



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Številka : 478-88/2019; 478-228/2020
Numero :

Piran : 25.3.2021
Pirano :

Občinski svet
Občine Piran

Zadeva: del parc. št. 4579/27, k. o. 2631-Portorož - predlog dopolnitve načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran

1. Pravna podlaga:

Občinski svet Občine Piran je dne 11.2.2021 sprejel Sklep o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2021. V 6. točki sklepa je predvideno, da odločitev o spremembah in dopolnitvah načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran sprejme Občinski svet Občine Piran na predlog župana.

2. Dejansko stanje

Občina Piran je lastnica sledečega zemljišča v k. o. 2631 Portorož:

- Parc. št. 4579/27, v izmeri 304 m²

Navedeno zemljišče je stavbno zemljišče, ki v naravi v majhnem delu predstavlja cestišče kategorizirane javne poti JP 812771, v delu cestni svet (pločnik) in stopnišče ter v delu, ki je predmet prodaje podporni zid in zeleno površino, ki meji na zemljišče parc. št. 4576/1, k. o. 2631-Portorož, last predlagatelja odkupa. Obravnavana nepremičnina se nahaja v Obrtni coni Lucija.



del parc. št. 4579/27, k. o. 2631-Portorož, v izmeri cca 71 m²

Predlagatelj odkupa želi odkupiti obravnavani del parc. št. 4579/27, k. o. 2631-Portorož, z namenom, zaokrožitve lastnega stavbnega zemljišča.

Predmet prodaje je tudi novozgrajeni zid, čigar vrednost se je pri ocenjevanju nepremičnine posebej upoštevala, saj ga je zgradila Občina Piran in znaša 12.081,80 EUR. Prodaja do zidu ni smiselna, ker bi v tem primeru Občina odvojila prostor za njegovo popravilo in druge posege na zemljišču za njim. V kolikor bo Občinski svet potrdil umestitev nepremičnine v letni načrt razpolaganja, se bo hkrati s prodajo ustanovila tudi brezplačna služnost v javno korist za namen, izgradnje, vzdrževanja in dostopa do javne infrastrukture v oziroma ob zidu, ki leži zahodno in južno od parc. št. 4576/1, k. o. 2631-Portorož, in sicer v korist Občine Piran.

3. Predlog

Predlagamo, da Občinski svet Občine Piran sprejme sklep, da se načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2021 dopolni s sledečo nepremičnino:

PRILOGA 2. Obrazec št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči							
Zaporedna številka	Upravljavec	Samopopravna lokalna skupnost	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur/m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur
230	OP UPPZ	OP	2631 - Portorož	4579/27	71	110,71 EUR/m ²	7.860,41 €

Pripravila:
Tina Opara, dipl. ekon.

Direktor občinske uprave:
Daniel Tomljanović

Vodja urada za premoženjskopravne zadeve:
mag. Natali Gak, univ. dipl. prav.

Priloga:

- Predlog sklepa
- Cenitev Igorja Zabukovca



Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 6 1/20 - ZDLGPE, 175/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14, 35/17, 43/18) je Občinski svet Občine Piran na redni seji z dne ... sprejel

SKLEP

o dopolnitvi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2021

1.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2021, kot je bil sprejet na seji z dne 11.2.2021, se v prilogi 2- obrazec 2a (načrt razpolaganja z zemljišči) dopolni s sledečo nepremičnino:

PRILOGA 2. Obrazec št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči							
Zaporedna številka	Upravljaec	Samoppravna lokalna skupnost	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur/m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur
230	OP UPPZ	OP	2631- Portorož	4579/27	71	110,71 EUR/m ²	7.860,41 €

2.

Sklep velja takoj.

Št.: 478-88/2019, 478-228/2020

Dne: ____

Župan Občine Piran

Denio Zadković

Cenilec gradbene stroke:
ZABUKOVEC IGOR
gr.ing.,dipl.ekon.

gsm:031-658-014
Dekani 303
6271 DEKANI

zadeva:
ocena vrednosti:
zemljišča po ceni €/m2
podporni zid (pri cesti in ob stopnišču)

predmet ovrednotenja nepremičnin:

parcela št. 4579/27, k.o. Portorož (2631)

naročnik
OBČINA PIRAN- Comune di Pirano
Tartinijev trg 2, 6330 Piran-Pirano
v imenu in za račun
KLARA DODIČ PEGAN
Pot pomorščakov 16, 6320 Portrorož

Dekani,18.09.2020

A. UVOD:

Skladno s naročilom podanim s strani Občine Piran sem dobil naročilo, da opravi, ovrednotenje;

- Parcele št. 4579/27, k.o. Portorož ter vrednost novo zgrajenega zidu

Ogled sem dne 02.09.2020. Ob tem sem več opravil nekaj fotografij, ter si popisal stanje in opravil izmere zidu.

OPOMBA:

Po opravljenem telefonskem razgovoru s predstavnico naročnika – ga. Eriko Stankovič – je dogovorjeno, da se glede na tipologijo parcele 4579/27, k.o. Portorož, opravi podaja ocene vrednosti na €/m².

Ocenjeni podporni zid podajam po opravljenih izmerah in popisu, za stopniščni in podporni zid.

Namen vrednotenja je za potrebe naročnika.

Omejitve; vsi podatki o površinah so privzeti po Gursu. Nepremičnina se vrednoti, kot vseh breme in služnosti prosta nepremičnina (ob upoštevanju posebnosti).

Končna vrednost je podana na strani 5 in velja na datum izvedbe cenitvenega poročila.

Podlaga vrednosti je v osnovi tržna vrednost – kot izhodiščna vrednost

Izvajalec ovrednotenja; Zabukovec Igor, gr. ing. dipl. ekonom, sodni cenilec in izvedenec gradben stroke, ki se pri tem vrednotenju ne (NE) sklicujem na dejstvo da sem tudi sodni cenilec /izvedenec.

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument izveden po pravilih stroke, smiselno in logično – v razumnem obsegu tudi po Msov.

Postopek izvedbe ocenitve – pridobivanje razpoložljivih podatkov neposredno od naročnika, ogled, pridobivanje primerljivih informacij, poizvedovanja, izvedba ovrednotenja, po sistemu primerljivih vrednosti z opravljenimi prilagoditvami.

Za ovrednotenje sem uporabil še smiselno:

- Primerjave na podlagi zbranih podatkov
- Tržno vrednotenje 2003 – zbornik seminarja, izdano s strani RS Ministrstvo za Pravosodje in Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS; Ljubljana; oktober 2003
- Metode vrednotenja in postopke, ki so skladni s MSOV
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in za sodne izvedence, RS Ministrstvo za Pravosodje in SICGRAS; Ljubljana; februar/marec 2010
- informacije pridobljene na spletu, v strokovni literaturi ter neformalni podatki:
 - Izjave obeh strank ob naročilu in ogledu
 - podatkih iz CGS in SLO nep.

B. OPIS

Predmet vrednotenja je podolgovata parcela, v delu lomljena (pravokotno), in sicer v Luciji na območju Liminjana. Gre za območje nad (severno) od poslovnega (obratno – storitven dejavnosti) območja.

Parcela se vrednoti, kot prosto zemljišče, povsem ločeno pa podajam vrednost za zid (popis s oceno).

Parcela v naravi predstavlja del pločnika, del cestišča s robniki, v delu stopnišče.

Gre za stavbno zemljišče – sama parcela že po svoji obliki ni zmožna pozidave (npr. namenjena za gradnjo objekta) saj predstavlja nekakšno sekundarno funkcijo za ostala zemljišča.

Smiselno gre za funkcionalno zemljišče z različno rabo, ki je pretežno komunikacijske narave.

Terenska konfiguracija je v južnem delu parcele ravna, rahlo vzpenjajoča se iz nižje zahodne smeri proti višji vzhodni smeri, na osrednjem delu, kjer zajema stopnišče pa strmejša in pada iz višje severne proti nižji južni legi- pač sledi terenski konfiguraciji.

Površina parcele št. 4759/27, k.o. Portorož je **304 m²**.

C. OCENA VREDNOSTI

1.0. IZHAJAJOČ IZ PRIMERLJIVIH VREDNOSTI

V izogib špekulativnim ocenam, različnim mnenjem in različnih pričakovanjih izhajam v celoti iz metode primerljivih vrednosti, ki se nanašajo na dejansko opravljene posle s prostimi zemljišči.

Povprečna cena za stavbna zemljišča v občini Piran, k.o. Portorož, kamor sodi ocenjevana parcela 2013/4, k.o. Portorož, znaša za obdobje od jan 2018 do avgusta/esptembra 2020 za skupaj 24 opravljenih poslov vrednost **269,53 €/m²** za povprečno 1.256,88 m², povprečna skupna vrednost posla 339.308,25 €.

Prilagoditev na statistiko;

- Alokacija.....0,99
 - Smiselno funk.....0,60 (sekundarno funk)
 - Definirana funkcija.....1,25 (poti in zveze)
 - Oblika0,6
- 269,53 €/m² x 0,4455 =..... 120,07 €/m²

Vse vrednosti so opravljene znotraj obdobja 2018-2020 mesecev dni in vse so znotraj k.o. Portorož (2631).

1. ID 420.860, 09/18, parcela 5529/80, 1.372 m².....329,84 €/m²
2. ID 436.260, 06/19, parcela št. 5533/59, 87 m² (JD).....203,12 €/m²
3. ID 444.344, 09/19, 19 parcela št. (1180/1,...)5556 m²259,50 €/m²
4. ID 394.213, 06/2018 parcela št. 5680/1, Seča za 6.162 m² 262,25 €/m²
5. ID 374.420, 02/2018, tri parcele 1679 m² v znesku259,70 €/m²
6. ID 489.678, 01/2020,, parc. 4359/17, 824 m².....145,63 €/m²
7. ID 490.172, 02/2020, parc, 255/1, 532 m²225,56 €/m²
8. ID 497.697, 06/2020, parc. 170, 171, 172, skupaj 2701 m².....244,53 €/m²*

Interpretacija ;

Prvi posel se nanaša na parcelo, pravokotne oblike na območju Marine Portorož. Po videnem gre za območje pravilne rahlo podolgovat ortogonalne oblike, ki v nadaljevanju meji s območjem cestnega telesa glavne ceste dostopa v Marino in hkrati predstavlja manipulativni prostor pred vhodom v hangar.

Drugi posle je v bližino pri TPVC Lucija in sicer terasa lokala, ki je orientirata na zahodno stran. Prodano je na JD.

Tretji posle je na Bernardiniu (nade cesto severno) v bližini krožišča (Portorož.Piran –B. Križ), 7 parcel.

Četrti posel je večja parcela v Seči, a je na njej objekt, tako, da ni točno jasno za ka gre . Skupna cena je namreč izjemno visoka (1,6 mio).

Peti posel je parcela nad cesto pri Belem Križu

Šesti posel je ortogonalna parcela , ki se nahaja na lokaciji »Bernetič«, oz. »Borgola« , nad območjem poslovne obrtne cone, , nekoliko dislocirano pod hribini, s slabšim dostopom.

Od ocenjevane nepremičnine je parcela oddaljena cca. 270 m SZ (zračne linije)

Sedmi posel je na območju Valet, a, a je orientiran v vzhodno oz SV stran, . Lokacija je topografsko imenovana tudi »Žamalja« je pa težje dostopna - terast svet brez vidnega stika z javno potjo.

Osmi posel je nad Fieso (ex. Počitniški dom), ker pa vsebuje tudi objekta ta posle ne morem upoštevati.

Glede na navedeno in pragmatično izhajam iz srednje vrednosti brez ekstremov (in brez 8 in 6) kar znaša 251,75€/m² za 3482m² in ločeno iz šeste.

Prilagoditev na posamične posle;

- Alokacija.....0,99
 - Smiselno funkc.....0,60 (sekundarno funkc)
 - Definirana funkcija.....1,25 (poti in zveze)
 - Oblika0,6
- 251,75€/m² x 0,4455 = 112,15€/m²

Prilagoditev na posamične posle;

- Alokacija.....1,075
 - Smiselno funkc.....0,60 (sekundarno funkc)
 - Definirana funkcija.....1,25 (poti in zveze)
 - Oblika0,6
- 145,63 €/m² x 0,48375 =79,44 €/m²

Ponder med obemi;

$$112,15 \text{ €/m}^2 \times 0,6 + 79,44 \text{ €/m}^2 \times 0,4 = \dots\dots\dots 99,06 \text{ €/m}^2$$

Ponder;

- »statistični podatki«.....120,27 €/m² x 0,55 = 66,14 €/m²
- Posamične vrednosti.....99,06 €/m² x 0,45 = 44,57 €/m²

Skupaj

110,71 €/m²

$$110,71 \text{ €/m}^2 \times 304 \text{ m}^2 =$$

33.656 €

POPIS DEL ZID

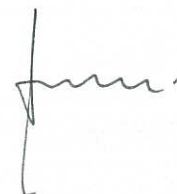
VRSTA DEL	ENOTA MERE	KOLIČINA	CENA / ENOTO	VREDNOST
1 Strojni izkop zemljine za pasovne temelje zidu in zid, z začasnim odmetom na stran	m3	80,57	10,80 €	870,16 €
2 Vgradnja izkopnega materiala v zasip zidu, komplet z utrjevanjem v plasteh ; v ceni m3 izkopnega materiala je upošteván faktor razstresljivosti pri premetu	m3	34,80	5,20 €	180,96 €
3 Nakladanje in odvoz viškov izkopnega materiala na trajno deponijo, vključno s plačilom takse za odloženi material; faktor razstresljivosti je upošteván v ceni/enoto	m3	45,77	12,00 €	549,24 €
4 Ročno planiranje dna izkopa na +- 3 cm, z izkopom odvečnega materiala in odmetom na rob izkopa.	m2	37,20	2,20 €	81,84 €
5 Nabava, dobava in vgradnja tamponskega materiala 0-32mm v debelini 20cm pod podložni beton zidu, z utrjevanjem in komprimiranjem	m3	7,45	23,00 €	171,35 €
6 Nabava, dobava in vgrajevanje podložnega betona C 15/20, debeline 10 cm pod temelji.	m3	3,72	98,00 €	364,56 €

