



OBČINA ANKARAN
COMUNE DI ANCARANO

Priporočeno:	✓	Navadno:	Elektronsko:
Prejetno:	15 -01- 2021		
Sifra zadeve:	Org. enota:	Priloge:	
3505-1/2019-36			

OBČINA ANKARAN
g. Iztok Mermolja, direktor
Jadranska cesta 66

6280 Ankaran – Ancarano

Ljubljana, 14. 1. 2021

Vaš znak: 3505-1/2019-35

Zadeva: **Odgovor na Vaš dopis »PONUDBA ZA ODKUP NEPREMIČNIN ZA DOSEGO JAVNE KORISTI« z dne 13. 1. 2021**

Spoštovani,

zahvaljujemo se Vam za ponudbo za odkup nepremičnin parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra.

Žal moramo Vašo ponudbo zavrniti in je ne sprejemamo zaradi nerealnega in bistveno prenizko ponujenega nadomestila. Dovolite, da Vam na kratko predstavimo razloge in argumente za to odločitev.

Po našem mnenju je realna vrednost predmetnih nepremičnin glede na stanje ponudbe več kot 450 EUR/m² oz. več kot 2.000.000,00 EUR. Nesporo je, da so nepremičnine na odlični lokaciji, praktično ob morju (100m) in pod Jadransko cesto. Primerljivih nepremičnin ni oz. jih je na celotni slovenski Obali zelo malo. Vsekakor smo zainteresirani za menjavo predmetnih nepremičnin z istovrstnimi oz. primerljivimi nepremičninami na istovrstni/primerljivi lokaciji in z istovrstnim/primerljivim statusom. To pomeni nepremičnine na sami obali v neposredni bližini morja s spretetimi prostorskimi akti, ki omogočajo takojšnjo gradnjo podobnih objektov s podobnimi površinami, ki je bila mogoča pred spretetjem Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran. Dvomimo, da nepremičnine, ki bi zadovoljile takšnim kriterijem, obstajajo in so v lasti Občine Ankaran.

Glede na priloženo Poročilo o ocenjevanju vrednosti z dne 18. 12. 2020 (izdelovalec Sebastjan Rozman) ugotavljamo določena neskladja in nelogičnosti, ko to poročilo primerjamo z Noveliranim cenitvenim poročilom iz oktobra 2020 (izdelovalec Franc Plazar) in drugo dopolnitvijo Poročila o oceni tržne vrednosti z dne 10. 11. 2020 (izdelovalec mag. Tomaž Simrajh). Obe poročili prilagamo k temu dopisu.

Cenilec Rozman je po metodi tržnih primerjav ugotovil, da vrednost nepremičnin ob obali znaša 102 EUR/m², pri čemur pri svoji metodi primerjave uporabi nepremičnini (str. 22 Poročila, tč. 2 in 4), ki sta na hribu in bistveno bolj oddaljeni od morja ter z manjšim izkoristkom pozidave. Nepremičnina pod točko 2 je ocenjena na 164 EUR/m², nepremičnina pod točko 4 pa na 148 EUR/m². Oddaljenost od obale ni upoštevana in bi morala biti izvedena bistvena prilagoditev navzgor, ker lokacije ocenjevanih nepremičnin nikakor niso primerljive z lokacijo nepremičnin, ki so predmet tega postopka. Cenilec Plazar je po metodi tržnih primerjav npr. pod točko 2 na str. 5 upošteval nepremičnino prodano v letu 2020 in upošteval prilagoditve ter določil primerljivo vrednost v višini 320 EUR/m², kar je že bližje realnemu stanju.

