

Številka: 032-0009/2021

7.

Datum: 17. 11. 2021

21. redna seja Občinskega sveta Občine Šentrupert
dne 2.12.2021

GRADIVO
za
7. točko dnevnega reda

ZADEVA:
METODOLOGIJA ZA OCENO VREDNOSTI NEPREMIČNIN IN ODŠKODNIN
ZA ODKUPE NEPREMIČNIN IN USTANOVITVE SLUŽNOSTI NA
NEPREMIČNINAH ZA POTREBE OBSTOJEČE ALI NAČRTOVANE JAVNE
INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT

Poročevalka:
Marija Starc, GI Starc d.o.o., sodna izvedenka in cenilka

Številka: 032-0009/2021

Datum: 17. 11. 2021

ZADEVA: METODOLOGIJA ZA OCENO VREDNOSTI NEPREMIČNIN IN ODŠKODNIN ZA ODKUPE NEPREMIČNIN IN USTANOVITVE SLUŽNOSTI NA NEPREMIČNINAH ZA POTREBE OBSTOJEČE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT

I. Predlagatelj: Župan, Andrej Martin Kostelec.

II. Delovno telo, pristojno za obravnavo:

- Odbor za proračun in finance
- Statutarno pravna komisija
- Odbor za okolje in prostor in gospodarske javne službe

III. Vrsta postopka: redni, enofazni.

IV. Pravne podlage za obravnavo:

- Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I z dne 28. 12. 1991),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17),
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F),
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631),
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Statut Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/18 in uradno glasilo e-občina, št. 28/20),
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Šentrupert (Uradno glasilo e-občina, št. 4/2018).

V.Predlog sklepa:

SKLEP 1:

Občinski svet Občine Šentrupert se je seznanil in potrdil Metodologijo za oceno vrednosti nepremičnin in odškodnin za odkupe nepremičnin in ustanovitve služnosti na nepremičninah za potrebe obstoječe ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert.



Župan
Andrej Martin Kostelec

Številka: 032-0009/2021

Datum: 17. 11. 2021

ZADEVA: METODOLOGIJA ZA OCENO VREDNOSTI NEPREMIČNIN IN ODŠKODNIN ZA ODKUPE NEPREMIČNIN IN USTANOVITVE SLUŽNOSTI NA NEPREMIČNINAH ZA POTREBE OBSTOJEČE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT

I. Namen in cilji sprejema dokumenta:

Območje Občine Šentrupert je redko poseljeno, še zlasti gričevnati in hriboviti deli občine. Redka poseljenost zahteva daljše cestne povezave (v občini Šentrupert je skoraj 120 km kategoriziranih cest), ki so bile večinoma zgrajene v preteklosti, tudi s prispevki občanov in ob dovoljenju lastnikov zemljišč. V večini primerov so lastniki dovolili posege na njihova zemljišča brezplačno oziroma brez plačila odškodnine, lastništvo pa se ni uredilo. To pa je rezultiralo do tega, da je velika večina občinskih cest v občini Šentrupert zgrajenih na zemljiščih fizičnih oseb, v preteklosti pa se temu področju tudi zaradi pripadajočih velikih stroškov ni posvečalo pozornosti.

Občina Šentrupert se je v letu 2021 odločila skladno z veljavno zakonodajo pristopiti k urejanju lastništva nepremičnin na katerih je zgrajena ali načrtovana gospodarska javna infrastruktura. Za oceno odškodnine za prenos popolne lastninske pravice ali odškodnine za vzpostavitev služnostne pravice na nepremičninah na katerih so zgrajeni ali načrtovani objekti gospodarske javne infrastrukture, je naročila izdelavo ustrezne metodologije, ki bo služila kot strokovna podlaga za izdajo občinskega odloka o višinah odškodnin za odkup nepremičnin oziroma za ustanovitev služnostnih pravic na predmetnih nepremičninah.

II. Ocena finančnih in drugih posledic:

Zaradi izločanja subjektivnega pristopa, ekonomičnosti ter učinkovitejšega in hitrejšega postopanja v postopkih urejanja lastništva obstoječe ali bodoče javne infrastrukture, je Občina Šentrupert naročila izdelavo Metodologije za oceno vrednosti nepremičnin in odškodnin za odkupe nepremičnin in ustanovitve služnosti na nepremičninah za potrebe obstoječe ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert (v nadaljevanju metodologija).

