahaja na JV obrobju Izole. Na tem območju se nahaja več proizvodno industrijsko storitvenih objektov.

Terenska konfiguracija je rahlo padajoč teren iz višje JV strani proti nižji SZ strani.

Parcela št. 2481/1, k.o. Izola po izmerah (po parcelaciji parcele št. 2481) znaša.....657 m2.

V nadaljevanju podajam tudi oceno manj vrednosti nepremičnine na parceli št. 2485/5 in 2485/9 – obe k.o. Izola , v naravi poslovni objekt št. stavbe 3525,k.o. Izola., na naslovu Polje 98, Izola,

Po dostopnih podatkih zajetih po Gurs-u so površine objekta (št. stavbe 3525);

- avtosalon 784,0 m2
- poslovni prostor.....539,4 m2
- industrijski del stavbe 409,6 m2
- garaža.....698,6 m2

  skupaj 2.431,60 m2

IZRAČUN VREDNOSTI – STAVBNA PRAVICA - PREOSTANEK

1.0.Zemljišče

Nekaj širše PONUDBENIH vrednosti iz neposrednega območja. Ob tem je potrebno povedati, da so nekatere ponudbe starejše saj aktualnih tako rekoč NI. Temu primerno upoštevam navedene vrednosti;

Zemljišče – postavka vrednosti zemljišča;

Podajam nekatere širše primerljive vrednosti izhajajoč iz ponudbenih vrednosti

1. Izola , 768 m2, , na obrobju Livad (5835346).....286 €/m2
2. Izola, Livade, 811 m2, kvadratna (5830476).....234 €/m2
3. Izola, Jagodje, trei parcele skupaj 2587 m2(5346088).....170 €/m2
4. Izola, Ind cona 336 m2 (6021920).....200 €/m2
5. Izola , Pri vodotoku Morer, 635 m2 (6119647) .....393 €/m2
6. Izola, Ind cona, 4.738 m2, (6128823).....148 €/m2

Interpretacija podatkov

Glede na dejstvo, da gre za ponudbene vrednosti izhajam iz navedenih in sicer iz srednje vrednosti brez obeh izstopajočih ektremov, kar znaša 222,50 €/m2.

Splošna prilagoditev;

- transakcija/dejansko.....0,925
- makroekonomske okol.....0,98
- mikro lokacija.....1,025
- dostop.....1,01
- kumulativna vrednost.....0,90
- oblika.....0,70

222,5 €/m2 x 0,5912= .....131,54€/m2

DEJANSKE VERDNOSTI;

V nadaljevanju navajam dejanskih transakcij izvedenih v zadnjem letu in pol (cca):

1. Pravni posel 564886, Izola, staro mestno jedro 15 m2.....873 €/m2
2. Pravni posel 538212 , Izola staro mestno jedro delež, 23 m2.....110 €/m2
3. Pravni posel 584211m Izola staro mestno jedro, 9 m2.....100 €/m2
4. Pravni posel 569614, Izola, pri ladjedelnici, 269 m2.....806 €/m2
5. Pravni posel 592305, Izola Industrijska cesta, 430 m3 .....420 €/m2*
6. Pravni posel 602391, Izp0a, Jagodje za stan gradnjo.....285 €/m2 oz. 1140 €/m2**
7. Pravni posel 655723, Izola , 811/3, 08/13, 25 m2.....141 €/m2
8. Pravni posel 167857, Izola, 3.450 m2, 09/14.....341,16 €/m2
9. Pravni posel 220253, Izola, 871 m2, 06/15.....336 €/m2
10. Pravni posel 229952, Izola, 529 m2, 08/15.....336 €/m2
11. Pravni posle 257037, Izola, 394 m2, 03/16.....225 €/m2

Interpretacija podatkov;

Zgoraj navedene ponudbe so izvedeni posli pred več kot enim letom, novejša sta le dva posla z zemljišči, in sicer ID 602359 za Cetore (548 m2-109 €/m2) 06/12 in ID posla 615121 na območju San Simona in to 1/5 od celote po prodajni ceni za kar 1126 €/m2(??) 08/12. Oba navedena podatka sta topo gledano neprimerna za uporabo.

