

OBČINA MOKRONOG-TREBELNO

METODOLOGIJA ZA OCENO VREDNOSTI NEPREMIČNIN IN ODŠKODNIN

ZA ODKUPE NEPREMIČNIN IN USTANOVITVE SLUŽNOSTI NA NEPREMIČNINAH ZA POTREBE
OBSTOJEČE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE
MOKRONOG- TREBELNO ZA OBDOBJE 2024 DO 1.1.2026



NAROČNIK:	OBČINA MOKRONOG TREBELNO Pod Gradom 2, 8230 Mokronog
IZVAJALEC:	Gi Starc d.o.o., Ajdovska cesta 14, 4264 Bohinjska Bistrica
DATUM OCENJEVANJA;	JANUAR 2024 – VELJAVNOST DO 31.12.2025
NAČIN OCENE TRŽNIH VREDNOSTI NEPREMIČNIN:	NA PODLAGI REALIZIRANIH PRIMERLJIVIH PRODAJ PO PLANSKI NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČ

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	17
VII.	METODOLOGIJA- OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA POTREBE ZGRAJENE IN NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OBČINE MOKRONOG TREBELNO	18
VIII.	TABELE ZA NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN ZA POTREBE GRAJENE ALI NAČRTOVANE JAVNE INFRASTRUKTURE V OBČINI MOKRONOG TREBELNO Tabela A- Podatek o prodajah kmetijskih zemljišč in ocena povprečne tržne vrednosti kmetijskih zemljišč (PTV _{kz}) Tabela B vrednosti gozdnih zemljišč PTV _{gz}) Tabela C. - Podatek o prodajah stavbnih zemljišč in izračun povprečne tržne vrednosti stavbnih zemljišč (PTV _{stz}) Tabela D. - Podatek o prodajah zemljišč na območju občinskih cest	23
IX.	OCENA VREDNOSTI ODŠKODNINE ZA PRAVICO SLUŽNOSTI NA NEPREMIČNINAH	30
	OSNUTEK SKLEPA o določitvi vrednosti nepremičnin uporabljenih za obstoječo in novo občinsko javno in družbeno infrastrukturo in določitev vrednosti odškodnin za služnostne pravice na nepremičninah obstoječe in nove javne infrastrukture	

I. SPLOŠNO

Vizitka Občine Mokronog Trebelno

Občina Mokronog-Trebelno spada med manjše slovenske občine. Površina občine obsega **73,4 km²** in ima **3.000 prebivalcev**. Občina leži v jugovzhodnem delu Slovenije in meji na občine Šentrupert na severu, občine Sevnica, Škocjan in Šmarješke toplice na vzhodu, občino Novo mesto na jugu, občino Mirna Peč na jugozahodu in občini Trebnje in Mirna na zahodu. Občina je del **Upravne enote Trebnje**.

Občino sestavlja **43 naselij**, in sicer: Beli Grič, Bitnja vas, Bogneča vas, Brezje pri Trebelnem, Brezovica pri Trebelnem, Bruna vas, Cerovec pri Trebelnem, Cikava, Dolenje Laknice, Dolenje Zabukovje, Drečji Vrh, Češnjice pri Trebelnem, Čilpah, Čužnja vas, Gorenja vas pri Mokronogu, Gorenje Laknice, Gorenje Zabukovje, Gorenji Mokronog, Hrastovica, Jagodnik, Jelševac, Križni Vrh, Log, Maline, Martinja vas pri Mokronogu, Mirna vas, Mokronog, Most, Ornuška vas, Ostrožnik, Podturn, Pugled pri Mokronogu, Puščava, Radna vas, Ribjek, Roje pri Trebelnem, Slepšek, Srednje Laknice, Sv. Vrh, Štatenberk, Trebelno,

Občina Mokronog Trebelno je redko poseljena, 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 trase nekaterih 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 Mokronog – Trebelno, ker morajo investitorji 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 Mokronog-Trebelno, 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. Vsekakor pa je potrebno lastništvo urediti v času rekonstrukcij in gradenj novih občinskih cest.

Občina Mokronog-Trebelno ureja lastništva, zlasti za nove objekte gospodarske javne infrastrukture. Zaradi ekonomičnosti postopkov in izenačenih pogojev pridobivanja lastništva na predmetnih nepremičninah, je Občina Mokronog-Trebelno 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 Mokronog- Trebelno.

II. PODATKI O PROJEKTU IN NAMEN IZDELAVE

Naročnik 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 nadaljevanju Metodologija, je Občina Mokronog-Trebelno.

Predmet ocenjevanja je tržna vrednost popolnih lastninskih pravic na nepremičninah, ki jih mora Občina Mokronog-Trebelno odkupiti za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov gospodarske javne in družbene infrastrukture oziroma stavbne ali služnostne pravice na ocenjenih nepremičninah.

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

Uporabnik: Metodologija je namenjena uporabi za postopke pridobivanja nepremičnin naročnika, Občine Mokronog-Trebelno. In tudi za potrebe prodaje nepremičnin in dajanje pravic na nepremičninah v njeni lasti (stavbna pravica, služnostna pravica).

Namen metodologije: V skladu z zakoni in tudi na podlagi odločbe ustavnega sodišča je Občina Mokronog-Trebelno dolžna pristopiti načrtno in neselektivno k urejanju zakonitega in ustavnega stanja lastništva nepremičnin na katerih je zgrajena gospodarska javna in družbena infrastruktura na območju Občine Mokronog-Trebelno. Za oceno odškodnine za prenos lastninske pravice ali odškodnine za vzpostavitev služnostne pravice na nepremičninah na katerih so zgrajeni ali načrtovani objekti gospodarske javne in družbene 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.

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 končni rezultat tabele za posamezno plansko namensko rabo nepremičnin, ki se bodo uporabile za izdelavo :

- a) ocenitve posebne vrednosti kot podlago za odkup majhnih površin,
- b) mnenje o posamični izkustveni vrednosti nepremičnine.

V primeru, da ocenjena vrednost po tej metodologiji ni ustrezna (odškodnine, večja vrednost), pa se pri ocenjevanju nepremičnine upoštevajo le napotki iz metodologije, sicer se izdela individualno oceno tržne vrednosti nepremičnine oziroma oceno odškodnino za ustanovljeno pravico.

Metodologija se nanaša na dan 01.01.2024 in se uporablja do 1.1.2026, po tem datumu se opravi revalorizacija na podlagi podatkov o prodaji primerljivih nepremičnin v obdobju 1.3.2025 do 1.1.2026.

III. PRAVNA PODLAGA , OBSEG METODOLOGIJE IN UPORABA PREDPISOV

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 URS2).

2. Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), je najpomembnejši zakon, ki vsebuje omejitve lastninske pravice, ki se nanašajo na zagotavljanje nepremičnin za potrebe obstoječe in načrtovane gospodarske javne in družbene infrastrukture na državni in lokalni ravni.

3. Kot najpomembnejše ZAKONE, ki vsebujejo omejitve lastninske pravice, lahko navedemo zakone, ki urejajo pravni režim posebnih vrst nepremičnin, kot so :

- Zakon o gozdovih -ZG (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, 77/16 in 78/23 – ZUNPEOVE)

- Zakon o kmetijskih zemljiščih- ZKZ (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)

4. Pogoji pridobivanja potrebnih zemljišč za gradnje objektov in naprav javne in družbene infrastrukture, na lokalni in državni ravni, so določeni v naslednjih zakonih:

- Zakon o cestah ZCes-2 (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE)

- Obligacijski zakonik -OZ (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631)

- Stvarnopravni zakonik-SPZ (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti-ZSPDSLS (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR)- ZSPDSLS 1)

- Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 173/21)

5. Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin sem upoštevala:

- Mednarodne standarde ocenjevana vrednosti MSOV (2022).

Način dela in uporaba metodologije:

Morebitne odmiške 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 javna in družbena infrastruktura, po drugi pa mora zasledovati tudi cilj gospodarnosti. Površine nepremičnin za potrebe zgrajene ali načrtovane gospodarske javne in družbene

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 in družbene infrastrukture je narejena za odkupe zemljišč z naslednjo namensko rabo (upoštevano pred spremembo namenske rabe za potrebe gospodarske javne in družbene infrastrukture):

- kmetijske površine
- gozdne površine
- in stavbna zemljišča.

V primeru, da bo potrebno odkupiti stavbo ali del stavbe s pripadajočim zazidanim stavbnim zemljiščem, pa bo potrebna individualna ocena tržne vrednosti popolnih lastninskih pravic na nepremičninah za zgrajeno ali načrtovano gospodarsko javno in družbeno 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 Mokronog-Trebelno.
- 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 2022, 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.

Upošteevane so naslednje določbe ZUreP-3, ki se med drugim nanašajo tudi na pridobivanje nepremičnin za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov javne 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-3, ki določajo pogoje razlastitve lastninske pravice na nepremičninah za potrebe gradnje gospodarske in družbene infrastrukture:

- 151. člen (nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje)

(1) Nepozidano stavbno zemljišče je parcela ali več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča.

(2) Nepozidanim stavbnim zemljiščem se določijo razvojne stopnje.

(3) Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča se določi na podlagi njegovega vrednotenja po teh merilih:

- regulacija zemljišča s prostorskimi akti, sorodnimi predpisi in drugimi splošnimi akti,*
- opremljenost zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo,*
- obstoj in status pravnih režimov na tem zemljišču,*
- dejansko stanje v prostoru.*

(4) Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča so:

- 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče,*
- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče,*
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče,*
- 4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče,*
- 5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.*

(5) Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč se označijo s številko razvojne stopnje iz prejšnjega odstavka in se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s tem zakonom.

- 152. člen ZUreP-3 določa (nezazidljivo zemljišče)

(1) Nezazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov, ni dovoljena ali ni mogoča in ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb;*
- 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 izjemoma dovoljene le gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.*

(2) Nezazidljivo zemljišče je tudi zemljišče, ki je namenjeno izključno gradnji gospodarske javne infrastrukture.

Opomba: V OPN morajo biti površine ki so namenjene obstoječi ali javni infrastrukturi označene. PO ZAKONU O CESTAH PA JE MOŽNA RAZLASTITEV TUDI V PRIMERU, DA JE CESTA KATEGORIZIRANA Z UREDBO OZIROMA ODLOKOM.

Pri odkupih je potrebno upoštevati načelo, da se »ekonomski položaj lastnika nepremičnin«, ki se pridobivajo za potrebe gradnje javne in družbene infrastrukture, ne sme spreminjati.

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 1.1.2022 do 1.1.2024:

- 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 Mokronog-Trebelno, razen nekaj primerov, ki se nanašajo na prodajo sklopa zemljišč, katerih lokacija je na območju Občine Mokronog – Trebelno in na območju, ki so na meji občine, na območju Občine Trebnje oziroma Novo mesto.**
- 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:
 - a) kmetijsko zemljišče,
 - b) kmetijsko zemljišče trajni nasadi ,
 - c) gozdno zemljišče,
 - d) stavbno zemljišče,
 - e) odškodnine za posevke, drevesa.
- **Namenska raba se upošteva na dan pred uveljavitvijo občinskega akta o kategorizaciji ceste oziroma pred sprejetjem prostorskega akta Občine Mokronog-Trebelno, s katerim je bilo zemljišče namenjeno gradnji javne ali družbene infrastrukture, kot to določa ZUreP-3.**
- 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:

- Priprava enotne Metodologije za oceno tržne vrednosti nepremičnin za odkup za potrebe zgrajenih ali načrtovanih objektov gospodarske in družbene javne infrastrukture.
- Priprava osnutka odloka o izvajanju ocenjevanja tržne vrednosti zemljišč za potrebe zgrajenih ali načrtovanih objektov gospodarske in družbene javne infrastrukture na območju Občine Mokronog-Trebelno, skladno s predmetno Metodologijo.

