

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidatka:

Maja Prejac

**Sprememba vrednosti preostalega dela zemljišča
in drugih nepremičnin zaradi gradnje v javno
korist**

Diplomska naloga št.: 863

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 29. 6. 2011

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **MAJA PREJAC** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
**»SPREMEMBA VREDNOSTI PREOSTALEGA DELA ZEMLJIŠČA IN DRUGIH
NEPREMIČNIN ZARADI GRADNJE V JAVNO KORIST«.**

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 9. 6. 2011

Podpis: _____

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 347.235:331.101.39(043.2)
- Avtor:** Maja Prejac
- Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Naslov:** Sprememba vrednosti preostalega dela zemljišča in drugih nepremičnin zaradi gradnje v javno korist
- Obseg in oprema:** 124 str., 23 sl., 8 preg., 19 graf.
- Ključne besede:** gradnja v javno korist, razlastitev, odškodnina, sprememba vrednosti nepremičnin

Izvleček

Namen diplomske naloge je analizirati ocenjevanje spremembe vrednosti preostalega dela zemljišča ter drugih nepremičnin zaradi gradnje v javno korist. Najprej sem analizirala temeljni pravni predpis s področja razlastitve v Republiki Sloveniji, to je Zakon o urejanju prostora (UL RS, št. 110/2002). Osredotočila sem se na določanje odškodnine. Informativno sem navedla še primera določanja odškodnine v Republiki Poljski in v Zvezni republiki Nemčiji. Sledila je analiza cenitvenih poročil in upoštevanja stranskih stroškov v primeru odkupa namesto razlastitve oziroma v primeru razlastitve nepremičnin na območju občin Ormož in Ptuj. Ugotovila sem, da v primerih ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč cenilci na administrativen način določajo stranske stroške. Analizirala sem tudi primere gradnje v javno korist na območju občin Ljutomer in Ptuj in možnost ugotavljanja relativnih sprememb vrednosti nepremičnin v okolici zaradi gradnje v javno korist. Točnega vpliva zaradi neustreznih podatkov ni bilo mogoče identificirati. Na podlagi ankete sem v nadaljevanju ugotavljala spremembe vrednosti zemljišč za stanovanjsko gradnjo zaradi gradnje v javno korist: gradnje pokopališča, osnovne šole, doma za dementne, doma starejših občanov, odlagališča odpadkov in hitre ceste. Večina okoliških lastnikov meni, da se vrednost nepremičnin pri gradnji objektov v javno korist ne spremeni. Večina ostalih prebivalcev meni, da so nepremičnine manj vredne v bližini pokopališča, odlagališča odpadkov in hitre ceste. Zanimivo je, da v podrobni analizi odgovorov ni zaznati statistično značilne razlike med lastniki okoliških nepremičnin in ostalimi prebivalci glede spremembe vrednosti nepremičnin v okolici osnovne šole in doma za dementne, vendar je znotraj skupine okoliških lastnikov dom za dementne za približno polovico (53,3 %) anketirancev moteč, medtem ko znotraj

skupine ostalih prebivalcev za večino anketirancev (67,4 %) dom za dementne ni moteč. To lahko mogoče pripišemo tudi sorazmerno majhnemu vzorcu okoliških lastnikov.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 347.235:331.101.39(043.2)
Author: Maja Prejac
Supervisor: Ass. Prof. Ph. D. Maruška Šubic Kovač
Title: Value change of remaining land and other real estate due to construction for public benefit
Notes: 124 p., 23 fig., 8 tab., 10 graf.
Key words: construction for public benefit, expropriation, compensation, real estate value change

Abstract

The purpose of the diploma paper is to analyze the assessment of the change of remaining land and other real estate due to construction in public benefit. First, I analyzed a fundamental legal regulation on land expropriation in the Republic of Slovenia, the Spatial Planning Act (Official Gazette of the Republic of Slovenia, No. 110/2002). I focused on determining the compensations. For comparison I gave two examples of determining the compensations in the Republic of Poland and in the Federal Republic of Germany. Further on in the paper, I made the analysis of assessment reports and analysis of how the side costs are included in the case of real estate redemption, instead of expropriating real estate in the area of municipalities Ormož and Ptuj. I found out that in assessments of agricultural land values, appraisers estimate the side costs on administrative basis. I also analyzed examples of facilities for public benefit built in the area of Ljutomer and Ptuj municipalities, and the chances of estimating the relative change in real estate value in the vicinity caused by building facilities for public benefit. The exact influence on the change in value could not be identified because of inadequate data. In the survey, I tried to find out about changes in values of construction lots, caused by built facilities for public benefit like graveyard, primary school, home for people with dementia, old people's home, garbage dump and main road. Most of the local private owners are of the opinion that the real estate value stays the same despite the fact that facilities of public interest are built nearby. The majority of others are of the opinion that the real estate nearby the graveyard, garbage dump and main road is of lesser value. It is interested to note that the detailed analysis of the questionnaire shows, that there is no difference in the opinions among private real estate owners of the local estates and other

inhabitants, about the change of the real estate value in the vicinity of the primary school and home for people with dementia. For half of the interviewees (53,3 %) in the group of local private real estate owners, the home for people with dementia is disturbing. For the majority in other group (67,4 %), this facility is not disturbing. This fact can also be attributed to the small number of nearby private estate owners.

Kdor upa, vztraja, kdor vztraja, zmaguje!

ZAHVALA

Končuje se še eno poglavje mojega življenja in spet me čakajo novi izzivi.

Ob zaključku študija bi se rada zahvalila mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za mentorstvo in strokovno pomoč pri nastajanju mojega diplomskega dela.

Zahvalila bi se tudi vsem trem občinam, Občini Ljutomer, Občini Ptuj in Občini Ormož, ter upravnim enotam, Upravni enoti Ljutomer, Upravni enoti Ptuj in Upravni enoti Ormož, ki so mi omogočili pridobitev potrebnih podatkov za moje diplomsko delo.

Hvala g. Janezu Koširju iz GURS-a za strokovno pomoč.

Hvala tudi vsem sošolcem in prijateljem, ki so mi med študijem kakorkoli pomagali.

Posebna zahvala pa gre moji družini, ki mi je študij omogočila, me spodbujala in mi vedno stala ob strani.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA	3
2.1	NAMEN	3
2.2	OBRAVNAVANO OBMOČJE	3
2.2.1	Občina Ljutomer	3
2.2.2	Občina Ormož	6
2.2.3	Občina Ptuj	7
2.2.4	Pregled statističnih podatkov vseh obravnavanih občin	9
2.3	VIRI PODATKOV	11
2.4	ČAS IN VALUTA	11
2.5	METODA DELA	12
3	IZHODIŠČA ZA ANALIZO	15
3.1	ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-1)	15
3.2	POSTOPEK RAZLASTITVE IN DOLOČITEV ODŠKODNINE V SLOVENIJI	16
3.3	IZKUŠNJE IZ TUJINE	20
4	ANALIZA CENITVENIH POROČIL V PRIMERIH RAZLASTITVE	25
4.1	PRIMER 1: GRADNJA AVTOCESTE NA ODSEKU SLIVNICA-DRAŽENCI	25
4.2	PRIMER 2: GRADNJA HITRE CESTE HAJDINA-ORMOŽ	27
4.3	PRIMER 3: GRADNJA AVTOCESTE NA ODSEKU SLIVNICA-DRAŽENCI	28
4.4	PRIMER 4: GRADNJA CESTE – OBVOZNICE PRAGERSKO	30
4.5	PRIMER 5: GRADNJA IZVEN NIVOJSKEGA KRIŽIŠČA – CESTA ORMOŽ-SREDIŠČE OB DRAVI IN ŽELEZNIŠKA PROGA ORMOŽ-MURSKA SOBOTA-HODOŠ	32
4.6	PRIMER 6: REKONSTRUKCIJA CESTE SPUHLJA-ORMOŽ	34
5	ANALIZA PRIMEROV ODKUPOV PRED RAZLASTITVIJO ZARADI GRADNJE V JAVNO KORIST	37
5.1	PRIMER 1: POKOPALIŠČE LJUTOMER	37

5.2	PRIMER 2: NOVA OŠ STROČJA VAS	40
5.3	PRIMER 3: STARA OŠ STROČJA VAS (DOM ZA DEMENTNE LJUDI)	42
5.4	PRIMER 4: DOM STAREJŠIH OBČANOV LJUTOMER	44
5.5	PRIMER 5: CERO GAJKE PTUJ – ODLAGALIŠČE ODPADKOV	46
5.6	PRIMER 6: NAVEZOVALNA IN PRIKLJUČNA CESTA ZA HITRO CESTO HAJDINA-ORMOŽ	49
5.7	PRIMER 7: NAVEZOVALNA IN PRIKLJUČNA CESTA ZA HITRO CESTO HAJDINA-ORMOŽ	51
6	MOŽNOST UGOTAVLJANJA SPREMEMB V NIVOJU CEN STANOVANJ ZARADI GRADNJE V JAVNO KORIST	53
6.1	LJUTOMER	54
6.2	PTUJ	55
7	ANALIZA IN REZULTATI ANKET	59
7.1	ANKETE OKOLIŠKIH LASTNIKOV ZA POSAMEZEN PRIMER	59
7.1.1	Pokopališče Ljutomer	59
7.1.2	Nova osnovna šola v Stročji vasi	60
7.1.3	Dom za dementne (stara osnovna šola v Stročji vasi)	61
7.1.4	Dom starejših občanov Ljutomer	63
7.1.5	Cero Gajke Ptuj – odlagališče odpadkov	64
7.1.6	Navezovalna in priključna cesta za hitro cesto Hajdina-Ormož	65
7.2	SPLOŠNA ANKETA ZA PREBIVALCE OBRAVNAVANEGA OBMOČJA	68
7.3	PRIMERJAVA MNENJ MED OKOLIŠKIMI LASTNIKI IN OSTALIMI PREBIVALCI OBRAVNAVANEGA OBMOČJA ZA POSAMEZEN PRIMER S POMOČJO STATISTIČNEGA TESTA H^2	77
8	ZAKLJUČEK	83
	LITERATURA IN VIRI	87
	PRILOGE	89

KAZALO SLIK

Slika 1: Lega občine Ljutomer v Sloveniji	4
Slika 2: Grb občine Ljutomer	5
Slika 3: Lega občine Ormož v Sloveniji	6
Slika 4: Grb občine Ormož	7
Slika 5: Lega občine Ptuj v Sloveniji	8
Slika 6: Grb občine Ptuj	9
Slika 7: Lokacija zemljišča namenjenega za širitev in ureditev novega pokopališča	38
Slika 8: Lokacija zemljišča namenjenega za širitev in ureditev novega pokopališča	38
Slika 9: Naselje Ljutomer	39
Slika 10: Lokacija nove osnovne šole v Stročji vasi	40
Slika 11: Lokacija nove osnovne šole v Stročji vasi	41
Slika 12: Naselje Stročja vas	41
Slika 13: Lokacija stare osnovne šole v Stročji vasi, kjer se bo uredil dom za dementne	43
Slika 14: Lokacija stare osnovne šole v Stročji vasi, kjer se bo uredil dom za dementne	43
Slika 15: Lokacija Doma starejših občanov Ljutomer v Ljutomeru	45
Slika 16: Lokacija Doma starejših občanov Ljutomer v Ljutomeru	45
Slika 17: Lokacija zemljišča, ki bo uporabljeno za širitev odlagališča odpadkov	47
Slika 18: Lokacija zemljišča, ki bo uporabljeno za širitev odlagališča odpadkov	47
Slika 19: Naselje Spuhlja	48
Slika 20: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje hitre ceste Hajdina-Ormož	49
Slika 21: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje hitre ceste Hajdina-Ormož	50
Slika 22: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje navezovalne in priključne ceste pri gradnji hitre ceste Hajdina-Ormož	51
Slika 23: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje navezovalne in priključne ceste pri gradnji hitre ceste Hajdina-Ormož	52

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov med obravnavanimi občinami	10
Preglednica 2: Povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v Ljutomeru in v Gornji Radgoni ter razlika povprečnih cen stanovanj za kvadratni meter površine v posameznih časovnih obdobjih	54
Preglednica 3: Povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na Ptuju in v Murski Soboti ter razlika povprečnih cen stanovanj za kvadratni meter površine v posameznih časovnih obdobjih	56
Preglednica 4: Vpliv posameznega primera na vrednost nepremičnin v okolici po mnenju okoliških lastnikov	67
Preglednica 5: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem o morebitni spremembi vrednosti okoliških nepremičnin zaradi gradnje osnovne šole	78
Preglednica 6: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem o morebitni spremembi vrednosti okoliških nepremičnin zaradi gradnje doma za dementne	79
Preglednica 7: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem, ali je osnovna šola moteča za okoliške nepremičnine	80
Preglednica 8: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem, ali je osnovna šola moteča za okoliške nepremičnine	81

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Graf H_i^2 porazdelitve (Turk, 2009)	14
Grafikon 2: Prikaz odgovorov po posameznih primerih na vprašanje, ali bi prebivalci kupili zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven	68
Grafikon 3: Prikaz odgovorov na vprašanje, za kateri primer bi bili prebivalci pripravljeni plačati višjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven	69
Grafikon 4: Prikaz odgovorov na vprašanje, za kateri primer bi prebivalci zahtevali nižjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven	70
Grafikon 5: Prikaz odgovorov na vprašanje, ali bi prebivalce motilo, če bi neposredno zraven njihove nepremičnine, kjer bivajo, zgradili posamezen primer	71
Grafikon 6: Prikaz odgovorov na vprašanje, kateri primeri se prebivalcem zdijo pomembni, da so v naselju	72
Grafikon 7: Prikaz odgovorov po posameznih primerih na vprašanje, za kateri primer bi bili prebivalci pripravljeni plačati višjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje, ker je v naselju	73
Grafikon 8: Prikaz odgovorov za posamezne primere, glede na to, ali se prebivalcem zdi pozitiven, negativen ali nevtralen element za naselje	74
Grafikon 9: Prikaz odgovorov po posameznih primerih na vprašanje, ali bi prebivalci kupili kmetijsko zemljišče ali gozd neposredno zraven	75
Grafikon 10: Prikaz odgovorov na vprašanje, za kateri primer bi prebivalci zahtevali nižjo ceno za kmetijsko zemljišče ali gozd neposredno zraven	76

1 UVOD

Vrednost nepremičnin se v nekem daljšem obdobju spreminja. Lahko narašča ali pada. V nekem kraju je sprememba vrednosti nepremičnin lahko zgolj posledica splošnih dogajanj na nepremičninskem trgu, lahko pa je v veliki meri posledica drugih sprememb na trgu nepremičnin, delno pa je vzrok za spremembe tudi gradnja v javno korist, ki lahko na vrednost nepremičnin v okolici vpliva pozitivno ali negativno.

Gradnjo v javnem interesu lahko izvaja država ali lokalne skupnosti. Zemljišča oziroma nepremičnine za namen javne koristi lahko pridobijo z odkupom na trgu nepremičnin, kar je prioriteta možnost ali s sporazumnim odkupom določene nepremičnine, ki se sicer ne prodaja na trgu nepremičnin. Če nobena od teh možnosti ni na voljo, lahko država ali lokalna skupnost prisilno odvzame lastninsko pravico nad nepremičnino.

Prisilni odvzem lastninskih pravic nad nepremičnino oziroma razlastitev lahko država ali lokalna skupnost izvede, če je za to izkazana javna korist, in če država oziroma lokalna skupnost ne razpolaga z nobeno drugo nepremičnino, ki bi lahko služila istemu namenu.

Ob razlastitvi je lastnik nepremičnine oziroma razlastitveni zavezanec upravičen do izplačila odškodnine za razlaščeno nepremičnino oziroma do nadomestne nepremičnine. (ZUreP-1)

V primeru, da se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe. Smiselno se enaka določila uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca. Če lastnik ne sprejme odškodnine v obliki nadomestne nepremičnine, se mu odškodnina izplača v obliki denarja.

Odškodnina zajema vrednost razlaščene nepremičnine in stranske stroške, ki predstavljajo selitvene stroške, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine. (ZUreP-1)

Lokacija objektov, ki so zgrajeni v javnem interesu lahko zelo pomembno vpliva tudi na vrednost drugih nepremičnin v bližini. Še posebej ima lahko cestna infrastruktura velik vpliv na storitvene dejavnosti, kot sta na primer trgovske in gostinske storitve. Velikokrat sem že zasledila primer v Sloveniji in v tujini, da je šlo trgovsko ali gostinsko podjetje v stečaj, ker se je spremenil dostop do nepremičnine, zaradi izgradnje nove ceste, hitre ceste, avtoceste in ni bilo več direktne povezave do podjetja, ali pa se je zmanjšal donos nepremičnine zaradi omenjenih sprememb. Zaradi izgradnje nove cestne infrastrukture se promet preusmeri in direktno mimo podjetja promet ne teče več. Tudi če se naredi nov dostop, na primer poseben izvoz na avtocesti, je obiskovalcev manj in promet upade. Izgradnja cestne infrastrukture ima lahko torej velik vpliv na nepremičnine v okolici.

2 NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA

2.1 NAMEN

Namen diplomske naloge je analizirati vpliv gradnje v javno korist na vrednost nepremičnine, ki se razlašča, in drugih nepremičnin v okolici. Analizirala bom upoštevanje stranskih stroškov pri določanju odškodnine za razlaščeno nepremičnino oziroma v primerih odkupa za namen gradnje v javno korist, še posebej zmanjšanje vrednosti preostale nepremičnine. Ugotavljal bom, kako zmanjšanje vrednosti nepremičnine ocenjujejo cenilci. Poleg tega me bo zanimalo, ali ima gradnja v javnem interesu vpliv na vrednost okoliških nepremičnin, oziroma ali je ta vpliv pozitiven ali negativen.

