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: 478-251/2013
Datum: 22.08.2013

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za nepremičnine s parc. št. 1165/4, 1165/5, 1165/8, 1165/11 in 1169/1, vse k.o. Dvori nad Izolo

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in 75/2012, 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 ZSPDPO 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 17/12) 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.

Nepremičnine s parc. št. 1165/4 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 247 m2 in vinograd v izmeri 523 m2, skupno 770 m2, s parc. št. 1165/5 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 228 m2 in vinograd v izmeri 483 m2, skupno 711 m2, s parc. št. 1165/8 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 245 m2 in vinograd v izmeri 519 m2, skupno 764 m2, s parc. št. 1165/11 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot vinograd v izmeri 368 m2 in parc. št. 1169/1 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 483 m2, so uvrščene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2013 s spremembami in dopolnitvami, in sicer pod točko B - zemljišča, zaporedno številko od 42 do 46.

Obravnavano območje se ureja z ureditvenim načrtom Korte (Ur. objave št. 12/95, 4/08, 4/09 – v nadaljevanju UN Korte). Leži v notranjem ureditvenem območju S 13/2 D4, kjer je predvidena novogradnja stanovanjskih objektov (ob Zadružnem domu). Ob upoštevanju določila UN, ki pravi, da je ob ustrezni komunalni opremljenosti znotraj že pozidanih in za pozidavo predvidenih ureditvenih območij naselja možna dopolnilna gradnja in zgostitev

pozidave v skladu z določili o velikosti funkcionalnega zemljišča in drugimi pogoji, iz česar sledi, da je predlagana gradnja objektov na južnem delu naselja v smislu zgostitve pozidave.
V nadaljevanju bo potrebno zagotovi komunalno opremo in dovoz, kar je že predvideno s prostorskim aktom.
Velikost objektov je prilagojena obstoječi enodružinski gradnji, praviloma tlorisnih dimenzij 10 x 14 m in etažnosti P+1. Gradbena parcela je praviloma največ 500 m2 na ravnini in rahlo nagnjenem terenu ter največ 800 m2 v hribovitem predelu. Širina funkcionalnega zemljišča okrog samostojno stoječe stavbe je praviloma 4,00 m. Na funkcionalnem zemljišču vseh novopredvidenih objektov je potrebno obvezno predvideti in izvesti ustrezno število parkirnih oz. garažnih mest. Vsak objekt mora imeti dovoz z javne ceste šir. 3-3,5 m. Za samostojno stoječe objekte je izkoristek zemljišča največ 0,3 - izkoristek zemljišča pri gradnji v nizu je lahko večji.
Glede na velikost nepremičnin - gradbene parcele ter možnosti gradnje objekta - objektov, je nepremičnine smiselno prodati in sicer na javni dražbi s ciljem zasledovanja čim višje ponujene cene.
Cilj prodaje navedenih nepremičnin je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja z optimalnimi ekonomskimi učinki. Sredstva, pridobljena s prodajo nepremičnin bodo namensko uporabljena za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Izola.

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

Nepremičnine so bremen proste, njihov zemljiškoknjižni in dejanski lastnik je Občina Izola. Nepremičnine niso komunalno opremljene in še nimajo urejenega dostopa.

Vrednost nepremičnin, ki jih je ocenil sodni cenilec gradbene stroke Igor Zabukovec, gr. Inž., dipl. ekon., Ocena tržne vrednosti nepremičnine z dne 28.07.2013, predstavlja izklicno ceno in sicer za nepremičnino s parc. št. 1165/4 77.618,00 EUR, s parc. št. 1165/5 70.208,00 EUR, s parc. št. 1165/8 78.585,00 EUR in s parc. št. 1165/11 in 1169/1 82.293,00 EUR, vse k.o. Dvori nad Izolo.

