



6C

OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-5/2012

Datum: 18.05.2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: POSAMIČEN PROGRAM MENJAVE STVARNEGA PREMOŽENJA
PITACCO SILVANO / OBČINA PIRAN

1. Pravna podlaga ravnanja

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) v 2.odst., 10. alineja, določa, da občinski svet sprejema letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za tekoče proračunsko leto, sestavni del katerega sta načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Ur. list RS št. 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO, 76/15; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in posamični program menjave nepremičnega premoženja.

Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014) v 1. in 2. odstavku določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja pa se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki ga sestavljata načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22.12.2015, sklep št.:410-3/2014.

Občinski svet je z istim sklepom pooblastil Župana, da sam sprejme letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 € (4.točka sklepa) tako, da skupna vrednost nepremičnin prodanih v letu 2016 ne preseže vrednosti določene v proračunu Občine Piran za leto 2016.

Župan je letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih vrednost ne presega 50.000,00 €, sprejel dne 04.01.2016, št. sklepa 478-269/2015, ki pod zap. št. 13 predvideva prodajo parc. št. 2995/109 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 205 m2.

Letni načrt pridobivanja pa kljub temu, da ni potrebno v načrt vključevati nepremičnin, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe, predvideva tudi nakup dela parc. št. 2995/113 k.o. 2632-Sečovlje, pod zap. št. 75.

S tem posamičnim programom predlagana menjava je v skladu s 3. alinejo 1. odstavka 23. člena ZSPDSLS, ki določa, da se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti lahko proda ali zamenja za podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €.

2. Predmet, obseg in pravni pregled stvarnega premoženja

V postopek menjave predlagamo, da se vključijo nepremičnine, za katere podajamo podatke uradnih evidenc (to je podatke GURS-a in zemljiške knjige):

- **pridobitev s strani Občine:** skrajno severnega dela parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje, v izmeri 150 m² (upoštevajoč izdelan elaborat s strani Geotim 89 d.o.o. novo predvidene nepremičnine parc. št. 2995/123 k.o. 2632-Sečovlje). Nepremičnina parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje je last Pitacco Silvana, Sečovlje 74, 6333 Sečovlje do celote. Nepremičnina je obremenjena s služnostno pravico dostopa, to je pešpoti in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi po poti, ki poteka od javne poti po skrajnem vzhodnem delu parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje, v dolžini 70 m in v okvirni širini 3 m v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 2995/111 k.o. Sečovlje. V korist istega upravičenca je vknjižena tudi služnost za prekop za namen izvedbe komunalnih priključkov (vodovod, elektrika). Nepremičnina je obremenjena s služnostjo hoje in vožnje z motornimi kolesi tudi v korist lastnikov parc. št. 2995/99 in 2995/8 k.o. 2632-Sečovlje. Po podatkih zemljiškega katastra nepremičnina meri 1125 m² (predmet tega posamičnega programa je del v izmeri 150 m², kot to izkazuje priložen elaborat parcelacije). Iz evidence gospodarske javne infrastrukture izhaja, da je nepremičnina v delu, ki je predmet odkupa obremenjena s potekom elektro- energetske infrastrukture ter z objekti elektronskih komunikacij.
- **prodaja s strani Občine:** parc. št. 2995/109 k.o. 2632-Sečovlje. Nepremičnina je last Občine Piran do celote. Obremenjena je s stvarno služnostjo dostopa in uporabe zemljišča za namen vzdrževanja in/ali popravila sistema odvodnjavanja, ki se na zemljišču nahaja ter za namen nadzora in kontrole tega sistema v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parc. št. 2995/45 k.o. Sečovlje (na parceli se nahaja meteorni kanal, kamor so usmerjene vode, ki jih zajema linijska kanaleta vgrajena v parc. št. 2995/110,2995/104). Po podatkih zemljiškega katastra je nepremičnina urejena parcela, v izmeri 205 m².

Zemljišče predmet menjave je skladno s prostorskimi akti Občine Piran v celoti stavbno zemljišče naselja Sečovlje-Košta. Urbanistično se ureja z UN Sečovlje-Košta (Ur. objave PN, ŠT. 15/02)

Nepremičnina parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje je v delu, ki je predmet odkupa, to je v severnem delu izmere 150 m², skladno z UN Sečovlje-Košta namenjena izgradnji pločnika in ureditvi komunalne infrastrukture, katera investicija je predvidena v načrtu razvojnih programov Občine, ki je sestavni del veljavnega proračuna Občine Piran. Za namen postopka priprave dokumentacije vezane na pričetek predmetne investicije je potrebno izkazati pravico graditi v z UN tangiranih nepremičninah oz. nepremičnine odkupiti. Predvidena prostorska ureditev, to je gradnja javne infrastrukture, izkazuje javno korist in je torej odkup predmetne nepremičnine v vsebini posla menjave dogovorjen sporazumno, v izogib uvedbi razlastitvenega postopka po določbah 1. točke 1. odst. 93. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS št. 110/02, 8/03-popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 80/2010-ZUPUDPP).