Nadaljnje nestrinjanje oz. nelogičnost je pri vrednotenju po metodi najučinkovitejše/najgospodarnejše uporabe oz. po metodi zemljiškega ostanka. Na začetku je potrebno poudariti, da je bil sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra« (sprejem junij 2008) in potem je bil kasneje sprejet še Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra« (sprejem februar 2013), s katerima je bila dovoljenja gradnja turističnih bivalnih enot na nepremičninah parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra. Ne gre zanemariti dejstva, da je bilo na teh nepremičninah po odloku iz leta 2008 dovoljena gradnja 56 bivalnih enot po odloku iz leta 2013 pa zgolj 6 oz. največ 12 bivalnih enot. Cenilec Rozman na 26. strani poročila ocenjuje strošek komunalne infrastrukture na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Turistično apartmajsko naselje Oltra« v Kopru (sprejem julija 2008), ki pa se je nanašal na izgradnjo 56 bivalnih enot. Vsekakor ta sprememba odloka iz leta 2013, ki dovoljuje gradnjo zgolj 6 oz. največ 12 turističnih bivalnih enot, bistveno spremeni oz. bistveno zniža ocenjen strošek gradnje komunalne infrastrukture. Tudi Odlok o spremembah iz leta 2013 daje bistven poudarek točki 4. Odloka iz leta 2008, ki se nanaša na komunalno in energetsko infrastrukturo in s tem povezanim spremembam. Le tega dejstva cenilec Rozman ni upošteval oz. ustrezno prilagodil stroška komunalne infrastrukture. Zelo pomembna razlika v poročilih med cenilcem mag. Simrajhom in Rozmanom pri tej metodi je v neto prodajnih površinah. Cenilec Rozman določa neto prodajno površino 250 m²/bivalno enoto za skupaj 6 bivalnih enot, medtem ko cenilec mag. Simrajh določi neto prodajno površino 446 m²/bivalno enoto za skupaj 6 bivalnih enot. Absolutno je potrebno po tej metodi uporabiti najvišji možen izkoristek ob jasnem upoštevanju Odloka o spremembah iz leta 2013, ki v 24. členu spreminja 1. odstavek 37. člena Odloka iz leta 2008, ki dovoljuje največ 12 bivalnih enot, tako da bi vse enote skupno merile ca. 2.760 m² neto prodajnih površin oz. vsaka posamezna bivalna enota ca. 230 neto m² prodajnih površin (K+P+1), upoštevajoč tudi terase in balkonske lože, katere po 1. odstavku 8. člena niso vštete v faktor zazidanosti.

Na koncu je potrebno poudariti, da je s protipravnimi ravnaji Občine Ankaran družbi SHP – ISTRA d.o.o. brez najmanjšega dvoma nastala velika škoda. Občina Ankaran je namreč sprevela Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3 (Uradni list RS, št. 47/2016, 63/2016 – spremembe in dopolnitve), s katerim

je prepovedala izvajanje gradenj, čeprav sta bila v tem času v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra« (Uradni list RS, št. 71/2008) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistično apartmajsko naselje Oltra« (Uradni list RS, št. 20/2013). Takrat veljavni Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popravek) v 2. odstavku 81. člena določa:

»Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za območje:

1. prostorske ureditve, za katero še ni sprejet državni lokacijski načrt;
2. širitve naselja, ki še ni določeno s strategijo prostorskega razvoja občine;
3. prostorske ureditve, za katero še ni sprejet občinski lokacijski načrt.«

Glede na dejstvo, da je bil za območje, na katerem se nahajata nepremičnini parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, sprejet občinski podrobni prostorski načrt (po spremembah zakonodaje občinski podrobni prostorski načrt nadomešča občinski lokacijski načrt ali še prej zazidalni načrt), je nesporno, da je Občina Ankaran protipravno in v nasprotju z veljavno zakonodajo sprejela začasne ukrepe na predmetnem območju. Zaradi sprejetja začasnih ukrepov v nasprotju z veljavno zakonodajo je družbi SHP – ISTRA d.o.o. nastala velika škoda.

V kolikor skušamo zanemariti obrazložene in argumentirane navedbe ter ravnanja Občine Ankaran, je družba SHP – ISTRA d.o.o. kljub vsemu še vedno konstruktivna. Pripravljeni smo se sestati in sodelovati pri iskanju sporazumne rešitve. V primeru sporazumne rešitve ne nameravamo vztrajati na povračilu celotne škode, ki je izjemno velika in tudi v veliki meri že izkazana na podlagi poročil cenilca mag. Simrajha in cenilca Plazarja, čeprav družba SHP – ISTRA d.o.o. meni, da je škoda bistveno višja kot ocenjena vrednost nepremičnin (cenilec Plazar: 1.340.000,00 EUR; cenilec mag. Simrajh: 1.628.000,00 EUR) oz. da je vrednost nepremičnin bistveno višja, kot sta jo oba cenilca ocenila.

