

Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality



Številka: 032-0011/2021

Datum: 19. 1. 2022

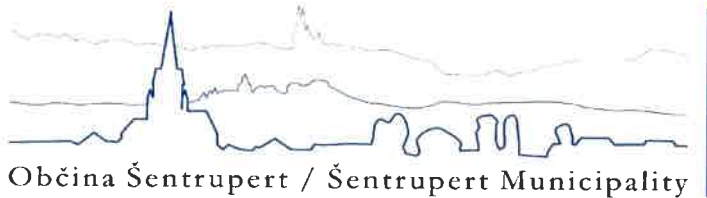
13.

22. redna seja Občinskega sveta Občine Šentrupert
dne 26. 1. 2022

GRADIVO
za
13. točko dnevnega reda

ZADEVA:
PREDLOG ODLOKA O OCENI TRŽNE VREDNOSTI POPOLNIH LASTNINSKIH
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA POTREBE ZGRAJENE ALI NAČRTOVANE
JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT – DRUGA
OBRAVNAVA

Poročevalka:
Alja Rabzelj, višja svetovalka za investicije



Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality



Številka: 032-0011/2021

Datum: 19. 1. 2022

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OCENI TRŽNE VREDNOSTI POPOLNIH LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA POTREBE ZGRAJENE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT – DRUGA OBRAVNAVA

- I. Predlagatelj: Župan, Andrej Martin Kostelec.**
- II. Delovno telo, pristojno za obravnavo:**
- Odbor za proračun in finance
 - Statutarno pravna komisija
 - Odbor za okolje in prostor in gospodarske javne službe
- III. Vrsta postopka: redni, dvofazni.**
- IV. Pravne podlage za obravnavo:**
- Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I z dne 28. 12. 1991),
 - Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
 - Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16),
 - Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17),
 - Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F),
 - Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631),
 - Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20),
 - Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
 - Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
 - Statut Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/18 in uradno glasilo e-občina, št. 28/20),
 - Poslovnik Občinskega sveta Občine Šentrupert (Uradno glasilo e-občina, št. 4/2018).

V. Predlog sklepa:

SKLEP 1:

Občinski svet Občine Šentrupert je sprejel in potrdil predlog Odloka o oceni tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičninah za potrebe zgrajene ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert v drugi obravnavi.

Župan
Andrej Martin Kostelec





Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality



Številka: 478-0016/2021-4

Datum: 19. 1. 2022

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OCENI TRŽNE VREDNOSTI POPOLNIH LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA POTREBE ZGRAJENE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE ŠENTRUPERT – DRUGA OBRAVNAVA

I. Namen in cilji sprejema dokumenta:

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

Občina Šentrupert se je v letu 2021 odločila skladno z veljavno zakonodajo pristopiti k urejanju lastništva nepremičnin na katerih je zgrajena ali načrtovana gospodarska javna infrastruktura. Za oceno odškodnine za prenos popolne lastninske pravice ali odškodnine za vzpostavitev služnostne pravice na nepremičninah na katerih so zgrajeni ali načrtovani objekti gospodarske javne infrastrukture, je naročila izdelavo ustrezne metodologije, ki bo služila kot strokovna podlaga za izdajo občinskega odloka o višinah odšodnin za odkup nepremičnin oziroma za ustanovitev služnostnih pravic na predmetnih nepremičninah. Na podlagi metodologije predlagamo Občinskemu svetu Občine Šentrupert sprejem pripadajočega odloka - Odloka o oceni tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičninah za potrebe zgrajene ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert.

II. Ocena finančnih in drugih posledic:

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

III. Obrazložitev:

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

- kmetijske površine,
- trajni nasadi- vinogradniško območje,
- gozd,

- stavbna zemljišča (zazidana in nezazidana).

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

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

Pri ocenjevanju je upoštevati naslednja načela:

- Načelo »ekonomski položaj lastnika nepremičnin«, ki se v postopkih »prisilnih odkupih« ne sme zmanjšati;

- Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine, pravic in škode se upoštevajo vsi, še tako podrobni elementi, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, pravic in škode, ki nastopijo pri tem.