Nepremičnina je obremenjena s stvarnimi služnostmi, ki pa bodo upoštevali predvideno prostorsko ureditev po izgradnji predvidene javne infrastrukture izgubile na pomenu (novo nastala parcela bo po izgradnji predstavljala pločnik in bo torej namenjena vsem pod enakimi pogoji oz. bo po izgradnji moč uvesti postopek vzpostavitve statusa javno dobro). Prav tako ni zadržek za izvedbo predvidene investicije vpisana služnost v delu, ki omogoča izvedbo komunalnih priključkov investitorju lastniku parc. št. 2995/111 k.o. Portorož (investitor ima pridobljeno gradbeno dovoljenje za predvideno gradnjo); katero pravico bo potrebno pri izvedbi predvidene investicije upoštevati.

Za namen postopka določitve ustrezne odškodnine oz. enakovredne nadomestne nepremičnine (odškodnina se določa glede na namensko rabo zemljišča pred uveljavitvijo izvedbenega akta, ki je podlaga za razlastitev) je bilo vpogledano tudi v prej veljavni ZN Sečovelje Košta (Uradne objave PN št. 31/84, 13/96) in ugotovljeno, da je bilo zemljišče, ki je predmet odkupa po prej veljavnem ZN namenjeno izgradnji pločnika oz. pešpoti (cca ½) ter v drugem delu osnovanju samostojne gradbene parcele, na kateri je bila predvidena gradnja stavbe.

V pogajanjih z g. Pitacom je slednji izrazil interes v zameno za zemljišče, ki ga Občina potrebuje za izgradnjo komunalne infrastrukture, pridobiti nepremičnino parc. št. 2995/109 k.o. 2632-Sečovelje. V postopku je obrazložil, da predmetna nepremičnina, ki je predmet zakupne pogodbe med Občino in go. Umer Marijo (partnerica g. Pitacca), dejansko predstavlja zemljišče, ki zaokrožuje njuno lastnino oz. »gradbeno parcelo« s stavbo Sečovelje št. 66. V postopek smo pritegnili tudi go. Umer (zemljiškoknjižno lastnico stavbe Sečovelje 66) in pridobili soglasje, da nepremičnino odkupi zgolj g. Pitacco ter pisno izraženo pripravljenost sporazumno prekiniti zakupno razmerje po odobritvi tega predloga menjave s strani občinskega sveta

Upoštevali veljaven UN zadržkov za prodajo nepremičnine parc. št. 2995/109 k.o. Sečovelje ni. Nepremičnina sicer po izmeri presega površino zemljišča, ki ga Občina Piran potrebuje za predvideno investicijo, vendar je g. Pitacco pripravljen razliko v vrednosti zamenjanih nepremičnin plačati. V pogajanjih pa je g. Pitacco vztrajal na enakovredni obravnavi predmetov menjave v smislu vrednotenja m² zemljišča teh.

Izkustveno smo ceno nepremičnini določali upoštevali primerljive ceno (nepremičnina je bila ocenjena v letu 2012 s strani cenilca g. Salka Pivača na 50,25 €/m²; evidenca trga nepremičnin izkazuje le en izveden posel prodaje v letu 2015 (zemljišče, na katerem je ali bo moč graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali neopremljeno) in sicer za ceno 53 €/m²), in izkustveno vrednost postavili v razpon med 50 € in 55 €, kar pa je nakazovalo, da bo potrebno skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (19. člen 2. odstavek) pridobiti cenitev s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Pridobljena cenitev (cenilca Mavrič Vitomirja, Izola) vrednoti nepremičnino na 11.300,00 € (to je 55,121951 €/m² zemljišča) na dan 15.05.2016.. Ker gre za nezazidano stavbno zemljišče bo promet z nepremičnino obdavčen z 22 % davkom na promet z nepremičninami, ki bo bremenil kupca.

Ob upoštevanju izkazanega javnega interesa za pridobitev dela nepremičnine v lasti g. Pitacca, ob upoštevanju, da je zemljišče g. Pitacca z uveljavitvijo sedaj veljavnega izvedbenega akta izgubilo na vrednosti (del tega je bil skladno s prej veljavnim izvedbenim

aktom namenjen vzpostavitvi gradbene parcele) ter ob hkratnem upoštevanju dejstva, da zemljišče, za nakup katerega g. Pitacco izraža interes, Občina trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo tega moč zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu, predlagamo menjavo oz. prodajo občinskega zemljišča parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje za ceno 11.300,00 € (to je za ocenjeno vrednost) ter nakup zemljišča: dela parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje po isti ceni, torej za 8.268,29 €, pri čemer predlagamo, da se kupnini v delu pobotata; g. Pitacca pa se zaveže k plačilu razlike v roku 30 dni od sklenitve pogodbe oz. izstavitve računa.

Promet z zemljiščem (novo predvideno parc. št. 2995/123 k.o. 2632-Sečovlje) oz. delom izmere 150 m² parc. št. 2995/113 k.o. 2632-Sečovlje je oproščen plačila davka na promet z nepremičninami, saj se izvaja v izogib uvedbi razlastitvenega postopka; prodaja nepremičnine parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje, nezazidanega stavbnega zemljišča, pa je podvržena določilom Zakona o davku na dodano vrednost, ki bo bremenil kupca.

Glede na navedeno predlagamo nakup nepremičnine parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje za ceno 8.268,29 € ter prodajo parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje za ceno 11.300,00 € + ddv: 2.486,00 skupno torej za 13.786,00 €. Predlagamo pobot kupnin do višine 8.268,29 €; razliko v višini 3.031,71 € + 2.486,00 € DDV-ja (skupno 5.517,71 €), pa bo g. Pitacco zavezan plačati v roku 30 dni šteto od dneva sklenitve menjalne pogodbe oz. izstavitve računa.

3. EKONOMSKA UTEMELJENOST MENJAVE ZEMLJIŠČ IN OPREDELITEV METODE RAVNANJA

S predlagano menjavo bo Občina Piran:

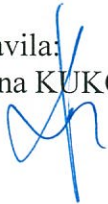
- pridobila v last zemljišče, ki je namenjeno izgradnji komunalne infrastrukture na območju Sečovlje-Košta, skladno s prostorskimi akti Občine;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012) v 40. členu določa, da je potrebno namero o sklenitvi neposredne pogodbe objaviti na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni – s ciljem, v primeru več zainteresiranih, opraviti pogajanja o ceni in doseči čim ugodnejše pogoje razpolaganja. Glede na določilo Uredbe bo po sprejemu tega posamičnega programa menjave na spletni strani objavljena namera za sklenitev neposredne menjalne pogodbe za čas 15 dni.

5. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA

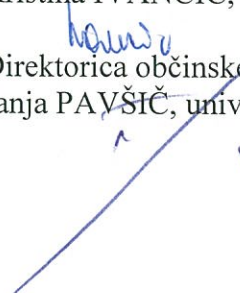
V kolikor bo sprejet sklep o potrditvi predlaganega posamičnega programa menjave stvarnega premoženja po neposredni pogodbi, bomo pristopili k objavi namere na spletni strani ter po pravnomočnosti postopka na GURS-u k sklenitvi menjalne pogodbe v predstavljeni vsebini. Po sklenitvi pogodbe, bomo stranki Pitacco izstavili račun za plačilo kupnine, pogodbo prijavi na FURS-u ter po plačilu pogodbenih obveznosti predlagali zemljiškoknjižno realizacijo.

Pripravila:
Martina KUKOVEC



Vodja Urada:
Kristina IVANČIČ, univ.dipl.prav.

Direktorica občinske uprave:
Janja PAVŠIČ, univ.dipl.prav.



Priloge:

- grafičen prikaz nepremičnin
- cenitev
- potrdilo o namenski rabi z izsekom iz UN Sečovlje-Košta
- elaborat parcelacije
- predlog sklepa

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15-ZUUJFO), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-zu-1L, 15/15-zuujfo, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014), v zv. s 102. členom Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) je Občinski svet občine Piran na ___ redni seji dne ____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe v izogib uvedbi razlastitvenega postopka, na podlagi katerega se s PITACCO Silvanom, Sečovlje 74, 6333 Sečovlje, sklene menjalna pogodba, s katero:

- Občina Piran kupi severni del v izmeri 150 m² parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje (oz. novo predvideno nepremičnino parc. št. 2995/123 k.o. 2632-Sečovlje ob upoštevanju elaborata Geotim 89 d.o.o.) za kupnino 8.268,29 €;
- Občina Piran proda Silvanu PITACCU, Sečovlje 74, 6333 Sečovlje parc. št. 2995/109, Sečovlje, izmere 205 m² (nezazidano stavbno zemljišče), za kupnino 11.300,00 €.

Kupnini se do zneska 8.268,29 € pobotata; Silvano PITACCO pa je dolžan plačati razliko v vrednosti premetov menjave v višini 3.031,71€ ter javne dajatve, ki bodo odmerjene na promet z nepremičnino parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje. Silvano Pitacco je dolžan razliko v vrednosti predmetov menjave plačati v roku 30-ih delovnih dni šteto od dneva sklenitve menjalne pogodbe oz. izstavitve računa.

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

4.

Ta sklep začne veljati takoj.

ŽUPAN OBČINE PIRAN
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve občine Piran
- Urad za finance



MERILO 1:1500
K.O. 2632-SEČOVLJE

- PRODAJA PARC. 2995/109 K.O. SEČOVLJE
205 m² zemljišča
- NAKUP DELA CCA 150 m² PARC.
ŠT. 2995/113 K.O. SEČOVLJE



OBČINA PIRAN

COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka : 478-5/2012
Numero :

Piran :
Pirano : 18.3.2016

Občina Piran
Urad za premoženjskopravne zadeve

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo, ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) in 105. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO

- Številka zemljiške parcele / parcel: parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE/PARCEL

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur.objave št.26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06 in 5/06, Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08)
- Ureditveni načrt Sečovlje – Košta (Ur. objave 15/02)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI: sedaj veljavna planska dokumentacija

Parc. št. parc. št. 2995/113 k.o. Sečovlje je opredeljena kot stavbno zemljišče naselja Sečovlje-Košta

4. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

- Vrsta varovanega območja: /

5. PROSTORSKI UKREPI: Zakonita predkupna pravica občine: Parcela se nahaja znotraj območja, ki je določeno z Odlokom o predkupni pravici Občine Piran (Ur. objave št. 18/03)

PLAČILO UPRAVNE TAKSE: Na podlagi Zakona o upravnih taksah Uradni list RS, št. 106/10 – UPB in 14/15 – ZUUJFO) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Pripravila:
Dubravka Kučinič-Ota univ.dipl.ing.arh, univ.dipl.ekon.

Dostaviti: naslov, spis, arhiv

Vodja Urada:
doc. dr. Manca Plazar univ.dipl.ing.arh





OBČINA PIRAN

COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka :
Numero : 478-5/2016

Piran :
Pirano : 12.5.2016

Občina Piran
Urad za premoženjskopravne zadeve

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo, ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) in 105. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO

- Številka zemljiške parcele / parcel. **parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje**, vknjižena je lastnina Občine Piran

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE/PARCEL

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10, Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08)
- Ureditveni načrt Sečovlje – Košta (Ur. objave 15/02)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI:

- parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje je opredeljena kot stabno zemljišče naselja Sečovlje – Košta, ki ga je Občina Piran s sprejemom Sprememb in dopolnitev plana, ki je bil uveljavljen 8.8.1998 namenila za gradnjo stavb.

4. PROSTORSKI UKREPI: Zakonita predkupna pravica občine: /

5. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

- Vrsta varovanega območja: /

PLAČILO UPRAVNE TAKSE: Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – UPB in 14/15 – ZUUJFO) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Pripravila:
Dubravka Kučinič-Ota univ.dipl.ing.arh, univ.dipl.ekon.

Vodja Urada:
dr. Manca Plazar univ.dipl.ing.arh

Dostaviti: naslov, spis, arhiv



VRSTA PROJEKTA:

UREDITVENI NAČRT

DEL PROJEKTA:

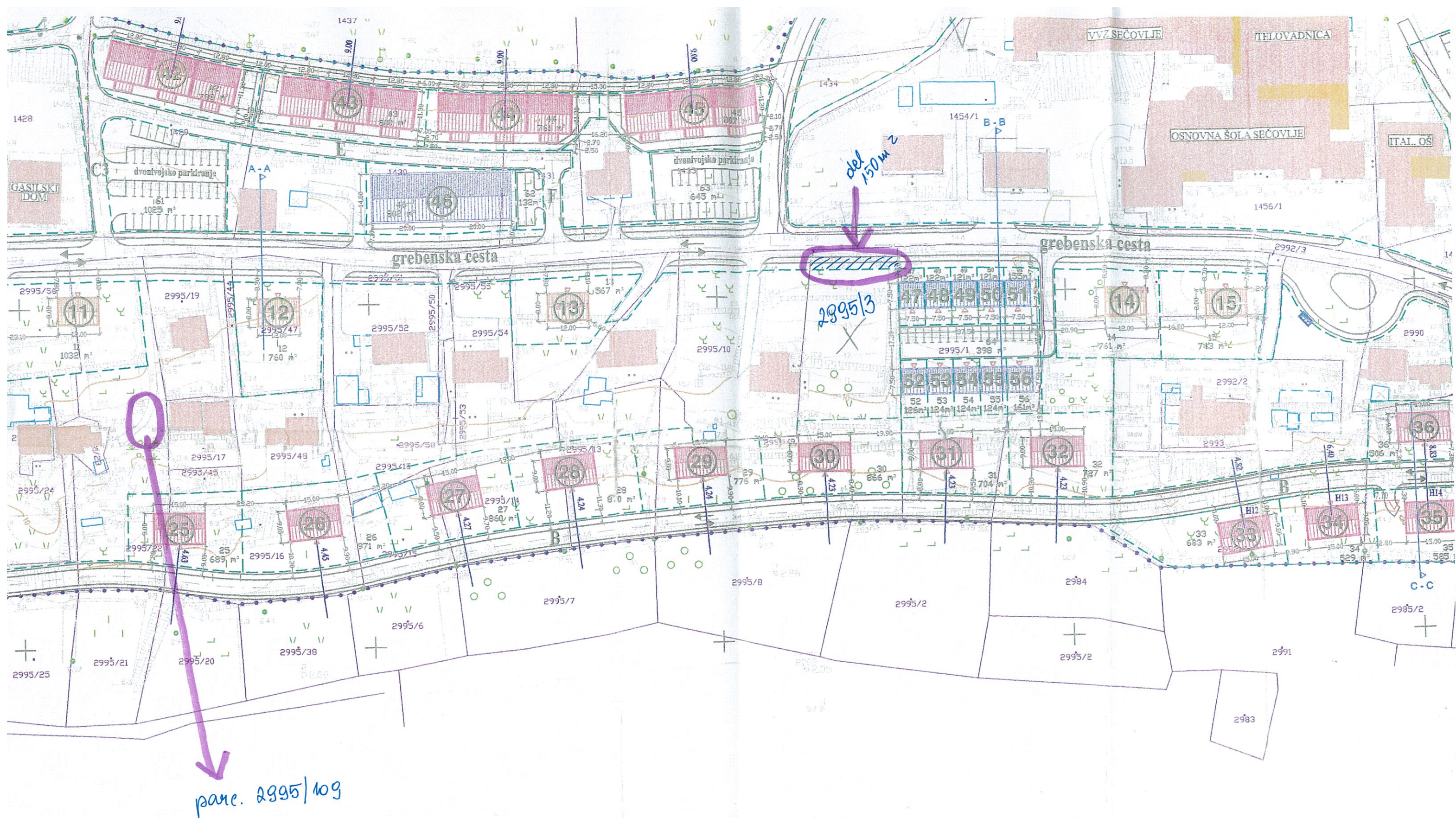
GEODETSKA ZAZIDALNA SITUACIJA
S PARCELACIJO IN TEHNIČNIMI
ELEMENTI ZA ZAKOLIČBO



SEČOVLJE - KOŠTA

naročnik: OBČINA PIRAN

št. projekta:	datum:	merilo:	št. lista:
UrN-U-16/2000	Marec 2002	1:1000	5



prerez B - B M 1:250

prerez C - C M 1:250

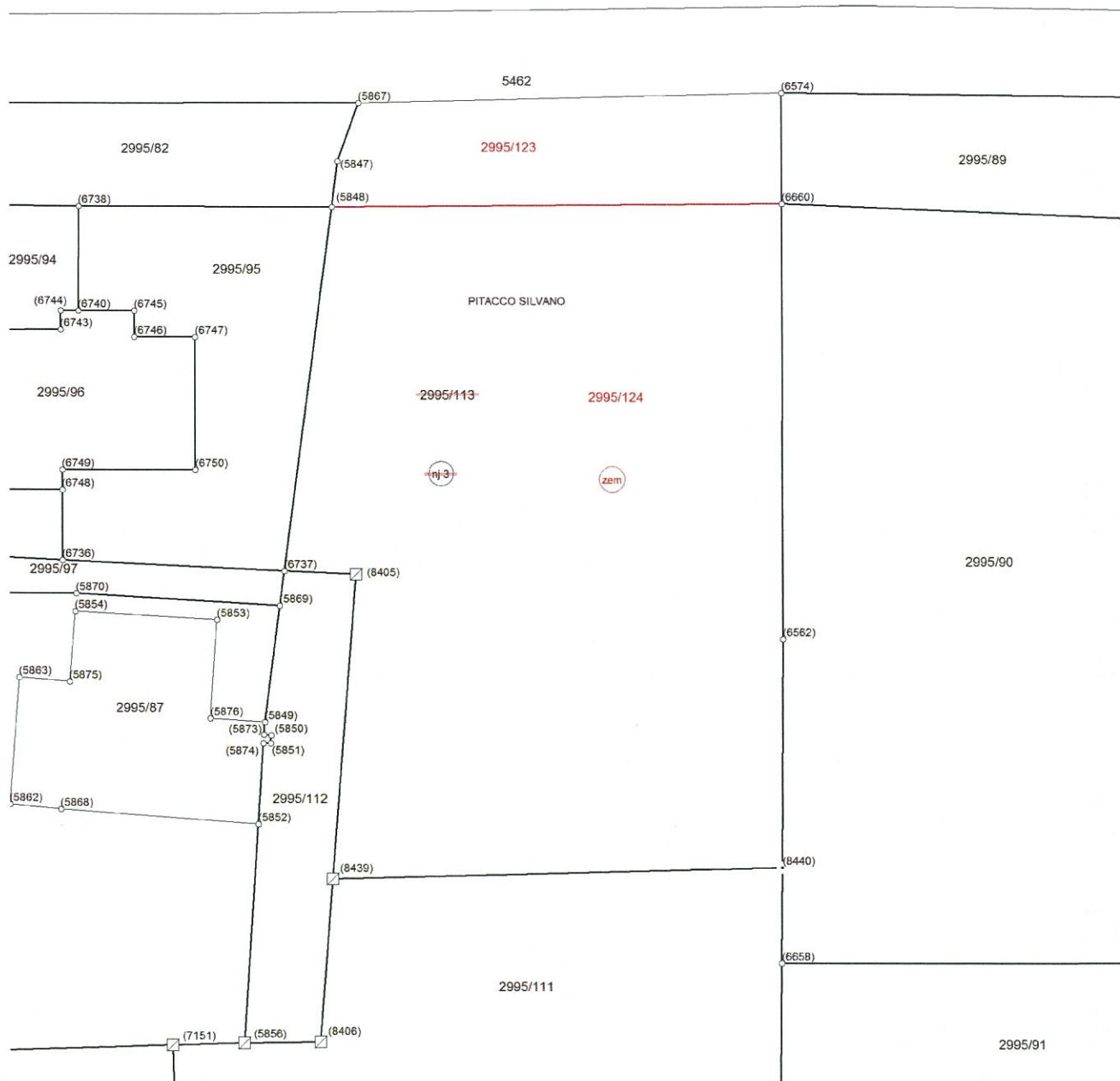
prerez D - D M 1:250

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	m ²			
70033	2995/113	NJIVA 3		11	25	2995/123	800 ZEMLJIŠČE			1	50	-	razlika do uradne površine	
						2995/124	800 ZEMLJIŠČE			9	75	Da	iz numeričnih koordinat (ETRS)	
SKUPAJ				11	25	SKUPAJ				11	25	RAZLIKA V POVRŠINI		0 m ²

SKICA

merilo: ~ 1 : 350



datum zaključka izdelave skice: 16. maj 2016

C E N I T V E N I I Z R A Č U N