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

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

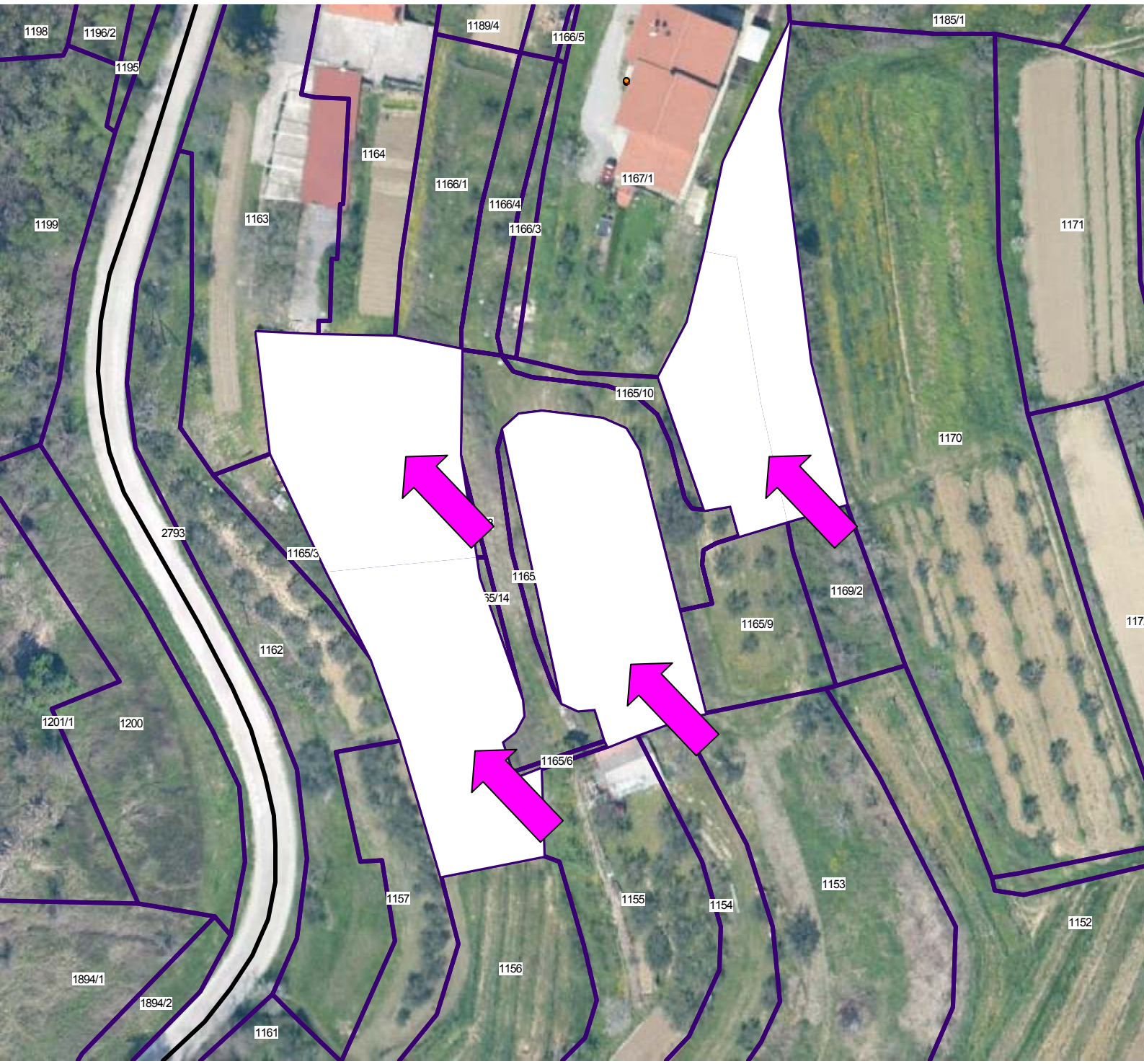
Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih po njegovi potrditvi, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Višji svetovalec III
Stefanija Rajčić Sedlarević

Vodja Urada za upravljanje z
občinskim premoženjem:
Patricija Fabijančič Močibob

Župan
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt parcele
- zemljiškoknjižni izpisek
- Ocena tržne vrednosti nepremičnine z dne 28.07.2013
- predlog pravnega posla
- predlog sklepa
- urbanistični podatki



Osnutek!

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

in

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

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in 75/2012, v nadaljevanju ZSPDSLS) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013 v nadaljevanju Uredba), naslednjo

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

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjižna in dejanska lastnica nepremičnin s parc. št. 1165/4 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 247 m2 in vinograd v izmeri 523 m2, skupno 770 m2, s parc. št. 1165/5 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 228 m2 in vinograd v izmeri 483 m2, skupno 711 m2, s parc. št. 1165/8 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 245 m2 in vinograd v izmeri 519 m2, skupno 764 m2, s parc. št. 1165/11 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot vinograd v izmeri 368 m2 in parc. št. 1169/1 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 483 m2;
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2013 s spremembami in dopolnitvami, vpisana pod točko B - zemljišča, zap. št. od 42 do 46;
- je Občinski svet občine Izola na svoji 21. redni seji dne 26.09.2013 potrdil pravni posel v predlagani obliki;
- je prodajalka za prodajo nepremičnine iz prve alineje tega člena objavila javno dražbo, ki je bila objavljena v Uradnem listu RS št. _____ z dne _____ ter jo opravila dne _____;
- je kupec na javni dražbi uspel kot najugodnejši dražitelj.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino s parc. št. 1165/4 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 247 m2 in vinograd v izmeri 523 m2, skupno 770 m2, s parc. št. 1165/5 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 228 m2 in vinograd v izmeri 483 m2, skupno 711 m2, s parc. št. 1165/8 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 245 m2 in vinograd v izmeri 519 m2, skupno 764 m2, s parc. št. 1165/11 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot vinograd v izmeri 368 m2 in parc. št. 1169/1 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 483 m2, kupec pa kupuje navedeno nepremičnino/e do celote.

3. člen

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

4. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je kupec prodajalcu dne_____ že plačal varščino v višini 10 % izklicne cene, kar znaša_____EUR.

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

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati kupnino iz 3. člena te pogodbe v 30 dneh od podpisa prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa, na podračun zakladniškega računa prodajalke št. 01240-0100006381, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Prodajalka se zaveže kupcu na dan podpisa pogodbe izstaviti račun za znesek, naveden v prejšnjem členu te pogodbe.
Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bo izpolnil v roku iz prvega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

Stroški postopka znašajo 300,00 EUR (brez DDV), za kar bo kupcu izstavljen poseben račun.

5. člen

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

6. člen

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

7. člen

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, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo, davek na dodano vrednost 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 3 izvode, kupec en izvod, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 478-251/2013
Datum:

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

Kupec:

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in 75/2012, v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in 17/12), je Občinski svet občine Izola na svoji 21. redni seji sprejel naslednji

SKLEP

1.