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

3.člen (izrazi)

(1) V tem zakonu uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

2. **bruto tlorisna površina objekta** je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s predpisom, ki ureja izračun površin stavb ali bruto tlorisna površina gradbenih inženirskih objektov, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo predpisa, ki ureja izračun površin stavb;

5. **druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju** opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;
6. **drugi akt urejanja prostora je akt**, ki ni prostorski akt, vendar se z njim v skladu s tem zakonom ureja prostor; ti akti so splošni in posamični pravni akti, ki se v skladu s tem zakonom izdajo na njihovi podlagi ali na podlagi prostorskih aktov;
10. **družbena infrastruktura so** prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti;
11. **gospodarska javna infrastruktura so** prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;
12. **gradbena parcela** je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta;
13. **grajena površina** je površina v poselitvenem območju, ki ni v naravnem stanju, ker je utrjena, tlakovana, pozidana ipd. (npr. ulice, ceste, trgi, tržnice, utrjene površine za šport in rekreacijo) in druga površina, na kateri prevladuje delež grajene površine, in sicer ne glede na lastnino, funkcijo ali lego v prostoru;
14. **grajeno javno dobro** je zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti;
17. **javna površina** je praviloma odprta prostorska ureditev, namenjena splošni rabi, naravna ali ustvarjena z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor, kot so cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, otroško igrišče, športno igrišče ter druga površina za rekreacijo in prosti čas; javna površina je grajena ali zelena; javna površina je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti;
23. **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;
25. **nepremičninske evidence** so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo v skladu s predpisi o katastru nepremičnin;
26. **nosilci urejanja prostora** so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in v postopkih državnega prostorskega načrtovanja; nosilci urejanja prostora so državni in lokalni;
27. **območje za gospodarski razvoj** je prostorsko zaokroženo območje, ki ga sestavlja en ali več objektov, namenjenih pretežno proizvodnim, industrijskim in obrtnim dejavnostim; v območju so lahko oziroma se lahko načrtujejo tudi posamični objekti, namenjeni komunalni, storitveni, poslovnim, trgovski in gostinski dejavnosti;
28. **obstoječi objekt** je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati;
29. **podatki iz prikaza** stanja prostora so podatki o dejanskem in pravnem stanju prostora;
30. **pomožni objekt** je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje; lahko je samostojni ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim konstrukcijsko ni povezan; po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki; ko

sta določena obseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta; dopustnost pomožnih objektov se določi v prostorskem izvedbenem aktu;

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

38. **pripadajoče zemljišče** objekta je zemljišče, ki se uporablja za rabo tega objekta;

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

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

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

44. **prostorsko načrtovanje** je kontinuirana interdisciplinarna dejavnost, s katero se z dogovarjanjem in usklajevanjem med udeleženci urejanja prostora na strateški ravni načrtuje prostorski razvoj, na izvedbeni pa se načrtujejo prostorske ureditve in določa izvedbena regulacija prostora; prostorsko načrtovanje se udejanja z izdelavo in pripravo prostorskih aktov ter postopki državnega prostorskega načrtovanja;

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

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

(2) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomen katerih ni določen v prejšnjem odstavku, imajo pomen v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

(3) Izraz parcela ima pomen, kot ga določa zakon, ki ureja kataster nepremičnin.

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 sporazumov.

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.

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-3 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 odškovnin.

V Sloveniji je zagotovljena pravica do zasebne lastnine (Ustava). 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 NA NEPREMIČNINAH 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 (SPZ). Lastninska pravica, ki zavzema osrednje mesto med stvarnimi pravicami, ni neomejena pravica, temveč jo posamezne države navadno delno omejujejo. Ustava 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 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 NA NEPREMIČNINAH 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-3 in sicer:

- 202. člen (dopustnost razlastitve in omejitve 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 in tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist, če je za dosego javne koristi nujno potrebna in 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 in za odškodnino uporablja ta zakon, če zakon ne določa drugače.

- 204. člen (javna korist)

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

- so te nepremičnine vključene v DPN, državni prostorski ureditveni načrt, OPN, OPPN ali prostorski izvedbeni akt iz četrtega odstavka 62. člena tega zakona, in če so ti akti pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin, ali*
- je bilo na teh nepremičninah izdano celovito dovoljenje.*

(2) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana tudi, če vlada ali občinski svet glede na svojo pristojnost načrtovanja za konkretno nepremičnino sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta na teh nepremičninah nujno potrebna in v javno korist, in če:

- prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, vendar predvideva gradnjo objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena;*
- gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev v skladu z 88. členom tega zakona ali*
- se pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena na podlagi prostorskih izvedbenih aktov iz prve alineje prejšnjega odstavka izkaže, da je zaradi zagotavljanja funkcionalnih in tehničnih lastnosti objektov potreben poseg tudi na nepremičninah, ki niso zajete v teh prostorskih aktih.*

(3) Pripravljaivec sklepa vlade iz prejšnjega odstavka je ministrstvo, v pristojnost katerega spadata gradnja in prevzem objekta iz prvega odstavka prejšnjega člena.

(4) Pred sprejetjem se sklep iz drugega odstavka tega člena javno razgrne za najmanj 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način. V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora pripravljaivec sklepa zavzeti stališče, nato pa o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

(5) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se šteje, da je javna korist za prevzem nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 203. člena tega zakona izkazana za nepremičnine, na katerih so že zgrajeni objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture ali njihovi deli, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture.

- 205. člen (razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)

(1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina.

(2) Razlastitvena zavezanka ali razlastitveni zavezanec (v nadaljnjem besedilu: 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 tehtata 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 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.

- 209. člen (zahteva za razlastitev)

(1) Če razlastitveni upravičenec ali investitor 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 se priložijo:

- seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige;
- izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz prvega odstavka 204. člena tega zakona, ki je podlaga za razlastitev, v primerih iz drugega odstavka 204. člena tega zakona pa še sklep vlade ali občinskega sveta;
- razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;
- roki izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;
- ponudba iz 207. 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 izvedbenim aktom, razen v primeru iz tretje alineje drugega odstavka 204. člena tega zakona. 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 predloži tudi razlastitveni zavezanec, če ima lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno, ker je na tej nepremičnini:

- uveljavljen državni prostorski načrt ali OPPN za prostorske ureditve, ki so lahko predmet razlastitve v skladu z 203. členom tega zakona, ali
- že zgrajen objekt, ki je lahko predmet razlastitve v skladu z 203. členom tega zakona.