Brez prejudica v morebitnih nadaljnjih pravnih, upravnih, kazenskih ali drugih postopkih družba SHP – ISTRA d.o.o. ponuja Občini Ankaran nepremičnini parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, v odkup za dosego javne koristi namesto razlastitve za nadomestilo v višini 1.200.000,00 EUR.

V izogib morebitnim postopkom Vas prosimo, da predlog preučite in se do njega opredelite. Glede na tek trimesečnega roka za vložitev tožbe v upravnem sporu Vas prosimo, da se že dne 18. 1. 2021 sestanemo in poskusimo dogovoriti sporazumno rešitev. Vsekakor bo po sprožitvi postopkov možnost sporazumnega dogovora bistveno otežena, če ne celo onemogočena.

V primeru morebitnih dodatnih pojasnil oz. za sestanek smo Vam na voljo.

SHP – ISTRA d.o.o.

Jože Šircelj, direktor

Franc PLAZAR, univ.dipl.inž.gradb.
sodni izvedenec za gradbeništvo
sodni cenilec za gradbeništvo

6000 KOPER, Prade cesta XV/2
e-pošta fplazar@siol.net
gsm 041 – 778 255

NOVELIRANO
CENITVENO Poročilo

Novelacija cenitve nepremičnin
na lokaciji ob Jadranski cesti, Ankaran:
ID znak 2593-1067 in 2593-1069

Koper, oktober 2020

Sodni izvedenec
in cenilec za gradbeništvo
Franc PLAZAR, univ.dipl.inž.gradb.



1. SPLOŠNI PODATKI

1.1. Predmet novelirane cenitve

Predmet novelirane cenitve sta zemljiški parceli na lokaciji ob Jadranski cesti v Ankaranu:

ID znak 2593-1067, ki je parcela štev. 1067, k.o. 2593 Oltra,

ID znak 2593-1069, ki je parcela štev. 1069, k.o. 2593 Oltra.

Posebna pripomba

Spodaj podpisani sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo sem po naročilu Okrajnega sodišča v Kopru izdelal CENITVENO POROČILO v oktobru 2018, za potrebe sodišča, v izvršilnem postopku I 237/2018.

To novelirano cenitev istih nepremičnin pa mi je naročil novi lastnik navedenih parcel.

1.2. Lastništvo

Lastnica ocenjevanih parcel je »SHP – ISTRA, društvo s ograničenom odgovornošču za trgovinu i putnička agencija«, Veliki trg 4, 52466 Novigrad, Republika Hrvatska.

1.3. Naročnik cenitve in namen cenitve

Cenitev nepremičnin je naročila lastnica, zgoraj navedena gospodarska družba.

Oceniti je potrebno tržno vrednost nepremičnin, na dan cenitve.

1.4. Ogled nepremičnin in obdobje izdelave cenitvenega poročila

Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 28.09.2020. Pri ogledu ocenjevanih nepremičnin sta bila prisotna:

1. Jože ŠIRCELJ, predstavnik naročnika cenitve.

2. Franc PLAZAR, sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke.

Pri ogledu mi je bil omogočen natančen ogled parcel in dostop na parceli.

Cenitveno poročilo je bilo izdelano v oktobru 2020.

1.5. Osnove za izdelavo cenitvenega poročila

- Podatki o realiziranih tržnih vrednostih primerljivih nepremičnin, pridobljenih od nepremičninskih agencij in po podatkih GURS, Evidence trga nepremičnin.
- Uradne evidence GURS, prostorski portal, zemljiška knjiga.
- Elaborat geodetske storitve št. 273-2/2020, ki ga je izdelalo podjetje GEO – SVET geodetske storitve, Matilda Marinčič s.p., Grosuplje.
- Lokacijska informacija, št. 35010-0037/2020(2) z dne 28.07.2020, ki jo je izdala Občina Ankaran.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017, standardi 103, 104, 105 in 410 ter MSOV 2019.
- Ogled ocenjevanih nepremičnin dne 28.09.2020.

1.6. Uporabljeni metoda in model pri ocenjevanju

Ocenjevanje je bilo izvedeno z uporabo metode, oziroma modela:

- Metoda analiziranja realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin, z uporabo ustreznih prilagoditev.

1.7. Cenilec

Franc PLAZAR, univ.dipl.inž.gradb., sodni izvedenec in sodni cenilec za gradbeništvo,

- Temeljno sodišče v Kopru, odločba št. Su 7/79 z dne 19.11.1984;

- RS Ministrstvo za pravosodje, štev. 165-04-495/00 z dne 24.03.2004).