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

Nepremičnine:

- s parc. št. 1165/4 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 247 m2 in vinograd v izmeri 523 m2, skupno 770 m2, se prodaja z najmanj izklicno ceno 77.618,00 EUR,
- s parc. št. 1165/5 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 228 m2 in vinograd v izmeri 483 m2, skupno 711 m2, se prodaja z najmanj izklicno ceno 70.208,00 EUR
- s parc. št. 1165/8 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 245 m2 in vinograd v izmeri 519 m2, skupno 764 m2, se prodaja z najmanj izklicno ceno 78.585,00 EUR
- s parc. št. 1165/11 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot vinograd v izmeri 368 m2 in s parc. št. 1169/1 k.o. Dvori nad Izolo, po geodetskih podatkih opredeljena kot njiva v izmeri 483 m2, se prodajata z najmanj izklicno ceno 82.293,00 EUR.

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, 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 9 mesecih od sprejema tega sklepa.

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. 478-251/2013

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.8.2013 - 12:37:12

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2629-1165/4-0

parcela št. 1165/4 **k.o.** 2629 - DVORI NAD IZOLO (ID 5954116)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14366654
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.03.2012 10:06:59

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

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.8.2013 - 12:37:34

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2629-1165/5-0

parcela št. 1165/5 **k.o.** 2629 - DVORI NAD IZOLO (ID 5954117)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14366655
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.03.2012 10:06:59

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

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.9.2013 - 13:23:51

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2629-1165/8-0

parcela št. 1165/8 **k.o.** 2629 - DVORI NAD IZOLO (ID 5954120)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14366658
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.03.2012 10:06:59

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

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.8.2013 - 12:38:29

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2629-1165/11-0

parcela št. 1165/11 **k.o.** 2629 - DVORI NAD IZOLO (ID 5954123)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14366661
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.03.2012 10:06:59

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

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

gsm:031-658-014, 031 847-410 /tel: 05 65 80 342
Dekani 303
6271 DEKANI

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

predmet vrednotenja - nepremičnina;
parcele št. ;

parcele št.; 1165/4, 1165/5, 1165/8 – vse k.o. Dvori nad Izolo 2629 (ocenjeno ločeno)
in
parcele št.; 1165/11, 1169/1 – obe k.o. Dvori nad Izolo 2629 (ocenjeno skupaj)

naročnik;
Občina Izola – Comune di Isola
Sončno nabrežje 8, 6310 Izola
d.št. SI16510801

Dekani, 28.07.2013

A. UVOD

S strani naročnika – zanj ga. Patricija Močibob-Fabjančič sem dobil naročilo, da opravim ovrednotenje v naslovu navedenih parcel. Posebej je izpostavljeno, da so izvedejo ovrednotenja za pet (v naslovu navedenih parcel) in sicer kot - štiri enote , pri čeme parceli št. 1165/11 in 1169/1 . k.o. Dvori nad Izolo - ocenim skupaj.
Parcele se vrednotijo kot stavbna zemljišča v osnovni razvojni fazi.

Ogled sem opravil dne 25.07.2013. Ob tem sem opravil nekaj fotografij celotnega območja, kjer se nahajajo navedene parcele. Dostop do posamičnih parcel je preko slabših poljskih poti ali travnatih »gaz«, posebej urejene poti ali dostopa z vozilom ni. Slednje tudi v nadaljevanju upoštevam.

Namen vrednotenja je za interne potrebe naročnika.

Podlaga vrednosti je v osnovi tržna vrednost .

Standard izhaja iz MSOV (MSOV 11).

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument (po MSOV 103), prilagojen zahtevam in potrebam naročnika, upoštevaje časovno optimizacijo in razpoložljive resurse za potrebe vrednotenja.

Omejitveni pogoji – so dejstvo, da se vrednosti, ki izhajajo iz ocene vrednosti nepremičnine nanašajo na bremen in služnosti proste nepremičnine.

Končna vrednost - stavbne pravice je podana na strani 5 in velja na datum cenitve in se nanaša na celoten sklop v uvodu navedenih nepremičnin

Postopek izvedbe ocenitve – izhajam iz ovrednotenja nepremičnine po metodi primerljivih vrednosti. Sam dostop upoštevam kot določen malus, NE opravim pa presoje optimizacije dostopa oz. zagotavljanja stika z javno potjo (stroški in koristi), saj to ni naloga tega naročila. Pri izboru pristopov tudi ne izhajam iz ovrednotenja po metodi reziduala in sicer najmanj iz razloga, sedanjega stanja , ter le deloma jasnega oz. pričakovanega končnega stanja. Oba podatka pa sta bistveno preskopa, da bi na tak način pridobljena vrednost (ob sedanji makroekonomski negotovosti) pomenila ustrezen približek dejanski tržni vrednosti.

Za ovrednotenje sem uporabil še smiselno :

- Primerjave na podlagi zbranih podatkov
- Zbornik strokovnega seminarje za sodne cenilce in za sodne izvedence , RS Ministrstvo za Pravosodje in SICGRAS,Ljubljana, feb-mar 2010
- Gradbene kalkulacije , Štefan Žemva, sept. 2010, CPU GZS , Ljubljana
- Banka Slovenije – Bilten 2012 –II.104
- informacije pridobljene na spletu (SLO nep, GURS ETN, oz. TRGOSKOP), preko nepremičninskih podjetij, strokovna literatura ter neformalni podatki.
- izjava naročnika

B. OPIS

Predmet vrednotenja so stavbna zemljišča (po navedbah naročnika), ki se nahajajo na območju med Kortami in Medoši – bližje Kortam. Makro lokacija je neposredno nad cesto (zahodno od nje) v brežini, ki vodi v smeri Kort (»zadružnega doma«) proti Medani.
Dostop do nepremičnin je kot rečeno otežen, ni urejen. Sama konfiguracija terena je v padcu in sicer iz višje ležeče vzhodne strani proti nižji južni strani. Brežina je pretežno urejena z zemeljskimi terasami.