Ostali navedeni posli so edini, ki so bila izvedeni v obdobju preteklega leta in pol oz. dveh let po podatkih Trgoskop. Prvi in četrti posel izstopata po vrednosti. Četrti je v bistvu fundus nove pozidave večstanovanjskega objekta, podobno je najverjetneje s prvim poslom. Drugi in tretji posel predstavljata predvsem funkcionalna zemljišča. Peti posel«*« (ki je po Gursu voden kot stavbno zemljišče, je dejansko industrijska hala). Šesti posel »**« je prodaja v ¼ delež, a kot

je razumeti gre tudi za del objekta, ki v aero posnetku ni viden. Sedmi posel je funkcionalno zemljišče, ki je ožje in podolgovato.
Osmi posel se nanaša na večjo parcelo, pri bivšem »stavbeniku« sedaj območje BS Petrol. Glede na velikost in specifiko ne gre za primerljivo parcelo.
Deveti in deseti posel sta dve pripravljeni zemljišče za gradnjo pod Belvederjem – gre za »elitni« lokacij.
Enajsti posel se nanaša na parcelo pri vodotoku Morer,.
Čeprav je poslov, kar nekaj je vsak poseben. Po določeni logiki lege, je zadnja še najbolj podobna ;
Prilagoditve na ocenjevano;
- mikro lokacija.....1,025
- dostop.....1,01
- kumulativna vrednost.....0,9
- oblika.....0,70
222,5 €/m2 x 0,65222= .....145,11 €/m2

Ponder (po podpristopih) – prilagodim glede na količino podatkov;
- ponudbene ..... 131,54€/m2 x 0,55 = 72,34 €/m2
- dejanske .....145,11 €/m2 x 0,45 = 65,29 €/m2

137,63 €/m2

Prilagoditev na ocenjevano parcelo 2481/1, k.o. Izola;
- Smiselno funkcionalno zemljišče.....0,60
- Razvojna možnost na zemljišču.....1,2

137,63 €/m2 x 0,72 = 99,09 €/m2
99,09 €/m2 x 657 m2 = ...65.104 €

2.0. Stavbna pravica

Kot ocenjeno stopnjo izhajam računsko iz obrestne mere, ki bi jo lahko upoštevali za varno naložbo in sicer izhajajoč iz obrestne mere , obveznic RS in EUR, ter pričakovane inflacije in v nadaljevanju premije.
- 0,98 % obrestna mera .....x 0,1 = 0,098 (harmonizirana dolgoročna po konv. krit. , vir. Banka Slo , okt/17).
- 1,86 % trend povprečja ..... x 0,3 = 0,558
- 1,81 % RS68 .....x 0,2 = 0,362
- 1,2 % junij/17.....x 0,4 = 0,48 (donos EUR obveznice)

Skupaj 1,498
Inflacija (ocena 2018 , vir Umar, jesenska napoved)
- 1,9 % inflacija 2018
neteveg.donos = 1,0 %, premija
Skupaj 1,498 + 1,9 +1 = 4,398 %

Glede na časovno omejeno uporabo , upoštevam , vrednost, ki izhaja iz časovno omejene vrste 20 let in zahtevane donosnosti upoštevaje sedanje stanje 4,398 % sicer;

V = ((1+0,04398)na 20 let -1) x 65.104 €/ ((1+0,04398) na 20 let) =..... 37.576 €

Celotna vrednost parcele je ocenjeno 65.104 €. Preostanek vrednosti stavbne pravice za maksimalno obdobje služnosti je;
65.104 € - 37.576 € = **27.528 €**

IZRAČUN VREDNOSTI – MANJVREDNOSTI PARCEL ŠT. 2485/9 in 2485/8 – obe k.o. Izola ZARADI NEZMOŽNOSTI UPORABE parc. št. 2481/1, k.o. IZOLA

1.Nabavno vrednostna metoda

Kot izhodiščno vrednost upoštevam povprečno gradbeno vrednost, G+O+I del, ki na osnovi objave v nepremičninskem informatorju št. 44 , SICGRAS-FIABCI , znaša za jan 2018 - 1.245,97 €/m2.