(5) Zahteva iz prejšnjega odstavka se lahko vloži, če razlastitveni upravičenec v 30 dneh od poziva k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega izvedbenega akta in poziv k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca ali razlastitvenega zavezanca z odločbo dovoli izvedbo postopka parcelacije. Predlogu se priloži načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

(6) Zahteva iz prve alineje četrtega odstavka tega člena se lahko vloži po desetih letih od uveljavitve uredbe o državnem prostorskem načrtu ali odloka o OPPN.

(7) Če upravni organ zahtevo razlastitvenega zavezanca zavrne z odločbo, razlastitveni zavezanec krije stroške postopka.

- 212. 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. Upravni organ odloči o zahtevi hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

- 216. člen (odškodnina)

(1) Lastniku pripada za razlašeno nepremičnino ustrezná odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) *Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo ter denarno nadomestilo iz osmega odstavka 109. člena tega zakona, če ga razlastitveni zavezanec uveljavlja.*

(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;*
- *nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so priglase pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta;*
- *nadomestilo iz osmega odstavka 109. člena tega zakona.*

(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 umeščanje 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 položitvijo odškodnine pri 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-3, 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-3, 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 lokacijsko informacijo o namenski rabi nepremičnine iz katerega je razvidno, da je nepremičnina skladno z veljavnim OPN, Zakonom o cestah ali drugim 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
Lokacijska informacija, ki vsebuje podatek o namenski rabi nepremičnine v katerem mora biti izkazana javna korist.	Lokacijska informacija o namenski rabi nepremičnine - izkazana javna korist. Izdelati individualno cenitev nepremičnine skladno z določbami ZUreP-3. 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-3: - 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: - Lokacijsko informacijo o nepremičnini - Dokazilo o poravnanih obveznostih 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 ocenjevanju 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 NA NEPREMIČNINAH 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-3, 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 MOKRONOG-TREBELNO

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 (Uradni list RS, št. 49/97, 113/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2)**. 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 zemljiškoknjižno 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 Mokronog-Trebelno je kategorizirala občinske ceste z Odlokom o kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Mokronog-Trebelno (Uradni list RS, št. 14/09, 48/2014, 79/2015). Urejanje občinskih cest predpisujejo z Odlokom o občinskih cestah Občine Mokronog-Trebelno (Uradni list RS št. 42/23). 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, 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 Mokronog-Trebelno (služnost za izgradnjo komunalnih priključkov za stavbe v lasti fizičnih ali pravnih oseb).

Občina bo v postopkih pridobivanja zemljišč upoštevala določbe ZUreP-3 in Zakona o cestah ZCes-2 (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE).

Zakon o cestah ZCes-2 določa:

V 3. členu:

(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 tem zakonom in zakonom, ki ureja pravila cestnega prometa.

- (2) Javne ceste so javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem ali drugih stvarnih pravic.
- (3) Ne glede na prejšnji odstavek je na cestnem zemljišču 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 tem zakonom in zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
- (4) Ne glede na drugi odstavek tega člena je mogoče na cestnem zemljišču ustanoviti stvarno služnost za gradnjo cestnega priključka in nepravo stvarno služnost za gradnjo dela objekta, ki ne posega v prosti profil javne ceste. Medsebojne pravice in obveznosti med upravljavcem ceste in služnostnim upravičencem se uredijo s pogodbo.
- (5) Ne glede na drugi odstavek tega člena je mogoče ustanoviti stavbno pravico na servisnih prometnih 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 in neprava stvarna služnost na cestnih zemljiščih sta odplačni.
- (7) Ne glede na prejšnji odstavek je stvarna služnost na cestnih zemljiščih, 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 cestnih zemljiščih, 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 v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
- (9) Na prometnih površinah zunaj cestišča javne ceste in na površinah ob njem je za opravljanje sezone gospodarske dejavnosti mogoče pridobiti posebno pravico uporabe.
- (10) Ne glede na drugi odstavek tega člena se lahko površine na cestnem zemljišču, ki niso prometne površine, obremenijo s stvarnimi pravicami ali na njih pridobijo pravice o posebni uporabi v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

V 15. členu (pridobitev stvarnih pravic na nepremičninah za gradnjo javnih cest in ukrepov na njih):

- (1) Za gradnjo javne ceste se lahko v skladu z zakonom lastninska pravica na nepremičnini odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi, omeji s pravico uporabe za določen čas ali obremeni z začasno ali trajno služnostjo.
- (2) Služnostna ali stavbna pravica na zemljiščih, ki so v lasti Republike Slovenije, je za potrebe gradnje javne ceste neodplačna.
- (3) Javna korist za razlastitev, omejitev ali obremenitev lastninske pravice je pri izvajanju vzdrževalnih del v javno korist na javni cesti izkazana, če vlada ali občinski svet za konkretno nepremičnino, ki je v območju javne ceste, sprejme sklep, s katerim ugotovi, da so predvidena dela na javni cesti nujno potrebna in v javno korist. Predlog za izdajo sklepa vsebuje opis in gradbeno situacijo predvidenih del, načrt parcel s prikazom delov parcel za razlastitev, omejitev ali obremenitev lastninske pravice, s podatki za prenos točk v naravo ter seznam vseh parcel s podatki o površinah delov parcel, na katerih se izkazuje javna korist.
- (4) 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 zemljišču, se lahko na podlagi pravnega posla z lastnikom sosednje nepremičnine ustanovi stvarna služnost.

Določbe 15.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-3 .

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. Vsekakor 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 sporazumno sklenjene kupoprodajne pogodbe. 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 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-3. 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 MOKRONOG-TREBELNO

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 1.1.2023 do 1.1.2024.