Parcela št. 1165/4, k.o. Dvori nad Izolo
Predstavlja parcelo, ki je med vsemi najbolj severno zahodna. Parcela je relativno ravna, trapezaste oblike.
Površina parcele št. 1165/4, k.o. Dvori nad Izolo so 770 m2.

Parcela št. 1165/5, k.o. Dvori nad Izolo
Predstavlja parcelo, ki je med vsemi najbolj jugo zahodna. Je nekoliko bolj podolgovata . Parcela je relativno ravna, rahlo trapezaste oblike z vboklino na vzhodni strani parcele.
Površina parcele št. 1165/5, k.o. Dvori nad Izolo so 711 m2.

Parcela št. 1165/8, k.o. Dvori nad Izolo
Predstavlja med vsemi parcelami najbolj pravilno parcelo, podolgovate oblike, ki bo ob ureditvi iz zahodne severne in pretežno vzhodne strani parcele, obdana z obemi cestami.
Površina parcele št. 1165/8, k.o. Dvori nad Izolo so 764 m2.

Parcela št. 1165/11, k.o. Dvori nad Izolo
Predstavlja nekoliko manjšo parcelo, ki se nahaja na višji legi . Parcela je izrazito trapezasta in predstavlja uporabno enoto (npr. za gradnjo) skupaj z naslednjo ocenjevano 1169/1, ki se nahaja nad njo (v SV smeri).
Površina parcele št. 1165/11, k.o. Dvori nad Izolo so 368 m2.

Parcela št. 1169/1, k.o. Dvori nad Izolo
Predstavlja parcelo, ki je med vsemi najbolj severno vzhodna , je izrazito podolgovata, in v severnem delu zaključena v »špico«.
Površina parcele št. 1169/1, k.o. Dvori nad Izolo so 483 m2.

Neposredno območje nima nobene vidne urejene infrastrukture . Parcele so zasnovane v obliki kot zaključene enote z dostopnimi poti.

C. IZRAČUN VREDNOSTI

V nadaljevanju podajam nekaj ponudbenih in nekaj dejanskih vrednosti iz širše okolice.

Zemljišče ;
Nekaj širše PONUDBENIH vrednosti iz širšega neposrednega območja;

Zemljišče – postavka vrednosti zemljišča

- Šared , 1266 m2, ravna z odprtim pogledom (5634499).....225 €/m2
- Korte, 466 m2 (5537783).....182 €/m2
- Šared, 820 m2, z vso infrastrukturo (5411419).....268 €/m2*
- Šared, 821 m2, (5435560).....429 €/m2
- Šared, 650 m2, ravna (5710720).....200 €/m2
- Korte, , 520 m2 + 230 kmetijskega zemlj (5743734).....120 €/m2
- Korte, 940 m2 osrednji del (5537782).....180 €/m2
- Malija, 967 m2, (5491973).....237 €/m2
- Malija, med objekti , 1380 m2 (5653103).....320 €7m2

Interpretacija;
Ponudbe je izjemno veliko, kar le priča o povpraševanju (ki je očitno majhno). Nekatere vrednosti so nesorazmerno visoke in očitno »čakajo na Ruse«. Pri tem je spregledano dejstvo, da je poleg nižanja vseh vrednosti prisotna sprememba iskanih produktov, in novega sentimenta premožnejših kupcev.
»*« posel označen z zvezdico, kot je navedeno ni še operativno zazidljiv, saj se čaka potrditev prostorskega plana (?).
Kakorkoli upoštevam vrednosti , ki jih tudi , kot ponudbene ocenjujem v manjšem raztrosu in sicer brez obeh ekstremov in zmanjšanih za ponudbo označeno z »*« in brez obeh ekstremov zanaša 224 €/m2.
Prilagoditev;

- Dejansko/transakcija.....0,90
- Makroekonomske okoliščine.....0,85
- Mikro lokacija.....1,015
- Komunalna ureditev – glede na okolico.....0,80

224 €/m2 x 0,62118 = 139,14 €/m2

DEJANSKE VERDNOSTI;

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

Interpretacija;
Vsi zgoraj navedeni posli se nanašajo na obdobje, ki je starejše od enega leta. Tudi vrednosti so dokaj različne . Zadnja dejanska vrednost je za izjemno veliko zemljišče, ker je temu primerno velik tudi diskont. Ocenjujem, da bi le ta dosegel oz. presegel dvakratnik vrednosti. Če upoštevam navedeno vrednost v 2,5 kratniku ter brez obeh ekstremov je srednja vrednost 117,10 €/m2.
Prilagoditev;

- Lokacija /lega – splošno.....1,15
- Kum vrednost.....1,05
- Komunalna ureditev – glede na okolico.....0,80

117,10 €/m2 x 0,966= 113,11 €/m2

Ponder (po podpristopih);
(139,14 €/m2 x 0,25 + 113,11 €/m2 x 0,75) = 119,61 €/m2 x 0,86* x = ...102,86 €/m2

»*« gre za oceno oportunitetnih stroškov iz naslova zagotovitve potne zveze oz. potne zveze med ocenjevanim območjem in javno potjo-cesto – časovna komponenta do realizacije.