- Vse ocene tržne vrednosti nepremičnin za posamezno namensko rabo so narejene na podlagi podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin – transakcijah, ki so bile izvedene v obdobju od 1.1.2020 do 1.11.2021

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

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

o A) kmetijsko zemljišče,

o B) kmetijsko zemljišče trajni nasadi,

o C) gozdno zemljišče,

o D) stavbno zemljišče,

o E) odškodnine za posevke, drevesa.

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

Metodologija in odlok sta 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.

Predlog odloka je bil v javni obravnavi od prejšnje seje občinskega sveta dne 2. 12. 2021. Do dne 19. 1. 2022 predlogov in pripomb na gradivo ni bilo, zato ga Občinskemu svetu Občine Šentrupert podajamo v drugi obravnavi z računskim popravkom v Tabeli C 1.1- tabela izračuna tržne vrednosti gozdnih zemljišč (TVgz) = PTVgz x fbgz, stolpcu Tržna vrednost gozdnih zemljišč (TVgz) v EUR/m² z vrednosti 1,0 na vrednost 0,61.

IV. Predlog sklepa:

SKLEP 1:

Občinski svet Občine Šentrupert je sprejel in potrdil predlog Odloka o oceni tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičninah za potrebe zgrajene ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert v drugi obravnavi.

Gradivo pripravila:
Alja Rabzelj



Župan
Andrej Martin Kostelec



Priloga:

- Odlok o oceni tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičninah za potrebe zgrajene ali načrtovane javne infrastrukture na območju Občine Šentrupert – predlog – druga obravnava

PREDLOG – DRUGA OBRAVNAVA

Na podlagi 35. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 14. člena Statuta Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/07, Uradno glasilo e-občina, št. 28/20) ter v skladu z 206. členom Zakona o urejanju prostora ZUrep 2 (Uradni list RS št. 61/2017) in 12. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18), je Občinski svet Občine Šentrupert na _____ redni seji dne sprejel

ODLOK

o oceni tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičninah za potrebe zgrajene ali načrtovane javne infrastrukture na območju Občine Šentrupert

1.člen.

Višina odškodnine za odkup popolne lastninske pravice na zemljiščih potrebnih za zgrajeno ali načrtovano javno infrastrukturo ter za občinske ceste, ki so kategorizirane z Odlokom o kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Šentrupert (Uradni list Republike Slovenije št. 43/2017,16/2021), se izračuna po formuli:

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

pri čemer je CO - celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča, TVz - tržna vrednost popolne lastninske pravice zemljišča za zgrajeno ali načrtovano javno infrastrukturo, OMP - odškodnina za morebitne prednosti in pomanjkljivosti na preostalem zemljišču in DSS – drugi stranski stroški.

Pri oceni tržne vrednosti se upošteva namensko plansko rabo, ki je veljala za zemljišče pred izgradnjo ali uveljavitvijo planskega akta Občine Šentrupert, ki je opredelil zemljišče za gradnjo javne infrastrukture. Podatki o tržni vrednosti popolne lastninske pravice za zemljišče (TVz) za posamezno namensko rabo zemljišča so razvidni iz posameznih tabel Metodologije za oceno vrednosti nepremičnin in odškodnin za odkupe nepremičnin in ustanovitve služnosti na nepremičninah za potrebe obstoječe ali načrtovane javne infrastrukture na območju občine Šentrupert, in so sestavni deli tega odloka.

2.člen.

Ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice na zemljiščih se v skladu s tem odlokom izvede za vsa tista zemljišča, ki so manjših površin in njihova odsvojitve za potrebe obstoječe ali načrtovane občinske javne infrastrukture ne bo vplivala na preostali del zemljišča, ki ostane v lastništvu lastnika, in katerega posamična vrednost je izkustveno nižja od 20.000 eurov. Če je vrednost višja ali enaka 20.000 eurov se skladno s prvim odstavkom 36. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, opravi cenitev premoženja.

3.člen

Metodologija, ki je sestavni del tega odloka, se uporablja za oceno tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic in odškodnin na nepremičninah za odkupe nepremičnin, ki so potrebna za zgrajeno ali načrtovano javno infrastrukturo na območju Občine Šentrupert.

4.člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi odloka v Uradnem glasilu e-občina.

Št.: 478-0016/2021-3
Šentrupert, dne

Župan Občine Šentrupert
Andrej Martin Kostelec

Tabela A1- Podatek o prodajah kmetijskih zemljišč in ocena povprečne tržne vrednosti kmetijskih zemljišč (PTV_{kz})

Tabela A1.1- tabela tržne vrednosti kmetijskih zemljišč $TV_{kz} = PV_{kz} * F_{bkz}$

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

Tabela A 1.3 – odškodnine za sodno drevje v polni rodnosti

Tabela B.1 – podatki o primerljivih prodajah zemljišč na vinogradniškem območju in izračun povprečne tržne vrednosti zemljišč na vinogradniškem območju (PTV_{vo}) Občina Šentrupert-

Metodologija ocene tržne vrednosti nepremičnin za potrebe odkupov nepremičnin za GJI

41

Tabela C.1- podatki o prodajah gozdnih zemljišč in izračun povprečne tržne vrednosti gozdnih zemljišč PTV_{gz}

Tabela C 1.1- tabela izračuna tržne vrednosti gozdnih zemljišč $(TV_{gz}) = PTV_{gzx} * f_{bgz}$

Tabela D.1- tabela prodaj stavbnih zemljišč in izračun povprečne tržne vrednosti stavbnih zemljišč (PTV_{stz})

Tabela D.1.1. tabela izračuna tržne vrednosti stavbnega zemljišča z upoštevanjem stopnje razvoja

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

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena (EUR)	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ² (EUR)	Prodan i 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	ŠENTRUPER T	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	ŠENTRUPER T	1124	2859	1,75	1/1	KmetRab
512.228	ProTrg		9.09.2020	1399	ŠENTRUPER T	1126	2149	1,75	1/1	KmetRab
512.228	ProTrg		9.09.2020	1399	ŠENTRUPER T	1218	7276	1,75	1/1	KmetRab
512.228	ProTrg		9.09.2020	1399	ŠENTRUPER T	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	ŠENTRUPER T	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	ŠENTRUPER T	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	ŠENTRUPER T	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	ŠENTRUPER T	3129	20850	0,55	1/1	Gozd

557.909	ProT'rg	13.000	31.08.2021	1399	ŠENTRUPER T	3324	2978	0,55	1/1	KmetRab
558.742	ProT'rg	20.000	6.05.2021	1400	STRAŽA	402/1	7727	1,60	1/1	KmetRab
558.742	ProT'rg		6.05.2021	1400	STRAŽA	402/2	2393	1,60	1/1	KmetRab
558.742	ProT'rg		6.05.2021	1400	STRAŽA	402/4	2378	1,60	1/1	KmetRab
POVPREČJ E		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 (F_{bkz}).

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 TV_{kz} = PV_{kz}*F_{bkz}

njiva		Povprečna tržna vrednost kmetijskih zemljišč (PTVKZ) v EUR/m ²	Faktor bonitete kmetijskih zemljišč (F _{bkz})	Tržna vrednost kmetijskih zemljišč (TV _{kz}) v EUR/m ²
Boniteta zemljišč BZ	37-44	1,65	1,40	2,31
Boniteta zemljišč BZ	45-64	1,65	1,60	2,64
Boniteta zemljišč BZ	65-90	1,65	1,80	2,56
travnik				
Boniteta zemljišč BZ	29-42	1,65	1,00	1,65
Boniteta zemljišč BZ	43-60	1,65	1,20	1,98
Boniteta zemljišč BZ	61-85	1,65	1,40	2,31
pašnik				
Boniteta zemljišč BZ	15-28	1,65	0,70	1,16
Boniteta zemljišč BZ	28-50	1,65	0,80	1,32