A. KMEIJSKA ZEMLJIŠČA - PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ V OBDOBJU 1.1.2022 do 1.1.2024 (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
689.087	ProTrg	7.000	21.01.2023	1415	TREBELNO	529/3	455	15,38	1/1	KmetRab
689.601	ProTrg	6.000	26.01.2023	1414	JELŠEVEC	2687	5503	1,08	1/1	KmetRab
689.601	ProTrg		26.01.2023	1414	JELŠEVEC	2685	72	1,08	1/1	Gozd
690.149	JavDrizvr	26.329	1.02.2023	1412	MOKRONOG	319/45	2102,5	1,65	1/2	KmetRab
690.149	JavDrizvr		1.02.2023	1412	MOKRONOG	319/46	5486,5	1,65	1/2	KmetRab
690.149	JavDrizvr		1.02.2023	1412	MOKRONOG	319/47	378	1,65	1/2	KmetRab
690.149	JavDrizvr		1.02.2023	1412	MOKRONOG	319/45	2102,5	1,65	1/2	KmetRab
690.149	JavDrizvr		1.02.2023	1412	MOKRONOG	319/46	5486,5	1,65	1/2	KmetRab
690.149	JavDrizvr		1.02.2023	1412	MOKRONOG	319/47	378	1,65	1/2	KmetRab
690.631	ProTrg	2.500	10.02.2023	1415	TREBELNO	1746/1	2438	0,87	1/1	KmetRab
690.631	ProTrg		10.02.2023	1415	TREBELNO	1746/2	431	0,87	1/1	KmetRab
737.883	ProTrg	9.500	31.03.2023	1398	BISTRICA	2274/7	452	9,09	1/1	GradStav DelKom
737.883	ProTrg		31.03.2023	1398	BISTRICA	2274/8	593	9,09	1/1	KmetRab
739.867	ProTrg	8.000	5.04.2023	1414	JELŠEVEC	2230	1000	1,68	1/1	GradStav DelKom
739.867	ProTrg		5.04.2023	1414	JELŠEVEC	2643	2762	1,68	1/1	KmetRab

Občina Mokronog- Trebelno: Metodologija ocene tržne vrednosti nepremičnin za potrebe odkupov nepremičnin za GJl za obdobje 2024 do 2026

739.867	ProTrg		5.04.2023	1415	TREBELNO	149/13	1004	1,68	1/1	KmetRab
741.723	ProTrg	5.000	31.03.2023	1411	OSTROŽNIK	1906/1	1120	4,46	1/1	KmetRab
746.504	ProTrg	10.000	10.05.2023	1414	JELŠEVEC	2433/3	4208	2,38	1/1	KmetRab
746.799	ProTrg	37.567	7.06.2023	1452	HMEJČIČ	2407	6380	2,87	1/1	KmetRab
746.799	ProTrg		7.06.2023	1452	HMEJČIČ	2422	3827	2,87	1/1	KmetRab
746.799	ProTrg		7.06.2023	1417	ORNUŠKA VAS	110/1	2900	2,87	1/1	KmetRab
746.799	ProTrg		7.06.2023	1417	ORNUŠKA VAS	110/6		2,87	1/1	KmetRab
746.799	ProTrg		7.06.2023	1417	ORNUŠKA VAS	110/7		2,87	1/1	KmetRab
747.412	ProTrg	5.000	4.04.2023	1417	ORNUŠKA VAS	855/1	1108	0,75	1/1	KmetRab
747.412	ProTrg		4.04.2023	1417	ORNUŠKA VAS	855/2	1978	0,75	1/1	KmetRab
747.412	ProTrg		4.04.2023	1417	ORNUŠKA VAS	860	3564	0,75	1/1	Gozd
747.744	ProTrg	8.000	31.03.2023	1413	LAKNICE	474/5	1442	5,55	1/1	KmetRab
750.771	ProTrg	28.000	28.07.2023	1418	LUKOVEK	4024/1	1143	3,02	1/1	KmetRab
750.771	ProTrg		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4023	2097	3,02	1/1	KmetRab
750.771	ProTrg		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4022	2190	3,02	1/1	KmetRab
750.771	ProTrg		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4048/4	2982	3,02	1/1	Gozd
750.771	ProTrg		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4048/24	353	3,02	1/1	KmetRab
750.771	ProTrg		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4048/22	507	3,02	1/1	KmetRab
757.946	ProTrg	5.000	21.09.2023	1413	LAKNICE	523/1	1779	2,81	1/1	KmetRab
758.467	ProTrg	1.000	10.10.2023	1417	ORNUŠKA VAS	1990/4	461	2,17	1/1	KmetRab
791.047	ProTrg	10.000	6.11.2023	1414	JELŠEVEC	1829	7711	0,92	1/1	KmetRab
791.047	ProTrg		6.11.2023	1414	JELŠEVEC	1970	3215	0,92	1/1	KmetRab
791.124	ProTrg	30.000	13.10.2023	1412	MOKRONOG	997/1	465	5,40	1/1	KmetRab
791.124	ProTrg		13.10.2023	1412	MOKRONOG	997/2	1443	5,40	1/1	KmetRab
791.124	ProTrg		13.10.2023	1412	MOKRONOG	998/1	3141	5,40	1/1	KmetRab
791.124	ProTrg		13.10.2023	1412	MOKRONOG	998/2	510	5,40	1/1	KmetRab
791.304	JavDr	5.685	27.10.2023	1414	JELŠEVEC	714/3	125	0,61	1/1	KmetRab
791.304	JavDr		27.10.2023	1415	TREBELNO	2025	2565	0,61	1/1	KmetRab
791.304	JavDr		27.10.2023	1415	TREBELNO	2026	791	0,61	1/1	KmetRab
791.304	JavDr		27.10.2023	1415	TREBELNO	2029	1103	0,61	1/1	KmetRab

791.304	JavDr		27.10.2023	1415	TREBELNO	2030	4735	0,61	1/1	KmetRab
		204.580					94487	2,17		

Povprečna tržna vrednost kmetijskih zemljišč (PTV_{kz}), med katere sodijo: njive, travniki in pašniki znaša **2,17 EUR/m²**. Ta vrednost velja za leto 2024 in naprej.

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 (Fb_{kz}).