1.1. Izhajam iz vrednosti G+O+I – pisarniški in režijski prostori
1.245,97 €/m2 x 0,925 (splošna prilagoditev) x 0,975 (zaznava-splošno)
= 1.123,70 €/m2
Amortizacija , kratko trajne komponente- smiselno (ocena) 21/40x0,40 = 0,21
Amortizacija, dolgotrajne komponente – smis. (ocena) 38/90 x0,60 =0,25333
1.123,7 €/m2 x (1- 0,46333) x 539,40 m2 ……..……...= 325.286 €

1.2. Izhajam iz vrednosti G+O+I – avtosalon
1.245,97 €/m2 x 0,90 (splošna prilagoditev) x 0,90 (zaznava-splošno)
= 1.009,23€/m2
Amortizacija , kratko trajne komponente- smiselno (ocena) 18/40x0,40 = 0,18
Amortizacija, dolgotrajne komponente – smis. (ocena) 38/90 x0,60 =0,2925
1..009,23 €/m2 x (1- 0,4725) x 784 m2 ……..……...= 417.377€

1.3. Izhajam iz vrednosti G+O+I – industrijski del
1.245,97 €/m2 x 0,90 (splošna prilagoditev) x 0,80(zaznava-splošno)
= 897,09€/m2
Amortizacija , kratko trajne komponente- smiselno (ocena) 21/40x0,40 = 0,21
Amortizacija, dolgotrajne komponente – smis. (ocena) 39/90 x0,60 =0,26
897,09 €/m2 x (1- 0,47) x 409,60 m2 ……..……...= 194.747 €

1.3. Izhajam iz vrednosti G+O+I – garažni del
1.245,97 €/m2 x 0,90 (splošna prilagoditev) x 0,55 (zaznava-splošno)
= 616.75 €/m2
Amortizacija , kratko trajne komponente- smiselno (ocena) 21/x0,40 = 0,21
Amortizacija, dolgotrajne komponente – smis. (ocena) 21/80 x0,60 =0,2925
616,75 €/m2 x (1- 0,5025) x 698,60 m2 ……..……...= 214.354 €

1.4. Komunalna ureditev zemljišča, glede na dejansko opremo;
68,75 €/m2 x 0,80- smiselno ocene = 55 €/m2
101,79 €/m2 x 0,70 smiselno ocene = 71,25 €/m2
------ ----------
Skupaj 126,25€/m2
126,25 €/m2 x 0,50 (prilag. Ind cona) = 63,12 €/m2
63,12 €/m2 x 2.431,60m2 x 0,70 (prilagoditev na stanje – ocena)….. ….= 107.438 €

1.. Zemljišče

Nekaj širše PONUDBENIH vrednosti iz neposrednega območja. Ob tem je potrebno povedati, da so nekatere ponudbe starejše saj aktualnih tako rekoč NI. Temu primerno upoštevam navedene vrednosti;

Zemljišče – postavka vrednosti zemljišča;

Podajam nekatere širše primerljive vrednosti izhajajoč iz ponudbenih vrednosti

7. Izola , 768 m2, , na obrobju Livad (5835346).....286 €/m2
8. Izola, Livade, 811 m2, kvadratna (5830476).....234 €/m2
9. Izola, Jagodje, trei parcele skupaj 2587 m2(5346088).....170 €/m2
10. Izola, Ind cona 336 m2 (6021920).....200 €/m2
11. Izola , Pri vodotoku Morer, 635 m2 (6119647) .....393 €/m2
12. Izola, Ind cona, 4.738 m2, (6128823).....148 €/m2

Interpretacija podatkov

Glede na dejstvo, da gre za ponudbene vrednosti izhajam iz navedenih in sicer iz srednje vrednosti brez obeh izstopajočih ektremov, kar znaša 222,50 €/m2.

Splošna prilagoditev;

- transakcija/dejansko.....0,925
- makroekonomske okol.....0,98
- mikro lokacija.....1,025
- dostop.....1,01
- kumulativna vrednost.....0,90
- oblika.....0,70

222,5 €/m2 x 0,5912= .....131,54€/m2

DEJANSKE VERDNOSTI;

V nadaljevanju navajam dejanskih transakcij izvedenih v zadnjem letu in pol (cca):

12. Pravni posel 564886, Izola, staro mestno jedro 15 m2.....873 €/m2
13. Pravni posel 538212 , Izola staro mestno jedro delež, 23 m2.....110 €/m2
14. Pravni posel 584211m Izola staro mestno jedro, 9 m2.....100 €/m2
15. Pravni posel 569614, Izola, pri ladjedelnici, 269 m2.....806 €/m2
16. Pravni posel 592305, Izola Industrijska cesta, 430 m3 .....420 €/m2*
17. Pravni posel 602391, Izp0a, Jagodje za stan gradnjo.....285 €/m2 oz. 1140 €/m2**
18. Pravni posel 655723, Izola , 811/3, 08/13, 25 m2.....141 €/m2
19. Pravni posel 167857, Izola, 3.450 m2, 09/14.....341,16 €/m2
20. Pravni posel 220253, Izola, 871 m2, 06/15.....336 €/m2
21. Pravni posel 229952, Izola, 529 m2, 08/15.....336 €/m2
22. Pravni posle 257037, Izola, 394 m2, 03/16.....225 €/m2