- Član združenja SICGRAS.

1.8. Izjava cenilca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmetnih nepremičnin;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki, preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani v dobrini veri in so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu; osebno sem pregledal predmet ocenjevanja;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in sem nepristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih predmetna ocena vrednosti zadeva;



2. TEHNIČNI PODATKI

2.1. Lokacija

Ocenjevani nepremičnini se nahajata na lokaciji ob Jadranski cesti v Ankaranu, med Jadransko cesto in Koprskim zalivom, s pogledom na Luko Koper in mesto Koper.



2.2. Opis ocenjevanih nepremičnin

Predmet cenitve sta zemljiški parceli št. 1067 in 1069.

1. ID znak 2593-1067, parcela štev. 1067, k.o. 2593 Oltra, v velikosti 1.855 m².

Po uradnih evidencah GURS je parcela po dejanski rabi:

- oljčnik
- kmetijsko zemljišče
- pozidano zemljišče, delno

Po namenski rabi je parcela v celoti opredeljena kot stavbno zemljišče za območje centralnih dejavnosti, kar je navedeno tudi v lokacijski informaciji, ki jo je izdala Občina Ankaran. Na tem območju je predvidena mešana urbana raba stavbnega zemljišča.

2. ID znak 2593-1069, parcela štev. 1069, k.o. 2593 Oltra, v velikosti 2.763 m².

Po uradnih evidencah GURS je parcela po dejanski rabi:

- kmetijsko zemljišče.

Po namenski rabi pa je parcela v celoti opredeljena kot stavbno zemljišče za območje centralnih dejavnosti. Kar je navedeno tudi v lokacijski informaciji Občine Ankaran.

V naravi sta obe parcieli grobo očiščeni z zaraslo vegetacijo in sta dostopni neposredno z Jadranske ceste.

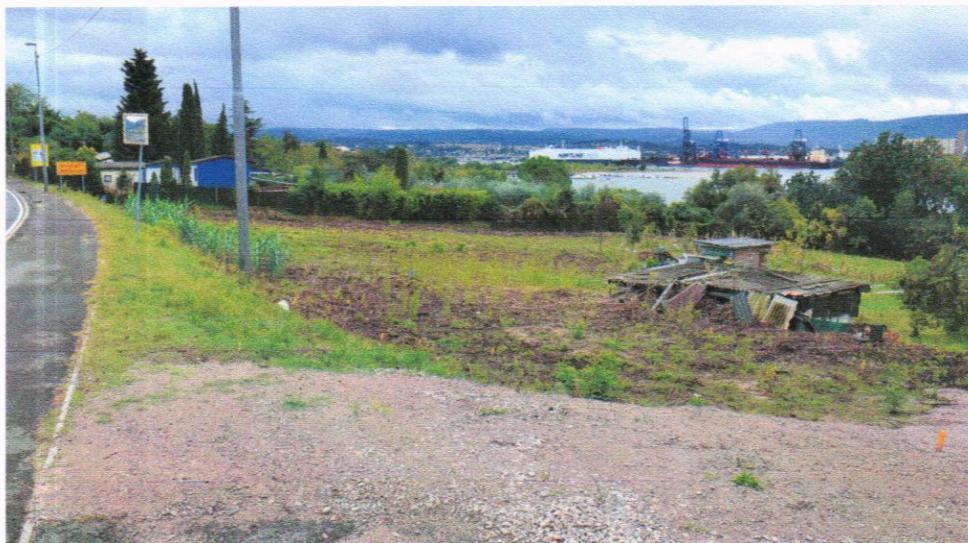
Glede na zelo jasno opredeljeno namensko rabi, obe parcieli skupaj obravnavam in vrednotim kot stavbno zemljišče s skupno površino $1.855 \text{ m}^2 + 2.763 \text{ m}^2 = 4.618 \text{ m}^2$,

$$S = 4.618 \text{ m}^2.$$

Po uradnih evidencah GURS stoji na parceli štev. 1069 kmetijski objekt, štev. 211. Dejansko in v naravi je ta objekt popolnoma dotrajan in nima nikakršne tržne vrednosti.

Ocenjevanvo stavbno zemljišče še ni komunalno opremljeno, vsi potrebni komunalni vodi in naprave pa potekajo v neposredni in posredni bližini.