2.2 OBRAVNAVANO OBMOČJE

V diplomski nalogi bom obravnavala primere z območja občin Ljutomer, Ormož in Ptuj.

2.2.1 Občina Ljutomer

Občina Ljutomer obsega severovzhodni predel Slovenskih goric ter del zahodnega območja Panonskega oboda tako, da sta v občini dva geografsko in gospodarsko povsem različna predela. Severovzhodni je izrazito ravninski s polji, travniki, gozdovi manjših površin ter z večjimi strjenimi naselji in jugozahodni izrazito gričevnat predel z vinogradi, gozdovi in raztresenimi naselji. Nadmorska višina se giblje od 170 m v ravnini in do 352 m v gričevju. (http://obcinaljutomer.si/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=26 (28.03.2011))



Slika 1: Lega občine Ljutomer v Sloveniji

(Vir: http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Obcine_Slovenija_2006_Ljutomer.svg (28.03.2011))

Občina obsega 44 naselij (Babinci, Bodislavci, Branoslavci, Bučkovci, Cezanjevci, Cuber, Cven, Desnjak, Drakovci, Globoka, Godemarci, Gresovščak, Grlava, Ilovci, Jeruzalem, Krapje, Krištanci, Kuršinci, Ljutomer, Mala Nedelja, Mekotnjak, Moravci v Sl. Goricah, Mota, Noršinci pri Ljutomeru, Nunska Graba, Plešivica, Podgradje, Precetinci, Presika, Pristava, Radomerje, Radomerščak, Radoslavci, Rinčetova Graba, Sitarovci, Slamnjak, Sp. Kamenščak, Stara cesta, Stročja vas, Šalinci, Vidanovci, Vogričevci, Zg. Kamenščak, Železne Dveri), katera so razdeljena v 9 krajevnih skupnosti.

(http://obcinaljutomer.si/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=26
(28.03.2011))

V občini so 4 osnovne šole s 1.167 učenci, srednja šola - gimnazija, katero obiskuje 620 dijakov, glasbena šola z 240 učenci ter vrtci, v katere je vključenih 397 otrok.
(http://obcinaljutomer.si/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=26
(28.03.2011))

Najpomembnejše gospodarske dejavnosti Občine Ljutomer so: kmetijstvo, vinogradništvo, živilsko-predelovalna, tekstilna in lesno-predelovalna industrija, trgovina, gostinstvo in turizem, gradbeništvo ter druge storitve. V Občini Ljutomer je izredno bogata tradicija obrtništva, saj je registriranih preko 350 obrtnikov, samostojnih podjetnikov in malih podjetij. Dejavnosti obrtnikov sledijo dejavnostim podjetij, obstajajo pa tudi druge pomembne in

zanimive dejavnosti, kot so: prevoznništvo, kovaštvo, domača in umetna obrt, pekarstvo in druge.

(http://obcinaljutomer.si/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=26
(28.03.2011))

V občini Ljutomer je od skupno 5.705 aktivnih prebivalcev, zaposlenih 4.615, od tega je 322 kmetovalcev.

(http://obcinaljutomer.si/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=26
(28.03.2011))



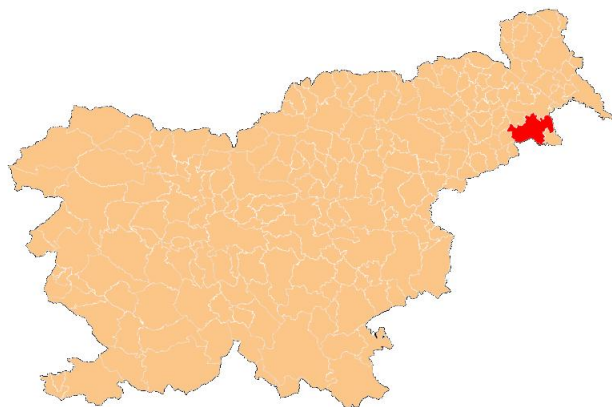
Slika 2: Grb občine Ljutomer

(Vir: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/sl/5/53/Ob%C4%8Dina_Ljutomer_grb.gif
(28.03.2011))

Občina Ljutomer se razprostira na površini 107,2 m². Ob popisu prebivalstva 2002 je imela občina 11.720 prebivalcev, od tega 5.733 moških in 5.987 žensk. Povprečna starost občanov je bila 41,45 let. Na osebo je v občini pripadlo povprečno 29,60 m² stanovanjskih površin. V občini je bilo 3.906 gospodinjstev in 3.370 družin. Ob zadnjem popisu je bilo med prebivalci občine Ljutomer 5.705 delovno aktivnih prebivalcev, od tega 1.090 brezposelnih. Povprečna plača je avgusta 2003 znašala bruto 196.283 SIT, neto pa 128.831 SIT. Število študentov je bilo 356. (http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ljutomer (28.3.2011))

2.2.2 Občina Ormož

Občina Ormož je del Prlekije - pokrajine med Muro in Dravo – leži med slovensko-hrvaško mejo ter Gornjo Radgono in Ptujem. Ormož zajema širše ozemlje z ravnino in gričevjem. Arheološka odkritja uvrščajo kraj med največja srednjeveška prazgodovinska najdišča. Številne stavbe so zgodovinsko pomembne, kot so turška, mestna in ogrska vrata. Lepo urejene so parkovne in zelene površine ter športni park z bazenom. Zgledno vzdrževani so mnogi spomeniki. (<http://www.ormoz.si/Podrocje.aspx?id=348> (28.03.2011))



Slika 3: Lega občine Ormož v Sloveniji

(Vir: http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Obcine_Slovenija_2006_Ormoz.svg (28.03.2011))

Občina obsega 59 naselij (Bresnica, Cerovec Stanka Vraza, Cvetkovci, Dobrava, Dobrovščak, Drakšl, Frankovci, Gomila pri Kogu, Hajndl, Hardek, Hermanci, Hujbar, Hum pri Ormožu, Ivanjkovci, Jastrebc, Kajžar, Kog, Krčevina, Lačaves, Lahonci, Lešnica, Lešniški Vrh, Libanja, Litmerk, Loperšice, Lunovec, Mali Brebrovnik, Mihalovci, Mihovci pri Veliki Nedelji, Miklavž pri Ormožu, Ormož, Osluševci, Pavlovci, Pavlovski Vrh, Podgorci, Preclava, Pušenci, Ritmerk, Runeč, Senešci, Sodinci, Spodnji Ključarovci, Stanovno, Strezetina, Strjanci, Strmec pri Ormožu, Šardinje, Trgovišče, Veličane, Velika Nedelja, Veliki Brebrovnik, Vičanci, Vinski Vrh, Vitan, Vodranci, Vuzmetinci, Zasavci, Žerovinci, Žvab), katera so razdeljena v 6 krajevnih skupnosti.

(http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ormo%C5%BE (28.03.2011))



Slika 4: Grb občine Ormož

(Vir: http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Ob%C4%8Dina_Ormo%C5%BE_grb.gif
(28.03.2011))

Občina Ormož se razprostira na površini 212,4 m². Ob popisu prebivalstva 2002 je imela občina 17.095 prebivalcev, od tega 8.387 moških in 8.708 žensk. Povprečna starost občanov je bila 39,46 let. Na osebo je v občini pripadlo povprečno 30,88 m² stanovanjskih površin. V občini je bilo 5.589 gospodinjstev in 4.856 družin. Ob zadnjem popisu je bilo med prebivalci občine Ormož 8.219 delovno aktivnih prebivalcev, od tega 1.278 brezposelnih. Povprečna plača je avgusta 2003 znašala bruto 192.756 SIT, neto pa 125.863 SIT. Število študentov je bilo 514. (http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ormo%C5%BE (28.03.2011))

2.2.3 Občina Ptuj

Ptuj je ena od 11 mestnih občin v Republiki Sloveniji. Leži v Podravju. Na zahodu meji na Hajdino in Starše, na severozahodu na Duplek, na severu na Lenart in Destrnik, na vzhodu na Juršince in Dornavo, na jugozahodu na Markovce, ter na jugu na Videm. Središče mestne občine je mesto Ptuj, ki je osmo največje mesto v Sloveniji.

(http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ptuj (28.03.2011))



Slika 5: Lega občine Ptuj v Sloveniji

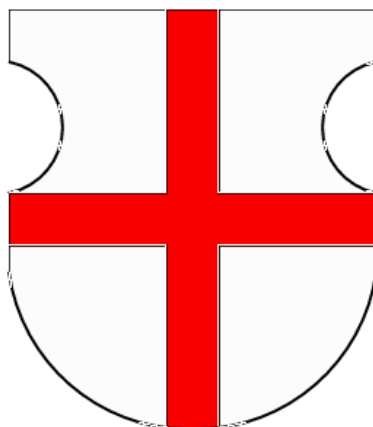
(Vir: http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Karte_Ptuj_si.png (28.03.2011))

Občina Ptuj obsega 10 naselij (Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurbergu, Mestni Vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja), katera so razdeljena v 8 četrtnih skupnosti. (http://www.ptuj.si/splosno_o_ptuju (28.03.2011))

V Mestni občini Ptuj se je v zadnjih letih razvilo veliko število majhnih in srednje velikih podjetij, ki postajajo čedalje pomembnejši nosilec razvoja občine, ustvarjajo pa tudi nova delovna mesta in se lahko pohvalijo z nekaj uveljavljenimi blagovnimi znamkami. Tako je v Mestni občini Ptuj (podatki AJ PES-a za leto 2005) 448 gospodarskih družb, od tega večina, kar 426, majhnih, 15 srednjih in 7 velikih družb. Po številu zaposlenih in po vrednosti aktive v letu 2005 je najpomembnejše področje v Mestni občini Ptuj predelovalna dejavnost. Družbe s tega področja zaposlujejo več kot tretjino delavcev in razpolagajo s 40 odstotki vseh sredstev v občini. Po številu družb in po doseženi vrednosti čistih prihodkov od prodaje so v ospredju družbe storitvenih dejavnosti, med njimi izstopa področje trgovine, popravil motornih vozil in izdelkov široke porabe. Na tem področju deluje 158 družb (35,3 %), ki skupaj ustvarijo polovico čistih prihodkov od prodaje, prav tako pa zaposlujejo slabo tretjino delavcev. (<http://www.ptuj.si/gospodarstvo> (28.03.2011))

Na območju Mestne občine Ptuj deluje pet osnovnih šol, več srednjih šol in visokošolsko središče. Na Ptujju pa deluje tudi ljudska univerza. Dijaki, ki se šolajo na Ptujju in prihajajo iz

bolj oddaljenih krajev, pa lahko bivajo v dijaškem domu. Znanja željni lahko obiščejo knjižnico. Možnost je ponujena tudi tistim, ki se želijo glasbeno izobraževati. (<http://www.ptuj.si/izobrazevanje> (28.03.2011))



Slika 6: Grb občine Ptuj

(Vir: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Ptuj-grb.png> (28.03.2011))

Občina Ptuj se razprostira na površini 66,7 m². Ob popisu prebivalstva 2002 je imela občina 23.957 prebivalcev, od tega 11.203 moških in 12.039 žensk. Povprečna starost občanov je bila 36,65 let. Na osebo je v občini pripadlo povprečno 29,94 m² stanovanjskih površin. V občini je bilo 8.303 gospodinjstev in 6.780 družin. Ob zadnjem popisu je bilo med prebivalci občine Ptuj 11.590 delovno aktivnih prebivalcev, od tega 2.168 brezposelnih. Povprečna plača je avgusta 2003 znašala bruto 224.448 SIT, neto pa 144.142 SIT. Število študentov je bilo 898. (http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ptuj (28.03.2011))

2.2.4 Pregled statističnih podatkov vseh obravnavanih občin

V preglednici sem prikazala statistične podatke za vse tri obravnavane občine, Občino Ljutomer, Občino Ormož in Občino Ptuj, zaradi boljše preglednosti in lažje primerjave.

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov med obravnavanimi občinami

	Ljutomer	Ormož	Ptuj
Površina občine	107,2 m ²	212,4 m ²	66,7 m ²
Število prebivalcev	11.720	17.095	23.957
Število moških	5.733 (49 %)	8.387 (49 %)	11.203 (47 %)
Število žensk	5.987 (51 %)	8.708 (51 %)	12.039 (50 %)
Povprečna starost občanov	41,45 let	39,46 let	36,65 let
Stanovanjska površina na osebo	29,60 m ²	30,88 m ²	29,94 m ²
Število gospodinjstev	3.906	5.589	8.303
Število družin	3.370	4.856	6.780
Število delovno aktivnih	5.705 (49 %)	8.219 (48 %)	11.590 (48 %)
Število brezposelnih	1.090 (9,3 %)	1.287 (7,5 %)	2.168 (9,0 %)
Povprečna plača (bruto)	196.283 SIT	192.756 SIT	224.448 SIT
Povprečna plača (neto)	128.831 SIT	125.863 SIT	144.142 SIT
Število študentov	356 (3,0 %)	514 (3,0 %)	898 (3,7 %)

(Vir: http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ljutomer,
http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ormo%C5%BE,
http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ptuj (28.03.2011))

Po velikosti je občina Ptuj s 66,7 m² površine najmanjša med vsemi tremi občinami, vendar je imela ob popisu prebivalstva 2002 največje število prebivalcev (23.957). Največja po velikosti je občina Ormož z 212,4 m² površine in je imela ob popisu prebivalstva 2002 17.095 prebivalcev. Občina Ljutomer ima površino 107,2 m² in je imela ob popisu prebivalstva 2002 11.720 prebivalcev.

Povprečna starost občanov je bila ob popisu 2002 najnižja v občini Ptuj (36,65 let), najvišja pa v občini Ljutomer (41,45 let). V občini Ormož je bila ob popisu 2002 povprečna starost občanov 39,46 let.

Najvišja povprečna plača je bila avgusta 2003 v občini Ptuj (224.448 SIT bruto in 144.142 SIT neto). V občinah Ljutomer in Ormož je bila avgusta 2003 povprečna plača podobna.

Vsi ostali podatki so si med občinami zelo podobni, če gledamo podatke glede na delež prebivalstva v posamezni občini.

2.3 VIRI PODATKOV

Primere cenitev za postopke razlastitve sem pridobila na upravnih enotah obravnavanih območij, na Upravni enoti Ormož in na Upravni enoti Ptuj. Primere cenitev za odkup pred razlastitvijo zaradi gradnje v javno korist pa sem pridobila na občinah obravnavanih območij, na Občini Ljutomer, na Občini Ormož in na Občini Ptuj.

Podatke o izvedenih transakcijah z nepremičninami na obravnavanih območjih v preteklih letih sem pridobila iz Evidence trga nepremičnin na spletu.

Mnenja prebivalcev obravnavanega območja in sosednjih lastnikov posameznih primerov sem pridobila s pomočjo izvedenih anket, ki sem jih sestavila sama.

2.4 ČAS IN VALUTA

Od primera do primera se datum vrednotenja razlikuje, saj so analizirani primeri iz različnih let. Pri vsakem primeru sem posebej opredelila, v katero časovno obdobje spada.

Nekatere vrednosti v posameznih primerih so podane v evrih [EUR], nekatere pa še v slovenskih tolarjih [SIT]. Vrednosti sem preračunala v evre po centralnem paritetnem tečaju – 1 EUR = 239,640 SIT.

2.5 METODA DELA

Na začetku sem pregledala Zakon o urejanju prostora (UL RS, št. 110/2002), predvsem tisti del, kjer je podrobneje obravnavano pridobivanje zemljišč za gradnjo v javno korist. Preučila sem, kakšen je postopek razlastitve in določitve odškodnine v Republiki Sloveniji in kakšen je postopek določitve odškodnine v Zvezni republiki Nemčiji ter v Republiki Poljski. Nato sem pridobila podatke o gradnjah v javno korist v omenjenih občinah, torej podatke in cenitvena poročila o odkupljenih zemljiščih s strani občine, kjer se namerava graditi, ali je že zgrajen objekt v javnem interesu. Prav tako sem pridobila cenitvena poročila v primerih razlastitev v omenjenih občinah na upravnih enotah. Vsak primer sem posebej preučila in analizirala. Zanimala me je predvsem določitev odškodnine, torej kako se je določila vrednost nepremičnine in kaj se je upoštevalo pri stranskih stroških, če so bili upoštevani, v primerih razlastitev. Potem sem podrobno analizirala in predstavila primere odkupov za namen gradnje v javno korist. Nato sem zbrala in analizirala podatke o opravljenih transakcijah z nepremičninami na omenjenih območjih, ki sem jih pridobila iz Evidence trga nepremičnin. Zbrala sem podatke iz različnih časovnih obdobj in iz različnih lokacij ter jih primerjala med seboj in analizirala relativne spremembe vrednosti nepremičnin v nekem kraju in v nekem obdobju. Ugotavljala sem, ali so spremembe vrednosti zgolj posledica sprememb na nepremičninskem trgu, ali so na spremembo vrednosti vplivali še kateri drugi dejavniki, kot je na primer gradnja v javno korist. Izvedla sem tudi anketo med lastniki okoliških nepremičnin in ostalimi prebivalci obravnavanega območja glede predstavljenih primerov. Na podlagi anket sem predstavila in analizirala odziv okoliških lastnikov zemljišč in ostalih prebivalcev na gradnjo posameznih objektov. Zanimalo me je, ali vrednost nepremičnin v okolici zaradi gradnje v javno korist ostaja enaka, ali se zniža, ali zviša.