Interpretacija podatkov;

Zgoraj navedene ponudbe so izvedeni posli pred več kot enim letom, novejša sta le dva posla z zemljišči, in sicer ID 602359 za Cetore (548 m2-109 €/m2) 06/12 in ID posla 615121 na območju San Simona in to 1/5 od celote po prodajni ceni za kar 1126 €/m2(??) 08/12. Oba navedena podatka sta topo gledano neprimerna za uporabo.

Ostali navedeni posli so edini, ki so bila izvedeni v obdobju preteklega leta in pol oz. dveh let po podatkih Trgoskop. Prvi in četrti posel izstopata po vrednosti. Četrti je v bistvu fundus nove pozidave večstanovanjskega objekta, podobno je najverjetneje s prvim poslom. Drugi in tretji posel predstavljata predvsem funkcionalna zemljišča. Peti posel«*« (ki je po Gursu voden kot stavbno zemljišče, je dejansko industrijska hala). Šesti posel »**« je prodaja v ¼ delež, a kot je razumeti gre tudi za del objekta, ki v aero posnetku ni viden. Sedmi posel je funkcionalno zemljišče, ki je ožje in podolgovato.

Osmi posel se nanaša na večjo parcelo, pri bivšem »stavbeniku« sedaj območje BS Petrol. Glede na velikost in specifiko ne gre za primerljivo parcelo.

Deveti in deseti posel sta dve pripravljeni zemljišče za gradnjo pod Belvederjem – gre za »elitni« lokacij.
Enajsti posel se nanaša na parcelo pri vodotoku Morer,.
Čeprav je poslov, kar nekaj je vsak poseben. Po določeni logiki lege, je zadnja še najbolj podobna ;
Prilagoditve na ocenjevano;
- mikro lokacija.....1,025
- dostop.....1,01
- kumulativna vrednost.....0,9
- oblika.....0,70

222,5 €/m2 x 0,65222= .....145,11 €/m2

Ponder (po podpristopih) – prilagodim glede na količino podatkov;

- ponudbene ..... 131,54€/m2 x 0,55 = 72,34 €/m2
- dejanske .....145,11 €/m2 x 0,45 = 65,29 €/m2

137,63 €/m2

137,63 €/m2 x 0,85 (definirna raba) x 2.027 m2 = ...237.129 €
(parcela št. 2485/9, k.o Izola = 539 m2; parcela št. 2485/5, k.o. Izola = 1488 m2)

SKUPAJ **1.496.331 €**

2. metoda donosa

Glede na izjemno malo ponudb, podajam vrednosti iz širšega območja Izola

- Izola, l. 2006 ind. cona, 30 m2 (6064117).....10 €/m2/mesec
- Izola, l.2010, 71,88 m2, l. 2010, (5952712).....12 €/m2/mesec
- Izola. L. 2009, 44 m2, ind cona (5932172) .....11 €/m2/mes
- Izola l. 1992, 31,5 m2 - pritličje (5984590).....12,38 €/m2/mesec
- Izola , Industrijska hala, 600 m2, l. 9165, pren 2000, + 1000 m2 zemljišča (5751784).....5 €/m2/mesec
- Izola, večja poslovni objekt 3.288 m2, potreben dok. L.2009, +3594 m2 zem ((59369739).....8 €/m2/mesec
- Izola , Livade, 476 m2, storitveni prostor (pisarno /proizv,) (5998027).....9,9 €/m2/mesec
- Izola, pri ZD domu, pren 2002, 119 m2 (6143947).....9,2 €/m2/mesec

Prilagoditev;
Gre za poslovne prostore, ki so pretežno v industrijski coni. Podobno velja tudi za Koper. Vzorec je dokaj primerljiv in se giblje med 10 € in izjemoma nad 12 €/m2 mesec – ponudbene vrednost za pisarniške prostore. V vseh primerih pa gre za manjšo »količino« površine.
Peta in šesta sta po velikosti podobna, zlasti pa peta, ki glede , na dimenzijo deluje še najbolj podobna.