Celotna odškodnina (CO) znaša: $CO = (TVDZ + OMP + ODkp) * F_{bkz}$

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 odškodnin za pomanjkljivosti na preostalem zemljišču

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

V večini primerov bo CO enaka tržni vrednosti (TV_{kz})

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

Žita	Enota	Odškodnina na enoto(EUR/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v EUR
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(EUR/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v EUR
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(EUR/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v EUR
Silažna koruza	kg	0,03	49,80	1.494,00
Sadje intenzivni sadovnjak	Enota	Odškodnina na enoto(EUR/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na ha v EUR
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
Česnje	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(EUR/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na drevo (EUR)
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
Česnje	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(EUR/kg)	Povprečni pridelek (T/ha)	Izplačilo na drevo (EUR)
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

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 EUR/kos
Ringlo	kos	172
Češnja	kos	172
Marelica	kos	172
Jablana	kos	246
Hruška	kos	172
Oreh	kos	490

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 (EUR)	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ² (EUR)	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

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

ID posla	Pogodbena cena (EUR)	Zaračunan DIDV	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ² (EUR)	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
487.781	22.000	Ne (Ne)	31.01.2020	1389	GOVEJJI DOL	1127	43367	0,40	1/1	Gozd
487.781		Ne (Ne)	31.01.2020	1389	GOVEJJI 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

Podatki o bonitetah zemljišč za katastrski okraj 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).

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) = PTVgz x fbgz

gozd	boniteta	Povprečna tržna vrednost gozdnih zemljišč (PTVGZ) v EUR/m ²	Faktor bonitete gozdnih zemljišč (Fbkz)	Tržna vrednost gozdnih zemljišč (TVgz) v EUR/m ²
Boniteta zemljišč GZ	15-35	0,61	1,0	0,61

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

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

ID posla	Pogodbena cena (EUR)	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Občina	Površina parcele	Povprečna cena m ² (EUR)	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.

Tabela D.1.1. tabela izračuna tržne vrednosti stavbnega zemljišča z upoštevanjem stopnje razvoja

Povprečna tržna vrednost stavbnega zemljišča 15,2 EUR/m² je ocenjena za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.

Tržna vrednost stavbnega zemljišča TVstz = PVstz (povprečna vrednost stavbnega zemljišča * F

rs (faktor razvojne stopnje stavbnega zemljišča z upoštevanjem 142.,143.,144.,145. in 146. člena ZUreP 2)

STOPNJA RAZVOJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

3. člen ZUreP 2 določa: 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;

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

$$TVstz = PVstz * F$$

Stopnja razvoja ZUreP 2	Povprečna vrednost stavbnega zemljišča v EUR/m ²	Faktor stopnje razvoja stavbnega zemljišča Frs	Tržna vrednost stavbnega zemljišča TVstz v EUR/m ²
1. Nezazidano stavbno zemljišče			
143. člen ZUreP 2 Nezazidljivo zemljišče je zemljišče, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev: - zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb; - zemljišče, ki je namenjeno gradnji gospodarske javne infrastrukture s spremljajočimi površinami; - zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom; - zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor; - zemljišče, na katerem so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.	15,2	0,3	4,56
144. člen ZUreP 2 Prostorsko neurejeno zemljišče je zemljišče, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev: - zemljišče, za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet; - zemljišče na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega prostorskega izvedbenega akta v pristojnosti občine ali države; - zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.	15,2	0,4	6,08
145. člen ZUreP 2 Neopremljeno zemljišče je zemljišče, na katerem je sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjuje pogojev komunalne opremljenosti, kot jo določa 149. člen tega zakona.	15,2	0,7	10,64

<p>146. člen ZUreP 2</p> <p>Urejeno zazidljivo zemljišče izpolnjuje naslednje pogoje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na njem je skladno s prostorskimi akti dopustna gradnja stanovanjskih in ne-stanovanjskih stavb; - je komunalno opremljeno; - izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele ter tako omogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom; - na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje stavb. 	15,2	1	15,2
<p>2. Zazidano komunalno opremljeno stavbno zemljišče</p>	15,2	1	15,2