Okoliške lastnike sem anketirala po telefonu. Poiskala sem podatke o lastnikih in telefonske številke v telefonskem imeniku. Večina lastnikov se je odzvala in na vprašanja odgovorila. Anketo za ostale prebivalce obravnavanega območja pa sem izdelala s pomočjo spletnega orodja Fluid Surveys. Potem sem povezavo do ankete poslala na elektronske naslove prijateljev iz obravnavanega območja. Ti so mi pomagali in povezavo posredovali še naprej do svojih prijateljev iz obravnavanega območja.

Najprej sem izvedla osnovno statistično analizo vzorca (opisno statistiko), potem sem s pomočjo testa H_i^2 testirala, ali so razlike med mnenjem okoliških lastnikov in ostalimi prebivalci obravnavanega območja statistično značilne ali ne.

H_i^2 test je statistični test za preizkušanje domnev oziroma ugotavljanje značilnih razlik med posameznimi skupinami vzorca. Preizkus domneve ali test pa je vsak postopek, po katerem lahko na temelju vzorca slučajne spremenljivke $X(x_1, x_2, \dots, x_n)$ ničelno domnevo zavrremo ali ne. (Turk, 2009)

Domnevo preizkusimo po naslednjem postopku (Turk, 2009):

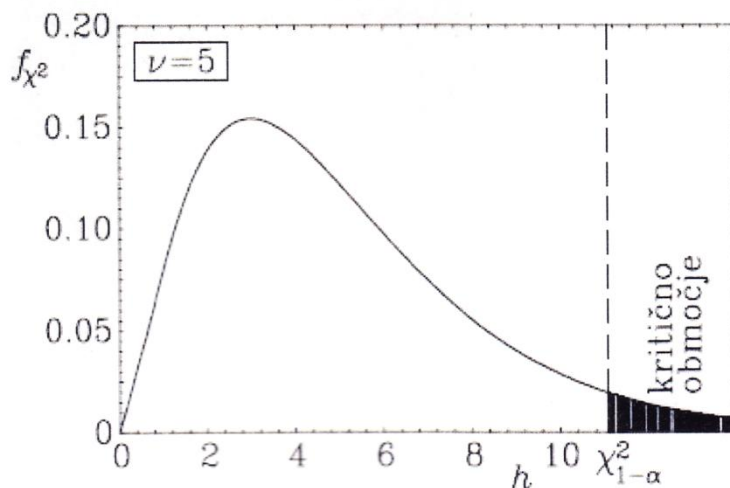
1. Postavimo ničelno in alternativno domnevo o parametru:
 H_0 : ničelna domneva (je domneva, ki jo v danih okoliščinah želimo preizkusiti),
 H_1 : alternativna domneva (je domneva, ki je z ničelno domnevo nezdržljiva).
2. Izberemo statistiko, ki ustreza ničelni domnevi in določimo njeno porazdelitev.
3. Izberemo tveganje oziroma stopnjo značilnosti α . Na osnovi tveganja in porazdelitve statistike določimo meje kritičnega območja.
4. Na vzorčnih podatkih izračunamo vrednost statistike.
5. Sklep:
 - Vrednost statistike pade v kritično območje (območje zavrnitve ničelne domneve), ničelno domnevo zavrremo in sprejmemo alternativno domnevo ob tveganju α .
 - Če vrednost statistike ne pade v kritično območje, ničelne domneve ne moremo zavrniti ob tveganju α .

Ta test lahko uporabimo pri preizkušanju zelo različnih domnev. Rezultate meritev oziroma vzorec $(X_j, j = 1, \dots, n)$ razvrstimo v k razredov. Tako dobimo opazovana števila elementov v posameznem razredu \hat{n}_i , kjer je $i = 1, \dots, k$. Ob predpostavki, da velja ničelna domneva, lahko določimo teoretično število elementov v posameznem razredu n_i , kjer je $i = 1, \dots, k$. (Turk, 2009)

H_0 : Vzorec je skladen s predpostavko,

H_1 : Vzorec ni skladen s predpostavko.

Statistika $H = \sum_{i=1}^k \frac{(n_i - \hat{n}_i)^2}{n_i}$ se porazdeljuje po porazdelitvi χ^2 z $\nu = k - p - 1$ prostostnimi stopnjami, kjer je p število parametrov, ki smo jih ocenili iz vzorca. χ^2 -test najpogosteje uporabljamo pri preizkušanju, ali vzorec ustreza predpostavljene porazdelitvi, pa tudi pri preizkušanju statistične odvisnosti. (Turk, 2009)



Grafikon 1: Graf χ^2 porazdelitve (Turk, 2009)

Območje zavrnitve ničelne domneve je $[\chi^2_{1-\alpha}, \infty)$ (grafikon 1). Če je statistika H večja od $\chi^2_{1-\alpha}$, ničelno domnevo zavrnamo in trdimo, da vzorec ni skladen s predpostavko. (Turk, 2009)

Pred izvedbo vsakega testa sem si zastavila 2 hipotezi:

H_0 : Statistično značilne razlike ni,

H_1 : Statistično značilna razlika je.

Stopnjo tveganja sem prevzela že prednastavljeno v programu SPSS ($\alpha = 5\%$). Stopnja tveganja $\alpha = 5\%$ spada med običajne stopnje tveganja. V primeru, da je bila izračunana vrednost statistike H večja od 5 %, sem ničelno hipotezo H_0 potrdila s stopnjo gotovosti 95 %, če pa je bila izračunana vrednost statistike H manjša od 5 %, sem hipotezo H_0 ovrgla in potrdila alternativno hipotezo H_1 s stopnjo gotovosti 95 %.

3 IZHODIŠČA ZA ANALIZO

3.1 ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-1)

V tretjem razdelku Zakona o urejanju prostora (UL RS, št. 110/2002) je opredeljeno vse v zvezi s postopkom razlastitve in omejitve lastninske pravice.

Zakon pravi, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi. Razlastitev je dopustna le v javno korist pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna, da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino, in da država oziroma občina ne razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg istega namena.

V zakonu je zapisano, da se nepremičnina lahko razlasti za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture, za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva, za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj ter za rekonstrukcije in rušitve po predpisih o graditvi objektov na zgoraj naštetih objektih.

Javna korist za nepremičnine je izkazana, če so predvidene v državnem oziroma občinskem lokacijskem načrtu oziroma kadar je načrtovana rekonstrukcija oziroma rušitev v skladu s prostorskim redom občine.

Zakon navaja, da pripada lastniku za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina. Odškodnina obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in stranske stroške povezane z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

3.2 POSTOPEK RAZLASTITVE IN DOLOČITEV ODŠKODNINE V SLOVENIJI

Okoliščine za odvzem ali omejitev lastninske pravice in uvajanje služnosti v korist določene družbene skupnosti na račun posameznika se razlikujejo med pravnimi sistemi (državami), na splošno pa se postopki izvajajo predvsem v naslednjih primerih (Ferlan et al., 2009):

- razlastitev (prisilni odkup) v javno korist, kjer bo nova vrednost rabe nepremičnin zaradi javne koristi večja od dosedanje, vendar pa skladno z načrtovanjem rabe zemljišč in ob povračilu ustrezne kompenzacije, ki se navadno določa na podlagi verjetne tržne vrednosti nepremičnine in morebitnih stroškov z razlastitvijo;
- razlastitev zaradi sodnega sklepa, prodaje hipotek, stečaja ali neplačevanja davčnih obveznosti (obvezna prodaja – izvršba);
- razlastitev zaradi neustreznega vzdrževanja nepremičnine (propadanje stavb, spomenikov, naravnih ali kulturnih znamenitosti, onesnaževanja okolja itd.);
- razlastitev zaradi potreb sanacije posledic naravnih nesreč, za zagotavljanje varnosti v primeru vojne ogroženosti itd;
- razlastitev zaradi spremembe dolgoročnega najemnega v lastniško razmerje;
- posredne kompenzacije zaradi omejitev v zvezi z načrtovanjem ali spremenjene rabe oziroma višje sile itd. oziroma kot ocena neposredno in/ali posredno povzročene škode.

Lastninska pravica torej nikakor ni neomejena. Lastnik lahko izvršuje svojo lastninsko pravico tako, da ne krši pravic drugih posameznikov ali zakona. Pri omejitvah lastninske pravice lahko ločimo med tistimi, ki so naložene v javnem interesu ter tistimi, ki nastanejo po volji lastnika. Tu je treba omeniti ustavo, ki v 67. členu predpisuje, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Omejevanje lastninske pravice za druge namene ni dopustno. (Šubic-Kovač, 2010)

Ustavne določbe v Republiki Sloveniji, ki se nanašajo na lastnino, zapovedujejo polno odškodnino, ki zajema celotno izgubo. Z obsegom mora razlastitvenemu zavezancu omogočati, da vzpostavi premoženjsko stanje, enakovredno prejšnjemu, in da na trgu lahko

pridobi enakovredno nepremičnino. To pomeni, da mora biti razlaščenca izplačana višina odškodnine, ki pomeni vsoto tržne vrednosti v trenutku izplačila in stranskih stroškov v trenutku izplačila. Sicer se ne upošteva dejstvo, da se razlaščenca zagotovi denarna odškodnina, s katero se ohranja vrednost njegovega premoženja. (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi, ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. Razlastitev, ki jo določa ZUreP-1, predstavlja popoln odvzem lastninske pravice na nepremičnini in hkrati zadnjo možnost pri pridobivanju nepremičnin za gradnjo v javno korist.

Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna, in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za doseg istega namena. (ZUreP-1)

Odškodnina, ki pripada lastniku oziroma razlastitvenemu zavezancu obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in stranske stroške povezane z razlastitvijo. Vrednost nepremičnine ocenjujejo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženi cenilci gradbene in kmetijske stroke ter cenilci nepremičnin s certifikatom Agencije Republike Slovenije za pospeševanje prestrukturiranja gospodarstva in spodbujanje prenove podjetij, pri čemer uporabljajo strokovne standarde za področje ocenjevanja nepremičnin. Poleg strokovnih standardov se upoštevajo tudi namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, če ta obstaja in se nanaša na nepremičnino, ki se razlašča. (ZUreP-1)

Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti (MSOV) navaja, da je tržna vrednost vrednostna podlaga za ocenjevanje vrednosti, opravljena pri prisilnem prevzemu, kamor uvršča pravico

prisilnega odkupa oziroma razlastitvene postopke. Ob upoštevanju ustave in MSOV lahko torej ugotovimo, da je lahko ocenjevana vrednost v primeru odškodnine le tržna vrednost. To je ugotovilo tudi višje sodišče v Kopru (VSK sklep 1 Cp 963/2000), ko je ugotovilo, da »Pritožnica pravilno ugotavlja, da sodišče prve stopnje ni upoštevalo pravih kriterijev pri odmeri odškodnine za razlašeno zemljišče. V primeru razlastitve je mogoče upoštevati le tržno vrednost zemljišča ob začetku razlastitvenega postopka.« Žal so cenilci tudi po letu 1991 v primerih razlastitve velikokrat določali administrativno vrednost, torej netržno vrednost nepremičnine, kot podlago za določanje odškodnine. (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

Poleg tržne vrednosti se v odškodnini za razlašeno nepremičnino upoštevajo stranski stroški. Med tovrstne stroške sodijo zlasti stroški selitve, dobiček, ki ga je razlašenec izgubil v času selitve in morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine. Nadomestilo stroškov 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 lastnikov 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 dvorišča ali vrta. Poleg substančne izgube namreč odvzem zajetnega dela vrta okoli stanovanjske hiše lahko zmanjša vrednost preostalega dela. (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

Pri opredelitvi namembnosti zemljišča pri vrednotenju za namene razlastitve se, časovno gledano, upošteva namembnost zemljišča pred opredelitvijo zemljišča za namen, za katerega se razlašča. 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.« (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

Tržna vrednost se v splošnem ocenjuje po treh klasičnih pristopih: na podlagi primerjave cen podobnih nepremičnin (metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, metoda multiplikatorjev), na podlagi donosa (metoda kapitalizacije celotnega donosa, metoda diskontiranja prihodnjih donosov) in na podlagi stroškov (metoda stroškov). Način ocenjevanja tržne vrednosti zemljišč obstoječih javnih cest za namene pravnega prometa ima sicer tudi podlago v teh pristopih, vendar je nekoliko specifičen. (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

Pri pravnem prometu zemljišč kategoriziranih cest gre za oddvojitve celega ali dela zemljišča od neke gospodarske celote. Pri oddvojitvi celega zemljišča se uporabljajo splošne metode vrednotenja stavbnih zemljišč, pri oddvojitvi dela zemljišča pa specifične metode vrednotenja stavbnih zemljišč. Najsplošnejša in najbolj uporabna za te namene je diferenčna metoda. (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

Diferenčna metoda se uporablja pri vrednotenju samo dela zemljišča, ki se odvzame lastniku zemljišča, tako da se ceni vrednost celotnega zemljišča pred odvzemom dela zemljišča in vrednost zemljišča, ki ostane lastniku po odvzemu dela zemljišča. Razlika je vrednost odvzetega dela zemljišča in vključuje vse prednosti in pomanjkljivosti zaradi zmanjšanja preostalega zemljišča oziroma oddvojitve dela zemljišča. Napačno je namreč ocenjevati samo vrednost oddvojenega dela zemljišča, saj v to vrednost ne moremo vključiti vseh prednosti in pomanjkljivosti, ki jih oddvojitve zemljišča prinaša za lastnika preostalega zemljišča. (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

Z diferenčno metodo se lahko oceni odškodnina za izgubo lastninske pravice na delu zemljišča na dva načina:

1. način: Celotna odškodnina za del zemljišča je vsota tržne vrednosti dela zemljišča in odškodnine za morebitne prednosti oziroma pomanjkljivosti, ki so posledica te oddvojitve in vplivajo na vrednost preostalega dela zemljišča ter drugih stranskih stroškov, ki se ocenijo na podlagi dokazil.

2. način: Celotna odškodnina je vsota razlike med tržno vrednostjo celotnega zemljišča in tržno vrednostjo preostalega zemljišča ter drugih stranskih stroškov, ki se ocenijo na podlagi dokazil.

Prednost je na primer, če se zaradi oddvojitve dela zemljišča lahko preostalo zemljišče priključi na novo infrastrukturo, pomanjkljivost, če je na primer zaradi oddvojitve zmanjšana uporabnost preostalega dela zemljišča za posamezen namen. (Šubic-Kovač in Rakar, 2010)

3.3 IZKUŠNJE IZ TUJINE

Preučila sem dva članka v angleščini, in sicer enega glede določanja pravične odškodnine ob pridobivanju zemljišč v javnem interesu v Republiki Poljski in drugega glede določanja primerne odškodnine pri razlastitvi v Zvezni republiki Nemčiji.

Walacik, M. in Zrobek, S. (2010) v članku opisujeta, kako se določa pravična odškodnina ob pridobivanju zemljišč za javne interese v Republiki Poljski.

Na Poljskem določajo odškodnino ob pridobivanju zemljišč v javnem interesu naslednji pravni akti:

- Akt upravljanja zemljišč z dne 21.8.1997 (z dopolnili),
- Podrobni principi priprave in izvedbe investicijskih projektov za izgradnjo javnih cest z dne 10.4.2003 (z dopolnili),
- Vladna direktiva z dne 21.9.2004, ki se nanaša na oceno zemljišč in pripravo cenitvenega poročila (z dopolnili).

Glede na akte imajo pravico do obvezne odškodnine ob pridobivanju zemljišč za javne interese:

- lastniki zemljišč,
- imetniki služnostnih pravic,
- imetniki drugih pravic na zemljiščih.

Vsota odškodnine se določi glede na stanje in vrednost zemljišča na dan sprejetja odločitve o razlastitvi. Osnova za odškodnino je tržna vrednost nepremičnine.

Najpomembnejše, kar mora cenilec upoštevati pri določanju tržne vrednosti lastnine, je:

- vrsta nepremičnine,
- raba nepremičnine,
- lokacija,
- infrastruktura in
- cene podobnih nepremičnin.

Tržna cena nepremičnine se določi glede na trenutno rabo nepremičnine v primeru, da se njena vrednost po razlastitvi ne bi zvišala. Če se zviša, se tržna cena določi glede na vrsto rabe nepremičnine po razlastitvi. Znesek odškodnine, ki zadeva stanovanjske objekte, ne sme poslabšati življenjskih razmer lastnikov.

Tržne vrednosti se ne ocenjuje v primeru, ko se nepremičnina zaradi svojih značilnosti ali uporabe ne prodaja na trgu. V teh primerih je osnova za odškodnino vrednost, ki jo dobimo tako, da seštejemo tržno vrednost nezazidane parcele in stroškovno vrednost preostalih elementov nepremičnine. Tržna vrednost nezazidane parcele se določi s pomočjo metode primerljivih prodaj, vrednost ostalih elementov nepremičnine pa se oceni s stroškovnim pristopom.

Vsa predstavljena pravila pa ne veljajo vedno, poljska zakonodaja dovoljuje izjeme. Prva skupina izjem je zajeta v Aktu o upravljanju zemljišč. Povezane so z oceno tržne vrednosti področij prekritih z gozdom, nasadov trajnic in letnega pridelka. Pri teh nepremičninah se v vsoto odškodnine vključi tudi izgubljeni zaslužek.