Parcela št. 1165/4, k.o. Dvori nad Izolo
770 m2 x 102,86 €/m2 x 0,98 (oblika).....77.618 €

Parcela št. 1165/5, k.o. Dvori nad Izolo
711 m2 x. 102,86 €/m2 x 0,96 (oblika) = ...70.208 €

Parcela št. 1165/8, k.o. Dvori nad Izolo
764 m2 x 102,86 €/m2 =.....78.585 €

Parcela št. 1165/11, k.o. Dvori nad Izolo
368 m2. x 102,86 €/m2 x 0,96 (oblika skupaj) =.....36.338 €

Parcela št. 1169/1, k.o. Dvori nad Izolo
483 m2 x 102,86 €/m2 x 0,925 (oblika skupaj) =.....45.955 €

Parceli št. 1165/11 in 1169/1 = 82.293 € - SKUPAJ

D. POVZETEK

Predmet vrednotenja je skupaj pet parcel, ki pa se vrednotijo v tri ločeno in dve skupaj. Območje je nad cesto med Kortami in Medoši, na dobri lokaciji. Pomanjkljivost so predvsem dostopnost od parcele in neobstoječe komunalne opreme.
Vrednosti so podane, kot tržne vrednosti v širšem raztrosu vrednosti glede na vse posebnosti.

Ocenjena vrednost;

Parcela št. 1165/4, k.o. Dvori nad Izolo.....77.618 €
Parcela št. 1165/5, k.o. Dvori nad Izolo.....70.208 €
Parcela št. 1165/8, k.o. Dvori nad Izolo.....78.585 €
Parcela št. 1165/11 in 1169/1, k.o. Dvori nad Izola.....82.293 €

CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE - SODNI
IGOR ZABUKOVEC
Dekani 303
DEKANI

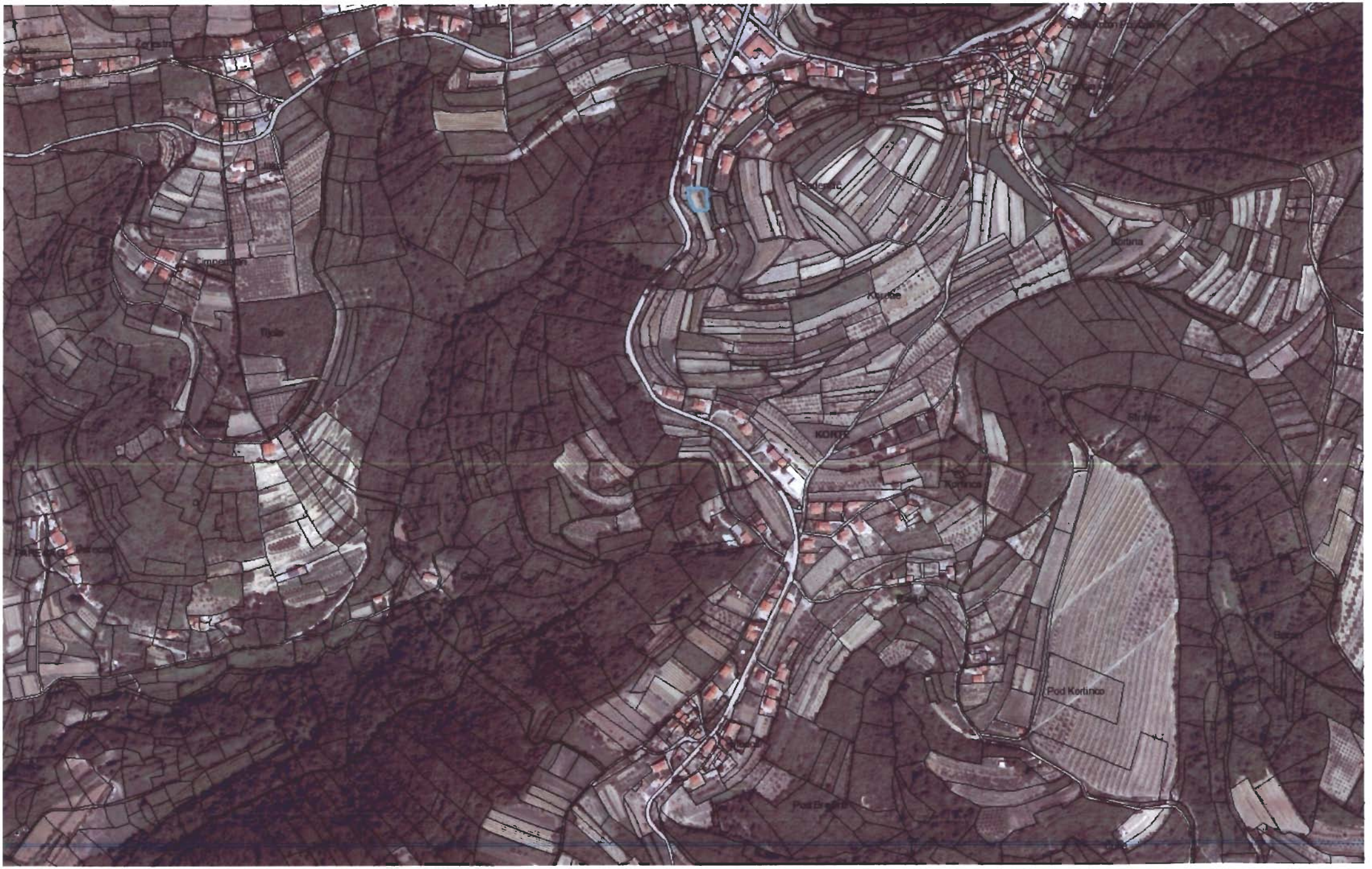
IZJAVA CENILCA

Podpisani Igor Zabukovec, gr. ing., dipl. ekon., sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, izjavljam (skladno s zahtevami MSOV 2011), da :