Glede na navedeno izhajam iz ocene in prilagojeno;

- Avtosalon skupaj ...0,32299 x 10 €/m2 x 0,80 (kum vr) x 2.431,6 m2 = 6.283€/mesec
- Poslovni prostor.....0,22124 x 10€/m2 x 0,85 (kum vr) x 2.431,6 m2 = 4.573€/mesec
- Industrijski del .....0,16845 x 5 €/m2 x 1,2 (kum vr) x 2.431,6 m2 = 2.458€/mesec
- Garaža.....0,28732 x 4 €/m2 x 0,90 (kum vr.) x 2.431,6 m2 = 2.515€/mesec

---

15.827 €/mesec

Izračun;
15.827 €/mesec x 0,92 (menjava najemnik/ov)x 0,925 (iztržljiva povr.) = 13.469€/mesec
12 mesecev / leto x 13.469€/ mesec = 161.628 €/letno

Ostali stroški ;

Ostali odhodki;
- ostali stroški 4%
- vzdrževalna dela.....2,5%
- upravljanje 1,5%

---

8 %

Letna najemnina = 161.628 €/m2x 0,92 = ...148.698 €/letno

Stopnja kapitalizacije (s dograjevanjem) ; netveg.donos = 1,498%, premija tveganja =2,0%, Premija nelikvidnosti = 1,66 %, premija za gospodarjenje = 0,35% premija za ohranitev kapitala 1,9 % = 7,408%

Netvegan dosnos
- 0,98 % obrestna mera .....x 0,1 = 0,098 (harmonizirana dolgoročna po konv. krit. , vir. Banka Slo , okt/17).
- 1,86 % trend povprečja ..... x 0,3 = 0,558
- 1,81 % RS68 .....x 0,2 = 0,362
- 1,2 % junij/17.....x 0,4 = 0,48 (donos EUR obveznice)

Skupaj 1,498
Inlfacija (ocena 2018 , vir Umar, jesenska napoved)
- 1,9 % inflacija
netveg.donos = 1,0 %, premija

Vr = letna uporabnina (netto) / stopnja oz. mera kapitalizacije;
Vr = 148.698 €/letno / 0,0791 =.....**2.007.264 €**
(825,49 €/m2)

3. metoda primerljivih vrednosti

Metodo primerljivih vrednosti ne uporabi, saj primerjav, zlasti glede na velikost in kompleksnost ni. Podajam nekaj ponudbenih vrednosti;

- Izola , 300 m2 skladišče+ 300 m2 zemljišča(6146402).....1.000 €/m2
- Izola, 660,6 m2, l.komb. prosto 1997, pren 2006 (6123779).....991 €/m2
- Izola Livade, 476 m2, l. 1995, pren 2003,obrtna hala s pisarnami (6146440).....672 €/m2
- Izola OIC, 1400m2, l, 2005, 2150 m2 , pisarne + delavnice (6042605).....1.071 €/m2

Interpretacija;

Podane so štiri ponudbe. Vrednosti so 1000 €/m2 in manj, razen četrte, ki je po mojem vedenju že dalj časa na prodaji. Glede na navedeno izhajam iz srednej vrednosti prvih treh, kar znaša 887,66 €/m2.

Glede na navedeno ima ocenjevana;

Lega 1,125
Kumulativna vrednost.....0,70

Stanje (zaznava).....1,10
Transakcija/dejansko.....0,95
Makroeokonomske okol... 0,975

887,66 €/m2 x 0,802364=.....**712,22 €/m2**

Med dejanskimi vrednostmi.....:

- ID 334.591, sklenjen 05/17, 2.336 m2 (1972, manjši del je 2005)+ 7049 m2 zem....2.300.920 € **(984,99 €/m2)**

Gre le za en posel v tej površini. Lokacija je neposredna izza novega Petrolovega bencinskega servisa. Območje ima skladiščen prostor s halo ter sorazmerno veliko zemljišča.