Območje Občine Mokronog-Trebelno 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- ZKN in 41/22) in Uredbe o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 173/21)- ZKN.

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

		Povprečna tržna vrednost kmetijskih zemljišč (PTV _{kz}) v EUR/m ²	Faktor bonitete kmetijskih zemljišč (Fb _{kz})	Tržna vrednost kmetijskih zemljišč (TV _{kz}) v EUR/m ²
njiva				
Boniteta zemljišč BZ	37-44	2,17	1,4	3,04
Boniteta zemljišč BZ	45-64	2,17	1,6	3,47
Boniteta zemljišč BZ	65-90	2,17	1,8	3,91
travnik				
Boniteta zemljišč BZ	29-42	2,17	1	2,17
Boniteta zemljišč BZ	43-60	2,17	1,2	2,60
Boniteta zemljišč BZ	61-85	2,17	1,4	3,04
pašnik				
Boniteta zemljišč BZ	15-28	2,17	0,7	1,52
Boniteta zemljišč BZ	29-50	2,17	0,8	1,74

Celotna odškodnina (CO) znaša: CO = (TVDZ + OMP + ODkp) * Fb_{kz}

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 odškovnin za pomanjkljivosti na preostalem zemljišču

ODkp..... odškovnine za kmetijske pridelke in sadje

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

B. GOZDNA ZEMLJIŠČA - PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ V OBDOBJU 1.1.2023 DO 1.1.2024 (BREZ VREDNOSTI LESNE MASE) IN IZRAČUN POVPREČNE VREDNOSTI

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

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

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ²	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
689.601	6.000	26.01.2023	1414	JELŠEVEC	2687	5503	1,08	1/1	KmetRab
689.601		26.01.2023	1414	JELŠEVEC	2685	72	1,08	1/1	Gozd
741.086	2.500	23.04.2023	1416	STARO ZABUKOVJE	1531/11	2719	0,92	1/1	Gozd
745.496	28.000	15.05.2023	1415	TREBELNO	2790/2	54855	0,51	1/1	Gozd
747.412	5.000	4.04.2023	1417	ORNUŠKA VAS	855/1	1108	0,75	1/1	KmetRab
747.412		4.04.2023	1417	ORNUŠKA VAS	855/2	1978	0,75	1/1	KmetRab
747.412		4.04.2023	1417	ORNUŠKA VAS	860	3564	0,75	1/1	Gozd
750.771	28.000	28.07.2023	1418	LUKOVEK	4024/1	1143	3,02	1/1	KmetRab
750.771		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4023	2097	3,02	1/1	KmetRab
750.771		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4022	2190	3,02	1/1	KmetRab
750.771		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4048/4	2982	3,02	1/1	Gozd
750.771		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4048/24	353	3,02	1/1	KmetRab
750.771		28.07.2023	1418	LUKOVEK	4048/22	507	3,02	1/1	KmetRab
752.129	2.100	28.08.2023	1417	ORNUŠKA VAS	1646	1716	0,82	1/1	Gozd
752.129		28.08.2023	1417	ORNUŠKA VAS	1644	834	0,82	1/1	Gozd
	71.600					81621	0,88		

Zaokrožimo vrednost na 1,0 EUR/m2

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	1,0	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.

C. STAVBNA ZEMLJIŠČA - PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ V OBDOBJU 1.1.2023 DO 1.1.2024

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

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Zaračunan DDV	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ²	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
639.609	JavDr	32.440	ne	2.02.2022	1412	MOKRONOG	24/7	811	40,00	1/1	GradStav
639.610	JavDr	33.120	ne	2.02.2022	1412	MOKRONOG	24/6	828	40,00	1/1	GradStav
644.588	ProTrg	30.000	Ne (Ne)	18.02.2022	1412	MOKRONOG	30/7	639	35,46	1/1	GradStav
644.588	ProTrg		Ne (Ne)	18.02.2022	1412	MOKRONOG	30/34	207	35,46	1/1	GradStav
659.241	ProTrg	18.000	Ne (Ne)	23.03.2022	1416	STARO ZABUKOVJE	73/6	2000	9,00	1/1	GradStav
662.936	ProTrg	2.515	Ne (Ne)	14.07.2022	1413	LAKNICE	3827/93	178	14,13	1/1	CestPark
669.636	ProTrg	25.000	Ne (Ne)	2.09.2022	1413	LAKNICE	1422	2147	10,76	1/1	KmetRab
669.636	ProTrg	25.000	Ne (Ne)	2.09.2022	1413	LAKNICE	1424/1	176	10,76	1/1	GradStav DelKom
676.774	ProTrg	50	Ne (Ne)	4.11.2022	1413	LAKNICE	401/2	44	1,14	1/1	GradStav GradDov
682.962	ProTrg	100	Ne (Ne)	22.12.2022	1414	JELŠEVEC	2164/2	14	3,57	1/1	GradStav KomOpr
682.962	ProTrg		Ne (Ne)	22.12.2022	1414	JELŠEVEC	2164/2	14	3,57	1/1	GradStav
734.496	ProTrg	400	Ne (Ne)	28.02.2023	1412	MOKRONOG	142/13	6	3,28	1/1	GradStav
734.496	ProTrg		Ne (Ne)	28.02.2023	1412	MOKRONOG	142/12	116	3,28	1/1	GradStav
736.925	ProTrg	31.060	Ne (Ne)	24.03.2023	1412	MOKRONOG	576	4057	5,00	1/1	GradStav
736.925	ProTrg		Ne (Ne)	24.03.2023	1412	MOKRONOG	575	2155	5,00	1/1	GradStav
748.093	ProTrg	12.000	Ne (Ne)	7.06.2023	1417	ORNUŠKA VAS	1788/4	422	28,44	1/1	GradStav
751.930	ProTrg	110	Ne (Ne)	14.07.2023	1412	MOKRONOG	323/57	11	10,00	1/1	GradStav
		209.795						13825	15,18		

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 **15,18 EUR/m²**

Faktor lokacije

K.o.			V EUR/m ²
Mokronog	15,18	2	30,36
Vse ostale k.o	15,18	1	15,18

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 = 30,36 EUR/m² za k.o. Mokronog in 15,18 EUR/m² za vse ostale k.o.

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.

D. ZEMLJIŠČA NA KATERIH JE OBSTOJEČA CESTA ALI DRUGA KOMUNALNA NAPRAVA ALI OMREŽJE - PODATKI O PRODAJAH PRIMERLJIVIH ZEMLJIŠČ (BREZ VREDNOSTI PRIDELKOV) v obdobju 1.1.2022 do 1.1.2024 – Za potrebe ocene nadomestila služnosti za izgradnjo in vzdrževanje javne infrastrukture- hišni priključki

ID posla	Vrsta pravnega posla	Pogodbena cena	Zaračunan DDV	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Parc. št.	Površina parcele	Povprečna cena m ²	Prodani delež parcele	Vrsta zemljišča
658.637	ProTrg	340	Ne (Ne)	7.06.2022	1412	MOKRONOG	1075/35	13	20,00	1/1	CestPark
658.637	ProTrg		Ne (Ne)	7.06.2022	1412	MOKRONOG	1075/37	4	20,00	1/1	CestPark
662.936	ProTrg	2.515	Ne (Ne)	14.07.2022	1413	LAKNICE	3827/93	178	14,13	1/1	CestPark
670.632	ProTrg	1.600	Ne (Ne)	29.06.2022	1416	STARO ZABUKOVJE	2156/1	445	3,60	1/1	CestPark
682.605	ProTrg	1.533	Ne (Ne)	28.10.2022	1417	ORNUŠKA VAS	1469/2	18	1,69	1/1	CestPark
682.605	ProTrg		Ne (Ne)	28.10.2022	1417	ORNUŠKA VAS	1478/11	386	1,69	1/1	KmetRab
682.605	ProTrg		Ne (Ne)	28.10.2022	1417	ORNUŠKA VAS	1478/12	50	1,69	1/1	CestPark
682.605	ProTrg		Ne (Ne)	28.10.2022	1417	ORNUŠKA VAS	1469/2	18	1,69	1/1	CestPark
682.605	ProTrg		Ne (Ne)	28.10.2022	1417	ORNUŠKA VAS	1478/11	386	1,69	1/1	KmetRab
682.605	ProTrg		Ne (Ne)	28.10.2022	1417	ORNUŠKA VAS	1478/12	50	1,69	1/1	CestPark
746.003	ProTrg	5.112	Ne (Ne)	5.07.2023	1414	JELŠEVEC	2773/6	781	6,02	1/1	CestPark
746.003	ProTrg		Ne (Ne)	5.07.2023	1414	JELŠEVEC	2770/13	42	6,02	1/1	CestPark
746.003	ProTrg		Ne (Ne)	5.07.2023	1414	JELŠEVEC	2737/4	26	6,02	1/1	CestPark

Občina Mokronog- Trebelno: Metodologija ocene tržne vrednosti nepremičnin za potrebe odkupov nepremičnin za GJI za obdobje 2024 do 2026

755.103	JavDr	4.800	Ne (Ne)	6.09.2023	1412	MOKRONOG	793/1	8594	0,50	1/1	CestPark
755.103	JavDr	4.800	Ne (Ne)	6.09.2023	1412	MOKRONOG	793/2	931	0,50	1/1	CestPark
810.341	JavDr	1.253	Ne (Ne)	28.11.2023	1417	ORNUŠKA VAS	370/20	163	7,69	1/1	CestPark
		21.953						12085	1,82		

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

pri čemer je CO..... celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča na katerem je cesta ali druga javna infrastruktura

Povprečna prodajna cena teh nepremičnin je 1,82 EUR/m².

TVvo... tržna vrednost popolne lastninske pravice na območju obstoječih cest in druge javne infrastrukture za leto 2024 in naprej je 1,82 EUR/m².

IX. OCENA VREDNOSTI ODŠKODNINE ZA PRAVICO SLUŽNOSTI NA NEPREMIČNINAH

OPIS METODE

Za posamezno nepremičnino se oceni odškodnino za pravico služnosti po naslednji formuli:

$$ODS = TVN * StObr = TVN \times (Fobd * (Fprst + Fobr \times Fdel + Ftip))$$

Opis parametra	Razpon vrednosti
TVN- ocenjena tržna vrednost nepremičnine	Ocenjena po metodah tržnih ocen nepremičnin po metodi primerljivih prodaj ali nabavni vrednosti ali metodi donosov
StObr- skupna stopnja obremenjenosti gospodujoče nepremičnine	Skupno stopnjo obremenjenosti določajo posamezni faktorji z naslednjo formulo $StObr = Fobd \times (Fprst + Fobr \times Fdel + Ftip)$
Fobd- vpliv trajanja , obdobje služnosti	Trajano: Fobd (0-99 let) $Fobd = 0,01 \times 100$ (funkcija ni linearna)
Fprst-vpliv pravnega statusa (vpis služnosti v ZK)	$Fprst = 0,005-0,020$
Fobr- vpliv stopnje obremenjenosti	Minimalna F obr = 0,00-0,10 in velja za omrežja javne infrastrukture in hišnih priključkov nanje , ki so izvedene v zaščitnih ceveh (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije, električno omrežje) Srednja Fobr = 0,10-0,40 in velja za omrežja javne infrastrukture in hišnih priključkov nanje , ki so izvedene brez zaščitnih cevi: (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije, električno omrežje) Maksimalna Fobr = 0,40 – 0,90 in veja za površino jaškov na omrežjih, dostopne ceste, povsod tam, kjer je uporaba gospodujočega zemljišča zelo pogosta oziroma je na njej zgrajen objekt nad terenom
Fdc-delež obremenjenega dela nepremičnine	$Fdel=0,10-1,00$
Ftip_tip objekta	Eno in dvo stanovanjska hiša $Ftip = 0,90 – 1,00$ ali gospodarska javna infrastruktura Več stanovanjski objekt $Ftip = 1,00 – 1,10$ Poslovni in industrijski $Ftip= 1,10 – 1,3$ Kmetijski $Ftip = 0,40-0,80$ Pomožni $Ftip = 0,20 – 0,60$