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

Igor Zabukovec




Kortinca
Pod Kortinco


1210
1210
1203
1196/1
1194
1191/3
1190/1
1180
1191/2
1185/6
1185/4
1185/1
1179
1102
1100
1196/2
1195
1167/2
1196/3
1185/3
1103
1104
1212
1163
1164
1166/5
1167/1
1105
1106
1166/1
1166/4
1166/3
1169/1
1171
1178
1128
1127
1202
1199
1165/10
1165/12
1165/11
1177
1126
1129
1125
1165/4
1170
1173
1175
1123
2793
1165/13
1165/7
1165/8
1165/3
1169/2
1165/14
1165/9
1172
1122
1131
1130
1162
1201/1
1200
1165/5
1174
1176
1201/2
1165/6
1132
1133
1134
1157
1148
1137
1894/2
1156
1153
1152
1136
1894/1
1147
1135
1140
1161
1155
1141
1894/3
1158
1154
1146
1143
1149
1145
1160
1159
1973
2026
1895
1150
1144
1973
2025
2024
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1974
1151
1896/1


1210
1210
1203
1211
1212
1198
1196/1
1194
1191/3
1190/1
1191/2
1189/4
1189/1
1185/2
1184
1185/4
1185/1
1179
1185/6
1189/4
1167/2
1189/2
1185/3
1196/2
1195
1196/6
1196/5
1164
1163
1167/1
1166/1
1166/4
1166/3
1168/1
1171
1178
1199
1165/10
1165/12
1165/11
1177
1165/4
1170
1173
1175
2793
1165/13
1165/3
1165/7
1165/8
1189/2
1165/14
1165/9
1172
1162
1201/1
1165/5
1200
1174
1165/6
1201/2
1134
1157
1189/2
1156
1153
1152
1189/1
1167
1189/3
1154
1155
1154
1140
1193
1160
1159
1150
1966
1967
1968
1969
1970
1973
1971
1972
1974
1151


1164
1189/4
1166/6
1166/5
1167/2
1186/3
1185/6
1185/3
1185/1
1185/1
1179
1103
1164
1164
1164
1167/1
1167/1
1163
1163
1163
1163
1166/1
1166/4
1166/3
1171
1178
1170
1175
1165/11
1165/10
1165/4
1165/13
1165/12
1165/7
1165/8
1172
1173
1177
1163/3
1165/9
1169/2
1165/5
1165/14
1174


1164
1163
1164
1167/1
1163
1164
1166/1
1166/3
1167/1
1163
1163
1163
1169/1
1165/11
1170
1165/10
1165/4
1162
1162
1165/13
1165/3
1165/7
1165/8
1165/12
1169/2
1165/9
1165/14
1165/5
1152
1153
1154
1155
1157
1162
1165/6
1179
1103
1178
1171
1177
1175
1173
1172
1174


1163
1164
1166/1
1166/3
1167/1
1199
1163
1171
1169/1
1175
1165/11
1165/10
1165/4
1162
1165/13
1173
1162
1165/3
1165/12
1170
1169/2
1165/9
1172
1165/14
1201/1
1200
1165/5
1165/6
1200
1153
1152
1162
1157
1155
1154
1134
1156
1894/1
1894/2


1199
1163
1165/4
1165/10
1165/11
1169/1
1165/13
1162
1165/3
1165/7
1165/8
1165/12
1162
1165/14
1165/9
1169/2
1170
1201/1
2793
1200
2793
2793
1165/5
1165/6
1200
1162
1157
1155
1154
1153
1152
1134
1894/1
1894/2
1156
1161
1101
1158


1163
1164
1166/1
1167/1
1163
1163
1199
1165/11
1165/10
1170
2793
1162
1162
1165/7
1165/8
1165/12
1169/2
1165/9
1201/1
1200
1165/14
1165/5
1200
1165/6
1155
1154
1153
1152
1162
1157





2013/07/25






OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA UPRAVLJANJE Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM
UFFICIO GESTIONE PATRIMONIO DEL COMUNE
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 232, Fax: 05 66 00 210
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: http://www.izola.si/

Številka: 478-251/2013
Izola: 21.08.2013

KRAJEVNA SKUPNOST KORTE
Korte 44

6310 Izola

ZADEVA: Zaprosilo za mnenje k predlagani prodaji

Glede na predlog Občinskega sveta Občine Izola, da se k predlaganim pravnim poslom v zvezi s prodajo nepremičnin predhodno pridobi mnenje krajevne skupnosti vas pozivamo, da nam posredujete vaše mnenje v roku 15 dni od prejema tega pisanja za naslednje pravne posle:

- prodaja nepremičnin s parc. št. 1165/4, 1165/5, 1165/8, 1165/11 in 1169/1, vse k.o. Dvori nad Izolo

V kolikor svojega mnenja ne boste podali v danem vam roku bomo šteli, da k predlaganim pravnim poslom nimate pripomb.

Zahvaljujemo se vam za sodelovanje in vas lepo pozdravljamo!