V nadaljevanju je prikazano stanje obeh ocenjevanih parcel na dan ogleda, dne 28.09.2020.



3. DOLOČITEV TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

3.1. Uporabljena metoda in postopek cenitve

Pri postopku cenitve je bila uporabljena metoda primerljivih realiziranih prodaj. Metoda temelji na statistiki dejansko realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin.

V nadaljevanju je podana analiza primerljivih prodaj nepremičnin, z uporabo ustreznih prilagoditev.

3.2. Prilagoditve v postopku cenitve

PRILAGODITEV 1: upoštevanje karakteristike lokacije nepremičnine zajema prilagoditve:

primerjava položaja nepremičnine v širšem prostoru - mestno jedro, primestna naselja, podeželje z urejeno ali z delno urejeno komunalno infrastrukturo, podeželje z neurejeno komunalno infrastrukturo, prestižnost in kakovost lokacije, oddaljenost od morske obale, standard urbanega urejanja.

PRILAGODITEV 2: upoštevanje karakteristike funkcionalnosti in stanja nepremičnine:

kakovost stavbnega zemljišča, konfiguracija, geotehnične in geomehanske karakteristike temeljnih tal,

3.3. Tržne značilnosti območja

Lokacija ocenjevanih parcel se nahaja na območju Občine Ankaran, kjer ugotavljamo velik interes po nakupu nepremičnin, pri tem pa je prisotna zelo velika razlika v oglaševanih in v realiziranih vrednostih. To stanje je posledica preteklih načrtov Mestne občine Koper, ki je na najkakovostnejših lokacijah Ankarana načrtovala večje razvojne projekte - čemur so se Ankarančani uprlji - nadalje posledica še nedorečenih razvojnih projektov nove Občine Ankaran in posledica prodora ambicioznih podjetnikov na to območje, ki se po kakovosti prostora lahko primerja s kakovostjo širšega območja Portoroža. Zaradi vsega tega v tem času na tem prostoru ni mogoče po uveljavljenih modelih ocenjevanja vrednosti zanesljivo ocenjevati tržnih vrednosti, ampak jih je mogoče opredeljevati le preliminarno.

3.4. Preglednica primerljivih realiziranih prodaj nepremičnin

	OPIS NEPREMIČNIN	velikost m ²	realizirana cena eur	realiz. eur/m ²	prilagoditev -1-	prilagoditev -2-	primerljiva vrednost
1	Ankaran, stavno zemljišče prodano junija 2018	118	20.000	170	+ 30 %	+ 20 %	255
2	Ankaran, Pot na Brdo, stavno zemljišče prodano maja 2020	660	152.500	230	+ 40 %	+ 0 %	320
4	Ankaran, Pot na Brdo, stavno zemljišče prodano decembra 2019	1.186	195.000	164	+ 50 %	+ 30 %	295
Povprečna, izračunana prilagojena cena za ocenjevano nepremičnino							290

3.5. Izračun povprečne tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine

Na podlagi zgoraj predstavljene analize, ki temelji na podatkih o dejansko realiziranih prodajah, pri tem je bila izvedena tudi prilagoditev glede na kriterije: lokacija, funkcionalnost in stanje nepremičnin, znaša izračunana povprečna tržna vrednost ocenjevanih zemljiških parcel: $C_1 = 290 \text{ eur / m}^2$,
C = 290 eur/m².

Ob upoštevanju velikosti ocenjevanega stavbnega zemljišča s površino 4.618 m², znaša najverjetnejša in realna tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin:

$S = 4.618 \text{ m}^2 \times 290 \text{ eur/m}^2 = 1.339.220 \text{ eur}$, oziroma v zaokroženi vrednosti:

S = 1.340.000 eur.

Navedena vrednost je veljavna na dan oktober 2020.

Koper, oktober 2020

Sodni izvedenec in cenilec
Franc PLAZAR, univ.dipl.inž.gradb.





Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.10.2020 - 17:30:14

Nepremičnina

tip nepremičnine: l - zemljiška parcela

vir ID znaka: l - zemljiški katalog

ID znak: parcela 2593 1067

katastrska občina 2593 OLTRA parcela 1067 (ID 3209926)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7983200

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/1

imetnik:

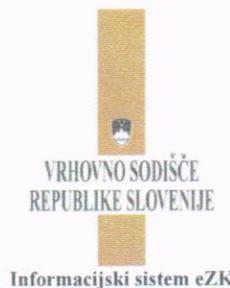
1. matična številka: 2568586000

firma / naziv: SHP - ISTRA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i putnička agencija

naslov: VELIKI TRG 4, 52466 NOVIGRAD HRVAŠKA, Hrvaška

omejitve:

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

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 5.10.2020 - 17:31:28

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški katalog
ID znak: parcela 2593 1069
katastrska občina: 2593 OLTRA parcela 1069 (ID 2033273)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7983199
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2568586000
firma / naziv: SHP - ISTRA društvo s ograničenom odgovornošču za trgovinu i putnička agencija
naslov: VELIKI TRG 4, 52466 NOVIGRAD HRVAŠKA, Hrvaška
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 2593 OLTRA številka parcele 1067

**Legenda oznak:**

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 05.10.2020

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101161595858

Izris pripravil/-a:

Franc Plaza

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebin potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 2593 OLTRA številka parcele 1069



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 05.10.2020

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101161595961

Izris pripravil/-a:

Franc Plazar

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebin potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije



Odjava | Portal_prostor

Javni dostop



Šifra katastrske občine	2593
Ime katastrske občine	OLTRA
Številka parcele	1067
Številka stavbe	
Številka dela stavbe	
Številka stanovanja / poslovnega prostora	
Občina	
Naselje	
Ulica	
Hišna številka in dodatek	
Identifikator GJI	

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
2593 OLTRA	1067	1.800	NE	16,37	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški katalog

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2593 Številka parcele 1067

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.800
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	53,5
nedoločena raba	4,2
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	17,6
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov vodna zemljišča	24,7
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja centralnih dejavnosti	1.800
BONITETNE TOČKE	65
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	1.724

Podatki o lastnikih in upravljevcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETNO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
SHP-ISTRA	VELIKI TRG 4, 52466 NOVIGRAD	2568586	1/1	Lastnik

>> Splošno iskanje

>> Pomoc



Na izbrani parceli ni stavbe



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

Ime tematike zbirnega katastra GJI Ceste

Išči



Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ankaran
Naselje	Ankaran
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	6280 Ankaran - Ancarano
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	OŠ Ankaran
Volišče - lokalno	Šola, Regentova 4, Ankaran
Šolski okoliš	Podružnična OŠ Ankaran
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Koper
Območna geodetska uprava	Koper

MINISTRSTVO ZA ĐOKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL RS

[Odjava](#) | [Portal prostor](#)[Javni dostop](#)**napredno iskanje**

Šifra katastrske občine	2593
Ime katastrske občine	OLTRA
Številka parcele	1069
Številka stavbe	
Številka dela stavbe	
Številka stanovanja / poslovnega prostora	
Občina	
Naselje	
Ulica	
Hišna številka in dodatek	
Identifikator GJI	
Išči	Počisti polja
>> Splošno iskanje	
>> Pomoč	

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
2593 OLTRA	1069	2.718	NE	25,92	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški katalog**Podrobni podatki o parceli****Katastrska občina 2593 Številka parcele 1069**

POVRŠINA PARCELE (M ²)	2.718
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	12,5
vinograd	26,4
gozdna zemljišča	10
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	4,6
poseljena zemljišča tloris stavbe	46,5
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČA (M ²)
območja centralnih dejavnosti	2.718
BONITETNE TOČKE	65
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIM TOČKAMI (M ²)	1.454
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	5
ODPRTOST GOZDA	80

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETNO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
SHP-ISTRA	VELIKI TRG 4 , 52466 NOVIGRAD	256856	1/1	Lastnik

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
2593 OLTRA	211	NE	1	

Gospodarska javna infrastruktura

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

Ime tematike zbirmega katastra GJI Ceste Išči

Naslovi in prostorske enote**Podatki registra prostorskih enot**

Občina	Ankaran
Naselje	Ankaran
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	6280 Ankaran - Ancarano
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Voličče - državni zbor	OŠ Ankaran
Voličče - lokalno	Šola, Regentova 4, Ankaran
Šolski okoliš	Podružnična OŠ Ankaran
Statistična regija	Obalno-kraška
Upravna enota	Koper
Območna geodetska uprava	Koper