Med postopkom razlastitve lahko lastnik razlaščujočo zemljišče uporablja le, če z uporabo ne zvišuje višine odškodnine.

Če se lastninske ali služnostne pravice do zemljišča razlastijo in obstajajo še druge pravice vezane na zemljišče, se vrednost odškodnine zmanjša za vrednost, ki izhaja iz teh pravic.

Akt o podrobnih principih priprave in izvedbe investicijskih projektov za izgradnjo javnih cest dodaja še dve izjemi. Prva se nanaša na situacijo, ko gre za razlastitev zazidanih zemljišč. V tem primeru dobi lastnik dodatnih 10 000 zlotov (~ 2500 €) odškodnine. Druga izjema se nanaša na lastnike zemljišč, ki predajo svoja zemljišča v roku 30 dni od prejema obvestila o sprejetju odločitve o razlastitvi. V tem primeru se vsota odškodnine poveča za 5 %.

Akt o upravljanju zemljišč določa, da mora biti odškodnina izplačana v 14 dneh od dneva sprejetja odločbe o razlastitvi, ko je bila sprejeta dokončna odločba o odškodnini. Odškodnina se lahko izplača tudi v obliki nadomestne nepremičnine, če lastnik to sprejme. Razlika med višino določene odškodnine in vrednostjo nadomestne odškodnine se poravnava z doplačilom. Nepremičnina mora imeti podobne lastnosti kot razlaščen nepremičnina.

Voss, W. (2010) v članku opisuje, kako se določa primerna odškodnina pri razlastitvi v Zvezni republiki Nemčiji.

V članku je razložena vloga odškodnine v postopku razlastitve.

Položaj lastnika v postopku razlastitve opisuje teorija žrtvovanja. Pri razlastitvi lastnik žrtvuje premoženje v javno dobro. Osnovna ideja o odškodnini v primeru razlastitve zasebnega zemljišča je, da mora lastnik biti zmožen kupiti novo zemljišče s podobnimi lastnostmi in enake kakovosti, kot je bilo razlaščen zemljišče, in ima možnost uporabe tega zemljišča na novi lokaciji brez izgub. Zato mora odškodnina pokriti tržno vrednost zemljišča ob aktualnem datumu in dodatne stroške, ki jih ima lastnik pri vlaganju v novo primerljivo zemljišče in vzpostavljanju enakega posla ali življenjske situacije kot prej.

V nemškem sistemu razlastitve in odškodnine ima »razumna ponudba« velik pomen. Stranka, ki želi pridobiti zemljišče z razlastitvijo, je dolžna dati »razumno ponudbo« pred postopkom razlastitve. V nasprotnem primeru se postopek razlastitve ne začne. Če je bila ponudba na razumnem nivoju, vendar je lastnik zemljišča ni sprejel, ta ponudba določa mejo odškodnine v nadaljnjem. Posledično vsa povečanja vrednosti, ki se pojavijo po predstavitvi »razumne ponudbe«, ne bodo zajeta v odškodnino. Višje zvezno sodišče (BGH-Bundesgerichtshof) pravi, da mora biti dodatna oziroma višja odškodnina zaradi taktike zavlačevanja zavržena,

če je bila ponudba primerna. Lastnik zemljišča, ki zavlačuje, je na slabšem kot lastnik, ki proda svojo parcelo prostovoljno na podlagi razumne ponudbe. To pravilo zagotavlja resna pogajanja stranke pred uveljavitvijo postopka razlastitve in omogoča, da se razlastitvi izogne, kadarkoli je to mogoče.

Zahteva po odškodnini izhaja iz ustave. Obseg odškodnine zajema:

- izgubo lastninskih pravic zaradi razlastitve (izguba realnih sredstev),
- druge izgube v zvezi z nepremičnino med postopkom razlastitve (posledična škoda),
- spremembo vrednosti preostale nepremičnine.

Razlastitveni akti ločijo tri vrste odškodnine:

- denarno,
- v obliki nadomestne nepremičnine in
- z dodelitvijo drugih pravic.

Ker denarna odškodnina najbolj bremeni stranko, je lahko na zahtevo lastnika zemljišča odškodnina poplačana v obliki nepremičnine (primerna nadomestna nepremičnina) ali z dodeljevanjem drugih pravic. Odškodnina v obliki zemljišča je obvezna takrat, ko sta posej in preživetje lastnika odvisna od zemljišča. Vendar pa je najbolj običajna denarna odškodnina. Izplačana mora biti v enkratnem znesku, razen v primeru, ko stranka zahteva izplačilo v rednih obrokih.

Pri odškodnini je potrebno upoštevati prihodnji razvoj zemljišča, načrtovan na dan pred odločitvijo, ki je podlaga razlastitvi.

V nadaljevanju navajam samo primer odškodnine za posledične škode pri kmetijskih zemljiščih, ki jih v nalogi bolj podrobno obravnavam. Odškodnina za posledične škode pri kmetijskih zemljiščih je nadomestilo za težave ob obdelavi preostalih delov parcel zaradi premajhne velikosti, spremembe oddaljenosti od kmetije, spremembe dobička, najemnikov in morda podaljšanih poti. Odškodnina zaradi razpolovitve parcele se lahko oceni na podlagi tržnih analiz v povezavi med velikostjo kmetijskega zemljišča, kvalitete tal in cenami. Če

podatki iz tržnih analiz niso na voljo, se lahko uporabijo Smernice za kmetijske odškodnine (LandR). Preglednice in karte v smernicah zahtevajo vnos naslednjih podatkov:

- podatek ali je rez oziroma potek nove parcelacije vzporeden z mejami parcele,
- razmerje bočne dolžine pred rezom,
- razmerje odvzete velikosti v primerjavi s celotno velikostjo,
- nivo povračila za pridelek in
- trenutni nivo cene dela in cene strojev (posodobljeno na vsaki 2 leti).

Preglednice se razlikujejo za orano zemljo in travnato površino, razpolovitve se računajo kot dva reza ob strani.

V obeh primerih se v odškodnini upoštevajo stranski stroški, vendar na specifičen način. V Zvezni republiki Nemčiji so stranski stroški še posebej razdelani.

4 ANALIZA CENITVENIH POROČIL V PRIMERIH RAZLASTITVE

V nadaljevanju me bo zanimal način ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predmet razlastitve, v cenitvenih poročilih. Podrobno bom analizirala nekaj primerov cenitvenih poročil v postopku razlastitve. Podatke oziroma cenitvena poročila sem pridobila na upravnih enotah, in sicer na Upravni enoti Ormož in na Upravni enoti Ptuj.

Opisala in komentirala bom namen vrednotenja, metodo vrednotenja, predmet cenitve, datum cenitve in sam postopek, kako je cenilec prišel do končne vrednosti nepremičnine, za vsak posamezen primer.

4.1 PRIMER 1: GRADNJA AVTOCESTE NA ODSEKU SLIVNICA- DRAŽENCI

UE Ptuj, k.o. Draženci, zemljišče 65 m², kmetijsko zemljišče (njiva 5).

Namen vrednotenja je določitev odškodnine za nepremičnino, ki jo je potrebno odkupiti zaradi gradnje javne infrastrukture – avtoceste na odseku Slivnica-Draženci. Vrednost zemljišča je določena po administrativni metodi v skladu z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: EM). Upošteva se, da zemljišče ni v prostem prometu, ker je v postopku razlastitve.

Predmet cenitve je kmetijsko zemljišče - njiva 5. katastrskega razreda v površini 65 m², ki leži v katastrski občini Draženci. Cenitveno poročilo je bilo izdelano 14. aprila 2006.

Kot osnova za ocenitev se uporabi vrednost proizvodnje, ki na podlagi modelne kalkulacije povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za zadevno območje znaša: 86,79 SIT/m² in je usklajena na Društvu SIC kmet. Republike Slovenije.

Na podlagi 7. člena EM se osnovna vrednost kmetijskega zemljišča poveča še za določen odstotek, glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, katerih skupna vrednost ne more preseči 70 % osnovne vrednosti zemljišča. V konkretnem primeru se vrednost zemljišča zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov poveča za 55 %, in sicer:

- prometni položaj zemljišča	25 %
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč	5 %
- možnost strojne obdelave	10 %
- tržnost kmetije	10 %
- <u>zaščitenost kmetije</u>	<u>5 %</u>
- SKUPAJ	55 %

Ekonomski dejavniki in njihove maksimalne vrednosti so določene z EM. Za vsak posamezen primer cenilec sam presodi, kakšna je vrednost ekonomskih dejavnikov, vendar morajo biti te vrednosti v okviru dovoljenih vrednosti.

Skladno s 105. in 107. členom Zakona o urejanju prostora je lastnik poleg odškodnine za zemljišče upravičen tudi do povračila stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo. Lastniku je po razlastitvi ostal v lasti zmanjšan in funkcionalno okrnjen del zemljišča, zato se mu prizna povečanje stroškov za 10 % zaradi zmanjšane funkcionalnosti zemljišča, kar znaša 6,44 SIT/m². Prav tako kot ekonomske dejavnike tudi povečanje stroškov določi cenilec sam za vsak posamezen primer. V konkretnem primeru cenilec povečanja stroškov ni posebej argumentiral.

Zmanjšana vrednost preostalega zemljišča se izračuna tako, da se povečani stroški, izračunani za obdobje enega leta, kapitalizirajo s 5 % stopnjo donosnosti v trajno rento. Ta 5 % stopnja donosnosti je fiksno določena za Slovenijo in velja v vseh primerih.

V določenih primerih, pri večjih in neugodnejših posegih, kot je sredinsko presekanje zemljišča z malimi trikotnimi ostanki, se lahko stroški povečajo tudi do 50 % in več, vendar skupna višina izračunanih stroškov praviloma naj ne bi bistveno presegala vrednosti ustvarjenega čistega dohodka. Stroški se lahko povečajo za maksimalno 50 %, v nasprotnem primeru je na podlagi 99. člena Zakona o urejanju prostora in morebitni zahtevi lastnika

potrebno odkupiti celotno parcelo ob ustreznem znižanju oziroma opustitvi izračuna stroškov povezanih z razlastitvijo.

Ugotovljeno je bilo dejansko stanje na podlagi ogleda zemljišča. Tla so naplavina reke Drave in njenih pritokov, rodovitna, peščeno ilovnate matične osnove, na gramozni podlagi ter primerna za strojno obdelavo. Lega je ravninska z lahko dostopnostjo. Po katastrskih podatkih je predmetno zemljišče njiva 5. katastrskega razreda, z intenzivno obdelavo tekom let pa se je izboljšalo tako, da po stanju v naravi ustreza kvaliteti njive 4. katastrskega razreda.

Vrednost kmetijskega zemljišča na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi EM znaša skupaj 61.209,00 SIT oziroma 941,68 SIT/m².

Izračun stranskih stroškov, povezanih z razlastitvijo, znaša skupaj 5.860,00 SIT.

Vrednost odškodnine skupaj torej znaša 67.069,00 SIT oziroma 279,87 EUR. To pomeni 1031,83 SIT/m² oziroma 4,31 EUR/m².

Vrednost je preračunana po centralnem paritetnem tečaju – 1 EUR = 239,640 SIT.

4.2 PRIMER 2: GRADNJA HITRE CESTE HAJDINA-ORMOŽ

UE Ptuj, k.o. Ptuj, zemljišče 2615 m², kmetijsko zemljišče (njiva 3).

Namen vrednotenja je določitev odškodnine za nepremičnino, ki jo je potrebno odkupiti zaradi gradnje javne infrastrukture – navezovalne in priključne ceste mesta Ptuj pri gradnji hitre ceste na odseku Hajdina-Ormož. Vrednost zemljišča je določena po administrativni metodi v skladu z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: EM). Upošteva se, da zemljišče ni v prostem prometu, ker je v postopku razlastitve.

Predmet cenitve je kmetijsko zemljišče - njiva 3. katastrskega razreda v površini 2615 m², ki leži v katastrski občini Ptuj. Cenitveno poročilo je bilo izdelano 27. junija 2005.

Kot osnova za ocenitev se uporabi vrednost proizvodnje, ki na podlagi modelne kalkulacije povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za zadevno območje znaša: 85,28 SIT/m² in je usklajena na Društvu SIC kmet. Republike Slovenije.

Na podlagi 7. člena EM se osnovna vrednost kmetijskega zemljišča poveča še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, katerih skupna vrednost ne more preseči 70 % osnovne vrednosti zemljišča. V konkretnem primeru se vrednost zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov poveča za 50 %. Utemeljitev in razčlenitev vpliva ekonomskih dejavnikov cenilec ni navedel.

Stranski stroški pri cenitvi niso bili upoštevani.

Vrednost odškodnine skupaj znaša 2.676.086,00 SIT oziroma 11.167,11 EUR. To pomeni 1023,36 SIT/m² oziroma 4,27 EUR/m².

Vrednost je preračunana po centralnem paritetnem tečaju – 1 EUR = 239,640 SIT.

4.3 PRIMER 3: GRADNJA AVTOCESTE NA ODSEKU SLIVNICA-DRAŽENCI

UE Ptuj, k.o. Draženci, zemljišče 1560 m², kmetijsko zemljišče (njiva 3).

Namen vrednotenja je določitev odškodnine za nepremičnino, ki jo je potrebno odkupiti zaradi gradnje javne infrastrukture – avtoceste na odseku Slivnica-Draženci. Vrednost zemljišča je določena po administrativni metodi v skladu z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: EM). Upošteva se, da zemljišče ni v prostem prometu, ker je v postopku razlastitve.

Predmet cenitve je kmetijsko zemljišče - njiva 3. katastrskega razreda v površini 1560 m², ki leži v katastrski občini Draženci. Cenitveno poročilo je bilo izdelano 12. avgusta 2009.

Kot osnova za ocenitev se uporabi vrednost proizvodnje, ki na podlagi modelne kalkulacije povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za zadevno območje znaša: 0,406 EUR/m² in je usklajena na Društvu SIC kmet. Republike Slovenije.

Na podlagi 7. člena EM se osnovna vrednost kmetijskega zemljišča poveča še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, katerih skupna vrednost ne more preseči 70 % osnovne vrednosti zemljišča. V konkretnem primeru se vrednost zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov poveča za 60 %, in sicer:

- prometni položaj zemljišča	25 %
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč	5 %
- možnost strojne obdelave	10 %
- tržnost kmetije	10 %
- <u>zaščitenost kmetije</u>	<u>10 %</u>
- SKUPAJ	60 %

Ekonomski dejavniki in njihove maksimalne vrednosti so določene z EM. Za vsak posamezen primer cenilec sam presodi, kakšna je vrednost ekonomskih dejavnikov, vendar morajo biti te vrednosti v okviru dovoljenih vrednosti.

Skladno s 105. in 107. členom Zakona o urejanju prostora je lastnik poleg odškodnine za zemljišče upravičen tudi do povračila stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo. Lastniku se prizna povečanje stroškov za 2 % zaradi povečanih stroškov amortizacije in socialnih dajatev, kar znaša 0,006 EUR/m². V danem primeru se odkupuje celotna parcela, zato se pri izračunu stroškov povzročenih z razlastitvijo upoštevajo samo povečani stroški amortizacije in socialnih dajatev, ostalih stroškov ni. Prav tako kot ekonomske dejavnike tudi povečanje stroškov določi cenilec sam za vsak posamezen primer. V konkretnem primeru cenilec povečanja stroškov ni posebej argumentiral.

Povečani stroški, izračunani za obdobje enega leta, se kapitalizirajo s 5 % stopnjo donosnosti v trajno rento. Ta 5 % stopnja donosnosti je fiksno določena za Slovenijo in velja v vseh primerih.

Ugotovljeno je bilo dejansko stanje na podlagi ogleda zemljišča. Tla so naplavina reke Drave in njenih pritokov, rodovitna, peščeno ilovnate matične osnove, na gramozni podlagi ter primerna za strojno obdelavo. Lega je ravninska z lahko dostopnostjo. Po katastrskih podatkih je predmetno zemljišče njiva 3. katastrskega razreda, z intenzivno obdelavo tekom let pa se je izboljšalo tako, da po stanju v naravi ustreza kvaliteti njive 2. katastrskega razreda.

Vrednost kmetijskega zemljišča na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi EM znaša skupaj 9.126,00 EUR oziroma 5,85 EUR/m².

Izračun stranskih stroškov, povezanih z razlastitvijo, znaša skupaj 168,48 EUR.

Vrednost odškodnine skupaj torej znaša 9.294,48 EUR oziroma 5,96 EUR/m².

4.4 PRIMER 4: GRADNJA CESTE – OBVOZNICE PRAGERSKO

UE Ptuj, k.o. Šikole, zemljišče 630 m² (63 m² + 154 m² + 413 m²), kmetijsko zemljišče (njiva 3, travnik 3, travnik 3).

Namen vrednotenja je določitev odškodnine za nepremičnino, ki jo je potrebno odkupiti zaradi gradnje javne infrastrukture – ceste G1-2/1290, odsek Slovenska Bistrica-Hajdina, obvoznica Pragersko. Vrednost zemljišča je določena po administrativni metodi v skladu z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: EM). Upošteva se, da zemljišče ni v prostem prometu, ker je v postopku razlastitve.

Predmet cenitve je kmetijsko zemljišče - njiva 3. katastrskega razreda v površini 63 m², travnik 3. katastrskega razreda v površini 154 m² in travnik 3. katastrskega razreda v površini

413 m², ki leži v katastrski občini Šikole. Cenitveno poročilo je bilo izdelano 31. avgusta 2001.