OBČINA IZOLA COMUNE DI ISOLA

Stefanija Rajčić Sedlarević
Višji svetovalec III

Vročiti:
- po e-pošti dne 21.08.2013 petra.lazar@izola.si

OBČINA IZOLA
SVET KRAJEVNE SKUPNOSTI KORTE
Korte 44
6310 Izola
Tel: 05 64 21 170, Fax: 05 64 21 171
E-mail: ks.korte@siol.net
Web: www.izola.si

OBČINA IZOLA
URAD ZA UPRAVLJANJE Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM
Sončno nabrežje 8
6310 IZOLA

Številka: 013-39/2013
Datum: 28. 8. 2013

Dopis: Sprejet sklep na 25. redni seji Sveta KS Korte

Na 25. redni seji Sveta KS Korte so dne 27. 8. 2013, pod 3. točko dnevnega reda – razno – sprejeli sledeč:

S K L E P

Člani Sveta KS Korte se soglasno strinjajo in dajo pozitivno soglasje za

a) **prodaja nepremičnin s parcelno št. 1165/4, 1165/5, 1165/8, 1165/11 in 1169/1 vse k.o. Dvori nad Izolo.**

Poleg sklepa, vam v nadaljevanju, pošiljamo prošnjo g. Panger Valdija za zamenjavo oz. odkup parcel 1165/11 in 1169/1 ter vprašanje, ki se nanaša na gradnjo ceste, ki naj bi potekala po parceli št. 1185/6 in 1167/2.

Hvala za vaš odgovor in lepo pozdravljeni,

Predsednik Sveta KS
Edi Grbec, l.r.

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA UPRAVLJANJE Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM
UFFICIO GESTIONE PATRIMONIO DEL COMUNE
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 232, Fax: 05 66 00 210
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: http://www.izola.si/

Številka: 478-251/2013
478-257/2013
Izola: 20.08.2013

JP KOMUNALA IZOLA d.o.o.
Industrijska cesta 8

6310 Izola

ZADEVA: Zaprosilo za mnenje k predlaganim prodajam

Glede na predlog Občinskega sveta Občine Izola, da se k predlaganim pravnim poslom v zvezi s prodajo nepremičnin predhodno pridobi mnenje JP Komunale Izola d.o.o. vas pozivamo, da nam posredujete vaše mnenje v roku 15 dni od prejema tega pisanja za naslednje pravne posle:

- prodaja nepremičnin v obliki javne dražbe s parc. št. 1165/4, 1165/5, 1165/8, 1165/11 in 1169/1, vse k.o. Dvori nad Izolo;
- prodaja nepremičnine v obliki javnega zbiranja ponudb s parc. št. 2510/25 k.o. Izola;

V kolikor svojega mnenja ne boste podali v danem vam roku bomo šteli, da k predlaganim pravnim poslom nimate pripomb.

Zahvaljujemo se vam za sodelovanje in vas lepo pozdravljamo!

Stefanija Rajčić Sedlarević
Višji svetovalec III

OBČINA IZOLA 4 COMUNE DI ISOLA

Vročiti:
- naslovu, osebno

Potrjujem, da sem dne / *Confermo che in data del*

dvaindvajseto oktobra 2013

(dan in mesec z besedami / *giorno e mese in lettere*),

prevzel-a navedeno pismo. / *ho ritirato il plico in oggetto.*

(podpis prejemnika / *firma del consegnatario*)

IZJAVA POOBLAŠČENCA / *DICHIARAZIONE DELLA PERSONA LEGITTIMATA AL RITIRO:*

izjavljam, da me je / *dichiaro di*

(ime, priimek in naslov pooblaščenca / *nome, cognome e indirizzo della persona ligittimata al ritiro*)

essere stato autorizzato, da parte di

(ime, priimek oz.naziv pooblastitelja / *nome, cognome o denominazione del soggetto autorizzante*)

pooblastil-a za prevzem navedenega pisma. / *al ritiro del suddetto plico postale.*

(podpis pooblaščenca / *Firma della persona legittimata la ritiro*)

PRIPOMBE VROČEVALCA / *NOTE DEL NOTIFICATORE:*

Istovetnost pooblaščenca-ke sem ugotovil z dokumentom / *L'identità della persona legittimata al ritiro è stata da me accertata in base al documento*

(vrsta in številka osebnega dokumenta / *tipo e numero del documento d'identità*)

Razlog odklonitve sprejema / *Motivi di rifiuto del plico:*

Kraj, kjer je bilo puščeno pismo / *Luogo di deposito del plico:*

IZOLA - ISOLA
22.08.13 10
6310

(dan in mesec z besedami / *giorno e mese in lettere*) (ura / *ora*)

Drugo / *Altro:*

žig / *timbro*

(podpis vročevalca / *firma del notificatore*)

dne / *il*

komunala izola - isola

Komunala Izola d.o.o. - Komunala Isola s.r.l
Industrijska cesta 8, 6310 IZOLA
t +386 (0)5 66 34 950
f +386 (0)5 66 34 949
e tajnistvo@komunala-izola.si
Matična št. 5156858
ID-številka za DDV SI70981515

OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA
Prejeto: 9 -09- 2013 | Sig. z: 321002
Šifra zadeve: 478-251/2013-7 | Pril.. | Vred..