Ponder po podpristopih;

Glede na podobnost dejanskega posla favorizirano izhajam v rahlem delu iz tega posla, a ker gre le za osamljen posel podajam tudi ponudbene vrednosti;

- Ponudbene vrednosti.....712,22 €/m2 x 0,4 = 284,88 €/m2
- Dejanske vrednosti.....984,99 €/m2 x 0,6 = 590,99 €/m2

Skupaj 875,87 €/m2

875,87 €/m2 x 2.431,60 =.....**2.129.775 €**

Prilagoditev podpristopih;

- Nabavno vrednostni pristop.....1.496,331 € x 0,10 = 149.633 €
- Metoda donosa.....2.007.264 € x 0,45 = 903.269 €
- Metoda primerljivih vrednosti .....2.129.775 € x 0,45 = 958.399 €

Skupaj .....**2.011.301€**

Posebne okoliščine;

Ni sporno, da gre pri predmetni parceli 2481/1, ki je v redni rabi in uporabi objekta – številka stavbe 5325, k.o. Izola. Neobstoj parcele 2481/1 , ki bi predstavljal nezmožnost rabe predmetne parcele za potrebe dejavnosti, ki se izvaja v objektu- številka stavbe 3525, bi predstavljala določeno zmanjšanje vrednosti objekta – številka stavbe 3525 oz. parcel 2485/9 in 2485/5.
Torej bi razpolaganje le s stavbe v obliki fundusa (parcela št. 2485/5 in parcela št. 2485/9) – to je stavbe številka 3525, k.o. Izola in dvoriščnega dela-funkcionalnega zemljišča na JZ delu parcele 2485/5 in NE hkrati tudi s parcelo 2481/1, k.o. Izola, pomenilo, določen malus.
Malus ocenim iz naslova ocene zmanjšanja vrednosti osnovnega objekta s delom zemljišča (parceli 2485/5 in 2485/9), kot manjvrednost.

- Stik s javno potjo je zagotovljen na JZ delu , (JZ del parcele 2485). Glede na že obstoječo manipulativno površino predmetne ocenjevane parcele in JZ dela (in stik s javno pojo) parcele 2485/5 ocenjujem na 10% 15% vrednosti ali 12,5% vrednosti.
- Ocenjen malus iz naslova ocenjevane parcele kot 1/5 ali 2,5%
  2.011.301 € x 0,025 x 0,85 (oblika funkcionalne rabe)= 42.740 €.
  (brez upoštevanja dostopnih poti za kletno etažo)

Prilagoditev na ocenjevano parcelo 2481/1, k.o. Izola;

- Smiselno funkcionalno zemljišče.....0,60
- Razvojna možnost na zemljišču.....1,2

137,63 €/m2 x 0,72 = 99,09 €/m2
99,09 €/m2 x 657 m2 = ...65.104 €
Manjvrednost parcele št. . 2485/9 in 2485/8 – obe Izola
zaradi nezmožnosti uporabe parc. št. 2481/1, k.o. Izola .....- 42.740 €

Skupaj preostanek vrednosti **22.364 €**

D. ZAKLJUČEK

Predmet vrednotenja je ozka in podolgovata parcela, ki je po funkciji v uporabi neposredno ležečega poslovnega objekta št. stavbe 3525, k.o Izola .
Parcela 2481/1, k.o. Izola je obremenjena s uporabo in sicer za prehod in za potrebe parkiranja. Tako stanje je že 20 let, pripravo zemljišča ter vse izboljšave je izvršil sedanji lastnik objekta – uporabnik predmetne parcele.

Skladno s nalogo podano s strani naročnika, sem opravil oceno preostanka stavbne pravice za dosedanje obdobje 20 let in razliko do celotne vrednosti opredelim, kot preostanek smiselno stavbne pravice – s čimer se tudi naročnik strinja.
Kot povsem drugi in deloma preveritveni preizkus izhajam iz ocene manj vrednosti parcele 2485/9 in 2485/5 k.o. Izola (stavba št. 3525, k.o. Izola), pod predpostavko, da nebi imela na voljo predmetne ocenjevane parcele št. 2481/1, k.o. Izola - kot preostanka vrednosti navedenega malusa;

Kot preostanek vrednosti ;
Po ponderju vendarle izhajam v prevladujočem delu iz višje (2/3 vrednosti) v pri preostanku stavbne pravice , ki je glede na posebnost naloge vendarle primernejši pristop in manjšega ponderja upoštevaje posebno predpostavko manjvrednosti;

- **kot malus preostanka poslovnega objekta – št. stavbe 3525*...22.364 € x 0,334 = 7.470 €**
- **kot preostanek stavbne pravice.....27.528 € x 0,666= 18.334 €**