Kot osnova za ocenitev se uporabi vrednost proizvodnje, ki na podlagi modelne kalkulacije povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za zadevno območje znaša: 61,12 SIT/m² in je usklajena na Društvu SIC kmet. Republike Slovenije.

Na podlagi 7. člena EM se osnovna vrednost kmetijskega zemljišča poveča še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, katerih skupna vrednost ne more preseči 70 % osnovne vrednosti zemljišča. V konkretnem primeru se vrednost zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov poveča za 60 %, in sicer:

- prometni položaj zemljišča	25 %
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč	5 %
- možnost strojne obdelave	10 %
- tržnost kmetije	10 %
- <u>zaščitenost kmetije</u>	<u>10 %</u>
- SKUPAJ	60 %

Ekonomski dejavniki in njihove maksimalne vrednosti so določene z EM. Za vsak posamezen primer cenilec sam presodi, kakšna je vrednost ekonomskih dejavnikov, vendar morajo biti te vrednosti v okviru dovoljenih vrednosti.

Skladno s 26. in 26. členom Zakona o stavbnih zemljiščih pripadajo razlaščenju za odvzeto zemljišče poleg odškodnine v višini vrednosti zemljišča še stranski stroški povezani z razlastitvijo. Lastniku je po razlastitvi ostal v lasti zmanjšan in funkcionalno okrnjen del zemljišča, zato se mu prizna povečanje stroškov za 5 % zaradi zmanjšane funkcionalnosti zemljišča, kar znaša 2,24 SIT/m². Prav tako kot ekonomske dejavnike tudi povečanje stroškov določi cenilec sam za vsak posamezen primer. V konkretnem primeru cenilec povečanja stroškov ni posebej argumentiral.

Povečani stroški, izračunani za obdobje enega leta, se kapitalizirajo s 5 % stopnjo donosnosti v trajno rento. Ta 5 % stopnja donosnosti je fiksno določena za Slovenijo in velja v vseh primerih.

Ugotovljeno je bilo dejansko stanje na podlagi ogleda zemljišča. Po katastrskih podatkih je predmetno zemljišče njiva 3. katastrskega razreda, travnik 3. katastrskega razreda in travnik 3. katastrskega razreda, v naravi pa je celotno zemljišče, torej vse tri parcele, njiva 3. katastrskega razreda.

Vrednost kmetijskega zemljišča na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi EM znaša skupaj 429.873,00 SIT oziroma 682,34 SIT/m².

Izračun stranskih stroškov, povezanih z razlastitvijo, znaša skupaj 22.579,00 SIT.

Vrednost odškodnine skupaj torej znaša 452.452,00 SIT oziroma 1888,05 EUR. To pomeni 718,18 SIT/m² oziroma 3,00 EUR/m².

Vrednost je preračunana po centralnem paritetnem tečaju – 1 EUR = 239,640 SIT.

4.5 PRIMER 5: GRADNJA IZVEN NIVOJSKEGA KRIŽIŠČA – CESTA ORMOŽ-SREDIŠČE OB DRAVI IN ŽELEZNIŠKA PROGA ORMOŽ-MURSKA SOBOTA-HODOŠ

UE Ormož, k.o. Pušenci, zemljišče 5003 m² (4995 m² + 8 m²), kmetijsko zemljišče (travnik 3) in gozd (gozd 3).

Namen vrednotenja je določitev odškodnine za nepremičnino, ki jo je potrebno odkupiti zaradi gradnje javne infrastrukture – izven nivojskega križišča med cesto Ormož-Središče ob Dravi in železniško progo Ormož-Murska Sobota- Hodoš. Vrednost zemljišča je določena po administrativni metodi v skladu z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih

zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: EM). Upošteva se, da zemljišče ni v prostem prometu, ker je v postopku razlastitve.

Predmet cenitve je kmetijsko zemljišče - travnik 3. katastrskega razreda v površini 4995 m² in gozd – gozd 3. katastrskega razreda v površini 8 m², ki leži v katastrski občini Pušenci. Cenitveno poročilo je bilo izdelano 27. julija 2010.

Kot osnova za ocenitev se uporabi vrednost proizvodnje, ki na podlagi modelne kalkulacije povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za zadevno območje znaša: 0,410 EUR/m² in je usklajena na Društvu SIC kmet. Republike Slovenije.

Na podlagi 7. člena EM se osnovna vrednost kmetijskega zemljišča poveča še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, katerih skupna vrednost ne more preseči 70 %. V konkretnem primeru se vrednost zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov poveča za 60 %, in sicer:

- prometni položaj zemljišča	15 %
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč	15 %
- možnost strojne obdelave	15 %
- tržnost kmetije	15 %
- <u>zaščitenost kmetije</u>	<u>0 %</u>
- SKUPAJ	60 %

Ekonomski dejavniki in njihove maksimalne vrednosti so določene z EM. Za vsak posamezen primer cenilec sam presodi, kakšna je vrednost ekonomskih dejavnikov, vendar morajo biti te vrednosti v okviru dovoljenih vrednosti.

Skladno s 105. in 107. členom Zakona o urejanju prostora je lastnik poleg odškodnine za zemljišče upravičen tudi do povračila stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo. Lastniku se prizna povečanje stroškov za skupno 35 %. 20 % zaradi stroškov amortizacije in socialnih dajatev, 10 % zaradi zmanjšane funkcionalnosti zemljišča in 5 % zaradi stroškov podaljšanih poti, kar znaša 0,106 EUR/m². Prav tako kot ekonomske dejavnike tudi povečanje stroškov

določi cenilec sam za vsak posamezen primer. V konkretnem primeru cenilec povečanja stroškov ni posebej argumentiral.

Povečani stroški, izračunani za obdobje enega leta, se kapitalizirajo s 5 % stopnjo donosnosti v trajno rento. Ta 5 % stopnja donosnosti je fiksno določena za Slovenijo in velja v vseh primerih.

Ugotovljeno je bilo dejansko stanje na podlagi ogleda zemljišča. Po katastrskih podatkih je predmetno zemljišče gozd 3. katastrskega razreda in travnik 3. katastrskega razreda, v naravi je pa gozd pašnik 1. katastrskega razreda, travnik pa njiva 5. katastrskega razreda.

Vrednost kmetijskega zemljišča na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi EM znaša skupaj za pašnik 1. katastrskega razreda 18,37 EUR, za njivo 5. katastrskega razreda pa 19.660,32 EUR. To pomeni za pašnik 1. katastrskega razreda 2,30 EUR/m², za njivo 5. katastrskega razreda pa 3,94 EUR/m².

Izračun stranskih stroškov, povezanih z razlastitvijo, znaša skupaj za pašnik 1. katastrskega razreda 6,89 EUR, za njivo 5. katastrskega razreda pa 6.863,13 EUR. Za obe zemljišči skupaj znašajo stranski stroški 6.869,56 EUR.

Vrednost odškodnine skupaj torej znaša za pašnik 1. katastrskega razreda 24,80 EUR, za njivo 5. katastrskega razreda pa 26.523,45 EUR. To pomeni za pašnik 1. katastrskega razreda 3,10 EUR/m², za njivo 5. katastrskega razreda pa 5,31 EUR/m².

Celotna odškodnina za obe zemljišči znaša skupaj 26.548,25 EUR.

4.6 PRIMER 6: REKONSTRUKCIJA CESTE SPUHLJA-ORMOŽ

UE Ormož, k.o. Trgovišče, zemljišče 235 m², kmetijsko zemljišče (njiva 4).

Namen vrednotenja je določitev odškodnine za nepremičnino, ki jo je potrebno odkupiti zaradi gradnje javne infrastrukture – rekonstrukcije državne ceste G1-2/250 Spuhlja-Ormož. Vrednost zemljišča je določena po administrativni metodi v skladu z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: EM). Upošteva se, da zemljišče ni v prostem prometu, ker je v postopku razlastitve.

Predmet cenitve je kmetijsko zemljišče – njiva 4. katastrskega razreda v površini 235 m², ki leži v katastrski občini Trgovišče. Cenitveno poročilo je bilo izdelano 16. aprila 2008.

Kot osnova za ocenitev se uporabi vrednost proizvodnje, ki na podlagi modelne kalkulacije povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za zadevno območje znaša: 0,406 EUR/m² in je usklajena na Društvu SIC kmet. Republike Slovenije.

Na podlagi 7. člena EM se osnovna vrednost kmetijskega zemljišča poveča še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, katerih skupna vrednost ne more preseči 70 %. V konkretnem primeru se vrednost zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov poveča za 70 %, in sicer:

- prometni položaj zemljišča	25 %
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč	15 %
- možnost strojne obdelave	15 %
- tržnost zemljišča	15 %
- <u>zaščitenost kmetije</u>	<u>0 %</u>
- SKUPAJ	70 %

Ekonomski dejavniki in njihove maksimalne vrednosti so določene z EM. Za vsak posamezen primer cenilec sam presodi, kakšna je vrednost ekonomskih dejavnikov, vendar morajo biti te vrednosti v okviru dovoljenih vrednosti.

Skladno s 105. in 107. členom Zakona o urejanju prostora je lastnik poleg odškodnine za zemljišče upravičen tudi do povračila stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo. Lastniku se prizna povečanje stroškov za 20 % zaradi stroškov amortizacije in socialnih dajatev in znaša 0,06 EUR/m². Prav tako kot ekonomske dejavnike tudi povečanje stroškov določi cenilec sam

za vsak posamezen primer. V konkretnem primeru cenilec povečanja stroškov ni posebej argumentiral.

Povečani stroški, izračunani za obdobje enega leta, se kapitalizirajo s 5 % stopnjo donosnosti v trajno rento. Ta 5 % stopnja donosnosti je fiksno določena za Slovenijo in velja v vseh primerih.

Ugotovljeno je bilo dejansko stanje na podlagi ogleda zemljišča. Po katastrskih podatkih je predmetno zemljišče njiva 4. katastrskega razreda in tako je tudi v naravi.

Vrednost kmetijskega zemljišča na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi EM znaša skupaj 1.135,38 EUR oziroma 4,83 EUR/m².

Izračun stranskih stroškov, povezanih z razlastitvijo, znaša skupaj 198,72 EUR.

Vrednost odškodnine skupaj torej znaša 1.334,10 EUR oziroma 5,68 EUR/m².

Če povzamem: v vseh primerih, razen v enem so se upoštevali stranski stroški zaradi razlastitve. Vsi ti stroški so določeni administrativno in niso posebej argumentirani. Verjetno pa se ni upoštevalo morebitno zmanjšanje vrednosti sosednjih nepremičnin zaradi razlastitve oziroma gradnje določenega objekta v javno korist na sosednji razlašeni nepremičnini oziroma to iz pridobljenih cenitvenih poročil ni razvidno.

Navedeni primeri so bili iz cenitvenih poročil, ki so določala odškodnino v postopku razlastitve. V nadaljevanju bom prikazala postopke odkupov pred razlastitvijo zaradi gradnje v javno korist, vključno z načinom ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

5 ANALIZA PRIMEROV ODKUPOV PRED RAZLASTITVIJO ZARADI GRADNJE V JAVNO KORIST

Analizirala bom posamezne primere odkupov pred razlastitvijo zaradi gradnje v javno korist na obravnavanem območju. Podatke oziroma primere odkupov sem pridobila na občinah, in sicer na Občini Ljutomer in na Občini Ptuj.

Predstavila bom lokacijo in opis posameznega primera, način pridobitve nepremičnine in kratek opis načina cenitve nepremičnine.

5.1 PRIMER 1: POKOPALIŠČE LJUTOMER

Zraven opisanih zemljišč, ki so jih kupili za namen ureditve pokopališča, že obstaja obstoječe pokopališče, ki ga imajo namen razširiti. Na novo odkupljenih parcelah je novo pokopališče za enkrat le delno urejeno.

Lokacija: Parcelna številka 2627/1, 2624, k.o. Ljutomer.

Obravnavano zemljišče se nahaja na obrobju Ljutomera zraven že obstoječega pokopališča. Mimo gre cesta in železnica. V okolici so vinska klet, nekatere storitvene dejavnosti in stanovanjsko naselje.



Slika 7: Lokacija zemljišča namenjenega za širitev in ureditev novega pokopališča

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.953239907276113#> (15.02.2011))



Slika 8: Lokacija zemljišča namenjenega za širitev in ureditev novega pokopališča

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.19842200684722433#>
(15.04.2011))

Zemljišče je v preteklosti bilo glinokop, ki je pozneje bil zapolnjen z odpadki. Torej je služilo kot odlagališče odpadkov. Odlagališče odpadkov je na koncu bilo sanirano v skladu z ustreznim projektom. Danes del površine služi kot parkirišče, večji del površine pa je zelenica

in grmičevje. Zemljišče ima dostop iz Jeruzalemske ceste, na severni strani delno meji na obstoječe pokopališče, na južni strani meji s parcelo vinske kleti, na zahodni strani pa je stanovanjsko naselje. Zemljišče se nahaja v območju stavbnih zemljišč z možnostjo priključka na komunalno infrastrukturo.

Statistični podatki: Mesto Ljutomer je občinsko središče, leži v pomurski statistični regiji in ima približno 3413 prebivalcev.



Slika 9: Naselje Ljutomer

(Vir: http://www.geopedia.si/#T13_x592385.5_y153418.75_s15 (15.02.2011))

Način pridobitve nepremičnine: Nepremičnini sta se pridobili z nakupom, s tem da se je del izvedel z menjavo stavbnih zemljišč med Občino Ljutomer in podjetjem, del pa se je odkupil. Parcela s parcelno številko 2627/1 se je pridobila decembra 2008, parcela s parcelno številko 2624 pa januarja 2009.

Cenitev nepremičnine: Nepremičnina (parc. št. 2627/1) je bila ocenjena po metodi primerljivih prodaj, torej s primerjanjem cen nepremičnin na podobnih lokacijah v Ljutomeru. Nepremičnina se je odkupila po tržni ceni. Stranski stroški v cenitvi niso bili upoštevani. Nepremičnina (parc. št. 2624) se je kupila po vnaprej dogovorjeni ceni, zato cenitev ni bila opravljena.

Status zemljišča: Parcela s parcelno številko 2627/1 je bila opredeljena kot stavbno zemljišče, prav tako parcela s parcelno številko 2624.

5.2 PRIMER 2: NOVA OŠ STROČJA VAS

Šola je že zgrajena. Zgradili so jo v letu 2009. Del zemljišč je Občina Ljutomer odkupila, del zemljišč pa je bilo že prej v lasti Občine Ljutomer, tam je stal vrtec, ki so ga porušili.

Lokacija: Parcelna številka 285/3, k.o. Stročja vas.

Obravnavano zemljišče z objektom se nahaja v središču Stročje vasi, nekoliko odmaknjeno od glavne ceste. V okolici stoji stara osnovna šola z igrišči in stanovanjske hiše ter nekaj kmetijskih zemljišč.



Slika 10: Lokacija nove osnovne šole v Stročji vasi

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.953239907276113#> (15.02.2011))



Slika 11: Lokacija nove osnovne šole v Stročji vasi

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.953239907276113#> (15.02.2011))

Na zemljišču s parcelno številko 285/3 stoji nova OŠ Stročja vas, zraven spadajo tudi dvorišče, igrišče in zelenica.

Statistični podatki: Stročja vas leži v občini Ljutomer. Število prebivalcev v vasi je približno 490.



Slika 12: Naselje Stročja vas

(Vir: http://www.geopedia.si/#T13_x594210.4995_y152636.101_s16 (15.02.2011))

Način pridobitve nepremičnine: Del zemljišča je bilo že prej v lasti Občine Ljutomer, tam je stal stari vrtec, del zemljišča pa je Občina Ljutomer odkupila. Zemljišče, ki še ni bilo v lasti Občine Ljutomer, se je pridobilo avgusta 2002.

Cenitev nepremičnine: Občina Ljutomer in lastnik sta se dogovorila o višini kupnine, zato cenitev ni bila opravljena.

Status zemljišča: Del parcele s parcelno številko 285/3 v izmeri 11.429 m², ki se je odkupil, je bil opredeljen kot nezazidano stavbno zemljišče.

5.3 PRIMER 3: STARA OŠ STROČJA VAS (DOM ZA DEMENTNE LJUDI)

V vasi se je zgradila nova šola, zato se stara ne uporablja več v šolske namene. Ima pa Občina Ljutomer namen v tej stari šoli urediti dom za dementne ljudi.

Lokacija: Parcelna številka 287/11, k.o. Stročja vas.

Obravnavano zemljišče z objektom se nahaja v središču Stročje vasi, nekoliko odmaknjeno od glavne ceste. V okolici je nova osnovna šola, nekaj kmetijskih zemljišč in nekaj stanovanjskih hiš.



Slika 13: Lokacija stare osnovne šole v Stročji vasi, kjer se bo uredil dom za dementne

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.953239907276113#> (15.02.2011))



Slika 14: Lokacija stare osnovne šole v Stročji vasi, kjer se bo uredil dom za dementne

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.953239907276113#> (15.02.2011))

Na zemljišču s parcelno številko 287/11 stoji stara osnovna šola, zraven spada tudi dvorišče in igrišče.

Statistični podatki: Stročja vas leži v občini Ljutomer. Število prebivalcev v vasi je približno 490.

Način pridobitve nepremičnine: Nepremičnina je bila že prej v celoti v lasti Občine Ljutomer.

Cenitev nepremičnine: Zemljišče je bilo ocenjeno na dva načina, in sicer po stroškovnem in primerjalnem pristopu. Na koncu se je upoštevala vrednost določena s pristopom primerljivih prodaj, sicer pa je bila razlika vrednosti po enem in drugem pristopu skoraj zanemarljivo majhna. Nepremičnina se je odkupila po tržni ceni. Stranski stroški v cenitvi niso bili upoštevani.