Metodologija določa tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na različnih zemljiščih, ki bodo podlaga Občine Šentrupert za ureditev lastninskih pravic na zemljiščih, za potrebe grajene ali načrtovane javne infrastrukture za obdobje od 1. 1. 2022 do 1. 1. 2024, nato pa se vsaki 2 leti do 1. 12. na podlagi podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin v zadnjih 2 letih, revalorizirajo vrednosti nepremičnin za naslednji 2 leti.

III. Obrazložitev:

Metodologija ocene vrednosti nepremičnin za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov gospodarske javne infrastrukture je narejena za odkupe zemljišč z naslednjo namensko rabo (upoštevano pred spremembo namenske rabe za potrebe gospodarske javne infrastrukture):

- kmetijske površine,
- trajni nasadi- vinogradniško območje,

- gozd,
- stavbna zemljišča (zazidana in nezazidana).

V primeru, da bo potrebno odkupiti stavbo ali del stavbe s pripadajočim zazidanim stavbnim zemljiščem, pa bo potrebna individualna ocena vrednosti nepremičnin za zgrajeno ali načrtovano gospodarsko infrastrukturo. Pri teh ocenjevanjih so predmet ocenjevanja tudi odškodnine, ki jih ni možno opredeliti za vse primere v metodologiji.

Pri ocenjevanju vrednosti se upoštevajo podatki o planski rabi nepremičnin, kot se vodijo v veljavnem prostorskem aktu in GURS;

Pri ocenjevanju je upoštevati naslednja načela:

- Načelo »ekonomski položaj lastnika nepremičnin«, ki se v postopkih »prisilnih odkupih« ne sme zmanjšati;
- Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine, pravic in škode se upoštevajo vsi, še tako podrobni elementi, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, pravic in škode, ki nastopijo pri tem.
- Vse ocene tržne vrednosti nepremičnin za posamezno namensko rabo so narejene na podlagi podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin – transakcijah, ki so bile izvedene v obdobju od 1.1.2020 do 1.11.2021

Podatke o transakcijah nepremičnin za posamezne vrste namenske rabe nepremičnin (kmetijska zemljišča, zemljišča na vinogradniškem območju, gozdna zemljišča in stavbna zemljišča) je izvajalec pridobil na aplikaciji : <https://cenilci.cgs-labs.com>. Vse primerljive nepremičnine imajo lokacijo na območju Občine Šentrupert.

Skladno z Stvarnopravnim zakonikom razumemo za nepremičnino predvsem parcelo, kot konkretno odrejeno zemeljsko površino, z vsemi sestavinami, nad in pod njo. V tej metodologiji pa se nepremičnina, zemeljska parcela oz. njen del ocenjuje brez gradbenih sestavin, to je ceste ali drugega objekta gospodarske javne infrastrukture, ocena tržne vrednosti pa je narejena za m² površine, ki bo predmet odkupa.

V metodologiji so upoštevane naslednje planske namenske rabe zemljišč- stanje pred spremembo namembnosti zaradi gradnje ali načrtovanja objektov gospodarske javne infrastrukture:

- o A) kmetijsko zemljišče,
- o B) kmetijsko zemljišče trajni nasadi ,
- o C) gozdno zemljišče,
- o D) stavbno zemljišče,
- o E) odškodnine za posevke, drevesa.

Namenska raba se upošteva na dan pred uveljavitvijo občinskega akta o kategorizaciji ceste oziroma pred sprejetjem prostorskega akta Občine Šentrupert, s katerim je bilo zemljišče namenjeno gradnji gospodarske ali družbene infrastrukture, kot to določa ZUreP- 2. Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen (hipotek).

Metodologija je narejena predvsem za potrebe sporazumnih odkupov z namenom, da bodo pogoji odkupa jasni in da bodo tržne vrednosti in odškodnine za posamezne nepremičnine obravnavane ob enakih pogojih – seveda z upoštevanjem primerljivosti in prilagoditev. V primerih, ko sporazum ne bo dosežen, bo v posameznih primerih potrebno izdelati individualno oceno tržne vrednosti nepremičnin in odškodnin. Tak postopek bo potreben predvsem pri pridobivanju potrebnih nepremičnin, na katerih stojijo stavbe.

IV. Predlog sklepa:

SKLEP 1:

Občinski svet Občine Šentrupert se je seznanil in potrdil Metodologijo za oceno vrednosti nepremičnin in odškodnin za odkupe nepremičnin in ustanovitve služnosti na nepremičninah za potrebe obstoječe ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert.

Gradivo pripravila:
Alja Rabzelj, l .r.



Župan
Andrej Martin Kostelec

Priloga:

- Metodologija za oceno vrednosti nepremičnin in odškodnin za odkupe nepremičnin in ustanovitve služnosti na nepremičninah za potrebe obstoječe ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert.