

OBČINA ŠENTRUPERT

OSNUTEK

METODOLOGIJA

ZA OCENO TRŽNE VREDNOSTI POPOLNIH LASTNINSKIH IN SLUŽNOSTNIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA OBSTOJEČO IN NAČRTOVANO JAVNO INFRASTRUKTURO IN NA NEPREMIČNINAH V LASTI OBČINE ŠENTRUPERT



NAROČNIK	OBČINA ŠENTRUPERT, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert na Dolenjskem
IZVAJALEC	Gi Starc d.o.o., Slakova 40, 8210 Trebnje
DATUM OCENJEVANJA	November 2021- VELJAVNOST OD 1.1 .2022 DO 1.1.2024
NAČIN REVALORIZACIJE	VSAKO LETO SE DO 1.12 NA PODLAGI PODATKOV O PRODAJAH PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN REVALORIZIRA VREDNOSTI NEPREMIČNIN, KI VELJO ZA NASLEDNJI 2 LETI OD 1.1.

VSEBINA

		STRAN
I.	SPLOŠNO	3
II.	PODATKI O PROJEKTU IN NAMEN IZDELAVE	4
III.	PRAVNA PODLAGA , OBSEG METODOLOGIJE IN UPORABA	5
IV.	NEKATERI IZRAZI, KI SO OPREDELJENI V 3.ČLENU ZUreP 2 IN SE NANAŠAJO NA OBRAVNAVANO VSEBINO V METODOLOGIJI (navedene so številke odstavkov iz 3. člena ZUreP 2, pod katero je naveden izraz)	9
V.	PRIDOBIVANJE POTREBNIH ZEMLJIŠČ ZA ZGRAJENE ALI NAČRTOVANE OBJEKTE JAVNE INFRASTRUKTURE	11
VI.	OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČN	21
VII.	METODOLOGIJA- OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA POTREBE ZGRAJENE IN NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT	23
VIII.	TABELE ZA NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN ZA POTREBE GRAJENE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE V OBČINI ŠENTRUPERT	28
	Tabela A1- Podatek o prodajah kmetijskih zemljišč in ocena povprečne tržne vrednosti kmetijskih zemljišč (PTV _{kz})	28
	Tabela A1.1- tabela tržne vrednosti kmetijskih zemljišč $TV_{kz} = PV_{kz} \cdot F_{bkz}$	31
	Tabela A1.2- Tabela tržnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za leto 2020-odškodnine za pridelke	32
	Tabela A 1.3 – odškodnine za sodno drevje v polni rodnosti	34
	Tabela B.1 – podatki o primerljivih prodajah zemljišč na vinogradniškem območju in izračun povprečne tržne vrednosti zemljišč na vinogradniškem območju (PTV _{vo})	35
	Tabela C.1- podatki o prodajah gozdnih zemljišč in izračun povprečne tržne vrednosti gozdnih zemljišč PTV _{gz}	36
	Tabela C 1.1- tabela izračuna tržne vrednosti gozdnih zemljišč $(TV_{gz}) = PTV_{gzx} \cdot f_{bgz}$	37
	Tabela D.1- tabela prodaj stavbnih zemljišč in izračun povprečne tržne vrednosti stavbnih zemljišč (PTV _{stz})	38
	E. Višina odškodnine za služnostno pravico na nepremičninah	40
	F. Primeri ocen vrednosti z upoštevanjem Metodologije	43
	OSNUTEK ODLOKA o oceni tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičninah za potrebe zgrajene ali načrtovane javne infrastrukture na območju Občine Šentrupert	48

I. SPLOŠNO

Vizitka Občine Šentrupert (Vir Občina Šentrupert in SURS 2019)

Občina Šentrupert je del statistične regije jugovzhodna Slovenija. Meri 49 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 135. mesto.

Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2019 je imela občina približno 2.980 prebivalcev (približno 1.780 moških in 1.200 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 157. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 61 prebivalec; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 1,0 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 6,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 7,1 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 41,9 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 118 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 108 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 89 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 210 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 110 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 54 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 1 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa približno enaka letnemu povprečju.

Med 100 prebivalci občine jih je 51 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 235 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 124 kg manj kot v celotni državi.

Navedeni podatki kažejo, da je območje Občine Šentrupert redko poseljeno, še zlasti gričevnati in hriboviti deli občine, ki so poseljeni z raztresenimi zaselki. Redka poseljenost zahteva daljše povezave z lokalnimi in kategoriziranimi cestami, ki so bile zgrajene ali rekonstruirane v preteklosti, tudi s samoprispevki občanov in dovoljenji lastnikov zemljišč, da se je ob gradnji teh posegalo na njihova zemljišča. V večini primerov so lastniki dovolili posege na njihova zemljišča brezplačno oziroma brez plačila odškodnine. V večini primerov pa zemljišča po katerih potekajo trase cest in tudi druga gospodarska javna infrastruktura, niso bila odmerjena, sprememba ni bila evidentirana v zemljiškem katastru, zato tudi ni bilo pogojev za sklenitev ustreznih pogodb, ki bi uredile lastništvo teh nepremičnin v Zemljiški knjigi.

Zato velika večina tras občinskih cest nima urejenega lastništva zemljišča, na katerih so zgrajene. Podobne razmere pa so tudi pri zemljiških tras vodovodnega omrežja, saj na zemljiščih po katerih poteka javno vodovodno omrežje ni vpisana pravica služnosti izgradnje in vzdrževanja javnega vodovodnega omrežja. Neurejena lastniška razmera objektov gospodarske javne infrastrukture povzročajo težave pri upravljanju teh. Neurejena lastništva zemljišč tras cest pa predstavljajo dodatne ovire pri pridobivanju dovoljenj za gradnjo objektov na območju Občine Šentrupert, ker morajo investitorju s pogodbami o ustanovitvi služnosti za uporabo cest na zemljiščih, ki so v lasti fizičnih oseb, dokazovati, da imajo urejeno pravico dostopa, kar je povezano s precejšnjimi stroški.

To ni samo problem Občine Šentrupert, to je problem skoraj vseh občin v državi, rešitev pa povezana z veliki stroški, zlasti stroški geodetskih izmer in vpisov sprememb v Zemljiško knjigo. Ministrstvo za infrastrukturo je tudi zaradi več odločb Ustavnega sodišča, ki je obravnavalo to problematiko, občine večkrat pozvalo, da pristopijo k rešitvi tega problema. Vse kakor pa je potrebno lastništvo urediti v času rekonstrukcij in gradnji novih občinskih cest.

Občina Šentrupert ureja lastništva, zlasti za nove objekte gospodarske javne infrastrukture. Zaradi ekonomičnosti postopkov in izenačenih pogojev pridobivanja lastništva na predmetnih nepremičninah, je Občina Šentrupert naročila izdelavo Metodologije za oceno vrednosti nepremičnin in odškodnin za potrebe odkupov nepremičnin in ustanovitve služnosti na nepremičninah za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov gospodarske in družbene infrastrukture v Občini Šentrupert.

Metodologija bo služila tudi za izdelavo ponudb za odkup popolne lastninske pravice na nepremičninah ali pridobitve služnosti na nepremičninah za potrebe gospodarske javne infrastrukture v tistih primerih, ko se lastniki ne bodo strinjali s sklenitvijo pogodbe in bo potrebno uvesti postopek razlastitve pri Upravi enoti Trebnje.

II. PODATKI O PROJEKTU IN NAMEN IZDELAVE

Naziv projekta: Metodologije za oceno tržne vrednosti popolnih lastninskih in služnostnih pravic na nepremičninah za zagotavljanje potrebnih zemljišč za zgrajeno ali načrtovano infrastrukturo in za prodajo nepremičnin in za zemljišča v lasti Občine Šentrupert. – v nadaljevanju Metodologija, Naročnik: **Občina Šentrupert**

Lastniki nepremičnin, ki bodo predmet odkupa oziroma ustanovitve pravice služnosti za potrebe objektov gospodarske javne infrastrukture so fizične osebe, v posameznih primerih pa so lahko tudi pravne osebe. Postopki ocenjevanja in pridobivanja nepremičnin za potrebe gospodarske javne infrastrukture so enaki v primeru lastništva fizičnih ali pravnih oseb, če posebni zakoni ne določajo drugače. Zato v nadaljnjem besedilu navajamo - **lastniki**

Uporabnik Metodologija je namenjena za postopke pridobivanja nepremičnin za potrebe zgrajene in načrtovane javne infrastrukture, prodaje nepremičnin, na katerih je opuščena javna infrastruktura Občine Šentrupert in ustanovitev služnostnih pravic na predmetnih nepremičninah.

Namen metodologije: V skladu z zakoni in tudi na podlagi odločbe ustavnega sodišča je Občina Šentrupert dolžna pristopiti načrtno in neselektivno k urejanju zakonitega in ustavnega stanja lastništva nepremičnin na katerih je zgrajena ali načrtovana gospodarska javna infrastruktura na območju Občine Šentrupert. 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 potrebno izdelati ustrezno metodologijo, ki bo služila kot strokovna podlaga za izdajo občinskega odloka o višinah odškodnin za odkup nepremičnin oziroma za ustanovitev služnostnih pravic na predmetnih nepremičninah. Metodologija pa se bo uporabljala tudi za prodajo nepremičnin na katerih je zgrajena opuščena javna infrastruktura in za ustanovitev služnosti na zemljiščih v lasti Občine Šentrupert.

Zaradi izločanja subjektivnega pristopa je občina naročila izdelavo Metodologije, saj želi ravnati pri odkupu čim bolj pošteno in objektivno, kot to določa 5. člen **Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631 – v nadaljevanju OZ**

»(1) Pri sklepanju obligacijskih razmerij in pri izvrševanju pravic in izpolnjevanju obveznosti iz teh razmerij morajo udeleženci spoštovati načelo vestnosti in poštenja.

»(2) Udeleženci v obligacijskih razmerjih morajo v prometu ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji.«

Metodologija bo vključevala tudi predstavitev ocenjevanja vrednosti nepremičnin in izračunavanja odškodnin na podlagi trenutnih veljavnih pravnih predpisov v Sloveniji. Številni zakoni in podzakonski akti predpisujejo način ocenjevanja vrednosti zemljišč ter način določitve ostalih nadomestil oziroma stroškov za občino, ki se pojavljajo pri pridobivanju obravnavanih zemljišč.

Metodologija bo imela v končnem rezultatu tabele, ki se bodo uporabile za izdelavo :

- a) ocenitve tržne vrednosti popolne lastninske pravice na posameznih vrstah nepremičnin, ki so potrebna za gradnjo gospodarske in družbene javne infrastrukture,
- b) odškodnine na posevkih in rastlinah, ki jih je zaradi gradnje gospodarske in družbene javne infrastrukture potrebno odstraniti,
- c) ocene vrednosti za odkup popolne lastninske pravice na nepremičninah, opuščenih občinskih cestah in drugih javnih površinah, ki so v lasti Občine Šentrupert in jih na podlagi sklepov o ukinitvi javnega dobro lahko odkupijo fizične ali pravne osebe,
- d) ocene odškodnin za pravico služnosti na nepremičninah javnega dobra oziroma na nepremičninah v lasti Občine Šentrupert.

V primeru, da Metodologija ne obsega nepremičnino, ki jo je potrebno odkupiti za potrebe gospodarske ali družbene javne infrastrukture, je potrebno izdelati individualno oceno tržne vrednosti nepremičnine in odškodnine. Prav tako je potrebno izdelati individualno oceno vrednosti nepremičnine, ki je v lasti Občine Šentrupert in je odkupi fizična ali pravna oseba, ki jo ta Metodologija ne obravnava.

Metodologija se nanaša na dan 01.01.2022 in se uporablja od 1.1.2022 do 1.1.2024. S 1.1.2023 se opravi revalorizacija na podlagi podatkov o prodaji primerljivih nepremičnin v obdobju 1.1.2022 do 1.12.2023.

III. PRAVNA PODLAGA , OBSEG METODOLOGIJE IN UPORABA

1. Ustava Republike Slovenije (v nadaljevanju: Ustava)) –

- V 67. členu Ustave je predpisano, da zakon določa pridobivanje in uživanje lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Iz te določbe izhaja, da se omejitve lastninske pravice lahko določijo samo z zakonom, in ne z akti nižje stopnje. Namen, zaradi katerega zakonodajalec sme omejiti lastninsko pravico, pa je omejen na zagotavljanje njene gospodarske, socialne in ekološke funkcije. Omejevanje lastninske pravice za doseganje drugih namenov torej ni dopustno. Zato je potrebno v zvezi z omejitvami za doseganje javnega interesa upoštevati v prvi vrsti Ustavo. Lastninsko pravico je mogoče omejiti ali odvzeti proti nadomestilu (69. člen URS)

2. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur.l. RS, št. 61/2017), je najpomembnejši zakon, ki vsebuje omejitve lastninske pravice in predpisuje pogoje razlastitve nepremičnin za potrebe gospodarske in družbene infrastrukture.
3. Kot najpomembnejše primere zakonov, ki vsebujejo omejitve lastninske pravice, lahko navedemo zakone, ki urejajo pravni režim posebnih vrst nepremičnin, kot so : 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 77/16v nadaljevanju ZG) , Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17)v nadaljevanju ZKZ;
4. Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F- v nadaljevanju ZCes 1), ki določa način pridobivanja nepremičnin za potrebe državnih in občinskih cest.
5. Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631)
6. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)
7. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 ZSPDSLS -1)
8. Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18, 35/19 in 54/21 – ZKN)
9. Bonitete zemljišč- prevedbene preglednice sestavni del Pravilnika o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08 in 54/21 – ZKN) Priloga 1
10. Standardi ocenjevanja vrednosti: Priprava te metodologije se je izvajala v skladu s sprejeto Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015) in v skladu z Mednarodni standardi ocenjevana vrednosti MSOV (veljavni od 31. januarja 2020)

Način dela in uporaba metodologije:

Morebitne odmake od pravil razkrivamo v predpostavkah, ki smo jih vključili. Nekaj predpostavk je v izračunu za posamezno odškodnino, v odvisnosti od lokacije nepremičnine. Ker pa gre za ocenjevanje majhnih vrednosti, je to z racionalnega vidika smotno. Gre za to, da se občina srečuje po eni strani s ciljem, da ima enako obravnavo do vseh lastnikov zemljišč na katerih je zgrajena ali načrtovana gospodarska ali družbena javna infrastruktura, po drugi pa mora zasledovati tudi cilj gospodarnosti. Površine nepremičnin za potrebe zgrajene ali načrtovane gospodarske javne infrastrukture so v velikem procentu manjše površine in bi bil strošek ocenjevanja v velikih primerih večji strošek, kot pa sama odškodnina za nepremičnino, ki je predmet odkupa.

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.

Izvajalci: predmetno metodologijo je izdelalo podjetje Gi Starc d.o.o, Vodja projekta Marija Starc, sodna izvedenka in cenilka

Splošni omejitveni pogoji in okoliščine: Metodologija je izdelana ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev in okoliščin:

☐ Metodologija je namenjena izključno naročniku za njegovo uporabo.

☐ Vrednosti temeljijo na informacijah, ki so bile izdelovalcu znane v času izdelave poročila.

☐ To gradivo je izdelano za potrebe sprejetja Odloka in za potrebe urejanja lastništva na nepremičninah, ki se bodo odkupile za potrebe gradnje gospodarske in družbene infrastrukture za območje Občine Šentrupert.

☐ Predstavniki izvajalca niso dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z nakupom nepremičnin, v kolikor to ne bo posebej dogovorjeno.

☐ Plačilo za našo storitev v zvezi s tem gradivom ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega gradiva.

☐ Avtorske pravice so zavarovane. Izvajalec na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik gradivo uporabi za namen, kot izhaja iz naročila in opisa iz tega gradiva.

Predpostavke in posebne predpostavke: Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

☐ Cenilka stvarnega premoženja-nepremičnin Marija Starc, po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju tematike izjavljam, da je Metodologija izdelana ob upoštevanju sledečih predpostavk ;

- da so v gradivu navedeni podatki in informacije preverjene v skladu z možnostmi, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- da sem pri svojem delu upoštevala določila Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti 2020, za katere ima avtorske pravice Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) , Slovenski inštitut za revizijo (SIR) pa ima njihovo dovoljenje za prevod standardov v Slovenski jezik in za razmnoževanje tega dokumenta v prevodu,
- da plačilo storitve ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali drugega elementa gradiva.

☐ **Upoštewane so naslednje določbe ZUreP 2, ki se nanašajo na pridobivanje nepremičnin za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov gospodarske in družbene infrastrukture**

Z upoštevanjem, da bo Metodologija uporabljena tudi za potrebe izdelave ponudb za postopek razlastitve, v primeru, da lastnik nepremičnine ne bo na podlagi ponudbe sklenil kupoprodajno pogodbo, v Metodologiji navajamo posamezne člene ZUreP 2, ki določa pogoje razlastitve lastninske pravice na nepremičninah za potrebe gradnje gospodarske in družbene infrastrukture:

- 142. člen ZUreP-2 nepozidanim stavbnim zemljiščem določa razvojne stopnje.

Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča predstavlja številčno vrednost v razponu od 1 do 4 in je določena na podlagi vrednotenja parametrov stanja, ki so odvisni od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, sorodnimi predpisi in drugimi splošnimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in obstoja ter statusa pravnih režimov na njem.

Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča so:

1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;

2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;

3. razvojna stopnja: neopremljeno zemljišče;

4. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

- 2.alinea, 2.odstavka 143. člen ZUreP- 2, med drugim določa, da se med zemljišča **1.razvojne stopnje razvršča tudi zemljišča, ki so namenjena gradnji gospodarske javne in družbene infrastrukture s spremljajočimi površinami.**

295.člena (ocenjevanje vrednosti nepremičnin), določa način ocenjevanja do zakonske ureditve metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin, delov nepremičnin, pravic in škod v postopkih odkupa za namene gradnje javne gospodarske in družbene infrastrukture (državne in občinske) in se glasi:

»(1) Do zakonske ureditve metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena in izvajalcev tega ocenjevanja, izvajajo ocenjevanje odškodnin iz 206. člena tega zakona cenilci iz 47. člena tega zakona, pri čemer upoštevajo:

– podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobijo od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih ter skladnost navedenih podatkov s primerljivimi nepremičninami;

– stanje nepremičnin v naravi;

– **namensko rabo nepremičnin pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka in**

– mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

(2) 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 upoštevamo 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 predstavlja objektivno orodje, za merjenje tržne vrednosti nepremičnin, ki se odkupujejo za potrebe zgrajenih ali načrtovanih objektov gospodarske in družbene javne infrastrukture. Vrednosti veljajo za vse odkupne udeležence enako.

☐ Morebitno zastaranje zahtevkov za odškodnino v tem poročilu ne obravnavamo. Izhajamo iz predpostavke, da zahtevki ne zastarajo in da so lastniki upravičeni do odškodnine.

Obseg dela: z naročnikom smo dogovorili naslednji obseg dela:

o Priprava enotne Metodologije za oceno tržne vrednosti nepremičnin za odkup za potrebe zgrajenih ali načrtovanih objektov gospodarske in družbene javne infrastrukture.

o Priprava osnutka odloka o izvajanju ocenjevanja tržne vrednosti zemljišč za potrebe zgrajenih ali načrtovanih objektov gospodarske in družbene javne infrastrukture na območju Občine Šentrupert, skladno s predmetno Metodologijo.

IV. NEKATERI IZRAZI, KI SO OPREDELJENI V 3. ČENU ZUreP 2 IN SE NANAŠAJO NA OBRAVNAVANO VSEBINO V METODOLOGIJI (navedene so številke odstavkov iz 3. člena ZUreP 2, pod katero je naveden izraz)

4. **družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (**dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom**);

5. **gospodarska javna infrastruktura** so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;

6. **gradbena parcela stavbe** je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe;

7. **grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena;**

9. **javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina;**

13. **nadomestna gradnja** je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt;

15. **namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov**, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo;

16. **naselje** je območje obstoječega naselja, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno-inženirskimi objekti in pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo, ter javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi;

17. **nepremičninske evidence** so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin;

19. **območje za gospodarski razvoj** je gradbena oziroma poslovno organizacijska enota, sestavljena iz stavb in gradbeno- inženirskih objektov, namenjenih industriji, obrti, proizvodnji, kot tudi skladiščem, komunalni dejavnosti in tehnološkimi parkom;

20. **obstoječi objekt je zakonito zgrajen objekt**, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati;

21. **podatki iz prikaza stanja prostora** so podatki o dejanskem in pravnem stanju prostora;

22. **pomožni objekt** je objekt, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми;

23. **posamična poselitev** so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb;

24. **poseg v prostor** pomeni izvedbo del za gradnjo objekta ter druga dela, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njim ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora;

25. **poselitev** je sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti na poselitvenih območjih;

26. poselitvena območja so ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in posamična poselitve;

27. **pravni režim je javnopravna omejitev v prostoru, ki določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora, in ki je namenjen varovanju javnega interesa na področju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, varstva kmetijskih zemljišč, varovanja gozdov, upravljanja z vodami, varovanja zdravja ljudi, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja gospodarske javne infrastrukture;**

29. prostor je skupek fizičnih struktur na zemeljskem površju in pod njim, ki ga tvorijo poselitvena območja in krajina v medsebojnem prepletanju, ter morje;

30. prostorska ureditev je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor in dejavnosti na določenem območju;

31. **prostorski akt je akt, s katerim se opredeljuje prostorski razvoj države, regij in občin (prostorski strateški akt) in akt, s katerim se načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbena regulacija prostora (prostorski izvedbeni akt);**

32. prostorski izvedbeni pogoji so pogoji in rešitve za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor;

33. prostorski razvoj je usmerjanje človekovih dejavnosti in spreminjanje prostora zaradi razvojnih in varstvenih interesov;

34. prostorsko načrtovanje je kontinuirana interdisciplinarna aktivnost, s katero se na način dogovarjanja in usklajevanja med udeleženci urejanja prostora na strateški ravni načrtuje prostorski razvoj, na izvedbeni ravni pa se načrtujejo prostorske ureditve in določa izvedbeno regulacijo prostora. Prostorsko načrtovanje se udejanja z izdelavo in pripravo prostorskih aktov, z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja ter z izvajanjem lokacijskih preveritev;

36. **razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča;**

37. razvrednoteno območje je območje, ki mu je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska oziroma vizualna vrednost oziroma vrednost po merilih varstva kulturne dediščine in je potrebno prenove. Razvrednoteno območje lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih, socialnih merilih in merilih varstva kulturne dediščine izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja;

39. sorodni predpis je podzakonski splošni pravni akt države ali občine, ki po svoji naravi in namenu, kot ju opredeljujejo pravne podlage za njegovo izdajo, ni prostorski akt, vendar vsebuje elemente prostorskega načrtovanja in z določanjem pravnih režimov neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora;

40. **stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov;**

42. upravljavec zbirke podatkov je subjekt, ki vodi in vzdržuje zbirko podatkov, ki se uporablja v okviru prostorskega informacijskega sistema;

44. urbano naselje je mesto ali drugo urbano naselje. V urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti za oskrbo prebivalcev;

45. ureditveno območje naselja obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in kmetijska, gozdna, vodna zemljišča ter druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja in so v funkciji poselitve;

46. začasna raba prostora je takšna raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih izvedbenih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor

in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi;

47. zbirka podatkov je vsak določljiv in urejen niz podatkov;

48. zeleni sistem je načrtovan sistem varstva in razvoja zelenih površin v poselitvenih območjih ter drugih zelenih in ustvarjenih struktur v prostoru, ki se nanje navezujejo. Namenjen je zagotavljanju kakovostnega življenjskega okolja ljudi ter uresničevanju socialnih, okoljskih, ekoloških, podnebnih, gospodarskih, kulturnih, strukturnih in oblikovnih funkcij. Zeleni sistem med drugim zajema: parke, otroška in druga odprta športna igrišča, površine za urbano vrtnarjenje, zelene površine, drevorede, drevesa in druge naravne sestavine ob objektih družbene in gospodarske javne infrastrukture ter ob stavbah, obvodni prostor, mestne in primestne gozdove.

V. PRIDOBIVANJE POTREBNIH ZEMLJIŠČ ZA ZGRAJENE ALI NAČRTOVANE OBJEKTE JAVNE INFRASTRUKTURE

Gospodarska javna infrastruktura (GJI) so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju *gospodarskih javnih služb* skladno z zakonom ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v *splošni rabi*. Gospodarska javna infrastruktura je lahko državnega in lokalnega pomena. Zbirne podatke o vrstah in legi omrežij ter objektov gospodarske javne infrastrukture je potrebno evidentirati v kataster gospodarske javne infrastrukture (KGJI), ki je temeljna evidenca na nivoju države.

Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami je moč družbene skupnosti, da pridobi nepremičnino, tudi brez soglasja njenega lastnika ali uporabnika, za namen javne koristi. Pri tem se ne more zanašati na nepremičninski trg, da pridobi zemljišča/nepremičnine tam in takrat, ko in kjer jih skupnost potrebuje za javno korist. V veliko državah po svetu mora država oziroma lokalna skupnost najprej poskušati kupiti nepremičnine za javno korist v »dobri veri«, šele nato lahko uporabi institucijo prisilnega odkupa oziroma razlastitve. Tako je tudi v Sloveniji.

Današnji družbeni razvoj zahteva tako na državni kot na regionalni in lokalni ravni javno infrastrukturo in javne storitve, ki so podlaga za zagotavljanje varnosti in blaginje, družbenega in gospodarskega napredka ter za varovanje in ohranjanje naravnega okolja. Eden izmed prvih korakov pri zagotavljanju javne infrastrukture in storitev je pridobitev potrebnih zemljišč oziroma nepremičnin. Državne institucije in institucije lokalne ravni poskušajo zemljišča oziroma nepremičnine za namene javne koristi praviloma pridobiti z odkupom na trgu nepremičnin ali na podlagi sporazumom.

Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami je moč družbene skupnosti, da pridobi nepremičnino, tudi brez soglasja njenega lastnika ali uporabnika, za namen javne koristi. Pri tem se ne more zanašati na nepremičninski trg, da pridobi zemljišča/nepremičnine tam in takrat, ko in kjer jih skupnost potrebuje za javno korist.

V Sloveniji so možni načini pridobitev lastninske pravice na nepremičninah za doseg javne koristi, kot so:

- Odkup lastninske pravice ali pravice služnosti na podlagi sporazuma med lastnikom in državo oziroma lokalno skupnostjo, za potrebna zemljišča na lokalni ravni,
- razlastitev in pridobitev lastninske pravice ali pravice služnosti v javnem interesu,

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NAD NEPREMIČNINAMI ZA JAVNO KORIST

Zgodi se, da lastnik ne želi prodati zemljišča oziroma nepremičnine. V takih primerih, ko ni na voljo alternativnih nepremičnin, pravni sistem največkrat daje državi ali lokalni skupnosti možnost za prisilni odvzem nepremičnin v javno korist, ki se pogosto navaja tudi kot prisilni odkup ali razlastitev. Pri tem se pojavi vprašanje varovanja pravice do zasebne lastnine, ki je opredeljena v večini osnovnih ustavnih aktov demokratičnih držav. Prisilen odvzem nepremičnine zagotovo zahteva ravnovesje in

kompromisno odločanje med javnim interesom na eni strani ter zagotavljanjem varnosti zasebne lastnine posameznikom na drugi strani. Zagotavljanje tega ravnovesja mora omogočati ustrezen pravni okvir, ki bi moral glede na stališča organizacije FAO (2008) izhajati iz dejstva, da je mogoče zemljišče oziroma nepremičnino pridobiti prisilno le takrat, ko se izkaže javna korist in ko ne obstajajo druge možnosti, pri tem pa morajo biti postopki prisilnega odvzema transparentni, javna dobrobit izkazana, zagotovljena mora biti tudi pravična odškodnina oziroma kompenzacija. Pridobitev lastninske pravice za javno korist pomeni prenos lastninske pravice posamezne fizične ali pravne osebe v korist družbene skupnosti kot celote, v sodobni obliki pa lahko tudi omejitve lastninske pravice za potrebe služnosti na zemljiščih, ki so v lasti fizičnih in pravnih oseb.

Navadno se postopki razlastitve (ekspropriacije) izvajajo za potrebe obsežnih in pomembnih infrastrukturnih objektov (izgradnja prometnic, energetskih vodov, telekomunikacij itd.), ob komasaciji ali arondaciji zemljišč, pri naravnih nesrečah in splošni ogroženosti ter tudi v določenih posebnih primerih, kot je denimo prisilna poravnava ali sankcionirana prodaja.

Razlastitev (prisilni odkup) v javno korist, ZUreP 2 omogoča zaradi javne koristi, vendar pa skladno z načrtovanjem rabe zemljišč in ob povračilu ustrezne kompenzacije, ki se navadno določa na podlagi verjetne tržne vrednosti nepremičnine in pripadajočih odškodnin.

V Sloveniji je zagotovljena pravica do zasebne lastnine (Ustava Republike Slovenije, 1991). Vsak lastnik, bodisi fizična ali pravna oseba, ima pravico do nemotenega razpolaganja z nepremičninami, ki jih ima v lasti. Prisiliti lastnika, da se proti svoji volji odpove nepremičnini, je tako vsekakor opazen vdor v zasebno lastnino. Osnovni pogoj za tovrsten poseg pri prepričevanju lastnika, da se odpove lastništvu ali da sprejme omejitve pri uporabi nepremičnine, je predvsem v namenu, ki mora biti v nespornem »javnem interesu«. V slovenskem pravu je opredeljena presoja sorazmernosti tovrstnih posegov v zasebno lastnino. Presoja sorazmernosti temelji na presoji stroškov in koristi in naj bi izhajala iz opredelitev javnega interesa, finančnih stroškov, družbenih nevšečnosti in posredne prizadetosti lastnikov.

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NAD NEPREMIČNINAMI ZA JAVNO KORIST

V klasičnem lastninskem sistemu je nepremičnina praviloma samo zemljišče oziroma, še natančneje, zemljiška parcela in vse, kar je z zemljiščem trajno povezano. Načelo povezanosti zemljišča in objekta, ki ga določa tudi SPZ, je podlaga za celotno ureditev nepremičninskega prava, skupaj z načini pridobitve in prenehanja lastninske pravice. SPZ je v skladu z obravnavanim načelom povezanosti objekta z zemljiščem prinesel novo opredelitev nepremičnine, ki jo enači z zemljiščem oziroma z odmerjenim prostorskim delom zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, vse druge stvari so premičnine. Pomembni izjemi od navedenega načela povezanosti zemljišča in objekta sta etažna lastnina in stavbna pravica. Ključna pravica na zemljiščih je lastninska pravica, ki v slovenski zakonodaji pomeni imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati ter z njo razpolagati (Stvarnopravni zakonik). Lastninska pravica, ki zavzema osrednje mesto med stvarnimi pravicami, ni neomejena pravica, temveč jo posamezne države navadno delno omejujejo. Ustava Republike Slovenije določa, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastninske pravice, ter tudi omejitve, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Na nepremičnini se lahko pridobi lastninska pravica na podlagi (SPZ):

- pravnega posla,
- dedovanja,
- zakona ali
- odločbe državnega organa.

Lastninska pravica se lahko omeji z zakonom ali po volji lastnika. Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom in dedovanjem sta običajna pridobitna načina. Manj poznana je pridobitev lastninske pravice z zakonom, ki pomeni, da pravica nastane že s samim nastopom določenega dogodka. Za pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa velja, da se lastninska pravica pridobi z

njihovo pravnomočnostjo ali dokončnostjo (Tratnik in Vrenčur, 2008), vendar pa se mora v vsakem primeru lastninska pravica vpisati v zemljiško knjigo, ki v Sloveniji zagotavlja pravno varstvo nosilcem pravic na nepremičninah. Že z Ustavo Republike Slovenije je določeno, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko v javno korist odvzame ali omeji. **Najbolj očitna oblika uveljavljanja javnega interesa in socialne funkcije je razlastitev.** Odvzame ali omeji se lahko le proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon. Za pridobitev ali omejitev lastninske pravice na nepremičnini v javno korist se pri nas štejejo:

- razlastitev (obvezna prodaja) in
- začasni ukrep služnosti v javno korist.

Ti pridobitni načini sodijo na področje upravnega ali izvršilnega prava. Gre za dolgotrajne in pogosto tudi zapletene postopke, ki jih vodijo državni upravni organi in sodišča. **V naštetih primerih je pomembna določitev poštene odškodnine, ki je utemeljena na tržni vrednosti nepremičnin in jo določijo sodni izvedenci, cenilci ali ocenjevalci vrednosti nepremičnin.** To je podlaga za določitev odškodnine upravičencem, ob upoštevanju raznih stroškov, ki nastanejo s samim postopkom oziroma posegom.

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NAD NEPREMIČNINAMI ZA JAVNO KORIST pridobivanje točno določene nepremičnine omogoča lastniku (imetniku lastninske pravice) opazno močnejši položaj kot kupcu, zato je lahko pogajanje o ceni odkupa zadevne nepremičnine dokaj zapleten postopek. Če pogajanja o odkupni ceni oziroma kompenzaciji za spremembo lastninske pravice niso uspešna, sledi postopek razlastitve in govorimo o obveznem (prisilnem) odkupu.

Postopek razlastitve urejajo določbe ZUreP 2 in sicer:

192.člen predpisuje, kdaj so dopustne razlastitve in omejene lastninske pravice:

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeniti z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna **le v javno korist in če je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.**

(3) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena.

(4) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.

193. člen določa postopek razlastitve

(1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:

– **za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;**

– za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;

– **za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture;**

– **za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj.**

(2) Poleg razlastitvenih namenov iz prejšnjega odstavka, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, če so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz prejšnjega odstavka.

(3) Za prevzem objektov in omrežij iz prvega odstavka tega člena se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na teh nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti in omrežja iz prve do tretje alineje prvega odstavka tega člena.

194.člen določa javno korist

(1) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana:

– če so predvidene v DPN, **OPN, OPPN ali prostorskem aktu iz četrtega odstavka 59. člena tega zakona, če so ti akti pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru, ali**

– **če je bilo zanje izdano celovito dovoljenje.**

(2) Če prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, vseeno pa predvideva gradnjo objektov za namene iz prvega odstavka prejšnjega člena, ali če gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev iz 81. člena tega zakona, se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana, če vlada **ali občinski svet za konkretno nepremičnino sprejeme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.**

(3) Vlada ali občinski svet mora pred sprejetjem sklepa iz prejšnjega odstavka le tega javno razgrniti najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(4) V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora vlada ali občina zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

(5) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena se šteje, da je javna korist za prevzem nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 193. člena **tega zakona izkazana pri že zgrajenih objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture ali njihovih delih, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture.**

195. člen določa kdo je razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec

(1) **Razlastitveni upravičenec je država ali občina.**

(2) **Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.**

(3) **Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.**

(4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ mora osebo na to opozoriti.

(5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse udeležene osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

196. člen določa pristojnosti

O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji **upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: upravni organ) in na drugi stopnji ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače.**

197. člen določa vsebino ponudbe za odkup nepremičnin

(1) Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve na **podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev.**

(2) Za namen priprave ponudbe za odkup nepremičnine ima razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(3) Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec iz drugega odstavka 47. člena tega zakona, razlastitveni upravičenec in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve za ta namen pravico pridobiti podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej.

199. člen zahteva za razlastitev

(1) Če razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve v 30 dneh po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremičnine ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine, sme razlastitveni upravičenec vložiti zahtevo za razlastitev, s čimer se začne razlastitveni postopek.

(2) Zahtevi za razlastitev je potrebno priložiti:

- seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige;
- izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz prvega odstavka 194. člena tega zakona, ki je podlaga razlastitvi, v primerih iz drugega odstavka 194. člena tega zakona pa še sklep vlade ali občinskega sveta;
- razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;
- roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;
- ponudbo iz 197. člena tega zakona.

(3) V razlastitvenem elaboratu iz tretje alineje prejšnjega odstavka mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene s prostorskim aktom. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

(4) Zahtevo za razlastitev lahko poda tudi razlastitveni zavezanec, če ima zaradi že zgrajenih objektov, ki so lahko predmet razlastitve po 193. členu tega zakona, lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno. Zahteva se lahko vloži, če razlastitveni upravičenec v 30 dneh od poziva na ureditev zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega akta in poziv k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Ustrezno cenitev nepremičnin in morebiten načrt ter izvedbo parcelacije upravni organ s sklepom naloži razlastitvenemu upravičencu.

200. člen – sklep o uvedbi razlastitvenega postopka

(1) Po prejemu popolne zahteve za razlastitev upravni organ s sklepom odloči o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep ni pritožbe.

(2) Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ odloči tudi o položitvi zneska iz tretjega odstavka 205. člena tega zakona pri sodišču ali notarju.

(3) Upravni organ pošlje sklep o uvedbi razlastitvenega postopka sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

(4) Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno končan ni dopusten promet z nepremičnino, ki je predmet razlastitve, ali njeno bistveno spreminjanje, brez soglasja razlastitvenega upravičenca. Pravni posel, sklenjen v nasprotju s to določbo, je ničen.

201. člen – pripravljala dela v razlastitvenem postopku

(1) Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca ali investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(2) Lastnik nepremičnin oziroma njihov posestnik mora dovoliti dostop na te nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom predlagatelja izvedbe pripravljalnih del na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in odločbe iz prejšnjega odstavka.

(3) O začetku pripravljalnih del izvajalec le-teh pisno obvesti lastnika in posestnika nepremičnine najmanj osem dni pred začetkom izvajanja del.

(4) Lastniku zemljišča, ki mu je zaradi izvajanja pripravljalnih del nastala škoda, je predlagatelj izvedbe pripravljalnih del dolžan plačati odškodnino po pravilih civilnega prava.

(5) Če upravni organ zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi na zahtevo razlastitvenega zavezanca ali investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve

odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj izvedbe pripravljalnih del pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo.

(6) Odškodnino iz prejšnjega odstavka odmeri na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče v nepravdnem postopku, če v roku enega meseca ni sklenjen sporazum o odškodnini.

202.člen odkup preostalih nepremičnin

(1) Če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu njegovih nepremičnin, lahko med razlastitvenim postopkom zahteva, da razlastitveni upravičenec odkupi tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vloži zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi upravni organ odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

203.člen odločba o razlastitvi

Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugodi ali delno ugodi, morajo biti v izreku odločbe natančno navedene nepremičnine, ki se razlaščajo. Upravni organ lahko v odločbi določi rok ali datum za prevzem razlaščene nepremičnine, če se o tem dogovorijo stranke postopka, in rok za začetek gradnje objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana.

204.člen pridobitev lastninske pravice in posesti

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 206. člena tega zakona ali zagotovi razlastitvenemu zavezancu posest na nadomestni nepremičnini, če v odločbi o razlastitvi ni določen drugačen rok.

(3) Razlastitveni zavezanec izroči razlastitvenemu upravičencu razlaščeno nepremičnino prosto vseh stvari, ki niso sestavina te nepremičnine.

205.člen (pridobitev lastninske pravice in posesti v nujnem postopku ali s položitvijo odškodnine in varščine)

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega odstavka 193. člena tega zakona, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, se izvede nujni razlastitveni postopek, v katerem odloča upravni organ prednostno, pritožba zoper razlastitveno odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače. Razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka morata biti v zahtevi za razlastitev dodatno obrazložena in utemeljena.

(2) Nujni postopek se uporabi tudi za namen prevzema nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka **193. člena tega zakona**, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture in imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje.

(3) Pritožba zoper odločbo o razlastitvi ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti tudi v primeru, da razlastitveni upravičenec pri sodišču ali notarju položi znesek v višini odškodnine za nepremičnino, kot izhaja iz ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nadomestil za škodo po tem zakonu, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine. Varščina se vračuna v odškodnino za razlaščeno nepremičnino, če pa jo presega, se v preseženem delu vrne razlastitvenemu upravičencu.

(4) V primerih iz prejšnjih odstavkov upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v okviru razlastitvenega postopka razlastitveni upravičenec in zavezanec skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, ali napoti stranki na sodišče za odmero odškodnine v nepravdnem postopku, v primeru spora o pravici do odškodnine pa stranki napoti na pravdo.

(5) Glede vsebine in drugih značilnosti sporazuma iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 207. člena tega zakona.

206.člen-odškodnina

- (1) Lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.
- (2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.
- (3) Nadomestila za škodo so:
 - nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini;
 - nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih;
 - nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini in
 - nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so ustrezno priglašene pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa potrebna dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta.
- (4) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.
- (5) Odškodnina se določi z uporabo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena.
- (6) Če je razlastitveni upravičenec za omejitev ali odvzem lastninske pravice na isti nepremičnini za isti razlastitveni namen v preteklosti že plačal odškodnino, se ta odškodnina v revalorizirani vrednosti upošteva pri odškodnini zaradi razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini.
- (7) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.
- (8) Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s polžitvijo odškodnine pri sodišču.

207.člen sporazum o odškodnini ali nadomestilu

- (1) Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu (v nadaljnjem besedilu: sporazum).
- (2) V sporazumu za razlaščno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine ter rok, v katerem mora razlastitveni upravičenec izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščno nepremičnino ali izročiti nadomestno nepremičnino.
- (3) Sporazum mora navesti vse podatke potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca.
- (4) Sporazum je lahko podan na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ po prejetju sporazuma na zapisnik izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma. Odločba se lahko izpodbija samo iz razlogov, iz katerih se po zakonu o splošnem upravnem postopku lahko izpodbija poravnava, vendar to ne zadrži izvršitve.
- (5) Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine ima moč izvršilnega naslova.
- (6) Če v dveh mesecih po pozivu iz prvega odstavka tega člena ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vložil predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

208.člen nadomestilo v naravi

- (1) Če se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se enake določbe uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca.
- (2) Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stranskih stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

209.člen druge stvarne in obligacijske pravice

- (1) V odločbi o razlastitvi je treba navesti, ali stvarne pravice na nepremičnini in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo.
- (2) Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike pravic iz prejšnjega odstavka.
- (3) Pravice iz prvega odstavka tega člena lahko ugasnejo samo, če predlagatelj razlastitve to posebej zahteva. V tem primeru upravni organ ugotovi, ali je ugasnitev pravic nujno potrebna in sorazmerna z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Imetniki pravic imajo položaj stranke v postopku.
- (4) Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlašeno nepremičnino.
- (5) Če se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, mora razlastitveni upravičenec takšni osebi zagotoviti enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, pogoji za prenehanje pogodbe in podobno, tako da je osebi zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Poleg tega ima takšna oseba tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.
- (6) Oseba iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

210.člen začasna uporaba

- (1) Za namene iz 193. in 238. člena tega zakona se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (v nadaljnjem besedilu: začasna uporaba).
- (2) Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za služnost v javno korist.

211.člen služnost v javno korist

- (1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost).
- (2) S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.
- (3) Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za gradnjo ali nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture.
- (4) Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.
- (5) Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo v javno korist je treba priložiti:
 - seznam nepremičnin, predlaganih za obremenitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige;
 - izvleček iz DPN, uredbe o varovanem območju, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;
 - opredelitev trajanja in načina služnosti in
 - ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz prejšnjega odstavka.
- (6) Ne glede na določbe predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja, se lahko uvede postopek omejitve lastninske pravice tudi zoper posameznega solastnika ali skupnega lastnika nepremičnine, če so zanj izkazani pogoji za uvedbo postopka.
- (7) Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni postopek iz 205. člena tega zakona.
- (8) V primeru ustanovitve služnosti lastniku nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog lastnika nepremičnine.

(9) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede drugih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

212.pravna pravica vrnitve

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 203. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu, pristojnemu za razlastitev.

(2) V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je po prejšnjem odstavku mogoče zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine.

213.člen vračanje nepremičnine

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 207. člena tega zakona.

(2) Če se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki če zahtevi ugodí, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

214.člen ukinitve služnosti v javno korist

Če se izkaže, da pravica do začasne uporabe iz 210. člena tega zakona ali služnost v javno korist iz 211. člena tega zakona ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, upravni organ na predlog lastnika oziroma upravičenca to pravico ukine z odločbo.

215.člen učinek odprave odločbe o razlastitvi

Odločba o razlastitvi se na zahtevo razlaščenca odpravi, če razlastitveni upravičenec ne plača ali položi odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu po:

- izdaji odločbe o sporazumno določeni odškodnini oziroma nadomestilu;
- sklenitvi sporazuma pred notarjem ali
- pravnomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.

Postopek pridobivanja nepremičnin v javno korist je mogoč le za zemljišča, za katere je izkazana javna korist (med pripravljala dela spada tudi parcelacija oziroma urejanja lastništva).

Vse določbe ZUreP 2, ki predpisujejo postopek pridobivanja potrebnih nepremičnin za zgrajene in načrtovane objekte gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture ter neprofitnih stanovanj navajamo zato, da je iz navedenih členov razviden celoten postopek razlastitve oziroma ves postopek pred uvedbo razlastitve odkupa potrebnih nepremičnin z dogovorom oziroma sporazumom.

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.

PRIKAZ POSTOPKA PRIDOBIVANJA NEPREMIČNIN Z UPOŠTEVANJEM NAVEDENIH ČLENOV ZUreP 2, ki določa način pridobivanja nepremičnin za potrebe zgrajene in načrtovane gospodarske in družbene infrastrukture ter neprofitnih stanovanj.

Preveri je potrebno podatke o lastništvu, predkupnih pravicah (zemljiški kataster, zemljiška knjiga, občinski prostorski načrt itd.), izdelati potrdilo o namenski rabi nepremičnine iz katerega je razvidno, da je nepremičnina skladno z veljavnim OPN , Zakonom o cestah ali drugem predpisu, namenjena gradnji objektov gospodarske javne ali družbene infrastrukture ali neprofitnih stanovanj- javna korist
Lastnika/ce/ki je potrebno obvestiti o njegovih/njihovih pravicah v postopku pridobivanja lastninske ali služnostne pravice na nepremičninah- v javnem interesu
Izvedba cenitev nepremičnine oziroma ocena vrednosti nepremičnine z odškodnino na podlagi sprejete Metodologije
Izdelava ponudbe s predlogom kupoprodajne pogodbe, ki se jo izročiti lastniku/ci/kom nepremičnine

Lastnik/ca/ki se strinja/jo s sklenitvijo pogodbe na podlagi ponudbe	Lastnik/ca/ki se ne strinjajo s sklenitvijo pogodbe na podlagi ponudbe
Potrdilo o namenski rabi nepremičnine v katerem mora biti izkazana izkazana javna korist	Potrdilo o namenski rabi nepremičnine- izkazana javna korist Izdelati je individualno cenitev nepremičnine skladno z določbami ZUreP 2 V primeru, da se lastnik strinja z novo ocenjeno vrednostjo nepremičnin se sklene kupoprodajno pogodbo in se v nadaljevanju postopa tako, kot izhaja iz tabele
Občina posreduje lastniku zemljišča kupoprodajno pogodbo, ki mora vsebovati podatek o ocenjeni tržni vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičnini z odškodninami oziroma ocenjeno vrednost odškodnine za služnostno uporabo nepremičnine v javno korist	V primeru, da lastnik nepremičnine, ki jo je potrebno odkupiti za gradnjo gospodarske ali družbene javne infrastrukture- v javno korist oziroma ustanovitvi pravico služnosti za potrebe javne koristi na nepremičnini, v 30.dneh ne obvesti Občino, da se strinja s pogoji sklenitve kupoprodajne pogodbe oziroma pogodbe o ustanovitvi pravice služnosti, Občina predlaga Upravni enoti začetek postopka o razlastitvi nepremičnine v javno korist.
FURS-u se posreduje izpolnjen obrazec vloge za – odmero davka na promet nepremičnin v javno korist skupaj s podpisano pogodbo kupca in prodajalca Od odškodnin za služnostne pravice na nepremičninah se ne odmerja davek, zato pogodbe o služnosti ni potrebno posredovati FURS-u	Upravna enota začne postopek v skladu z določbami ZUreP 2 - izda sklep o uvedbi postopka razlastitve z zaznambo v Zemljiški knjigi ali zavrne predlog za uvedbo razlastitvenega postopka - Izda odločbo o razlastitvi in predlaga vpis lastništva v Zemljiški knjigi - Prične se postopek določitve odškodnine za lastninsko pravico na nepremičnini ali služnost z odškodninami
Overovitev pogodbe pri notarju – Notarju je potrebno poleg kupoprodajne pogodbe ali pogodbe o ustanovitvi služnosti na	

nepremičnini , predložiti tudi: - Potrdilo o namenski rabi nepremičnine - Dokazilo o poravnanih obveznosti iz naslova davka na promet nepremičnin za kupoprodajne pogodbe	
Notar posreduje predlog za vpis spremembe lastništva oziroma vpis ustanovitve služnostnih pravic na nepremičnini v javno korist, v Zemljiško knjigo	

VI. OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Pri prisilni prodaji ali razlastitvi je pomembna vrednost nepremičnine, ki se doseže s pogajanjem in temelji na strokovni presoji. Vrednost nepremičnine lahko opredelimo kot njeno uporabnost ali koristnost, katere presoja je lahko subjektivna. Pri ocenjevanje za namen pridobivanja nepremičnin za javno korist, se danes uporablja več načinov tržnega vrednotenja nepremičnin, in sicer:

- stroškovni pristop- nabavno vrednostni način, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje podobne nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo,

- pristop donosa oziroma dohodkovni pristop, poznan tudi kot način kapitalizacije donosa, pri katerem se vrednost nepremičnine presoja na podlagi dohodka, ki ga lahko prinaša,

- **pristop primerljivih prodaj, pri katerem se za presojo uporabijo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.**

V Metodologiji je pri oceni tržne vrednosti nepremičnin upoštevan pristop primerljivih prodaj. Z upoštevanjem, da bodo na podlagi pogojev odkupov iz Metodologije pridobljena le tiste nepremičnine, ki imajo podobne lastnosti, da so po površini manjše, vendar je njihova vrednost v EUR/m² enaka kot vrednost preostalega dela zemljišča od katerega je bilo oziroma bo odsvojeno zemljišče za potrebe obstoječe ali načrtovane javne infrastrukture.

V tistih primerih, ko je lastnik nepremičnine poleg odškodnine za tržno vrednost nepremičnine upravičen tudi do ustrezne odškodnine oziroma enakovredne nadomestne nepremičnine, pa bo potrebno skoraj v vseh primerih izdelati individualno oceno odškodnine- to velja predvsem za nepremičnine na katerih so stavbe.

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NAD NEPREMIČNINAMI ZA JAVNO KORIST

Država ali Občina sme vložiti predlog za razlastitev v roku tridesetih dni po vročitvi ponudbe za odkup nepremičnine, če mu ni uspelo pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe. Zahtevi za razlastitev je treba predložiti sestavne dele, kot jih to določajo določbe ZUreP 2, tudi v primeru potrebne izvedbe parcelacije. V tem primeru je postopek naslednji:

Občina pošlje pisno ponudbo za odkup nepremičnine ter predlog za parcelacijo	Pisno ponudbo je možno posredovati že pred izvedbo parcelacije- na podlagi projektne dokumentacije javne infrastrukture s seznamom potrebnih nepremičnin za izgradnjo načrtovane gospodarske javne infrastrukture ali že obstoječe (urejanje lastništva za obstoječe objekte in naprave)
Lastnik se strinja s ponudbo- Občina z njim sklene sporazum	Lastnik se ne strinja s ponudbo

	Občina vloži zahtevo za postopek razlastitve na pristojni upravni enoti UE
	UE z odločbo odloči : - Da je postopek končan, ker ni bil izkazan javni interes - Izda odločbo o uvedbi postopka in po uradni dolžnosti obvesti zemljiško knjigo o uvedbi postopka- začetek postopka se zaznamuje v Zemljiški knjigi
	UE izda odločbo o izvedenem ugotovitvenem postopku in dovoli parcelacijo

VII. METODOLOGIJA- OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA POTREBE ZGRAJENE IN NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT

IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE METODE VREDNOTENJA ZA POTREBE ODKUPOV NEPREMIČNIN ZA ZGRAJENO ALI NAČRTOVANO GOSPODARSKO ALI DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Občinske ceste

Kategorizacija občinskih cest je bila v Republiki Sloveniji izvedena na podlagi Uredbe o merilih za kategorizacijo javnih cest (Ur. l. RS, št. 49/1997). Odloki o kategorizaciji občinskih cest so zagotavljali predvsem pravno podlago za načrtovanje obsega vzdrževalnih del in določitev zneskov, ki jih zahteva poraba v posamezni lokalni skupnosti. Za samo lastniško in zemljiškoknjžno ureditev posamezne parcele s statusom javne ceste, ki je bila v zasebni lasti, pa bi morale lokalne skupnosti po kategorizaciji izvesti še geodetske odmere zemljišč, odkup ali razlastitev zemljišč na delih cest, ki niso v lasti lokalnih skupnosti, razglasitev grajenega javnega dobra in vpis lastnine lokalne skupnosti na teh parcelah v zemljiško knjigo.

Ker tega projekta večina občin ni zaključila je problematika dobila epilog na ustavnem sodišču.

Občina Šentrupert je kategorizirala občinske ceste z Odlokom o kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Šentrupert (Uradni list Republike Slovenije št. 43/2017,16/2021). Projekt urejanja lastništva zemljišč na katerih so zgrajene obstoječe kategorizirane občinske ceste ni zaključen. Z uporabo Metodologije pri ocenjevanju nepremičnin za potrebe zgrajenih občinskih cest, bi bili postopki pridobivanja lahko krajši, odškodnine med seboj primerljive, postopki pa bi bili cenejši, ker ne bi bilo potrebno izdelovati individualnega ocenjevanja nepremičnin. V primerih, ko bo v postopku pridobivanja ugotovljeno, da je potreben individualni pristop ocenjevanja, pa bo ta izveden.

Metodologija se bo lahko uporabljala tudi pri oceni odškodnin za ustanovitev služnosti na javnem dobrem oziroma na zemljiščih v lasti Občine Šentrupert (služnost za izgradnjo komunalnih priključkov za stavbe v lasti fizičnih ali pravnih oseb).

Občina bo v postopkih pridobivanja zemljišč upoštevala določbe ZUreP 2 in Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18)

Zakon o cestah v 3.členu določa:

- (1) Javne ceste so prometne površine, ki so splošnega pomena za promet in jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo ceste, in pravili cestnega prometa.
- (2) Javne ceste so javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvovanjem ali drugih stvarnih pravic.
- (3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je na zemljiščih cestnega sveta mogoče pridobiti stvarno služnost na podlagi pravnega posla za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo ter vodov, ki predstavljajo minimalno komunalno oskrbo stavb, pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo ceste, in predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin.
- (4) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je mogoče na zemljiščih cestnega sveta ustanoviti stvarno služnost za gradnjo cestnega priključka. Medsebojne pravice in obveznosti med upravljavcem ceste in investitorjem cestnega priključka se uredijo s pogodbo.
- (5) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je mogoče ustanoviti stavbno pravico na servisnih površinah javnih cest. Na zemljiščih, objektih in napravah za opravljanje dejavnosti

vzdrževanja avtocest in hitrih cest ali za opravljanje spremljajočih dejavnosti je mogoče pridobiti lastninsko pravico pod pogoji, ki jih določa zakon.

(6) Stvarna služnost na zemljiščih cestnega sveta je odplačna.

(7) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je stvarna služnost na zemljiščih cestnega sveta, ki so v lasti države, v korist občin neodplačna, če gre za gradnjo objektov, ki neposredno služijo izvajanju obvezne gospodarske javne službe lokalnega pomena. V primeru nastanka stvarne služnosti na zemljiščih cestnega sveta, ki so v lasti občine, zaradi gradnje državnih cest občina ni upravičena do nadomestila.

(8) Na vozišču javne ceste je za izvedbo športnih in drugih prireditev mogoče pridobiti pravico začasne uporabe, skladno s predpisi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki urejajo oddajo nepremičnega premoženja v najem.

(9) Na prometnih površinah zunaj cestišča javne ceste in na površinah ob njem, ki so določene za opravljanje dejavnosti, namenjenih udeležencem v prometu (v nadaljnjem besedilu: spremljajoče dejavnosti), je mogoče za njihovo opravljanje pridobiti posebno pravico uporabe.

(10) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena se lahko površine v cestnem svetu, katerih raba je namenjena za spremljajoče dejavnosti, ter površine, ki niso prometne površine, obremenijo s stvarnimi pravicami ali dajo v najem skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin.

12.člen (pridobitev stvarnih pravic na nepremičninah za gradnjo javnih cest in ukrepov na njih)

(1) Zaradi gradnje javne ceste se lahko v skladu z zakonom lastninska pravica na nepremičnini odvzame ali obremeni.

(2) Če je treba zaradi rekonstrukcije javne ceste, s katero se ne posega izven njenega varovalnega pasu, izvesti razlastitev ali obremenitev lastninske pravice na nepremičnini, pa za to rekonstrukcijo ni potrebna priprava prostorskega akta, se javna korist za to razlastitev oziroma obremenitev lastninske pravice ugotovi s sklepom vlade oziroma občinskega sveta. Predlog za izdajo sklepa mora vsebovati dokazilo o skladnosti načrtovane rekonstrukcije s prostorskim aktom v območju rekonstrukcije ceste, grafičen prikaz lege rekonstrukcije ceste na zemljiščih, načrt parcelacije ter seznam parcel s površinami in utemeljitev javne koristi.

(3) Če bi bila izvedba ukrepov, ki so potrebni zaradi varstva pred hrupom in drugimi emisijami prometa, bolj učinkovita in ekonomična na sosednjih nepremičninah kot izvedba na cestnem svetu, se lahko na podlagi pravnega posla z lastnikom nepremičnine ustanovi stvarna služnost.

Določbe 12.člena Zakona o cestah so jasne glede pridobitve lastninske pravice na zemljiščih obstoječih cest . Če obstoječa javna cesta poteka po nepremičninah, ki so v lasti drugih oseb, ne pa lokalne skupnosti ali Republike Slovenije, se lahko lastninska pravica odvzame ali omeji proti odškodnini ali nadomestilu v naravi v posebnem postopku razlastitve. Za poseben postopek razlastitve se uporabljajo navedene določbe ZUreP .

Zahtevi za razlastitev je treba predložiti le seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige ter ponudbo lastniku za odkup nepremičnine.

- Postopek razlastitve se začne z vložitvijo zahteve, o čemer upravni organ, ki vodi postopek, po uradni dolžnosti obvesti zemljiško knjigo.

- Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na nepremičninah, po katerih poteka obstoječa javna cesta, z dokončnostjo odločbe o razlastitvi in lahko z dokončnostjo odločbe tudi prevzame nepremičnino v posest, če je še nima v posesti.

- Dosedanji lastnik nepremičnine, za katero zaradi gradnje javne ceste ni bila plačana odškodnina po takrat veljavnih predpisih oziroma za katero se tedanji lastnik pravici do odškodnine ni odpovedal, lahko po pravnomočnosti odločbe zahteva plačilo odškodnine ali nadomestno nepremičnino.

V splošnem velja, da je do odškodnine upravičen tisti, katerega pravica je bila z razlastitvijo odvzeta oziroma omejena – torej razlastitveni zavezanec. Vse kakor pa je do odškodnine upravičen vsak, ki je lastnik zemljišča na katerem je zgrajena ali načrtovana cesta. Lokalna skupnost lahko uredi lastništvo na podlagi ponudbe in kupoprodajne pogodbe za nakup zemljišča in le če se lastnik ne strinja s sklenitvijo pogodbe lahko prične postopek razlastitve.

MODEL VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ ZA POTREBE GRAJENE IN NAČRTOVANE GOSPODARSKE IN DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Z odškodnino se razlaščenca zagotovi denarna odškodnina, s katero se ohranja vrednost njegovega premoženja v trenutku razlastitve oziroma sklenitve kupoprodajne pogodbe sklenjene sporazumno. Odškodnina obsega tržno vrednost nepremičnine. Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine- zemljišča, se upošteva namensko plansko rabo, ki je veljala v času do izgradnje infrastrukture (predvsem so to ceste) oziroma ob uveljavitvi planskega akta, ki načrtuje na zemljišču gradnjo gospodarske ali družbene infrastrukture.

Ustavne določbe v Republiki Sloveniji, ki se nanašajo na lastnino, zapovedujejo polno odškodnino, ki zajema celotno izgubo. Z odškodnino (tržna vrednost nepremičnine + odškodnina) mora lokalna skupnost ali država omogočiti lastniku, da vzpostavi premoženjsko stanje, enakovredno prejšnjemu, ob upoštevanju, da lahko na trgu nepremičnin za izplačano odškodnino, lahko pridobi enakovredno nepremičnino.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV - **tržna vrednost je opredeljena** kot ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Pri tem ne smemo odvzema lastninske pravice v postopku razlastitve zamenjati s prisilno prodajo po MSOV. Celo MSOV ta dva pojma jasno loči. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, kadar je prodajalec prisiljen prodati in/ali ustrezno obdobje trženja ni razpoložljivo.

Način ocenjevanja tržne vrednosti zemljišč obstoječih javnih cest za namene pravnega prometa sicer ima podlago v teh pristopih, vendar je nekoliko specifičen, kar bomo analizirali v nadaljevanju. Poleg tržne vrednosti se v odškodnini za razlaščeno nepremičnino upoštevajo še stranski stroški. Med tovrstne stroške sodijo zlasti

- stroški selitve če je nepremičnina stanovanje ,
- dobiček, ki ga je razlaščenec izgubil v času selitve če gre za poslovni objekt,
- in morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine.

Nadomestilo stroškov za začasno izgubo dohodka se odmeri za čas, ki bi ga skrben lastnik potreboval za vzpostavitev enake rabe enakovredne nepremičnine. Za plodove, ki jih je mogoče ekonomsko primerno pobrati, lastniku seveda odškodnina ne pripada, saj je dolžan poskrbeti, da se plodovi poberejo. Izguba vrednosti preostalega dela nepremičnine ali drugih lastnikovih nepremičnin zajema z razlastitvijo neposredno povezane stroške. Ta postavka pride v poštev pri presekanju ali razdrobitvi prej strnjene zemljišča ali zemljiškega kompleksa, pri zamočvirjanju ali iz drugih razlogov oteženem obdelovanju oziroma zmanjšani donosnosti kmetijskega zemljišča. Posebej je treba poudariti tudi zmanjšanje vrednosti preostalega dela nepremičnine zaradi razlastitve dela nepremičnine.

Pri oceni tržne vrednosti popolne lastninske pravice cenilec poleg strokovnih standardov upošteva tudi namensko plansko rabo zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za

razlastitev, pred izgradnjo obstoječe infrastrukture, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka.

Ključno vprašanje pri opredelitvi namembnosti zemljišča pri vrednotenju za namene razlastitve je, kolikšno vrednost bi razlastitveni zavezanec pridobil s prodajo takega zemljišča na trgu, če ne bi bilo postopka razlastitve. Časovno gledano, se upošteva namembnost zemljišča pred spremenjeno namensko rabo zemljišča za namen javne infrastrukture. Pri odločanju o višini odškodnine je pomembna opredelitev v prostorskem aktu (planu) in ne dejanska raba zemljišča. Če je bilo zemljišče pred tem opredeljeno kot stavbno zemljišče, se ocenjuje kot stavbno zemljišče. Če je bilo zemljišče pred tem opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, potem se ocenjuje kot kmetijsko zemljišče. Tako je odločilo tudi višje sodišče v Ljubljani (VSL sklep 1 Cp 983/2003), ki ugotavlja: »Če je sporno zemljišče (pred tem) s prostorskim planom predvideno za gradnjo in je torej stavbno zemljišče, zanj ni mogoče določiti odškodnine, kot da bi šlo za kmetijsko zemljišče.« Tudi Ustavno sodišče Republike Slovenije v sklepu obravnave ustavne pritožbe v zvezi z arbitrarnim določanjem odškodnine ugotovilo enako kot višje sodišče v prejšnjem primeru (Up-423/00): »Glede njene višine (odškodnine) je (ustavno sodišče) sprejelo stališče, da je bilo kmetijsko zemljišče pritožnika spremenjeno v stavbno zemljišče zaradi načrtovane gradnje objekta javne infrastrukture. Njegova tržna vrednost se s tem ni spremenila, ker za načrtovano namembnost zemljišče ni v pravnem prometu in se lahko proda le kot kmetijsko zemljišče. Po oceni ustavnega sodišča navedeno stališče višjega sodišča ni brez razumne pravne podlage in torej ni arbitrarno.« Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, če ta obstaja in se nanaša na nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Višina odškodnine oziroma nadomestilo se načeloma določi s sporazumom med razlastitvenim zavezancem in upravičencem po postopku, ki ga urejajo določbe ZUreP 2. Če na razlašeni nepremičnini obstajajo omejene stvarne pravice ali obligacijske pravice (najem, zakup), te ne ugasnejo avtomatično, ampak le, če je to izrecno navedeno v odločbi o razlastitvi. Pri vrednotenju nepremičnin v postopku razlastitve je treba ločiti datum stanja nepremičnine od datuma vrednotenja nepremičnine.

METODA VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ ZA POTREBE OBSTOJEČIH IN NAČRTOVANIH CEST

Pri pravnem prometu zemljišč kategoriziranih cest gre za odtujitev celega ali dela zemljišča od neke gospodarske celote. Pri odtujitvi celega zemljišča se uporabljajo splošne metode vrednotenja stavbnih, kmetijskih ali gozdnih zemljišč, pri odtujitvi dela zemljišča pa specifične metode vrednotenja stavbnih zemljišč.

Najsplošnejša in najbolj uporabna za te namene je diferenčna metoda kot podlaga za vrednotenje dela zemljišča. V obravnavanem primeru zemljišč obstoječih cest gre za dele zemljišč, ki sami zase praviloma niso bili samostojni, temveč so bili oddvojeni od neke sklenjene gospodarske celote in rabe zemljišča, ter se skupaj z drugimi deli zemljišč uporabljajo za novo rabo- javno infrastrukturo. Po pravnem statusu gre lahko za različne rabe zemljišč: gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča, nezazidana stavbna zemljišča, zazidana stavbna zemljišča. Kljub temu je način njihovega vrednotenja enak. Z diferenčno metodo se lahko oceni odškodnina za izgubo lastninske pravice na delu zemljišča na dva načina. Upoštevamo, da je celotno zemljišče sestavljeno iz dela zemljišča, ki ga ocenjujemo in je potrebno za javno infrastrukturo in preostalega dela zemljišča.

Način ocenjevanja

Celotna odškodnina (CO) za del zemljišča je vsota tržne vrednosti dela zemljišča (TVDZ) in odškodnine za morebitne prednosti oziroma pomanjkljivosti (OMP), ki so posledica te odtujitve in

vplivajo na vrednost preostalega zemljišča, ter drugih stranskih stroškov (DSS), ki se ocenijo na podlagi dokazil.

Celotna odškodnina (CO) znaša: $CO = TVDZ + OMP + DSS$,

pri čemer je CO..... celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča,

TVDZ... tržna vrednost popolne lastninske pravice dela zemljišča,

OMP..... odškodnina za morebitne prednosti in pomanjkljivosti na preostalem zemljišču,

DSS..... drugi stranski stroški.

VIII. TABELE ZA NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN ZA POTREBE GRAJENE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE V OBČINI ŠENTRUPERT

Za potrebe ocenjevanja smo izračunali povprečne tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na zemljiščih posamezne namenske rabe (PTVZ) v EUR/m². Tržno vrednost popolne lastninske pravice na zemljiščih (TVZ) v EUR/m², zračunamo tako, da posplošeno tržno vrednost (PTVZ) pomnožimo s faktorjem bonitete kmetijskih in gozdnih zemljišč (Fbkz).

$$TVZ = PTVZ * Fbkz$$

Povprečne tržne vrednosti za posamezna zemljišča za potrebe zgrajene in načrtovane javne infrastrukture smo ocenili na podlagi zajema podatkov o prodaji primerljivih zemljišč na portalu: (<http://cenilec.cgsi-labs.com>). Upoštevali smo podatki o realiziranih prodajah v obdobju od 1.1.2020 do 1.11.2021.

A- KMEIJSKA ZEMLJIŠČA- PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ V OBDOBJU 1.1.2020 DO 1.11.2021 V ODŠKODNINI NISO ZAJETE VREDNOSTI PRIDELKOV

A. 1 Povprečna tržna vrednost popolne lastninske pravice na nepremičnini- primerljive prodaje (PTVz) v EUR/m²- vir <http://cenilec.cgsi-labs.com>

Tabela A1- Podatek o prodajah kmetijskih zemljišč in ocena povprečne tržne vrednosti kmetijskih zemljišč (PTVz)

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ²	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
493.518	ProTrg	6.000	3.04.2020	1398	BISTRICA	2519/1	2662	1,13	1/1	KmetRab
493.518	ProTrg		3.04.2020	1398	BISTRICA	2519/2	2662	1,13	1/1	KmetRab
493.981	ProTrg	5.273	6.04.2020	1387	CIRNIK	520	5273	1,00	1/1	KmetRab
496.675	ProTrg	2.900	6.03.2020	1843	PRELESJE	1714/1	1070	1,51	1/1	KmetRab
496.675	ProTrg		6.03.2020	1843	PRELESJE	1714/2	628	1,51	1/1	KmetRab
496.675	ProTrg		6.03.2020	1843	PRELESJE	1715	219	1,51	1/1	KmetRab
498.382	ProTrg	5.300	6.04.2020	1843	PRELESJE	1477/4	618	0,58	1/1	KmetRab
498.382	ProTrg		6.04.2020	1843	PRELESJE	1479/3	2577	0,58	1/1	KmetRab
498.382	ProTrg		6.04.2020	1843	PRELESJE	1512/4	2429	0,58	1/1	KmetRab
498.382	ProTrg		6.04.2020	1843	PRELESJE	1511	939	0,58	1/1	KmetRab
498.382	ProTrg		6.04.2020	1843	PRELESJE	1480/1	1393	0,58	1/1	KmetRab
498.382	ProTrg		6.04.2020	1843	PRELESJE	1480/2	1229	0,58	1/1	KmetRab
501.772	ProTrg	600	29.06.2020	1400	STRAŽA	1303/6	992	0,60	1/1	KmetRab
501.978	ProTrg	3.500	4.06.2020	1398	BISTRICA	2614/2	3408	1,03	1/1	KmetRab
502.269	ProTrg	4.500	3.07.2020	1399	ŠENTRUPERT	374/2	3012	1,49	1/1	KmetRab

506.546	ProTrg	8.750	9.07.2020	1398	BISTRICA	86/2	5469	1,60	1/1	KmetRab
510.555	ProTrg	12.300	3.08.2020	1400	STRAŽA	2387	5614	0,75	1/5	KmetRab
510.555	ProTrg		3.08.2020	1400	STRAŽA	2407	4625	0,75	1/5	KmetRab
510.555	ProTrg		3.08.2020	1400	STRAŽA	2417	3945	0,75	1/5	KmetRab
510.555	ProTrg		3.08.2020	1400	STRAŽA	2418/1	2187	0,75	1/5	KmetRab
510.555	ProTrg		3.08.2020	1400	STRAŽA	2418/2	106	0,75	1/5	KmetRab
512.228	ProTrg	40.770	9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	1124	2859	1,75	1/1	KmetRab
512.228	ProTrg		9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	1126	2149	1,75	1/1	KmetRab
512.228	ProTrg		9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	1218	7276	1,75	1/1	KmetRab
512.228	ProTrg		9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	1290	11006	1,75	1/1	KmetRab
514.032	ProTrg	744	23.09.2020	1398	BISTRICA	57/4	744	1,00	1/1	KmetRab
514.037	ProTrg	378	23.09.2020	1398	BISTRICA	57/2	340	1,11	1./1	KmetRab
514.450	ProTrg	8.326	29.09.2020	1400	STRAŽA	2478	5204	1,60	1/1	KmetRab
514.774	ProTrg	20.000	10.09.2020	1398	BISTRICA	581/3	933	1,69	1/1	GradStavDelKom
514.774	ProTrg	20.000	10.09.2020	1398	BISTRICA	581/6	10919	1,69	1/1	KmetRab
519.755	ProTrg	5.000	7.10.2020	1398	BISTRICA	2608/2	1272	3,93	1/1	KmetRab
528.046	ProTrg	50.600	8.09.2020	1400	STRAŽA	2250/1	7263	1,79	1/1	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2250/2	153	1,79	1/1	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2307/1	2944	1,79	1/1	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2307/2	189	1,79	1/1	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2310/1	5659	1,79	1/1	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2310/4	301	1,79	1/1	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2319/1	4521	1,79	3/4	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2337	3093	1,79	3/4	KmetRab
528.046	ProTrg		8.09.2020	1400	STRAŽA	2342	4107	1,79	3/4	KmetRab
533.206	ProTrg	9.500	1.03.2021	1398	BISTRICA	2854	6011	1,58	1/1	KmetRab
536.246	ProTrg	6.150	25.02.2021	1399	ŠENTRUPERT	2448/1	3825	1,61	1/1	KmetRab
537.185	ProTrg	30.753	6.02.2021	1398	BISTRICA	2796/2	12301	2,50	1/1	KmetRab
540.482	ProTrg	1.200	15.03.2021	1399	ŠENTRUPERT	811/11	658	1,82	1/1	KmetRab

543.921	ProTrg	8.000	3.04.2021	1387	CIRNIK	716	927	2,92	1/1	KmetRab
543.921	ProTrg	8.000	3.04.2021	1387	CIRNIK	717	1810	2,92	1/1	KmetRab
545.047	ProTrg	10.000	12.05.2021	1399	ŠENTRUPERT	126/4	5596	1,79	1/1	KmetRab
546.470	ProTrg	2.080	9.04.2021	1400	STRAŽA	2223	1654	1,26	1/1	KmetRab
548.438	ProTrg	6.500	28.05.2021	1400	STRAŽA	1170/4	1362	4,77	1/1	KmetRab
548.779	ProTrg	16.000	14.06.2021	1398	BISTRICA	2853/1	12522	1,28	1/1	KmetRab
550.342	ProTrg	14.394	27.05.2021	1387	CIRNIK	189	1169	2,00	1/1	KmetRab
550.342	ProTrg		27.05.2021	1387	CIRNIK	186	4809	2,00	1/1	KmetRab
550.342	ProTrg		27.05.2021	1387	CIRNIK	183	1219	2,00	1/1	KmetRab
550.643	ProTrg	3.953	19.05.2021	1412	MOKRONOG	2881	3953	1,00	1/5	KmetRab
550.643	ProTrg		19.05.2021	1398	BISTRICA	1879/12			1/5	Gozd
550.643	ProTrg		19.05.2021	1398	BISTRICA	1972			1/5	KmetRab
550.643	ProTrg		19.05.2021	1398	BISTRICA	1973			1/5	KmetRab
									0	
552.992	ProTrg	4.000	30.06.2021	1387	CIRNIK	556/1	3142	1,25	1/1	KmetRab
552.992	ProTrg		30.06.2021	1387	CIRNIK	556/2	55	1,25	1/1	KmetRab
557.228	ProTrg	1.000	5.08.2021	1400	STRAŽA	180/7	849	1,18	1/1	KmetRab
557.909	ProTrg	13.000	31.08.2021	1399	ŠENTRUPERT	3129	20850	0,55	1/1	Gozd
557.909	ProTrg	13.000	31.08.2021	1399	ŠENTRUPERT	3324	2978	0,55	1/1	KmetRab
558.742	ProTrg	20.000	6.05.2021	1400	STRAŽA	402/1	7727	1,60	1/1	KmetRab
558.742	ProTrg		6.05.2021	1400	STRAŽA	402/2	2393	1,60	1/1	KmetRab
558.742	ProTrg		6.05.2021	1400	STRAŽA	402/4	2378	1,60	1/1	KmetRab
oIVPREČJE		362.472					220177	1,65		

Povprečna tržna vrednost kmetijskih zemljišč (PTV_{kz}) , med katere sodijo: njive, travniki in pašniki znaša 1,65 EUR/m² in velja do 1.1.2024

Poleg povprečne tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na kmetijskih zemljiščih za izračun tržne vrednosti (TV_{kz}) popolnih lastninskih pravic na kmetijskih zemljiščih potrebujemo tudi Faktor bonitet kmetijskih zemljišč (Fbk_{kz}).

Območje Občine Šentrupert je na območju katastrskega okraja 23 Novo mesto. Podatki o bonitetah kmetijskih zemljišč na katastrskem okraju 23 Novo mesto so navedeni v Prilogi 1- prevedbene preglednice, ki je sestavni del Pravilnika o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08 in 54/21)

Tabela A1.1- tabela tržne vrednosti kmetijskih zemljišč $TVkz = PVkz * Fbkz$

njiva		Povprečna tržna vrednost kmetijskih zemljišč (PTVKZ) v EUR/m ²	Faktor bonitete kmetijskih zemljišč (Fbkz)	Tržna vrednost kmetijskih zemljišč (TVkz) v EUR/m ²
Boniteta zemljišč BZ	37-44	1,65	1,40	2,31
Boniteta zemljišč BZ	55-64	1,65	1,60	2,64
Boniteta zemljišč BZ	73-90	1,65	1,80	2,56
travnik				
Boniteta zemljišč BZ	29-42	1,65	1,00	1,65
Boniteta zemljišč BZ	52-60	1,65	1,20	1,98
Boniteta zemljišč BZ	74-85	1,65	1,40	2,31
pašnik				
Boniteta zemljišč BZ	15-28	1,65	0,70	1,16
Boniteta zemljišč BZ	33-50	1,65	0,80	1,32

Celotna odškodnina (CO) znaša: $CO = (TVDZ + OMP + ODkp) * Fbkz$

pri čemer je CO..... celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča,

OMP..... odškodnina za morebitne prednosti in pomanjkljivosti na preostalem zemljišču, glede na to, da se ocenjuje tržna vrednost za potrebe odkupov zemljišč na katerem so zgrajene ceste, je bila delitev opravljena pred leti in ne prihaja do odškodev za pomanjkljivosti na preostalem zemljišču

ODkp..... odškodnine za kmetijske pridelke in sadje

V večini primerov bo CO enaka tržni vrednosti (TVkz)

Za potrebe ocene odškodnin za kmetijske pridelke uporabimo podatke iz tabele **Zbirnik tržnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za leto 2020, ki je sestavni del gradiva Sektorja za lovstvo Ministrstva za kmetijstvo in gozdarstvo RS**. To tabelo bo potrebno usklajevati z objavljenimi spremembami.

Tabela A1.2- Tabela tržnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za leto 2020- odškodnine za pridelke

Žita	Enota	Odškodnina na enoto(E/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v E
pšenica	kg	0,15	5,90	885,00
Rž	kg	0,16	4,10	656,00
Ječmen	kg	0,13	5,50	715,00
Oves	kg	0,21	3,40	925,34
Koruza v zrnju	kg	0,12	10,80	1.296,00
Tritikala	kg	0,15	5,10	765,00
Vrtnine	Enota	Odškodnina na enoto(E/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v E
Krompir zgodnji	kg	0,41	21,70	8.897,00
Krompir pozni	kg	0,24	31,00	7.440,00
Fižol v zrnju	kg	2,85	2,10	5.985,00
Fižol stročji, visok	kg	2,63	6,60	17.358,00
Fižol stročji nizek	kg	2,63	4,60	12.098,00
Grah svež	kg	2,27	5,00	11.350,00
Korenček	kg	0,46	24,90	11.454,00
Zelje	kg	0,28	36,30	10.164,00
Kitajsko zelje	kg	0,54	21,70	11.718,00
Ohrovt	kg	0,54	22,20	11.988,00
Čebula	kg	0,36	24,40	8.784,00
Česen	kg	6,62	5,40	35.748,00
Krmne rastline	Enota	Odškodnina na enoto(E/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v E
Silažna koruza	kg	0,03	49,80	1.494,00

Sadje intenzivni sadovnjak	Enota	Odškodnina na enoto(E/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v E
Slive	kg	0,85	10,50	8.925,00
Jabolka namizna	kg	0,56	30,50	17.080,00
Jabolka za predelavo	kg	0,14	30,50	4.270,00
Hruške namizne	kg	0,89	17,10	15.219,00
Hruške za predelavo	kg	0,28	17,10	4.788,00
Češnje	kg	2,69	9,20	24.748,00
Marelice	kg	2,28	5,70	12.996,00
Breskve namizne	kg	1,14	8,20	9.348,00
Breskve za predelavo	kg	0,28	8,20	1.640,00
Orehi	kg	5,00	2,10	
Sadje ekstenzivni sadovnjak	Enota	Odškodnina na enoto(E/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na drevo
Jabolka	kg	0,56	48,50	27,16
Hruške	kg	0,89	33,50	29,82
Breskve in nektarine	kg	1,40	11,50	13,11
Marelice	kg	2,28	6,40	14,59
Češnje	kg	2,69	22,30	59,99
Orehi	kg	5,00	11,10	55,50
Drugo sveže sadje	kg	0,76	6,90	5,24
Sadje travniški sadovnjak	Enota	Odškodnina na enoto(E/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na drevo
Jabolka	kg	0,56	100,00	56,00
Hruške	kg	0,89	100,00	89,00
Češnje	kg	2,69	50,00	134,50

Slive	kg	0,85	30,00	25,50
Orehi	kg	5,00	100,00	500,00

OCENA ODŠKODNINE ZA SADNO DREVJE (Vir France Gorše, sodni izvedenec in cenilec za kmetijstvo, kmetije in kmetijska zemljišča)

Pri oceni vrednosti sadja se upoštevajo: stroški nabave sadik, posaditev in vsakoletne stroške vzgoje in nege in vrednosti donosa od pridelkov sadja za čas, ko bi nadomestna drevesa dosegla polno 15 let pri orehu in 10 let pri vsem ostalem sadju.

Stroški posaditve +(diskontirani letni stroški vzgoje in donosa sadja za čas do polne rodnosti) upoštevano za 1 drevo

Tabela A 1.3 – odškodnine za sodno drevje v polni rodnosti

Sadno drevje do 30 let z odškodnino za pridelek	Enota	Izplačilo za drevo v E/kos
Ringlo	kos	172,
Češnja	kos	172
Marelica	kos	172
Jablana	kos	246
Hruška	kos	172
Oreh	kos	490

5.B KMEJSKA ZEMLJIŠČA NA VINOGRADNIŠKEM OBMOČJU - PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ V OBDOBJU 1.1.2020 DO 1.11.2021- BREZ VREDNOSTI PRIDELKOV

Tabela B.1 – podatki o primerljivih prodajah zemljišč na vinogradniškem območju in izračun povprečne tržne vrednosti zemljišč na vinogradniškem območju (PTVvo)

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ²	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
506.639	ProTrg	16.250	19.04.2020	1399	ŠENTRUPERT	2019/2	885	16,91	1/1	KmetRab
506.639	ProTrg		19.04.2020	1399	ŠENTRUPERT	2019/3	76	16,91	1/1	KmetRab
549.986	ProTrg	10.000	30.06.2021	1401	NOVO ZABUKOVJE	131/1	1123	5,19	1/1	KmetRab
549.986	ProTrg		30.06.2021	1401	NOVO ZABUKOVJE	131/3	793	5,19	1/1	KmetRab
549.986	ProTrg		30.06.2021	1401	NOVO ZABUKOVJE	127/5	11	5,19	1/1	KmetRab
554.638	ProTrg	15.000	9.06.2021	1400	STRAŽA	517/3	907	2,57	1/1	KmetRab
554.638	ProTrg		9.06.2021	1400	STRAŽA	517/5	1657	2,57	1/1	KmetRab
554.638	ProTrg		9.06.2021	1400	STRAŽA	517/6	2148	2,57	1/1	KmetRab
554.638	ProTrg		9.06.2021	1400	STRAŽA	517/13	1116	2,57	1/1	KmetRab
558.506	ProTrg	11.350	10.08.2021	1399	ŠENTRUPERT	2417/10	1067	7,41	1/1	KmetRab
558.506	ProTrg		10.08.2021	1399	ŠENTRUPERT	2418/4	464	7,41	1/1	KmetRab
558.755	ProTrg	750	14.07.2021	1399	ŠENTRUPERT	1981/1	295	2,54	1/1	KmetRab
552.878	ProTrg	20.000	8.06.2021	1400	STRAŽA	943	1351	14,804	1/1	Gozd
		73.350					11893	6,17		

Celotna odškodnina (CO) znaša: CO = TVDZ + OMP + DSS,

pri čemer je CO..... celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča na katerem je trajni nasad

TVvo... tržna vrednost popolne lastninske pravice kmetijskega zemljišča na vinogradniškem območju je 6,17 EUR/m²

5 C. GOZDNA ZEMLJIŠČA - PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ V OBDOBJU 1.1.2020 DO 1.11.2021- BREZ VREDNOSTI LESNE MASE IN IZRAČUN POVPREČNE VREDNOSTI

Tabela C.1- podatki o prodajah gozdnih zemljišč in izračun povprečne tržne vrednosti gozdnih zemljišč PTVgz

ID posla	Pogodbena cena	Zaračunan DDV	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ²	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
487.781	22.000	Ne (Ne)	31.01.2020	1389	GOVEJI DOL	1127	43367	0,40	1/1	Gozd
487.781		Ne (Ne)	31.01.2020	1389	GOVEJI DOL	1160/2	11438	0,40	1/1	Gozd
495.223	2.580	Ne (Ne)	28.03.2020	1387	CIRNIK	508	4300	0,60	1/1	Gozd
499.598	34.000	Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1861	21796	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1860	13603	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1875/3	2505	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1875/4	1228	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1895/1	1849	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1565	15613	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1844	3539	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1843	9822	0,47	1/1	Gozd
499.598		Ne (Ne)	27.05.2020	1843	PRELESJE	1564	2690	0,47	1/1	Gozd
515.182	35.297	Ne (Ne)	25.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	1312/2	2392	0,66	1/1	Gozd
515.182		Ne (Ne)	25.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	1314/1	47410	0,66	1/1	Gozd
515.182		Ne (Ne)	25.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	1315	3687	0,66	1/1	Gozd
520.218	10.842	Ne (Ne)	25.10.2020	1398	BISTRICA	3078	9035	1,20	1/1	Gozd
546.749	4.000	Ne (Ne)	28.04.2021	1387	CIRNIK	485	3010	1,33	1/1	Gozd
552.878	20.000	Ne (Ne)	8.06.2021	1400	STRAŽA	943	1351	14,80	1/1	Gozd
556.983	5.000	Ne (Ne)	15.06.2021	1399	ŠENTRUPERT	1375	11193	0,45	1/1	Gozd
557.289	7.835	Ne (Ne)	6.08.2021	1398	BISTRICA	956/1	9335	0,35	1/1	Gozd
557.289		Ne (Ne)	6.08.2021	1398	BISTRICA	963	4395	0,35	1/1	Gozd
557.289		Ne (Ne)	6.08.2021	1398	BISTRICA	964	2552	0,35	1/1	Gozd
557.289		Ne (Ne)	6.08.2021	1398	BISTRICA	966	2741	0,35	1/1	Gozd
557.289		Ne (Ne)	6.08.2021	1398	BISTRICA	967	3363	0,35	1/1	Gozd
557.909	13.000	Ne (Ne)	31.08.2021	1399	ŠENTRUPERT	3129	20850	0,55	1/1	Gozd
557.909		Ne (Ne)	31.08.2021	1399	ŠENTRUPERT	3324	2978	0,55	1/1	KmetRab
559.620	1.000	Ne (Ne)	17.09.2021	1387	CIRNIK	488	825	1,21	1/1	Gozd

	155.554						256867	0,61		
--	---------	--	--	--	--	--	--------	------	--	--

Povprečna tržna vrednost gozdnih zemljišč (PVgz) je 0,61 EUR/m2

Podatke o bonitetah zemljišč za katastrski okraj 23 Novo mesto so navedene v Prilogi 1 – prevedbene preglednice, ki je sestavni del Pravilnika o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08 in 54/21

Tržna vrednost gozdnih zemljišč (TVgz) v EUR/m2= Povprečna tržna vrednost gozdnih zemljišč (PTVgz) v EUR/m2 x Faktor bonitete gozdnih zemljišč (Fbkz)

Tabela C 1.1- tabela izračuna tržne vrednosti gozdnih zemljišč (TVgz) = PTVgzx fbgz

gozd	boniteta	Povprečna tržna vrednost gozdnih zemljišč (PTVGZ) v EUR/m2	Faktor bonitete gozdnih zemljišč (Fbkz)	Tržna vrednost gozdnih zemljišč (TVgz) v EUR/m2
Boniteta zemljišč GZ	15-35	0,61	1,0	1,0

V oceni tržne vrednosti ni ocenjena lesna masa, ker upoštevamo, da je to odstranil lastnik gozda, pred pričetkom gradnje javne infrastrukture

5.D STAVBNA ZEMLJIŠČA - PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ V OBDOBJU 1.1.2020 DO 1.11.2021

Tabela D.1- tabela prodaj stavbnih zemljišč in izračun povprečne tržne vrednosti stavbnih zemljišč (PTVstz)

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Občina	Površina parcele	Povprečna cena m ²	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
488.091	11.978	29.01.2020	1399	ŠENTRUPERT	41/11	ŠENTRUPERT	74	16,23	1/1	GradStavKomOpr
488.091		29.01.2020	1399	ŠENTRUPERT	41/4	ŠENTRUPERT	664	16,23	1/1	GradStavKomOpr
494.131	245.140	21.04.2020	1398	BISTRICA	2837	ŠENTRUPERT	12257	20,00	1/1	GradStavDelKom
495.553	25.000	28.04.2020	1399	ŠENTRUPERT	253/4	ŠENTRUPERT	552	26,80	1/1	GradStavDelKom
495.553		28.04.2020	1399	ŠENTRUPERT	586/1	ŠENTRUPERT	381	26,80	1/1	GradStavDelKom
501.271	69.510	16.06.2020	1398	BISTRICA	2815	ŠENTRUPERT	6951	10,00	1/1	GradStavDelKom
513.647	76.000	9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	120	ŠENTRUPERT	952	15,73	1/1	KmetRab
513.647		9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	136/4	ŠENTRUPERT	2668	15,73	1/1	GradStavDelKom
513.647		9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	136/5	ŠENTRUPERT	844	15,73	1/1	GradStavDelKom
513.647		9.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	136/18	ŠENTRUPERT	367	15,73	1/1	GradStavDelKom
517.923	11.978	30.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	41/4	ŠENTRUPERT	664	16,23	1/1	GradStavDelKom
517.923		30.09.2020	1399	ŠENTRUPERT	41/11	ŠENTRUPERT	74	16,23	1/1	GradStavDelKom
520.220	2.000	16.11.2020	1399	ŠENTRUPERT	43/12	ŠENTRUPERT	83	24,10	1/1	GradStavGradDov
525.554	284.050	3.12.2020	1398	BISTRICA	2821	ŠENTRUPERT	18740	15,16	1/1	GradStavGradDov
526.850	116.844	21.12.2020	1398	BISTRICA	2832	ŠENTRUPERT	9737	12,00	1/1	GradStavGradDov
533.207	39.000	1.03.2021	1398	BISTRICA	2871	ŠENTRUPERT	526	27,22	1/1	GradStavDelKom
533.207		1.03.2021	1398	BISTRICA	2872	ŠENTRUPERT	907	27,22	1/1	GradStavDelKom
536.467	77.500	17.03.2021	1398	BISTRICA	2834	ŠENTRUPERT	5531	14,01	1/1	GradStavGradDov
542.646	30.000	29.04.2021	1400	STRAŽA	1839/6	ŠENTRUPERT	10	12,53	1/1	GradStavDelKom
542.646		29.04.2021	1400	STRAŽA	1839/7	ŠENTRUPERT	2384	12,53	1/1	GradStavDelKom
545.513	10.000	27.05.2021	1398	BISTRICA	2820/3	ŠENTRUPERT	1167	7,28	1/1	GradStavDelKom
545.513		27.05.2021	1398	BISTRICA	2820/4	ŠENTRUPERT	206	7,28	1/1	GradStavDelKom
	999.000						65739	15,20		

Celotna odškodnina (CO) znaša: $CO = TVDZ + OMP + DSS$,

pri čemer je CO..... celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča,

TVDZ... tržna vrednost popolne lastninske pravice stavbnega zemljišča je **15,20 EUR/m²**

OMP..... odškodnina za morebitne prednosti in pomanjkljivosti na preostalem zemljišču bodo opredeljene v individualni oceni

DSS..... drugi stroški se bodo ugotavljali samo pri individualni oceni

V večini primerov bo celotna odškodnina enaka tržni vrednosti odtujenega zemljišča in znaša = 15,20 EUR/m² (TVstz = 15,2 EUR/m²)

V primeru, da se ugotovi, da je nastala škoda na preostalem stavbnem zemljišču, pa se opravi individualno oceno in upošteva tudi ugotovljene odškodnine, ki se jih prišteje k tržni vrednosti stavbnega zemljišča.

E. Višina odškodnine za služnostno pravico na nepremičninah

- ko je ustanovljena služnost za potrebe fizičnih in pravnih oseb na nepremičninah v lasti Občine Šentrupert- stvarna služnost v korist vsakokratnega lastnika parcele na kateri stoji stavba, ki se priključuje na javno omrežje,
- ko je ustanovljena služnost na nepremičninah v lasti fizičnih in pravnih oseb v korist Občine Šentrupert oziroma upravljalcev omrežja javne infrastrukture, ki je oziroma bo zgrajeno na nepremičninah oseb v lasti fizičnih ali pravnih oseb

(1) Višina nadomestila N je izražena v eurih in se določi po naslednji enačbi:

$$N = P(m^2) \times TV \text{ (EUR/ m}^2\text{)} \times F(\text{vrsta}) \times F(\text{režim}) \times F(\text{vpliv}) \times F(\text{emisija}) \times F(\text{čas})$$
 pri čemer je

P – površina vplivnega območja posega, izražena v m^2

TV – tržna vrednost služnega zemljišča z upoštevanjem planske namenske rabe

$F(\text{vrsta})$ – faktor vrste služnega zemljišča

$F(\text{čas})$ – faktor trajanja služnosti.

Višina odškodnine N je izražena v EUR in se določi po naslednji enačbi:

$$N = P(m^2) \times TV \text{ (EUR/m}^2\text{)} \times F(\text{vrsta}) \times F(\text{čas})$$

1. Površina vplivnega območja P – vzamemo površino, ki izhaja iz posameznih pravilnikov za gradnjo vodovodnega omrežja, kanalizacije, NN omrežja, telekomunikacijskega omrežja, kot pomoč je možno upoštevati naslednje normative:

Vplivno območje posega (P)

Vrsta posega	Obseg, dimenzija	Površina vplivnega območja
Elektroenergetska omrežja		
	Podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 1kV do vključno 20kV	1m od osi elektroenergetskega voda
Gospodarska javna infrastruktura	Vodovodi, kanalizacije, toplovodi, vročevodi, telekomunikacijski vodi vključno s kabelskim razdelilnim sistemom, ipd	1,5 m od osi voda na vsako stran

2. Tržna vrednost zemljišča služnega zemljišča TV

Upoštevati je tržno vrednost zemljišča, glede na plansko namensko rabo iz tabel:

- A1.1- tržne vrednosti kmetijskih zemljišč TV_{kz}
- B.1 – tržne vrednosti zemljišč v vinogradniškem območju (TV_{vo})
- C.1 – tržne vrednosti gozdnih zemljišč TV_{gz}
- D.1 - tržne vrednosti stavbnih zemljišč (TV_{stz})

3. Faktor vrste služnega zemljišča $F(\text{vrsta})$, se določi glede na to, ali je:

- služne zemljišče na delu asfaltiranega cestišča je $F(\text{vrsta}) 0,5$;

- služeče zemljišče izven asfaltiranega cestišča je F (vrsta) 0,3;
 - služeče zemljišče kmetijsko ali gozdno zemljišče je F (vrsta) 0,3
 - služeče zemljišče stavbno zemljišče je F (vrsta) 0,5.
4. Faktor trajanja služnosti (Fčas) se določi glede na dobo trajanja služnosti:
- 0,30 za služnost do 10 let
 - 0,50 za služnost do 50 let
 - 1,00 za trajno služnost

PRIMERI OCENE ODŠKODNINE ZA SLUŽNOSTNO PRAVICO

1. Primer:

Javno vodovodno omrežje poteka po nepremičnini v lasti fizične osebe. Planska namenska raba zemljišče služečega zemljišča je kmetijsko zemljišče ,njiva bonitete 75. Za namen gradnje in vzdrževanje javnega vodovodnega omrežja je v korist Občine Šentrupert oziroma upravljalca javnega vodovodnega omrežja potrebno ustanoviti služnost na zemljišču v lasti fizične ali pravne osebe. Dolžina vodovodnega omrežja, ki poteka po služečem zemljišču je 10 m, glede na trajanje vodovodnega omrežja se ustanovi trajno služnost.

P površina vplivnega območje = $10,0 \text{ m} \times (1,5 \text{ m} \times 2) = 30 \text{ m}^2$

TVkz = 2,56 EUR/m² iz tabele A1.1

F (vrsta) = 0,3

F (čas) = 1,0

$N = P \text{ } 30 \text{ m}^2 \times \text{TV kz } 2,56 \text{ EUR/m}^2 \times F(\text{vrsta}) \text{ } 0,3 \times F(\text{čas}) \text{ } 1 = \mathbf{23,04 \text{ EUR}}$

2. Primer

Hišni vodovodni priključek za stavbo v lasti fizične ali pravne osebe, prečka lokalno cesto v dolžini 5,0 m na območju asfaltne vozišča in 5,0 m skupaj na cestnem telesu izven asfaltne cestišča. Cesta je v tem primeru služeče zemljišče za potrebe parcele na kateri stoji stavba, ki se priključuje s hišnim priključkom na javno omrežje. Doba za katero se ustanavlja služnost je trajna. Cesta poteka po območju kmetijskih zemljišč, ustanavlja pa se stvarno pravno služnost za potrebe vsakokratnega lastnika parcele, na kateri stoji predmetna stavba.

P površina vplivnega območje = $5 \text{ m} \times (1,5 \text{ m} \times 2) + 5 \text{ m} (1,5 \text{ m} \times 2) = 15 \text{ m}^2 \text{ asfalt} + 15 \text{ m}^2 \text{ izven asfaltne cestišča}$

TVkz = 2,56 EUR/m² iz tabele A1.1

F (vrsta) = 0,5 na asfaltne vozišču , 0, 3 izven asfaltne vozišča

F (čas) = 1,0

$N = P1 \text{ } 15 \text{ m}^2 \times \text{TV kz } 2,56 \text{ EUR/m}^2 \times F(\text{vrsta}) \text{ } 0,5 \times F(\text{čas}) \text{ } 1 + P1 \text{ } 15 \text{ m}^2 \times \text{TV kz } 2,56 \text{ EUR/m}^2 \times F(\text{vrsta}) \text{ } 0,3 \times F(\text{čas}) \text{ } 1 = (15 \times 2,56 \times 0,5 \times 1,0) + (15 \times 2,56 \times 0,3 \times 1,0) = \mathbf{30,72 \text{ EUR}}$

3. Primer

Javno vodovodno omrežje poteka po nepremičnini v lasti fizične osebe. Planska namenska raba zemljišče na katerem se ustanavlja služnost je stavbno zemljišče. Za namen gradnje in vzdrževanja javnega vodovodnega omrežja je potrebno ustanoviti služnost v korist Občine Šentrupert oziroma upravljalca javnega vodovodnega omrežja. Dolžina vodovodnega omrežja, ki poteka po služnostni parceli je 10 m, glede na trajanje vodovodnega omrežja se ustanovi trajno služnost.

P površina vplivnega območje = $10,0 \text{ m} \times (1,5 \text{ m} \times 2) = 30 \text{ m}^2$

$TV_{kz} = 2,56 \text{ EUR/m}^2$ iz tabele D.1

F (vrsta) = 0,5

F (čas) = 1,0

$N = P \text{ } 30 \text{ m}^2 \times TV \text{ } 2,56 \text{ EUR/m}^2 \times F(\text{vrsta}) \text{ } 0,5 \times F(\text{čas}) \text{ } 1 = \mathbf{228 \text{ EUR}}$

OPOMBA: V navedenih primerih je ocenjena odškodnina za služnosti za čas gradnje in vzdrževanje ob pogoju, da se zemljišče po končani gradnji vzpostavi v prvotno stanje, da ni nastala škoda na posevkih, nasadih, zunanji ureditvi na stavbnem zemljišču, na kmetijskem zemljišču, na cestnem telesu itd. Škode v navedeni odškodnini v času gradnje in vzdrževanja niso upoštevane. Morebitne škode je dolžan poravnati izvajalec del za čas gradnje, oziroma upravljalec javnega omrežja za čas vzdrževanja.

F. Primeri ocen vrednosti z upoštevanjem Metodologije

1. Primer ocena tržne vrednosti nepremičnine – po katerem poteka del lokalne ceste LC 425332, parcelacija je izvedena



Podatki o nepremičninah- vir Zemljiška knjiga in e prostor

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	ID znak	ID	planska namenska raba
1	1400	STRAŽA	776/8	122	39	1400 776/8	7023854	kmetijsko zemljišče 2
2	1400	STRAŽA	776/9	56	40	1400 776/9	7023855	kmetijsko zemljišče 2
3	1400	STRAŽA	776/11	109	40	1400 776/11	7023809	kmetijsko zemljišče 2
4	1400	STRAŽA	777/4	164	40	1400 777/4	7023810	kmetijsko zemljišče 2
				451				

Podatki o planski namenski rabi zemljišč: Vir Piso planska namenska raba zemljišč med katerimi poteka trasa LC 425332 je kmetijsko zemljišče K2. Podatki o boniteti zemljišč so navedeni v zemljiškem katastru GURS.



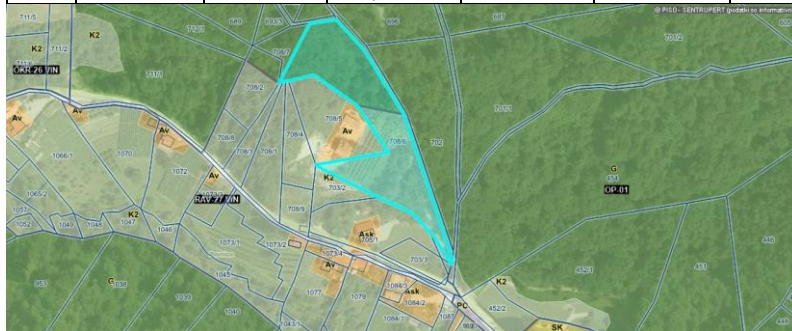
	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	TVkz v EUR/m2	V EUR	
1	1400	STRAŽA	776/8	122	39	1,65	201,3	
2	1400	STRAŽA	776/9	56	40	1,65	92,4	
3	1400	STRAŽA	776/11	109	40	1,65	179,85	
4	1400	STRAŽA	777/4	164	40	1,65	270,6	
		Skupaj		451			744,15	

Zaključek: Ocenjena tržna vrednost nepremičnin po seznamu, ki so potrebna za ureditev lastništva nepremičnin po katerih poteka trasa LC 425332 je 744,15 EUR.

2 Primer Ocena tržne vrednosti nepremičnine – parc.št. 708/6 k.o. 1400 Straža, za potrebe občinske ceste

Podatki o nepremičninah- vir Zemljiška knjiga in e prostor

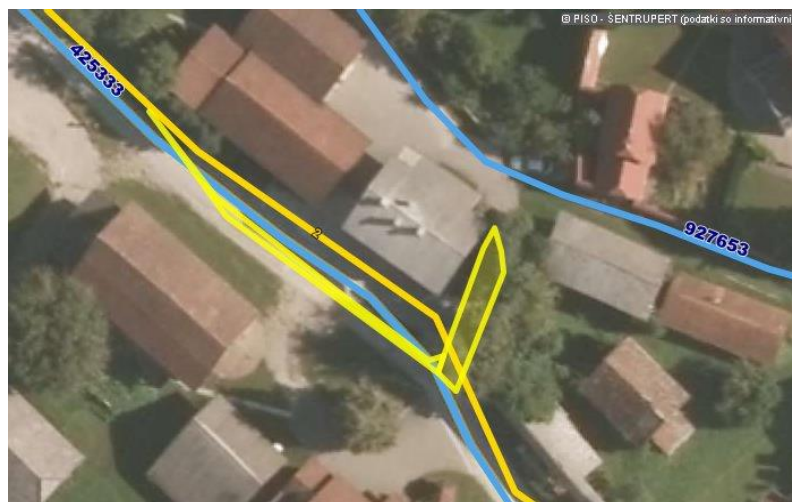
št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	ID znak	ID
1	1400	STRAŽA	708/6	6253	35	1400 708/6	D 199707



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	TVgz v EUR/m2	
1	1400	STRAŽA	708/6	6253	35	0,61	

Zaključek: Del zemljišča parc.št. 708/6 k.o. 1400 Straža, na katerem je trasa občinske ceste še ni odmerjeno. Zato lahko ocenimo samo tržno vrednost 1 m2, ki znaša 0,61 EUR/m2

4 Primer Zamenjave nepremičnine parc.št. 2623/8 k.o. 1400 Straža, ki je v naravi opuščena cesta s parcelo 1228/4 k.o. 1400 Straža, ki je v naravi del trase občinske ceste LC 425333



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	Id znak	ID	lastništvo
1	1400	STRAŽA	1228/4	26	60	1400 1228/4		fizična oseba
2	1400	STRAŽA	2623/8	45	60	1400 2623/8		Občina Šentrupert

Podatki o planski namenski rabi zemljišč: Vir Piso planska namenska raba zemljišča parc.št. 1228/4 k.o. Straža na katerega se razširja del trase LC 425333 je stavbno zemljišče, prav tako pa tudi parc. št. 2623/8 k.o. Straža – opuščeno javno dobro na območju stavbnih zemljišč.



	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	TVstz v EUR/m2	V EUR	
1	1400	STRAŽA	1228/4	26	15,2	395,2	v lasti fizične osebe
2	1400	STRAŽA	2623/8	45	15,2	684,0	javno dobro

Zaključek

Pri menjalni pogodbi je potrebno oceniti obe vrednosti in od obeh vrednosti plačati davek na promet nepremičnin. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine parc.št. 1228/4 k.o. 1400 Straža, del trase LC 425333 je 395,2 EUR, ocenjena tržna vrednost nepremičnine parc.št. 2623/8 k.o. 1440 Straža, ki je v lasti Občine Šentrupert- opuščena cesta, pa je 684 EUR.

4. Primer Nepremičnina parc.št. 531/1 k.o. 1399 Šentrupert – trasi JP 927641 in trasa JP 927798. Nepremičnina je po planski in namenski rabi površina cest- cesta poteka delno po območju stavbnih zemljišč, delno pa po območju kmetijskih zemljišč



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	ID znak	ID
1	1399	ŠENTRUPERT	531/1	2718	25		

Podatki o planski namenski rabi zemljišč: Vir Piso namenska raba zemljišča



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	boniteta	površina cest JP 927641 in JP 927798 na območju stavbnih zemljišč v m2	površina cest JP 927641 na območju kmetijskih zemljišč v m2	TVstz v EUR/m2	Skupaj ocenjena vrednost površine stavbnih zemljišč	TVkz v EUR/m2	Skupaj v EUR površine kmetijskih zemljišč	Skupaj v EUR
1	1399	ŠENTRUPERT	531/1	25	495	400	15,2	7.524,00	1,16	464,00	7.988,0

- Za dokončno oceno je potrebno odmeriti del parcele 531/1 k.o. 1399 Šentrupert, ki je del trase JP 927641 in JP 927798 . Ocenjena skupna tržna vrednost zemljišča za potrebe občinskih cest, predstavlja oceno na podlagi izmerjene površine PC z orodjem v aplikaciji Piso.

Zaključek

Z upoštevanjem planske rabe delov parcele 531/1 k.o. 1399 Šentrupert sta trasi občinskih cest JP 927641 in JP 927798 delno na območju stavbnih zemljišč, delno pa na območju kmetijskih zemljišč. Z upoštevanjem planske namenske rabe in bonitete kmetijskega zemljišča je ocenjena tržna vrednost dela nepremičnine parc.št. 531/1 k.o. 1399 Šentrupert, ki jih je potrebno odkupiti za potrebe občinskih cest 15,2 EUR/m2 za zemljišče, ki je na območju stavbnih zemljišč in 1,16 EUR/m2 za zemljišče, ki je na območju kmetijskih zemljišč

Žig in podpis

Marija Starc sodna izvedenka in cenilka

5. Primer Prestavitve trase občinske kategorizirane ceste JP927684- parc.št. 2176 k.o. 1387 Cirknik na parcelo 648 k.o. 1387 Cirknik- zamenjava zemljišč



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	Id znak	ID	
1	1387	CIRNIK	648	2615	59	1387 648	1747803	
2	1387	CIRNIK	2176/2	1820	22	1387 2176/2	1108754	Javno Dobro



Podatki o planski namenski rabi zemljišč: Vir Piso planska namenska raba zemljišča parc.št. 2176/2 k.o. 1387 Cirnik (del, ki je predmet menjave) je stavbno zemljišče na območju razpršene gradnje, planska namenska raba parc.št. 648 k.o. 1387 Cirnik pa je kmetijsko zemljišče



	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	TVkz in TVstz v EUR/m2	V EUR	Opomba
1	1387	CIRNIK	648	2615	1,98	potrebna odmera	Sklenitev pogodbe o opustitvi dela javne ceste in prestatitvi trase na parc.648 bo možna po izdelavi projekta, odmere zemljišča. V pogodbi bo potrebno opredeliti tudi kdo nosi stroške izvedbe nove trase ceste
2	1387	CIRNIK	2176/2	1820	15,2	potrebna odmera	

Zaključek

Pri menjalni pogodbi je potrebno oceniti obe vrednosti in od obeh vrednosti plačati davek na promet nepremičnin. Oba zneska bosta znana po izdelavi projekta in odmeri obeh delov parcel. Glede veljavne planske namenske rabe pa je ocenjena tržna vrednost parcele št. 2176/2 k.o. 1387 Cirnik 15,2 EUR/m2 in parcele 648 k.o. 1387 Cirnik 1,98 EUR/m2.

6. Primer Opustitev javnega dobra- del parcele 2630 k.o. 1400 Straža, ki bo tudi zamenjava za del parcele 708/6 po kateri poteka nova trasa javne poti



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	Id znak	ID	
1	1400	STRAŽA	693/1	3802	40	1400 693/1	4094442	
2	1400	STRAŽA	693/2	798	40	1400 693/2	2918027	
3	1400	STRAŽA	2630	791	22	1400 2630	3001990	

Podatki o planski namenski rabi zemljišč: Vir Piso planska namenska raba zemljišča parc.št. 693/1, 693/2 in 2630 k.o. 1400 Straža je gozdno zemljišče



št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	TVgv EUR/m2	Površina ukinitve javnega dobra	
1	1400	STRAŽA	693/1	3802	0,61		
2	1400	STRAŽA	693/2	798	0,61		
3	1400	STRAŽA	2630	791	0,61	cc 70 m2	

Zaključek

Pri menjalni pogodbi je potrebno oceniti obe vrednosti in od obeh vrednosti plačati davek na promet nepremičnin. Oba zneska bosta znana po odmeri dela parcele št. 2630- del opuščeno javno dobro. Planska namenska raba zemljišč je gozdno zemljišče