Predmet cenitve: **zemljišča za gradnjo št. 2995/109 k.o. 2632 Sečovlje**

Namen cenitve : Ugotovitev tržne vrednosti zemljišča za gradnjo
na dan 15.05.2016

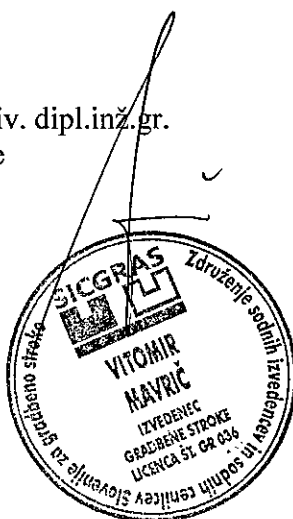
Naročnik : **Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran**

Namen cenitve : zamenjava nepremičnine ;

Lokacija : Sečovlje - Košta

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

Jagodje, 15.05.2016



1. Uvod :

Po naročilu lastnika v naslovu navedenega zemljišča sem spodaj podpisani izvedenec in cenilec gradbene stroke izvršil ocenitev zemljišča za gradnjo na parceli št. 2995/109 k.o. Sečovlje na dan 15.05.2016 in podajam v nadaljevanju oceno njegove poštene vrednosti na isti dan .

