



Občina Ankarano
Comune di Ancarano

ODDELEK: **DIR**

ZASTOPNIK: direktor OU Iztok Mermolja

ŠTEVILKA: 3505-0001/2019-37

DATUM: 18. 01. 2021

PODJETJE: **SHP Istra d.o.o.**

Veliki trg 4, 52466 Novigrad

Hrvaška

ZASTOPNIK: direktor Jože Šircelj

IZHODIŠČA ZA RAZGOVOR S SKLEPI SESTANKA

Pričetek sestanka: 18. 01. 2021, ob 13.45.

Kraj sestanka: poslovni prostori Občinske uprave Občine Ankarano, Lazaret 4, Ankarano

A. UGOTOVITEV JAVNE KORISTI NA NEPREMIČNINAH 1067 IN 1069, OBE K.O. OLTRA

1. Podlage

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankarano (Uradni list RS, št. 161/2020 z dne 10. 11. 2020)
 - Strokovne podlage (Urbanistični načrt, Krajinska zasnova...),
 - Pripombe SHP Istra d.o.o. v času javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka OPN,
 - Utemeljitev javnega interesa tehtanje javnega in zasebnega interesa pri odločanju o določitvi namenske rabe prostora v postopku priprave in sprejemanja OPN občine Ankarano;
- Predhodni sestanki med predstavniki Občine Ankarano in SHP Istra d.o.o.;
- Izhodišča za načrtovanje ureditve javnih parkovnih površin za potrebe družbenih dejavnosti, načrtovanih v centru Ankarano (EUP AO-07) z dne 30. 11. 2020;
- Ugotovitev javne koristi in razlastitev ter obremenitev v javno korist
 - Javna razgrnitev med 01. 12. 2020 in 16. 12. 2020,
 - Sklep o ugotovitvi javne koristi in razlastitvi ter obremenitvi v javno korist (Uradni list RS, št. 200/2020 z dne 29. 12. 2020).

2. Ponudba Občine Ankarano za odkup nepremičnin za dosego javne koristi z dne 13. 01. 2021

- na podlagi 197.člena ZUreP-2 dne 13. 01. 2020 posredovana ponudbo za odkup nepremičnin s parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, ter seznanitev s postopkom določanja odškodnine:
 - predlog prodajne pogodbe za dosego javne koristi, ki se sklepa namesto razlastitve, za odkup nepremičnin s parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, ki je v vaši lasti,
 - poročilo o ocenjevanju vrednosti, ki ga je dne 18.12.2020 izdelal Sebastjan Rozman, sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, za področje nepremičnin, na podlagi katerega je določena odškodnina za nepremičnino;
- ponudba za odkup za dosego javne koristi, namesto razlastitve, za nadomestilo v višini 477.760,00 € vključuje:
 - ocenjeno tržna vrednost: 471.013,00 €,
 - priznani stroški za odstranitev grmovja na gosto poraščeni površini: 6.747,00 €.

3. Odgovor SHP Istra d.o.o. z dne 14. 01. 2021

- zavrnitev ponudbe Občine Ankarano zaradi nerealnega in bistveno prenizko ponujenega nadomestila:
 - po mnenju lastnika je realna vrednost nepremičnine glede na stanje ponudb več kot 450€/m² oziroma več kot 2 mio €;
 - pripombe na poročilo o ocenjevanju vrednosti, ki ga je po naročilu Občine Ankarano izdelal Sebastjan Rozman dne 18. 12. 2020;
 - odgovoru sta priložena dokumenta:
 - novelirano Cenitveno poročilo iz oktobra 2020, ki ga je izdelal sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo Franc Plazar,



- druga dopolnitev Poročila o oceni tržne vrednosti z dne 10. 11. 2020, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mag. Tomaž Simrajh;
- poudarek na nezmožnosti pridobitve pravice graditi zaradi sprejeta Odloka 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 dopolnitev);
- ponudba za odkup za doseg javne koristi namesto razlastitve za nadomestilo v višini 1,2 mio €.

B. POVZETEK OCENJENIH VREDNOSTI

Dokument	Vrednost v €
Novelirano cenitveno poročilo Francija Plazarja, sodnega izvedenca in cenilca za gradbeništvo, oktober 2020 – tržna vrednost	1.340.000,00
Poročilo o oceni tržne vrednosti mag. Tomaža Simrajha z dne 20.3.2020, dopolnjeno 21. 06. 2020 - tržna vrednost ob upoštevanju možnosti izrabe zemljišča za gradnjo v skladu z veljavnimi prostorskimi akti po metodi najgospodarnejše rabe	1.628.000,00
Ponudba Občine Ankaran za odkup za doseg javne koristi, namesto razlastitve z dne 13. 01. 2020, na podlagi Poročila o ocenjevanju vrednosti v postopku razlastitve Sebastjana Rozmana z dne 18. 12. 2020	477.760,00
Nasprotna ponudba SHP Istra d.o.o. za odkup za doseg javne koristi, namesto razlastitve z dne 15. 01. 2020	1.200.000,00

C. SKLEPI SESTANKA

1. Po povzetku izhodišč, izmenjavi stališč in izvedenih pogajanjih se predstavnika strank dogovorita, da se organom Občine Ankaran predloži v soglasje predlog prodajne pogodbe za doseg javne koristi, ki se sklepa namesto razlastitve, za odkup nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, za nadomestilo v višini 952.000,00 €, ki vključuje:

Dokument	Vrednost v €
Poročilo o oceni tržne vrednosti mag. Tomaža Simrajha z dne 20.3.2020, dopolnjeno 21.6.2020 - tržna vrednost ob upoštevanju posebne predpostavke - brez omejitev OA	922.000,00
Priznani stroški za odstranitev grmovja na gosto poraščeni površini	6.747,00
Priznani stroški za izvedbo geodetskih storitev urejanja mej zemljišč, ureditev dostopa in odstranitev objektov	23.253,00
Sporazumno dogovorjena vrednost nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, za odkup za doseg javne koristi, namesto razlastitve	952.000,00

V ta namen se pripravi in s strani skrbnikov pogodbe parafira nova različica predloga prodajne pogodbe.

2. Predstavnika strank se dogovorita, da bosta po podpisu pogodbe tvorno sodelovali v postopku odmere davka na dodano vrednost oziroma davka na promet nepremičnin.

Sestanek se zaključi ob 14.15.

Izhodišča za razgovor s sklepi sestanka pripravil: Iztok Mermolja

Podpisi prisotnih:

Za Občino Ankaran:
Direktor OU Iztok Mermolja

Za SHP Istra d.o.o.
Direktor Jože Širčelj