Status nepremičnine: Zemljišče je bilo opredeljeno kot stavbno zemljišče. Na zemljišču je poslovna stavba.

5.4 PRIMER 4: DOM STAREJŠIH OBČANOV LJUTOMER

Odkupilo se je prazno zemljišče v centru Ljutomera, kjer se je na novo zgradil Dom starejših občanov Ljutomer. Zgradil se je leta 2001.

Lokacija: Parcelna številka 1921, 1924, 1922,1923, k.o. Ljutomer.

Obravnavano zemljišče z objektom se nahaja v centru Ljutomera. Mimo teče potok Ščavnica. V okolici je zdravstveni dom, park, nekatere storitvene dejavnosti, parkirišče in nekaj stanovanjskih objektov.



Slika 15: Lokacija Doma starejših občanov Ljutomer v Ljutomeru

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.953239907276113#> (15.02.2011))



Slika 16: Lokacija Doma starejših občanov Ljutomer v Ljutomeru

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.953239907276113#> (15.02.2011))

Lokacija je za lego Doma starejših občanov ugodna, saj se v neposredni bližini nahajajo objekti in ustanove, ki so za lepše in bolj polno življenje starejših ljudi zelo pomembni.

Statistični podatki: Mesto Ljutomer je občinsko središče, leži v pomurski statistični regiji in ima približno 3413 prebivalcev.

Način pridobitve nepremičnine: Ena izmed parcel se je pridobila z menjavo zemljišč, ostale parcele pa so se pridobile z odkupom. Del zemljišča, ki se je pridobil z menjavo, se je pridobil junija 1998, del, ki se je odkupil, pa se je pridobil januarja 1999.

Cenitev nepremičnine: Cenitev je bila opravljena skladno s Pravilnikom o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin in smiselno z občinskim sklepom, ki določa povprečno ceno za m² uporabne stanovanjske površine. Ocenjena je bila vrednost zemljišča in vrednost komunalne opreme. Stranski stroški v cenitvi niso bili upoštevani.

Status zemljišča: Zemljišča so bila opredeljena kot stavbna zemljišča.

5.5 PRIMER 5: CERO GAJKE PTUJ – ODLAGALIŠČE ODPADKOV

Občina je odkupila 4940 m² površin zaradi širitve Centra za ravnanje z odpadki Gajke. Odkupljene parcele ležijo znotraj območja za ravnanje z odpadki Gajke.

Lokacija: Parcelna številka 26/3, 26/2, 27/2, 27/3, 215/2, 215/5, k.o. Spuhlja.

Zemljišče, ki se je odkupilo, leži ob asfaltni cesti, ki povezuje cesto Ptuj-Dornava s cesto Ptuj-Gorišnica. V oklici so kmetijska zemljišča.



Slika 17: Lokacija zemljišča, ki bo uporabljeno za širitev odlagališča odpadkov

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.6090116165817357#> (23.03.2011))



Slika 18: Lokacija zemljišča, ki bo uporabljeno za širitev odlagališča odpadkov

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.6090116165817357#> (23.03.2011))

Zemljišče se je prej rabilo kot travnik.

Statistični podatki: Naselje Spuhlja leži v občini Ptuj in ima približno 809 prebivalcev.



Slika 19: Naselje Spuhlja

(Vir: http://www.geopedia.si/#T13_x570343.6875_y141138.25_s16 (23.03.2011))

Način pridobitve nepremičnine: Nepremičnina se je pridobila z odkupom, ki se je izvedel junija 2008.

Cenitev nepremičnine: Zemljišče je bilo ocenjeno po metodi neposredne primerjave prodaj. Tržna vrednost zemljišča se je oblikovala na podlagi prodaj zemljišč pripravljenih za gradnjo objektov in se je prilagodila glede na predvideno rabo zemljišča, ki leži znotraj območja za ravnanje z odpadki Gajke. Stranski stroški v cenitvi niso bili upoštevani.

Status zemljišča: Obravnavana zemljišča oziroma parcele so bila opredeljene kot kmetijska zemljišča.

5.6 PRIMER 6: NAVEZOVALNA IN PRIKLJUČNA CESTA ZA HITRO CESTO HAJDINA-ORMOŽ

Občina je odkupila zemljišče za namen gradnje navezovalne in priključne ceste mesta Ptuj pri gradnji hitre ceste na odseku Hajdina-Ormož.

Lokacija: Parcelna številka 4223/1, 4223/2, 4223/3, 4223/4, k.o. Ptuj.

Lokacija zemljišča je na komasiranem območju na obrobju Ptuja, vzhodno od Zagrebške ceste ter meji na kmetijske obdelovalne površine. V bližini je tudi nekaj storitvenih dejavnosti in stanovanjski objekt.



Slika 20: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje hitre ceste Hajdina-Ormož

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.041559359632611925#>
(23.03.2011))



Slika 21: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje hitre ceste Hajdina-Ormož

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.041559359632611925#>
(23.03.2011))

V naravi je bilo predmetno zemljišče njiva, po prostorskem planu pa delno stavbno zemljišče, delno pa kmetijsko zemljišče. Zemljišče je bilo v začetnem stanju, komunalno še neopremljeno in nepripravljeno za gradnjo.

Statistični podatki: Mesto Ptuj je središče mestne občine Ptuj, leži v podravski statistični regiji in ima približno 23 957 prebivalcev.

Način pridobitve nepremičnine: Nepremičnina se je pridobila z odkupom, ki se je izvedel julija 2005.

Cenitev nepremičnine: Ocena odškodnine se je izračunala po metodi primerjave preteklih prodaj podobnih zemljišč. Zemljišče se je odkupilo po tržni ceni. Stranski stroški v cenitvi niso bili upoštevani.

Status zemljišča: Zemljišče je bilo opredeljeno kot stavbno zemljišče.

5.7 PRIMER 7: NAVEZOVALNA IN PRIKLJUČNA CESTA ZA HITRO CESTO HAJDINA-ORMOŽ

Občina je odkupila zemljišče za namen gradnje navezovalne in priključne ceste mesta Ptuj pri gradnji hitre ceste na odseku Hajdina-Ormož.

Lokacija: Parcelna številka 4227/1, 4227/2, 4227/3, k.o. Ptuj.

Navedene parcele se nahajajo med Zagrebško cesto na zahodu in potokom Studenčnica na vzhodu ter mejijo na kmetijske obdelovalne površine.



Slika 22: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje navezovalne in priključne ceste pri gradnji hitre ceste Hajdina-Ormož

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.041559359632611925#>
(23.03.2011))



Slika 23: Lokacija zemljišča odkupljenega zaradi gradnje navezovalne in priključne ceste pri gradnji hitre ceste Hajdina-Ormož

(Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.041559359632611925#>
(23.03.2011))

Zemljišče je bilo komasirano in je predstavljalo obdelovalni kompleks v enem kosu. Lega je ravninska z lahko dostopnostjo.

Statistični podatki: Mesto Ptuj je središče mestne občine Ptuj, leži v podravski statistični regiji in ima približno 23 957 prebivalcev.

Način pridobitve nepremičnine: Nepremičnina se je pridobila z odkupom, ki se je izvedel julija 2005.

Cenitev nepremičnine: Vrednost zemljišča se je določila po administrativni metodi v skladu z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (EM). V cenitvi stranski stroški niso bili upoštevani. Cenilec je to utemeljil s tem, da se je odkupila celotna površina zemljišča, zato ni bilo podlage za izračun stroškov povezanih z razlastitvijo.

Status zemljišča: Predmetno zemljišče je bilo opredeljeno kot kmetijsko zemljišče.

6 MOŽNOST UGOTAVLJANJA SPREMEMB V NIVOJU CEN STANOVANJ ZARADI GRADNJE V JAVNO KORIST

S pomočjo podatkov iz Evidence trga nepremičnin sem ugotavljala, ali se je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na obravnavanem območju spremenila bolj ali manj kot v nekem primerljivem kraju. To sem ugotavljala na podlagi podatkov izvršenih transakcij s stanovanji v določenem letu v posameznem kraju.

Naredila sem analizo podatkov vseh izvršenih transakcij s stanovanji za mesti Ljutomer in Ptuj. Za naselji Stročja vas in Spuhlja analize nisem naredila, saj zaradi premajhnega števila izvršenih transakcij v posameznih letih to ne bi bilo smiselno oziroma sploh ni izvedljivo.

Analizo sem naredila tako, da sem primerjala povprečno ceno stanovanja za kvadratni meter površine po posameznih letih med dvema naseljema. Če se povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v nekem naselju od enega do drugega leta zniža, je potem to lahko zgolj posledica dogajanj na trgu nepremičnin, vsekakor cena ne more pasti zaradi »nazadovanja« samega kraja. Če pa povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v nekem naselju od enega do drugega leta naraste, je to lahko posledica dogajanj na nepremičninskem trgu, lahko pa je to tudi posledica samega razvoja kraja, k čemer veliko pripomorejo na novo zgrajeni objekti v javnem interesu. Zato je potrebno primerjati dve naselji in tako ugotoviti, če se je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v obravnavanem naselju zvišala bolj kot v nekem primerljivem naselju, saj potem to pomeni, da zvišanje cene v obravnavanem naselju ni zgolj posledica splošnih dogajanj na trgu nepremičnin, temveč je to tudi posledica drugih dejavnikov, kot so torej lahko tudi na novo zgrajeni objekti v javnem interesu.

6.1 LJUTOMER

V Evidenci trga nepremičnin sem poiskala podatke vseh izvršenih transakcij s stanovanji v Ljutomeru za leto 2008, 2009 in 2010. Za primerljivo naselje sem vzela Gornjo Radgono, saj se mi je zdela precej podobna Ljutomeru po velikosti in po številu transakcij s stanovanji. Za vsako izvršeno transakcijo sem izračunala ceno stanovanja za kvadratni meter površine in potem izračunala povprečno ceno stanovanja za kvadratni meter površine v posameznem letu. Rezultati so prikazani v preglednici 2.

Preglednica 2: Povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v Ljutomeru in v Gornji Radgoni ter razlika povprečnih cen stanovanj za kvadratni meter površine v posameznih časovnih obdobjih

Naselje/Leto	2008	2009	2010	Δ 2008-09	Δ 2009-10	Δ 2008-10
Ljutomer	693 €/m ²	755 €/m ²	941 €/m ²	+62 €/m ²	+186 €/m ²	+248 €/m ²
Gornja Radgona	629 €/m ²	735 €/m ²	847 €/m ²	+106 €/m ²	+112 €/m ²	+218 €/m ²

Za leto 2008 sem za Ljutomer upoštevala 7 izvršenih transakcij, za Gornjo Radgono pa 11. Za leto 2009 sem za Ljutomer upoštevala 6 izvršenih transakcij, za Gornjo Radgono pa 11. Za leto 2010 sem za Ljutomer upoštevala 19 izvršenih transakcij, za Gornjo Radgono pa 10.

Po primerjavi rezultatov sem ugotovila, da je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v Ljutomeru v vseh letih bila višja kot v Gornji Radgoni.

Od leta 2008 do leta 2009 je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v Ljutomeru narasla za 62 €/m², kar je za 44 €/m² manj kot v Gornji Radgoni, kjer je cena narasla za 106 €/m². Od leta 2009 do leta 2010 je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v Ljutomeru narasla za 186 €/m², kar je za 74 €/m² več kot v Gornji Radgoni, kjer je cena narasla za 112 €/m². V celotnem obdobju, od leta 2008 do leta 2010, je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine v Ljutomeru narasla za 248 €/m², kar je več kot v Gornji Radgoni, kjer je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine

narasla za 218 €/m². Torej je v Ljutomeru povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine od leta 2008 do leta 2010 narasla za 30 €/m² več kot v Gornji Radgoni.

Glede na to, da se je v Ljutomeru povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine od začetka leta 2008 do konca leta 2010 povišala bolj kot v primerljivem naselju Gornji Radgoni, lahko sklepam, da povišanje povprečne cene stanovanja za kvadratni meter površine ni zgolj posledica dogajanj na nepremičninskem trgu, temveč da so na to lahko vplivali tudi drugi dejavniki, kot so, na primer, na novo zgrajeni objekti v javnem interesu oziroma razvoj samega kraja. Vprašanje pa je, če lahko statistično ugotovim, koliko je vplival na to povišanje posamezni dejavnik, ker ne razpolagam z ustreznimi podatki.

Med podatki o transakcijah s stanovanji v Ljutomeru in Gornji Radgoni v letih 2008, 2009 in 2010 ni bilo podatka o letu izgradnje za posamezno stanovanje, zato je lahko razlika povprečne cene stanovanja za kvadratni meter površine med omenjenima krajema delno tudi posledica različne povprečne starosti stanovanj, saj ne vemo, kolikšna je bila povprečna starost obravnavanih stanovanj v posameznih letih v enem in drugem kraju.

6.2 PTUJ

V Evidenci trga nepremičnin sem poiskala podatke vseh izvršenih transakcij s stanovanji na Ptujju za leto 2008, 2009 in 2010. Za primerljivo naselje sem vzela Mursko Soboto, saj se mi je zdela precej podobna Ptujju po velikosti in po številu transakcij s stanovanji. Za vsako izvršeno transakcijo sem izračunala ceno stanovanja za kvadratni meter površine in potem izračunala povprečno ceno stanovanja za kvadratni meter površine v posameznem letu. Rezultati so prikazani v preglednici 3.

Preglednica 3: Povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na Ptuj in v Murski Soboti ter razlika povprečnih cen stanovanj za kvadratni meter površine v posameznih časovnih obdobjih

Naselje/Leto	2008	2009	2010	Δ 2008-09	Δ 2009-10	Δ 2008-10
Ptuj	1075 €/m ²	1194 €/m ²	1169 €/m ²	+119 €/m ²	-25 €/m ²	+94 €/m ²
Murska Sobota	1108 €/m ²	1088 €/m ²	1122 €/m ²	-20 €/m ²	+34 €/m ²	+14 €/m ²

Za leto 2008 sem za Ptuj upoštevala 20 izvršenih transakcij, za Mursko Soboto pa 14. Za leto 2009 sem za Ptuj upoštevala 31 izvršenih transakcij, za Mursko Soboto pa 21. Za leto 2010 sem za Ptuj upoštevala 57 izvršenih transakcij, za Mursko Soboto pa 54.

Po primerjavi rezultatov sem ugotovila, da je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na Ptuj v letu 2008 bila nižja kot v Murski Soboti, v letih 2009 in 2010 pa je bila povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na Ptuj višja kot v Murski Soboti.

Od leta 2008 do leta 2009 je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na Ptuj narasla za 119 €/m², kar je za 139 €/m² več kot v Murski Soboti, kjer je povprečna cena od leta 2008 do leta 2009 celo padla za 20 €/m². Od leta 2009 do leta 2010 je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na Ptuj padla za 25 €/m², kar je za 59 €/m² manj kot v Murski Soboti, kjer je cena narasla za 34 €/m². V celotnem obdobju, od leta 2008 do leta 2010, je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine na Ptuj narasla za 94 €/m², kar je več kot v Murski Soboti, kjer je povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine narasla za le za 14 €/m². Torej je na Ptuj povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine od leta 2008 do leta 2010 narasla za 80 €/m² več kot v Murski Soboti.

Glede na to, da se je na Ptuj povprečna cena stanovanja za kvadratni meter površine od začetka leta 2008 do konca leta 2010 povišala bolj kot v primerljivem naselju Murski Soboti, lahko tudi v tem primeru sklepam, da povišanje povprečne cene stanovanja za kvadratni meter površine ni zgolj posledica dogajanj na nepremičninskem trgu, temveč da so na to vplivali tudi drugi dejavniki, kot so, na primer, na novo zgrajeni objekti v javnem interesu oziroma

razvoj samega kraja. Vprašanje pa je, če lahko to tudi statistično ugotovim, koliko je vplival na to povišanje posamezni dejavnik, ker ne razpolagam z ustreznimi podatki.

Med podatki o transakcijah s stanovanji na Ptuj in v Murski Soboti v letih 2008, 2009 in 2010 je bil zraven večine transakcij podatek o letu izgradnje za posamezno stanovanje. Povprečna starost stanovanj v posameznih letih v enem in drugem kraju je bila zelo podobna, tako da lahko trdim, da razlika povprečne cene stanovanja za kvadratni meter površine med omenjenima krajema ni posledica različne povprečne starosti stanovanj v enem in drugem kraju.

Podrobnejša statistična analiza zaradi pomanjkanja podatkov ni možna, zato sem analizirala ta vpliv s pomočjo anketiranja lastnikov okoliških zemljišč in ostalih prebivalcev obravnavanega območja.

7 ANALIZA IN REZULTATI ANKET

V poglavju 6 sem analizirala primere odkupov pred razlastitvijo zaradi gradnje v javno korist. V nadaljevanju sem za vsak predstavljen primer, izvedla anketo posebej med okoliškimi lastniki in posebej med ostalimi prebivalci obravnavanega območja. Okoliške lastnike sem spraševala, kakšno je njihovo mnenje o določenem primeru, ostale prebivalce pa sem spraševala splošno o vseh primerih. Podrobna anketa je v prilogi B.