Naročnik cenitev potrebuje, ker želi nepremičnino zamenjati zenakovredno zemljišče v izogib uvedbi razlastitvenega postopka za zemljišče št. 2995/113 k.o. Sečovlje, ki ga občina potrebuje za namen izgradnje pločnika oz. rekonstrukcijo grebenske ceste v Sečovljah .

2. Predloge za izdelavo cenitve :

- dopis občine Piran št. 478-01/2014 z dne 11.7.2014
- Grafični prikaz parcele št. 5995/109 ;
- Orto-foto posnetek parcele ;
- GURS – javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Ureditveni načrt Sečovlje – Košta
- Izpis iz zemljiške knjige z dne 17.05.2016 ;
- Aneks k služnostni pogodbi št. 478-150/2009 z dne 4.7.2012 za parcelo št. 2995/109 ;

3. Opis nepremičnine :

Obravnavana parcela se nahaja v strnjeni stanovanjski zazidavi Sečovlje - Košta. Zemljišče v naravi predstavlja terasasto površino , upoštevajoč planske akte občine Piran, pa je opredeljeno kot pozidano zemljišče oz. zemljišče za gradnjo, v območju, ki je v planskih aktih označeno s črko »SC 11/1« , oznaka »s« pomeni stanovanja. Območje je varovano kot urbanistična dediščina.

Parcela je obremenjena z javnimi komunalnimi napravami in sicer služnost dostopa, hoje in dovoza, vožnje z vsemi vozili po nepremičnini za potrebe linijske kanale za usmerjanje meteoritnih vod.

Javni vodovod se nahaja v cesti , fekalna kanalizacija pa pod parcelo št. 2995/102 k.o. Sečovlje.

V neposredni bližini se nahaja tudi obstoječe elektrodistribucijsko prostozračno omrežje.

3.1. Namenska raba zemljišč :

Iz javno dostopnih podatkov o namenski rabi zemljišča izhaja da ima obravnavano zemljišče naslednjo namensko rabo :

- parcela št. 2995/109 k.o. Sečovlje :

podatki GURS : ni podatka

podatki iz lokacijske informacije : parcela je v celoti opredeljena kot stavbno zemljišče na območju ki se ureja z ureditvenim načrtom Sečovlje- Košta ;

parcela se nahaja v območju, ki je v planskih dokumentih označena s črko »s« - stanovanja ;

3.2. Dejanska raba zemljišč :

Iz javno dostopnih podatkov GURS o dejanski rabi zemljišča izhaja, da ima obravnavano zemljišče naslednjo dejansko rabo :



- parcela št. 2995/109 k.o. Sečovlje : pozidano zemljišče 205 m²

Iz podatkov o namenski rabi parcele : pozidano zemljišče !

Na zemljišču ni grajenih objektov !

3.3. Podatki o velikosti parcele :

Podatki iz izpisa iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra z dne 17.5.2016:

- parcela št.2995/109 k.o. Sečovlje : 205 m²

3.5. Lastništvo :

Podatki iz izpisa iz portala GURS in izpiska iz zemljiške knjige z dne 17.5.2016, za obravnavano parcelo 2995/109 k.o. Sečovlje :

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran 1/1

4. Vrednotenje nepremičnine :

Za tržno vrednotenje zemljišč uporabljamo štiri pristope vrednotenja in sicer :

- metoda primerljivih prodaj
- metoda alokacije zemljišča
- metoda razvoja zemljišča
- metoda reziduala zemljišča

V našem primeru sta najprimernejši metoda primerljivih prodaj in metoda razvoja zemljišča. Ker pa imamo na razpolago čvrstejše podatke o realiziranih prodajah zemljišč bom uporabil metodo primerljivih prodaj zemljišč za gradnjo in upošteval metodo razvoja zemljišča kot prilagoditvene elemente vrednotenja, glede na to da so v sedanjosti rabi zemljišča uvrščena v vrsto zemljišč za gradnjo, jih kot takšne tudi v nadaljevanju ocenim.