Št: 1-74/2013
Izola, 2. 9. 2013

OBČINA IZOLA
Urad za opravljanje z občinskim premoženjem
Sončno nabrežje 8

6310 IZOLA

Zadeva: Zaprosila za mnenje k predlaganim prodajam
Veza: vaš spis št. 478-251/2013 in 478-257/2013

V zvezi z prodajo nepremičnin parc. št. 1165/4, 1165/5, 1165/8, 1165/11 in 1169/1, vse k.o. Dvori nad Izolo, Komunala Izola, d.o.o. nima posebnih zadržkov, razen priporočil, da si je potrebno zagotoviti služnosti zaradi komunalnega opremljanja. Obenem povdarjamo, da je v primeru širitve pozidave Korte na to območje, potrebno zemljišča komunalno opremiti pred začetkom uporabe objektov ter na koncu slepih ulic zagotoviti obračališča in ustrezno širino vozišča za komunalna vozila.
V zvezi z prodajo nepremičnine parc. št. 2510/25, k.o. Izola povdarjamo, da je parcela v območju bodočega urejanja uvoza v mesto Izola iz hitre ceste v sklopu katerega so po urbanističnih zahtevah predvidene komunalne ureditev in izvedba infrastrukture. Zato priporočamo da se poskrbi, da bo obveznost infrastrukturne in urbanistične ureditve ostala in bila izvedena, ne glede na lastništvo.

Dorian KALIGARIČ
Vodja DE kanalizacije

JAVNO PODJETJE AZIENDA PUBBLICA
KOMUNALA IZOLA
IZOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.

Denis BELE
direktor

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA UREJANJE PROSTORA – UFFICIO ASSETTO DEL TERRITORIO
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

Številka: 3502-195/2013
Datum: 13.9.2013

URAD ZA UPRAVLJANJE Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM

Zadeva: URBANISTIČNI PODATKI
Zveza: Vaša vloga pod št. 478-251/2013

1. Namen
V postopku prodaje parcel. št. 1165/4, 1165/5, 1165/8, 1165/11, 1169/1, vse k.o. Dvori, na javni dražbi, nas naprošate po podatku ali je eventualna prodaja iz urbanističnega vidika možna.

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) – v nadaljevanju plan, je razvidno, da se:
- parcele št. 1165/4, 1165/5-pretežni del, 1165/8, 1165/11, 1169/1, vse k.o. Dvori, nahajajo na območju poselitve, z osnovno namensko rabo: stanovanja; planska celota: S 13/2;
- skrajni južni del parcele št. 1165/5 k.o. Dvori se nahaja v 1. območju kmetijskih zemljišč, v planski celoti Z 13/4.

2.2. Obravnavane parcele se nahajajo v območju, ki se ureja z ureditvenim načrtom Korte (Ur. objave št. 12/95, 4/08, 4/09) - v nadaljevanju UN Korte, v notranjem ureditvenem območju S 13/2 območje razpršene stare in nove pozidave, v ureditveni enoti S 13/2D4 – novogradnja stanovanjskih objektov (Ob zadružnem domu).

Določila odloka UN Korte:
- drugi odstavek 7. člena:
»Območja razpršene zazidave je mogoče zgoščevati in sicer z objekti, ki se stilno vežejo na tip večinske kvalitetne pozidave v posameznem otoku.«
- prvi odstavek 17. člena:
»Ob ustrezni komunalni opremljenosti je znotraj že pozidanih in za pozidavo predvidenih ureditvenih območij naselja, možna dopolnilna gradnja in zgostitev pozidave v skladu z določili o velikosti funkcionalnega zemljišča, pogoji, ki so navedeni v členih 7 do 16, ob upoštevanju volumnov in proporcev kvalitetne večinske gradnje in drugih splošnih pogojev tega odloka.«

Ostala določila so podana v odloku UN Korte.

2.3. Naravna in kulturna dediščina:
Obravnavana lokacija je:

- v območju kulturne krajine »Cetore – Korte – Medoši«;

- v vplivnem območju z odlokom razglašene naselbinske dediščine »Dvori nad Izolo, območje vasi z neposredno okolico«.

(Vir podatkov: SDP- Zasnova varstva kulturne dediščine, list št.6 in Strokovne podlage – Območja varstva kulturne in naravne dediščine izdelal MZVNKD Piran, april 1985 in Posebne strokovne podlage – MZVNKD Piran, oktober 1995);

Skladno z določili 30. in 31. člena odloka UN Korte je za posege na območjih in objektih, ki so zavarovani kot kulturna dediščina, potrebno pridobiti predhodno soglasje pristojne službe – Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Piran.

2.4. Gospodarska javna infrastruktura:
- Preko severozahodnega dela parcele št. 1165/4 k.o. Dvori, je predvidena trasa ceste št. 11 (Vir podatkov: UN Korte, Trasni načrt cest in prometnih površin)
- Na predmetnih parcelah ni naprav/objektov gospodarske javne infrastrukture (Vir podatkov: GIS-Občine Izola; UN Korte).

3. Mnenje
Prodaja parcel št. 1165/4, 1165/5, 1165/8, 1165/11 in 1169/1, vse k.o. Dvori, je urbanističnega vidika sicer možna, vendar je potrebno upoštevati naslednje:
- da dostopna cesta do predmetnih parcel še ni izvedena ter lastniško urejena, izvedena je le parcelacija;
- da se skrajni južni del parcele št. 1165/5 k.o. Dvori nahaja v 1. območju kmetijskih zemljišč.

Višja svetovalka
Maja Marinšek

OBČINA IZOLA
4
COMUNE DI ISOLA

Vodja urada
Vesna Vičič

Poslati:
- naslov
- spis