7.1 ANKETE OKOLIŠKIH LASTNIKOV ZA POSAMEZEN PRIMER

7.1.1 Pokopališče Ljutomer

Lastnik večine parcel v okolici pokopališča v Ljutomeru je Občina Ljutomer. Anketirala sem 5 okoliških lastnikov v okolici pokopališča v Ljutomeru. Spraševala sem jih, kaj menijo o pokopališču, kako vpliva na okolico, ali menijo, da se je vrednost njihove nepremičnine zaradi bližine pokopališča mogoče spremenila, ali so dobili kakšno odškodnino zaradi bližine pokopališča, ali so morda na kakršenkoli način sodelovali z investitorji pri samem urejanju pokopališča in ali jih pokopališče moti, ker je v bližini njihove nepremičnine.

Štirje od petih lastnikov menijo, da je pokopališče pozitiven dejavnik za okolico in na okolico vpliva pozitivno, en lastnik pa meni, da je pokopališče nevtralen dejavnik za okolico.

Vsi anketirani lastniki so mnenja, da se vrednost njihove nepremičnine zaradi bližine pokopališča ni spremenila.

Noben od lastnikov ni dobil odškodnine zaradi ureditve pokopališča v njihovi bližini.

Glede sodelovanja z investitorji pri urejanju pokopališča so štiri lastniki povedali, da niso sodelovali z investitorji, nihče jih ni vprašal za njihovo mnenje, morebitne želje, predloge. En lastnik je povedal, da je sodeloval z investitorji, saj je bil v komisiji za ureditev pokopališča.

Vsi anketirani lastniki so povedali, da jih bližina pokopališča ne moti, saj se jim pokopališče zdi popolnoma nemoteče in pozitivno gledajo nanj. En lastnik je dodal le, da ga pokopališče ne moti, ker ni direktno vidno iz njegove parcele, v nasprotnem primeru bi ga mogoče motilo.

V celoti gledano lahko zaključim, da okoliški lastniki zelo pozitivno ocenjujejo pokopališče, da se jim pokopališče ne zdi moteče, ker je v neposredni bližini njihovih nepremičnin. Menijo, da imajo ljudje preveč predsodkov glede pokopališča. Tudi ne zdi se jim logično, da bi se zaradi bližine pokopališča znižala vrednost njihove nepremičnine, saj je pokopališče popolnoma nemoteče za okolico in nima na sosednje nepremičnine prav nobenega vpliva.

7.1.2 Nova osnovna šola v Stročji vasi

Anketirala sem 15 lastnikov v okolici nove osnovne šole v Stročji vasi. Spraševala sem jih, kaj menijo o osnovni šoli, kako vpliva na okolico, ali menijo, da se je vrednost njihove nepremičnine zaradi bližine osnovne šole mogoče spremenila, ali so dobili kakšno odškodnino zaradi bližine osnovne šole, ali so morda na kakršenkoli način sodelovali z investitorji pri sami gradnji osnovne šole in ali jih osnovna šola moti, ker je v bližini njihove nepremičnine.

Dvanajst od petnajstih lastnikov je mnenja, da je osnovna šola pozitiven dejavnik za okolico, en lastnik meni, da osnovna šola vpliva negativno na okolico, dva lastnika pa sta mnenja, da je osnovna šola nevtralna za njeno okolico.

Deset lastnikov od anketiranih petnajstih meni, da se vrednost njihove nepremičnine zaradi bližine osnovne šole ni spremenila. Pet lastnikov pa je mnenja, da se je vrednost njihovih nepremičnin zaradi bližine osnovne šole spremenila, štiri od tega so mnenja, da se je vrednost njihove nepremičnine zvišala, en lastnik pa meni, da se je vrednost njegove nepremičnine zaradi bližine osnovne šole znižala.

Petnajst lastnikov je povedalo, da odškodnine zaradi izgradnje osnovne šole v bližini njihovih nepremičnin ni dobilo. Eden izmed teh lastnikov, ki je bil tudi razlastitveni zavezanec, pa je dodal, da je dobil odškodnino za razlaščeno nepremičnino in da je z njo zadovoljen.

Enajst lastnikov z investitorji pri gradnji ni sodelovalo, štirje lastniki so povedali, da so sodelovali z investitorji, vendar so bili investitorji nekorektni in njihovih mnenj niso upoštevali.

Enajst lastnikov je povedalo, da jih bližina osnovne šole ne moti, eden od teh pa je dodal, da je pa res, da je imel prej lepši razgled na okolico. Štirje lastniki so povedali, da jih bližina osnovne šole moti, vzroki so pa povečan promet in neurejena infrastruktura, več hrupa, večerne in nočne prireditve na športnih igriščih, premalo parkirišč okrog same šole in avtobusi, ki vozijo otroke v šolo.

V celoti gledano lahko zaključim, da osnovna šola ne vpliva negativno na okolico, tako meni večina okoliških lastnikov. Lastniki so v glavnem mnenja, da se vrednost njihovih nepremičnin zaradi bližine osnovne šole ni spremenila, k večjemu se je zvišala, vsekakor pa ne znižala. Večina lastnikov meni, da osnovna šola nima slabega vpliva na sosednje nepremičnine, zato jih bližina osnovne šole tudi ne moti, nekatere moti le povečan promet, ki je posledica bližine osnovne šole, vendar bi se to dalo urediti drugače, tako da bi imela šola poseben dostop in se ne bi uporabljala ista cesta, ki je namenjena tudi prebivalcem. Nekateri moti tudi nekoliko več hrupa ter večerne in nočne prireditve na športnih objektih ob šoli.

7.1.3 Dom za dementne (stara osnovna šola v Stročji vasi)

Anketirala sem 15 lastnikov v okolici stare osnovne šole v Stročji vasi, kjer ima Občina Ljutomer namen urediti dom za dementne ljudi. Spraševala sem jih, kaj menijo o domu za dementne, kako bo vplival na okolico, ali menijo, da se bo vrednost njihove nepremičnine zaradi bližine doma za dementne mogoče spremenila, ali pričakujejo kakšno odškodnino zaradi bližine doma za dementne, ali bi morda želeli na kakršenkoli način sodelovali z investitorji pri sami gradnji doma za dementne in ali jih bo dom za dementne motil, ker bo v bližini njihove nepremičnine.

Pet od petnajstih anketiranih lastnikov je mnenja, da bo dom za dementne pozitiven za okolico, trije lastniki so mnenja, da bo dom za dementne nevtralen dejavnik za okolico, 7 lastnikov pa je mnenja, da bo dom za dementne vplival negativno na okolico, ker imajo ljudje določene predsodke in jih bo dom za dementne motil, saj bo dodal naselju negativen pridih.

Dvanajst lastnikov meni, da se vrednost njihovih nepremičnin zaradi bližine doma za dementne ne bo spremenila, trije lastniki pa menijo, da se bo vrednost njihovih nepremičnin zaradi bližine doma za dementne spremenila, od tega eden meni, da se bo vrednost njegove nepremičnine zvišala, dva lastnika pa menita, da se bo vrednost njunih nepremičnin zaradi bližine doma za dementne znižala.

Štirinajst lastnikov od petnajstih anketiranih ne pričakuje nobene odškodnine ob morebitni ureditvi doma za dementne, eden lastnik je odgovoril, da odškodnino pričakuje.

Deset lastnikov je na vprašanje, če bi ob morebitni ureditvi doma za dementne v stari osnovni šoli želeli na kakršenkoli način sodelovati z investitorji, odgovorilo z da. Želeli bi izraziti svoje mnenje, povedati svoje želje in predloge. Sodelovati želijo že od začetka, še preden se bo začelo karkoli urejati. Pet lastnikov je odgovorilo, da ob morebitni ureditvi doma za dementne v stari osnovni šoli ne bi želeli sodelovati.

Sedem anketiranih lastnikov je odgovorilo, da jih dom za dementne ne bo motil. Eden lastnik je dejal, da bo dom za dementne celo zelo pozitiven element za okolico in celoten kraj, saj bo okolje bolj urejeno in odprle se bodo nove službe. Osem lastnikov pa je odgovorilo, da jih bo dom za dementne v njihovi bližini motil, saj so mnenja, da dom ne spada v to okolje, da je bolj primeren kraj za tak dom izven obljudenega dela, preveč bi se povečal promet, zahtevala bi se mir in tišina, lahko bi se zgodilo, da bi odstranili nekatere športne objekte.

V celoti gledano lahko zaključim, da večina okoliških lastnikov meni, da dom za dementne ne bo vplival pozitivno na okolico, nekateri so mnenja, da je dom nevtralen za okolico, veliko pa jih meni, da bo dom vplival negativno na okolico. Vendar pa večina lastnikov meni, da se vrednost njihovih nepremičnin zaradi bližine doma za dementne ne bo spremenila, če se bo, se bo znižala, vsekakor pa ne zvišala. Večina lastnikov je mnenja, da bo dom za dementne v

bližini njihovih nepremičnin moteč in si ga ne želijo v svoji bližini. Menijo, da dom ne spada v tako okolje, ampak da dom spada na nek bolj neobljuden kraj. Lastniki menijo, da se bo preveč povečal promet po teh ozkih stanovanjskih ulicah in posledično bi bilo več hrupa in manj miru, po drugi strani pa bi dom zahteval mir in tišino, ljudje pa želijo, da se tudi zvečer kaj dogaja in bi lahko prihajalo do konfliktov med prebivalci in odgovornimi osebami samega doma.

7.1.4 Dom starejših občanov Ljutomer

V neposredni okolici doma starejših občanov so nepremičnine večinoma v lasti občine. Zraven je zdravstveni dom, park in storitvene dejavnosti. Anketirala sem enega lastnika, ki je najbližje domu.

Lastnik je mnenja, da je dom starejših občanov vsekakor pozitiven dejavnik za okolico, saj prinaša nek mir v okolje.

Meni, da se vrednost njegove nepremičnine zaradi bližine doma ni spremenila, vsekakor pa se ne more znižati, prej bi se lahko zvišala, saj dom ustvarja mirno okolico. Prednost pa je tudi ta, da imajo tudi ljudje, ki ne bivajo v domu možnost, da hodijo v dom na kosilo, ali si kosilo odnesejo domov. To je velikega pomena predvsem za starejše ljudi, ki si ne morejo, ali se jim ne izplača kuhati doma.

Odškodnine zaradi gradnje doma starejših občanov v bližini ni dobil.

Z investitorji pri sami gradnji doma ni sodeloval.

Povedal je, da ga dom starejših občanov ne moti, ker je v bližini njegove nepremičnine. Dom deluje precej mirno na okolico, saj ne povzroča nobenega hrupa in tudi promet se zaradi samega doma ni bistveno povečal.

Lahko zaključim, da je dom starejših občanov pozitiven za okolico, okoliški lastnik meni, da se zaradi bližine doma vrednost njegove nepremičnine ni spremenila, sploh pa ne znižala,

lahko bi se k večjemu zvišala. Sam dom ga ne moti, ker je v bližini njegove nepremičnine, saj ne povzroča nobenega hrupa in prinaša mir v okolico.

7.1.5 Cero Gajke Ptuj – odlagališče odpadkov

Anketirala sem štiri lastnike okoliških kmetijskih zemljišč. Stanovanjskih objektov v neposredni bližini smetišča ni.

Trije od štirih anketiranih lastnikov so mnenja, da smetišče vpliva negativno na okolico, eden lastnik pa meni, da je smetišče nevtralen element za okolico.

Dva anketirana lastnika menita, da se vrednost njunega kmetijskega zemljišča zaradi bližine smetišča ni spremenila. Dva lastnika pa sta mnenja, da se je vrednost njunega kmetijskega zemljišča zaradi smetišča vsekakor spremenila, in sicer znižala, saj ga že nekaj časa želita prodati, ampak nikakor ne najdeta zainteresiranih kupcev. Pravita, da sta pripravljena zemljišče prodati po nižji ceni, kot bi ga lahko sicer, če smetišča ne bi bilo v bližini, ampak zainteresiranih kupcev vseeno ni.

Vsi štirje lastniki so povedali, da odškodnine za njihovo kmetijsko zemljišče zaradi neposredne bližine smetišča niso dobili. Sta pa dva od teh lastnikov povedala, da dobijo odškodnino zaradi bivanja v bližnji okolici smetišča, ki sicer ni neposredna bližina. Odškodnino dobivajo v obliki mesečne rente, in sicer določen znesek na osebo (20 €). S tem, da so se tisti, ki so najbližje smetišču, pritožili, ker z odškodnino niso bili zadovoljni in zdaj prejemajo enkrat višji znesek na osebo na mesec kot ostali (40 €).

Eden lastnik izmed vseh anketiranih je povedal, da z investitorji ni sodeloval, ostali trije lastniki pa so povedali, da so sodelovali z investitorji – imeli so razne sestanke in predavanja, vendar je eden izmed teh treh lastnikov dejal, da njihovih mnenj, predlogov in želja niso upoštevali.

Eden anketirani lastnik je povedal, da ga smetišče zaradi neposredne bližine njegovega kmetijskega zemljišča ne moti. Ostali trije lastniki pa so dejali, da jih smetišče moti, ker je

neposredno zraven njihovih kmetijskih zemljišč, še bolj pa jih moti zaradi bivanja v bližini. Vzrok je smrad in pa pojav podgan, ki jim uničujejo pridelke in ostale stvari.

Če pogledam v celoti, lahko rečem, da večina okoliških lastnikov meni, da je odlagališče odpadkov negativen element za okolico. Polovica lastnikov meni, da se vrednost njihovih kmetijskih zemljišč zaradi bližine odlagališča odpadkov ni spremenila, druga polovica pa meni, da se je vrednost njihovega kmetijskega zemljišča zaradi bližine odlagališča odpadkov znižala. Večino lastnikov moti, ker je odlagališče odpadkov v neposredni bližini njihovega kmetijskega zemljišča, še bolj pa jih moti, ker bivajo v bližnji okolici odlagališča odpadkov. Moti jih še posebej smrad, ki prihaja iz odlagališča odpadkov, pojavljajo se pa tudi škodljive živali, kot so podgane in podobno, ki jim uničujejo pridelke in jih motijo v samem bivalnem okolju. Lastniki torej menijo, da odlagališče odpadkov vpliva zelo negativno na bližnjo okolico.

7.1.6 Navezovalna in priključna cesta za hitro cesto Hajdina-Ormož

Večinoma so vse parcele v neposredni bližini te navezovalne in priključne ceste last občine in nekaj je storitvenih dejavnosti. Anketirala sem dva okoliška lastnika. Eden živi v neposredni bližini ceste, drugi ima v neposredni bližini v lasti kmetijsko zemljišče.

Lastnik, ki živi v neposredni bližini, je mnenja, da je cesta pozitiven element za okolico, lastnik bližnjega kmetijskega zemljišča, pa da je cesta nevtralen dejavnik za okolico.

Oba lastnika menita, da se vrednost njunih nepremičnin zaradi bližine navezovalne in priključne ceste za hitro cesto Hajdina-Ormož ni spremenila.

Nobeden od obeh anketiranih lastnikov ni dobil odškodnine zaradi gradnje ceste.

Nobeden anketiran lastnik ni na kakršenkoli način sodeloval z investitorji pri gradnji ceste.

Na vprašanje, če katerega od lastnikov mogoče cesta v neposredni bližini njunih nepremičnin moti, sta odgovorila, da cesta ne moti ne lastnika, ki živi v bližini in ne lastnika, ki ima kmetijsko zemljišče v bližini.

V celoti gledano, lastnika menita, da cesta vsekakor ni negativen element za okolico. Oba menita, da se vrednost njunih nepremičnin zaradi bližine ceste ni spremenila. Nobenega od lastnikov ne moti, ker cesta poteka v bližini njunih nepremičnin, saj sta mnenja, da ne vpliva negativno na okoliške nepremičnine.

Če povzamem, ugotovim, da pokopališče okoliški lastniki ocenjujejo zelo pozitivno, ne zdi se jim moteče in menijo, da pokopališče vsekakor nima negativnega vpliva na okolico, v bistvu se jim zdi zelo pozitiven dejavnik v naselju. Glede osnovne šole imajo okoliški lastniki podobno mnenje in jo ocenjujejo zelo pozitivno. Šola jih ne moti, ker je v njihovi bližini. Menijo, da šola nima slabega vpliva na okoliške nepremičnine, da se vrednost okoliških nepremičnin zaradi bližine šole ni spremenila, vsekakor pa ne znižala, prej bi rekli, da se je vrednost zvišala. Dodali so le, da je pomembno edino, da se šoli uredi poseben dostop oziroma lastna infrastruktura, sicer je lahko nekoliko moteč povečan promet v stanovanjskih ulicah, ki nastaja kot posledica osnovne šole. Drugačna pa je situacija z domom za dementne. Ljudje si ga ne želijo v svoji bližini, saj menijo, da bi dom vplival negativno na okolico in da dom ne spada v obljuden kraj, ampak na neko bolj osamljeno obrobno območje. Glede doma starejših občanov sem dobila odgovor le enega lastnika, saj v bližini ni veliko stanovanjskih objektov, vendar ta lastnik meni, da je dom zelo pozitiven za okolico, da se zaradi bližine doma vrednost njegove nepremičnine vsekakor ne more znižati, prej bi se vrednost lahko zvišala, sam dom ga tudi ne moti, saj prinaša mir v okolico. Kot zelo negativen element pa okoliški lastniki ocenjujejo odlagališče odpadkov. Pravijo, da je odlagališče odpadkov zelo moteč dejavnik, tako za kmetijska zemljišča v okolici, kot tudi za bivanje v bližini. Menijo, da se je zaradi bližine odlagališča odpadkov vrednost njihovih nepremičnin znižala in tudi zainteresiranih kupcev ni. Tudi za priključno in navezovalno cesto pri gradnji hitre ceste sem anketirala le dva lastnika, saj v okolici ni veliko stanovanjskih objektov, veliko zemljišč pa je že v lasti občine. Lastnika v glavnem menita, da cesta ni negativen dejavnik za okolico in da se vrednost njunih nepremičnin zaradi bližine ceste ni spremenila.