4.1. Izhodiščni cenitveni elementi :

Izbor realiziranih primerljivih prodaj v letu 2014-2015 v občini Piran :

Površine za gradnjo (komunalno opremljene) :

št. posla	lokacija k.o.	velikost	dosežena cena	Eur/m ²
10924	Piran	673 m ²	108.010,00 €	160,50 €/m ²
146475	Portorož	678 m ²	150.000,00 €	221,22 €/m ²
162593	Piran	799 m ²	168.970,00 €	211,50 €/m ²
povprečna dosežena cena				197,83 €/m ²

4.2. Prilagoditve elementov vrednotenja na obravnavano parcelo :

št. posla	lokacija	kom. ureditev	namen zamenjave	konfiguracija
10924	0,80	0,60	0,67	0,90
146475	0,80	0,60	0,67	0,80
162593	0,80	0,60	0,67	0,90
pril.koef.	0,80	0,60	0,67	0,867
Prilagojena cena				55,16 €



4.3. Izračun vrednosti parcele za gradnjo št. : 2989/2 k.o. Sečovlje :
 $205,00 \times 55,16 = 11.307,80 \text{ €}$

5. Sklep :

V obravnavanem primeru, gre za vrednotenje zemljišča za gradnjo, njen namen pa je zamenjava za parcelo št. 2995/1113 k.o. Sečovlje, za zemljišče na katerem bo lastnica zgradila pločnik v času rekonstrukcije grebeneske ceste Sečovlje – Košta, to je javno infrastrukturo.

Izračunana vrednost nepremičnine po moji oceni glede na stanje na lokalnem tržišču in namen zamenjave predstavlja njeno pošteno tržno vrednost .

Končna vrednost zemljišča za gradnjo št. 2995/109 k.o. Sečovlje na 15.05.2016 znaša:

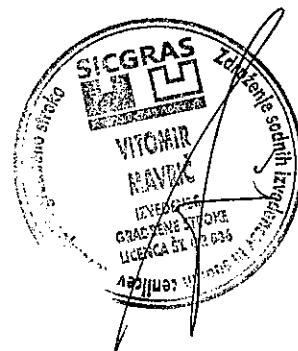
11.300,00 €

Z besedo : enajsttisočtristo00/100€

6. Izjava cenilca :

Spodaj podpisani sodni cenilec izjavljam:

- da sem pri izdelavi cenitve upošteval Kodeks članov Združenja sodnih izvedencev in cenilcev za gradbeno stroko (SICGRAS) ;
- da nisem v nikakršnem sorodstvenem ali v kakršnem drugem kapitalskem razmerju z naročnikom cenitve;
- da sem pri izdelavi cenitve upošteval veljavni standard SIST ISO 9836 in SPS-2 (Ur.l.R.S. št. 56/01);
- da sem si nepremičnino ogledal 09.05.2016;
- da sem upošteval standarde MSOV 2013, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013 ;
- da so podatki v poročilu in informacije, ki sem jih pridobil od naročnika uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost ;
- da sem uporabil pri svojem delu podatke o trgu nepremičnin za leto 2014 in 2015 na portalu SICGRAS/CENILEC in lastnega arhiva za področje občine Piran ;



Priloga 1 : podatki o parceli št. 2995/109 k.o. Sečovlje

MINISTRSTVO ZA OČISTILNE IN PROSTOR

POSREDOVANJE V PROMETU NEPOKRETNOSTI

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL RS

Odlaga | Portal prostor

Javni dostop

splošno iskanje

[>> Napredno iskanje](#)
[>> Pomagaj](#)

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2632 SEČOVJJE	2995/109	205	DA	0,00		

Legenda:
Podatki Registra nepremičnin
Podatki Zemljiškega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2632 Številka parcele 2995/109

POVRŠINA PARCELE (M2) DEJANSKA RABA Pozidano zemljišče NAMENSKA RABA Ni podatka PROIZVODNO OBMOČJE	205 POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠÇA (M2) 205 POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠÇA (M2) Obalno-kraška regija
--	--

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ STATUS
OBČINA PIRAN	Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano	5883873	1/1 Lastnik
OBČINA PIRAN	Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano	5883873	Začasni upravljavaec

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko GJJ za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike GJJ:

Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Piran
Naselje	Sečovlje
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Požarni območje	6333 Sečovlje - Sicciolo
Krajevna skupnost	Sečovlje
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volilne - državni zbor	Osnovna šola Sečovlje
Volilne - lokalno	Osnovna šola Sečovlje, Sečovlje 78
Solski okoliš	OŠ Sečovlje
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Piran
Območna geodetska uprava	Koper



Priloga št. 2 : orto foto parcele št. 2995/109 k.o. Sečovlje



Podatki registra prostorskih enot

Občina	Piran
Naselje	Sečovlje
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poljni okoliš	6333 Sečovlje - Sicole
Krajevna skupnost	Sečovlje
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni izbor	Osnovna šola Sečovlje
Volišče - lokalno	Osnovna šola Sečovlje, Sečovlje 78
Šolski okoliš	OS Sečovlje
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Piran
Območna geodetska uprava	Koper

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane, 16.12.2015, verzija 4.2.11