Skupna stopnja obremenitve za trajno obremenitev in $Ftip = 1 = Stobr =$

- **Za minimalno obremenitev** - $Stobr = Fobd \times (Fprst + Fobr \times Fdc \times Ftip) = 1 \times (0,020 + 0,10 \times 1,0 \times 1,0) = 12 \%$
- **Za srednjo obremenitev** $Stobr = Fobd \times (Fprst + Fobr \times Fdc \times Ftip) = 1 \times (0,020 + 0,30 \times 1,0 \times 1,0) = 32 \%$

- **Za maksimalno obremenite** $Stobr = Fobd \times (Fprst + Fobr \times Fdc \times Ftip) = 1 \times (0,020 + 0,60 \times 1,0 \times 1,0) = 62 \%$

Praviloma pravica za trajno ali začasno služnost izhaja iz možnosti koriščenja nepremičnine, ki nastopi v času gradnje in v času obratovanja in vzdrževanja, največkrat omrežja ali naprav javne infrastrukture in individualnih priključkov stavb in objektov na to: vodovod, kanalizacija, električno omrežje, telekomunikacijsko omrežje, plin... Pri ocenjevanju odškodnine za pravico služnosti, se upošteva, da ima služnostni upravičenec (služeča nepremičnina) pravico dostopa do objektov ali naprav, za potrebe vzdrževanja, po gospodujoči nepremičnini. Lastnik gospodujoče nepremičnine ima pravico do plačila odškodnine.

Obremenjenost gospodujoče nepremičnine oziroma omejenost uporabe te, je odvisna od specifičnosti posameznega primera in sicer:

- Obremenjenost gospodujoče nepremičnine, zaradi uporabe služeče nepremičnine, je minimalna, srednja ali maksimalna.

Minimalna F obr = 0,00-0,10 in velja za omrežja javne infrastrukture in hišnih priključkov nanje, ki so izvedene v zaščitnih ceveh (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije, električno omrežje)

Srednja Fobr = 0,10-0,40 in velja za omrežja javne infrastrukture in hišnih priključkov nanje, ki so izvedene brez zaščitnih cevi: (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije, električno omrežje)

Maksimalna Fobr = 0,40 – 0,90 in veja za površino jaškov na omrežjih, dostopne ceste, povsod tam, kjer je uporaba gospodujočega zemljišča zelo pogosta oziroma je na njej zgrajen objekt nad terenom

OCENA SKUPNE STOPNJE OBREMENITVE ZA TRAJNO SLUŽNOST IN $F_{tip} 1,0$

Primer pravica služnosti za izvedbo priključka na vodovodno omrežje za stanovanjsko hišo

- Za minimalno obremenitev - $Stobr = Fobd \times (Fprst + Fobr \times Fdc \times Ftip) = 1 \times (0,020 + 0,10 \times 1,0 \times 1,0) = 12 \%$
- Za srednjo obremenitev $Stobr = Fobd \times (Fprst + Fobr \times Fdc \times Ftip) = 1 \times (0,020 + 0,30 \times 1,0 \times 1,0) = 32 \%$
- Za maksimalno obremenite $Stobr = Fobd \times (Fprst + Fobr \times Fdc \times Ftip) = 1 \times (0,020 + 0,60 \times 1,0 \times 1,0) = 62 \%$

A. ODŠKODNINA ZA SLUŽNOSTNO PRAVICO - kmetijsko zemljišče

		Tržna vrednost kmetijskih zemljišč (TVkz) v EUR/m ²	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- minimalna 12 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- srednja 32 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- maksimalna 62 %
njiva			ODS – odškodnina za služnost	ODS – odškodnina za služnost	ODS – odškodnina za služnost
Boniteta zemljišč BZ	37-44	3,04	0,36	0,97	1,88
Boniteta zemljišč BZ	45-64	3,47	3,59	1,11	2,15
Boniteta zemljišč BZ	65-90	3,91	0,47	1,25	2,42
travnik					

Boniteta zemljišč BZ	29-42	2,17	0,26	0,69	1,35
Boniteta zemljišč BZ	43-60	2,6	0,31	0,83	1,61
Boniteta zemljišč BZ	61-85	3,04	0,36	0,97	1,88
pašnik				0,00	
Boniteta zemljišč BZ	15-28	1,52	0,18	0,49	0,94
Boniteta zemljišč BZ	29-50	1,74	0,21	0,56	1,08

B. ODŠKODNINA ZA SLUŽNOSTNO PRAVICO – na nepremičnini gozd

gozd	boniteta	Tržna vrednost gozdnih zemljišč (TVkz) v EUR/m2	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- minimalna 12 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- srednja 32 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- maksimalna 62 %
Boniteta zemljišč GZ	15-35	1,0	0,12	0,32	0,62

C. ODŠKODNINA ZA SLUŽNOSTNO PRAVICO NA STAVBNEM ZEMLJIŠČU –

Stavbno zemljišče	Tržna vrednost stavbnih zemljišč (TVkz) v EUR/m2	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- minimalna 12 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- srednja 32 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- maksimalna 62 %
k.o.		ODS – odškodnina za služnost	ODS – odškodnina za služnost	ODS – odškodnina za služnost
Mokronog	30,36	3,64	9,72	18,82
Vsi ostali k.o.	15,18	1,82	4,86	9,41

D. ODŠKODNINA ZA SLUŽNOSTNO PRAVICO – območje PC – površine cest

TVvo... tržna vrednost popolne lastninske pravice na območju obstoječih cest in druge javne infrastrukture za leto 2024 in naprej je **1,82 EUR/m²**.

		Tržna vrednost kmetijskih zemljišč (TVkz) v EUR/m ²	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- minimalna 12 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- srednja 32 %	Stobr = skupna stopnja obremenjenosti- maksimalna 62 %
			ODS – odškodnina za služnost	ODS – odškodnina za služnost	ODS – odškodnina za služnost
Površine cest	PC in obstoječe ceste	1,82	0,22	0,58	1,13

Žig in podpis

Marija Starc sodna izvedenka in cenilka