7 Nabava, dobava in vgrajevanje betona C 25/30 za AB pasovni temelj.	m3	15,04	109,90 €	1.652,90 €
8 Nabava, dobava in izdelava dvostranskega opaža pasovnih temeljev, komplet opaž in razopažanje po končanih delih	m2	37,56	14,60 €	548,38 €
9 Nabava, dobava in izdelava dvostranskega opaža sten AB zidov, komplet opaž, distančniki in razopažanje po konačnih delih	m2	140,36	18,00 €	2.526,48 €
10 Nabava, dobava in vgrajevanje betona C 25/30 za AB stene debeline 25cm in povprečno 35cm	m3	21,11	111,00 €	2.343,21 €
11 Nabava, dobava in vgradnja armature rebraste armature in mrežne armature; ocena 50kg/m3 betona	kg	1.807,50	1,32 €	2.385,90 €
12 Nabava, dobava in vgradnja dilatacijskih letev v opaž betona in odstranjevanje po končanih delih; upoštevana dilatacija na 5m' dolžine zidu	m'	21,20	4,60 €	97,52 €
13 Nabava, dobava in izdelava drenaže za zidom, komplet drenažni sloj, drenažna cev fi 160mm in ovoj s filcem	m'	14,40	21,48 €	309,31 €
SKUPAJ ZIDOVI				12.081,80 €

OBSEG DELA SKLADNO S MSOV (dodatno)

- I. IDENTITETA OCENJEVALCA
Zabukovec Igor, cenilec in izvedenec gradbene stroke
- II. IDENTITETA NAROČNIKA
Občina Piran in Klara Dodič Pegan
- III. IDENTITETA DRUGIH UPORABNIKOV OCENE VREDNOSTI
Vsi udeleženci po presoji naročnikov
- IV. SREDSTVO / SREDSTVA, KI SE OCENJUJEJO
Parcela št. 4579/27, k.o. Portorož
- V. VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI
EVRO - €
- VI. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI
Za potrebe naročnika
- VII. PODLAGE VREDNOSTI, KI JIH JE TREBA UPORABITI
Tržna vrednost – ob upoštevanju specifik predmeta in vrste vrednotenja.
- VIII. DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI
18.09. 2020
- IX. VRSTA IN OBSEG DELA OCENJEVALCA VREDNOSTI IN MOREBITNE OMEJITVE
Vrsta dela je ovrednotenje vrednosti po metodi primerljivih vrednosti .Metodo ANU oz. reziduala vsled posebnosti ne podajam.
- X. VRSTA IN VIRI INFORMACIJ
Informacije s strani naročnika, na spletni straneh nep. Net in na CGS,
- XI. POMEMBNE PREDPOSTAVKE IN / ALI POSEBNE PREDPOSTAVKE
Nepremičnina se vrednoti, kot bremen in služnosti prosta, vključno s vsemi izvedenimi pravicami , ki imajo učinek na lastninsko pravico.
- XII. VRSTA POROČILA, KI SE PRIPRAVLJA
Poročilo se skladno s Standardom 103 (točka 10.3) podaja, kot skrajšano zbirno poročilo.
- XIII. OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE POROČILA
Uporabniki in naročnik, ter ostali, za katere naročnika menita, da potrebujejo to cenitev.
- XIV. VSI UPORABNIKI NAROČNIKA
 - A. Podpisani Igor Zabukovec, gr. ing., dipl. ekon., sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, izjavljam da:
 - A. se informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta;
 - B. naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
 - C. nimam sedanjih ter prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
 - D. plačila za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
 - E. sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
 - F. nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Igor Zabukovec





Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dolžodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2631 PORTOROŽ	4579/27	304	DA	0,46		



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Piran
Naselje	Lucija
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	6320 Portorož - Portorož
Krajevna skupnost	Lucija
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Osnovna šola Lucija I
Volišče - lokalno	Osnovna šola Lucija II, Fazan I, Lucija
Šolski okoliš	OŠ Lucija
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Piran
Območna geodetska uprava	Koper