Ocena skupaj **25.804 €**

»*« skupaj parceli št. 3485/5 in 2485/9 – obe k.o. Izola

Ocenjena vrednost preostanka smiselno stavbne pravice do predvidene dobe trajanja le te za parcelo št. 2481/1, k.o. Izola , upoštevaje do sedanjo rabo, in posebnosti ocenjeno znaša - po cenah v januarju 2018

25.804 €

ZABUKOVEC
Dekani 303
DEKANI

IZRAČUN POVRŠIN PARCEL

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA			PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA			UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
			ha	a	m^2				ha	a	m2		
7	2480	POT		17	07	2480	800 ZEMLJIŠČE			17	21	-	*izravnava meje*
		SKUPAJ		17	07			SKUPAJ		17	21		RAZLIKA V POVRŠINI + 14 m^2

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI							
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA			PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA			UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
			ha	a	m^2				ha	a	m2		
7	2481	NJIVA 2		9	95	2481/1	800 ZEMLJIŠČE			6	57	Da	*iz numeričnih koordinat (ETRS)*
						2481/2	800 ZEMLJIŠČE			3	24	-	*razlika do uradne površine*
		SKUPAJ		9	95			SKUPAJ		9	81		RAZLIKA V POVRŠINI - 14 m^2

»GGS«, PODJETJE ZA GEODETSKO GRADBENIŠTVO IN SVETOVALNO DEJAVNOST, d.o.o. KOPER, Vojkovo n. 23

PRIKAZ SPREMEMB

Merilo = 1 : 500

„GGS", POJUETJE ZA GEODETSKO GRAJENJE IN SVETOVALNO DEJAVNOST, d.o.o. KOPER, Vojkovo n. 23

2478
2479
2480
2481
2485/9
POLJE
INDUSTRIJSKA CESTA
2548/1
2546
2484/3
2485/10
2485/11
2485/5
2545
POLJE
2535
2536
2485/4
INDUSTRIJSKA CESTA
2485/47
2485/46
2485/45
2485/44
2485/43
2485/41
2485/52
540/1
2539/1

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Odjava | Portal prostor

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2626 IZOLA	3525	NE	6	na voljo samo za del stavbe	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavci

Katastrska občina 2626 številka stavbe 3525

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Izola, Polje 9B
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2626 IZOLA	2485/5	1924

ŠTEVILO ETAŽ	5
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	12
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	6
TIP STAVBE	1 samostojna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980
LETO OBNOVE STREHE	1997
LETO OBNOVE FASADE	199?
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 beton, železobeton
VRSTA OGREVANJA	2 centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
DVIGALO	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Odjava | Portal prostor

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL RS

Javni dostop

napredno iskanje

Šifra katastrske občine
2626
Ime katastrske občine
IZOLA
Številka parcele
2481
Številka stavbe
3525
Številka dela stavbe
Številka stanovanja / poslovnega prostora
Občina
Naselje
Ulica
Hišna številka in dodatek
Identifikator GJI

Išči | Počisti polja

>> Splošno iskanje

>> Pomoč

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2626 IZOLA	3525	NE	6	na voljo samo za del stavbe	

Legenda podatkov: Register nepremičnin | Kataster stavb | Zbirni kataster GJI | Drugi upravljavci

Katastrska občina 2626 številka stavbe 3525

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Izola, Polje 9B
DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2626 IZOLA	2485/5	*974

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	7,7
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	6
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1980
LETO OBNOVE STREHE	1997
LETO OBNOVE FASADE	1997
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
DVIGALO	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	Da
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	Ne
NAČIN TEMELJENJA	2 - temeljna plošča
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Da
POSEBNA KANALIZACIJA ALI ČISTILNA NAPRAVA	Ne
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	Ne

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	1	Avtosalon	NE	€
2	2	Poslovni prostori	NE	€
3	3	Industrijski del stavbe	NE	€
4	4	Avtosalon	NE	€
5	5	Industrijski del stavbe	NE	€
6	6	garaža	NE	€

450,5 m²
539,4 m²
204,9 m²
333,5 m²
204,8 m²
698,6 m²

Σ = 2.431,6 m²

KIA MOTORS
KIA

SEAT

enter jereb
SEAT

TOYOTA

KIA MOTORS
KIA