Preglednica 4: Vpliv posameznega primera na vrednost nepremičnin v okolici po mnenju okoliških lastnikov

	Vrednost okoliških nepremičnin se zviša	Vrednost okoliških nepremičnin se zniža	Vrednost okoliških nepremičnin se ne spremeni
Pokopališče	0 (0 %)	0 (0 %)	5 (100 %)
Osnovna šola	4 (27 %)	1 (7 %)	10 (66 %)
Dom za dementne	1 (7 %)	2 (13 %)	12 (80 %)
Dom starejših občanov	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (100 %)
Odlagališče odpadkov	0 (0 %)	2 (50 %)	2 (50 %)
Hitra cesta	0 (0 %)	0 (0 %)	2 (100 %)

Kot je razvidno iz preglednice, v vseh primerih, razen za odlagališče odpadkov, večina okoliških lastnikov (več kot 50 %) meni, da se vrednost njihove nepremičnine zaradi neposredne bližine posameznega primera ni spremenila. Za primer odlagališča odpadkov polovica anketirancev (2) meni, da se je vrednost njihovih nepremičnin znižala zaradi neposredne bližine odlagališča odpadkov, druga polovica anketirancev (2) pa meni, da se vrednost njihovih nepremičnin zaradi neposredne bližine odlagališča odpadkov ni spremenila.

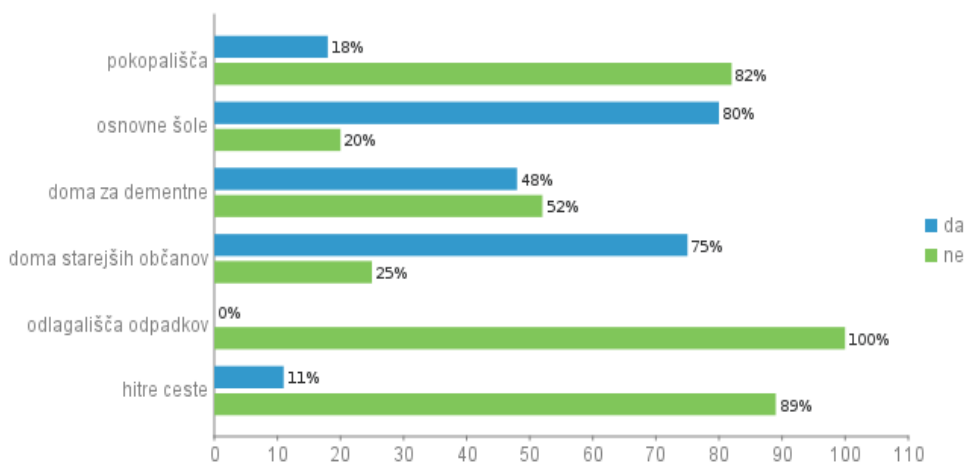
Vse navedeno velja za okoliške lastnike, ki so neposredno povezani z obravnavano gradnjo v javno korist. Vprašanje je, kakšno je mnenje prebivalcev obravnavanega območja o vplivu gradnje v javno korist na vrednost nepremičnin v okolici, kar je prikazano v nadaljevanju.

7.2 SPLOŠNA ANKETA ZA PREBIVALCE OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

Pripravila sem splošno anketo za prebivalce obravnavanih območij. Spraševala sem jih po njihovem mnenju in željah, če bi kupovali zemljišče za gradnjo, stanovanje ali hišo in če bi kupovali kmetijsko zemljišče ali gozd. Zanimalo me je, kako gledajo na posamezne objekte oziroma primere, ki sem jih predstavila v enem izmed prejšnjih poglavij. Spraševala sem jih, ali bi kupili nepremičnino zraven posameznega primera, ali bi zaradi neposredne bližine posameznega primera bili pripravljeni plačati višjo ceno ali bi mogoče zahtevali nižjo ceno, zanimalo me je tudi, če bi jih motilo, če bi neposredno zraven njihove nepremičnine, kjer bivajo, zgradili posamezen primer in če se jim zdi pomembno, da je v naselju posamezen primer in ali bi bili zato pripravljeni plačati nekoliko višjo ceno za nepremičnino. Spraševala sem, ali se jim zdi posamezen primer pozitiven, negativen ali nevtralen dejavnik za okolico. Podrobna anketa je v prilogi B.

Velikost vzorca je bila 95 anketirancev. Predstavila bom grafikon in analizo za vsako posamezno vprašanje.

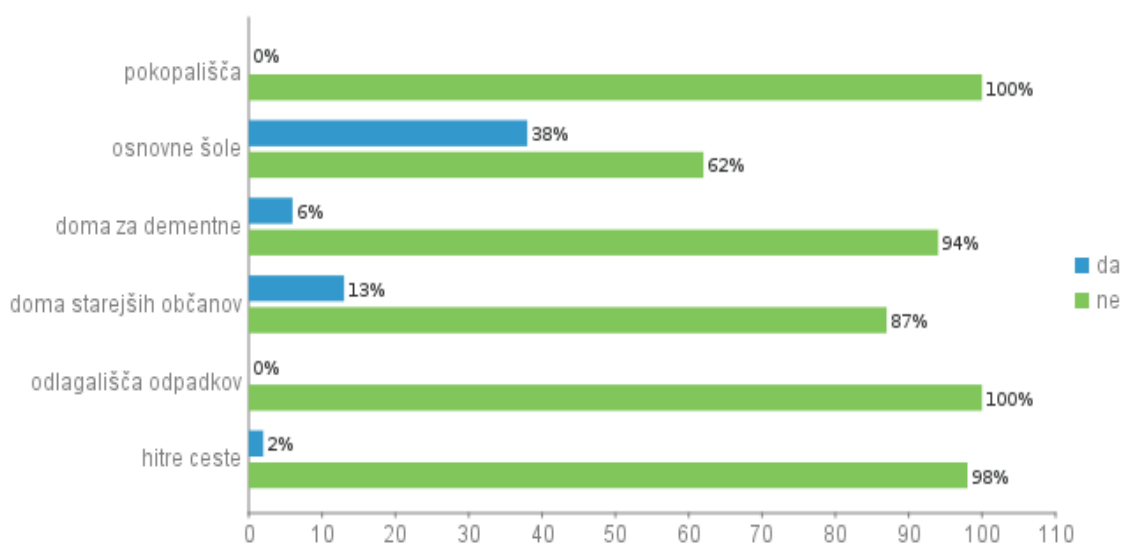
1. Bi kupili nepremičnino (zemljišče za gradnjo, hišo, stanovanje), ki bi ustrezala vašim zahtevam, če bi bila neposredno zraven:



Grafikon 2: Prikaz odgovorov po posameznih primerih na vprašanje, ali bi prebivalci kupili zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven

Če pogledamo grafikon, lahko opazimo, da nekako najbolj izstopa odlagališče odpadkov. Vsi anketiranci so odgovorili, da ne bi kupili zemljišča za gradnjo, hiše ali stanovanja v neposredni bližini odlagališča odpadkov. Velika večina ne bi kupila zemljišča za gradnjo, hiše ali stanovanja tudi neposredno zraven hitre ceste (89 %) in pokopališča (82 %). Medtem ko tudi neposredno zraven doma za dementne dobra polovica anketirancev (52 %) ne bi kupila zemljišča za gradnjo, hiše ali stanovanja. Čeprav je pri domu za dementne rezultat zelo tesen, vendarle nekoliko prevladuje odgovor »ne«. Anketirancem se zdi neposredna bližina osnovne šole ali doma starejših občanov bolj prijazna, saj bi tri četrtine ali več anketirancev kupilo zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven osnovne šole (80 %) in doma starejših občanov (75 %).

2. Bi bili pripravljene plačati nekoliko višjo ceno kot sicer, če bi bila nepremičnina (zemljišče za gradnjo, hiša, stanovanje), ki bi jo kupovali, neposredno zraven:

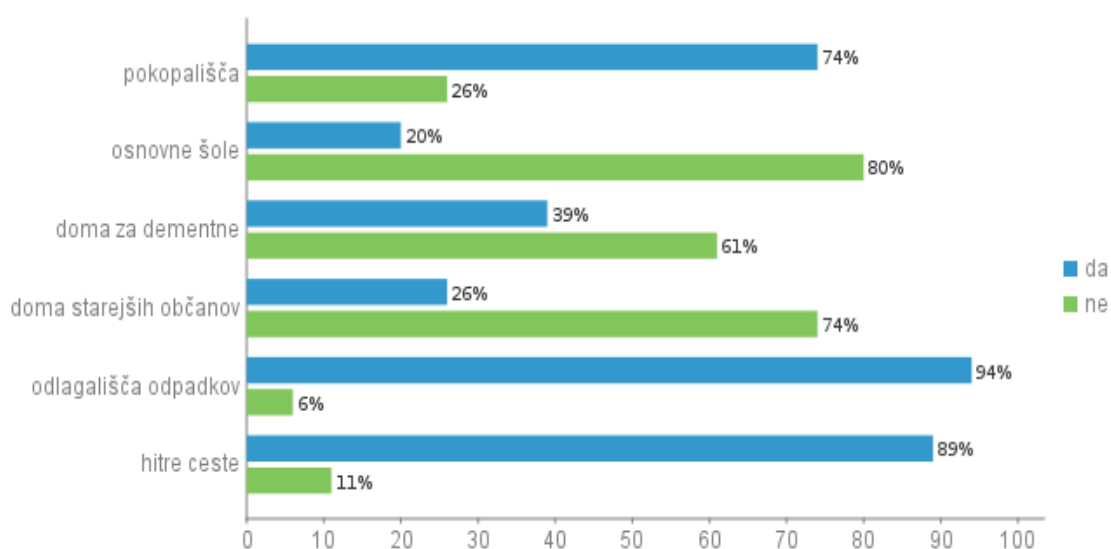


Grafikon 3: Prikaz odgovorov na vprašanje, za kateri primer bi bili prebivalci pripravljene plačati višjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven

Ko pogledamo grafikon, lahko takoj vidimo, da pri vseh primerih precej prevladuje odgovor »ne«. Se pravi, da je večina anketirancev odgovorila, da ne bi bili pripravljene plačati višje cene za zemljišče za gradnjo, za hišo ali stanovanje neposredno zraven pokopališča (100%), osnovne šole (62 %), doma za dementne (94%), doma starejših občanov (87 %), odlagališča

odpadkov (100 %) ali hitre ceste (98 %). Največ anketirancev (38 %) bi bilo pripravljenih plačati višjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven osnovne šole, vendar je vseeno tudi za ta primer večina (62 %) ne bi bila pripravljena plačati višje cene.

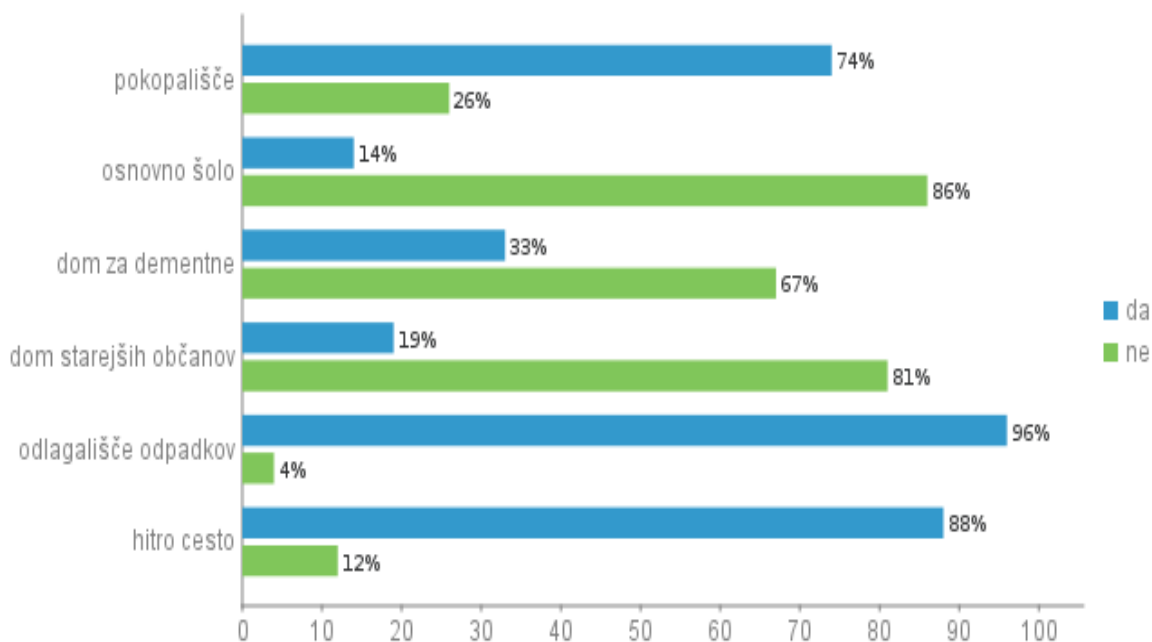
3. Bi zahtevali nižjo ceno kot sicer, če bi bila nepremičnina (zemljišče za gradnjo, hiša, stanovanje), ki bi jo kupovali, neposredno zraven:



Grafikon 4: Prikaz odgovorov na vprašanje, za kateri primer bi prebivalci zahtevali nižjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven

Iz grafikona lahko razberemo, da bi večina anketirancev zahtevala nižjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje, ki bi ga kupovala, če bi le-ta bila neposredno zraven pokopališča (74 %), odlagališča odpadkov (94 %) ali hitre ceste (89 %). Večina anketirancev ne bi zahtevala nižje cene za nepremičnino, ki bi jo kupovali, zaradi neposredne bližine osnovne šole (80 %), doma za dementne (61 %) ali doma starejših občanov (74 %), ampak bi bili pripravljeni plačati normalno tržno ceno.

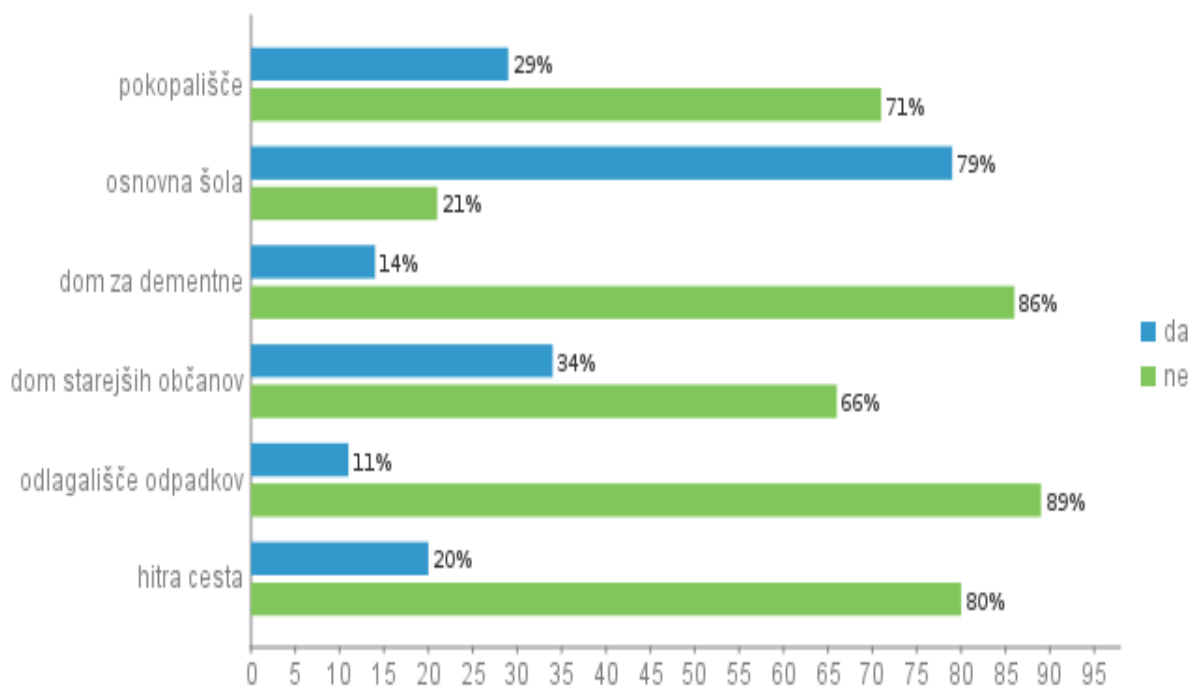
4. Bi vas motilo, če bi neposredno zraven vaše nepremičnine, kjer stanujete, zgradili:



Grafikon 5: Prikaz odgovorov na vprašanje, ali bi prebivalce motilo, če bi neposredno zraven njihove nepremičnine, kjer bivajo, zgradili posamezen primer

Večino anketiranih bi motilo, če bi zraven njihove nepremičnine, kjer bivajo, zgradili oziroma uredili pokopališče (74 %), odlagališče odpadkov (96 %) ali hitro cesto (88 %). Skoraj vse lastnike (96 %) bi najbolj motilo odlagališče odpadkov. Najmanj bi jih motilo, če bi neposredno zraven njihove nepremičnine zgradili osnovno šolo (14 %), ne bi jih motilo tudi, če bi neposredno zraven njihove nepremičnine zgradili dom starejših občanov (19 %) ali dom za dementne (33 %).

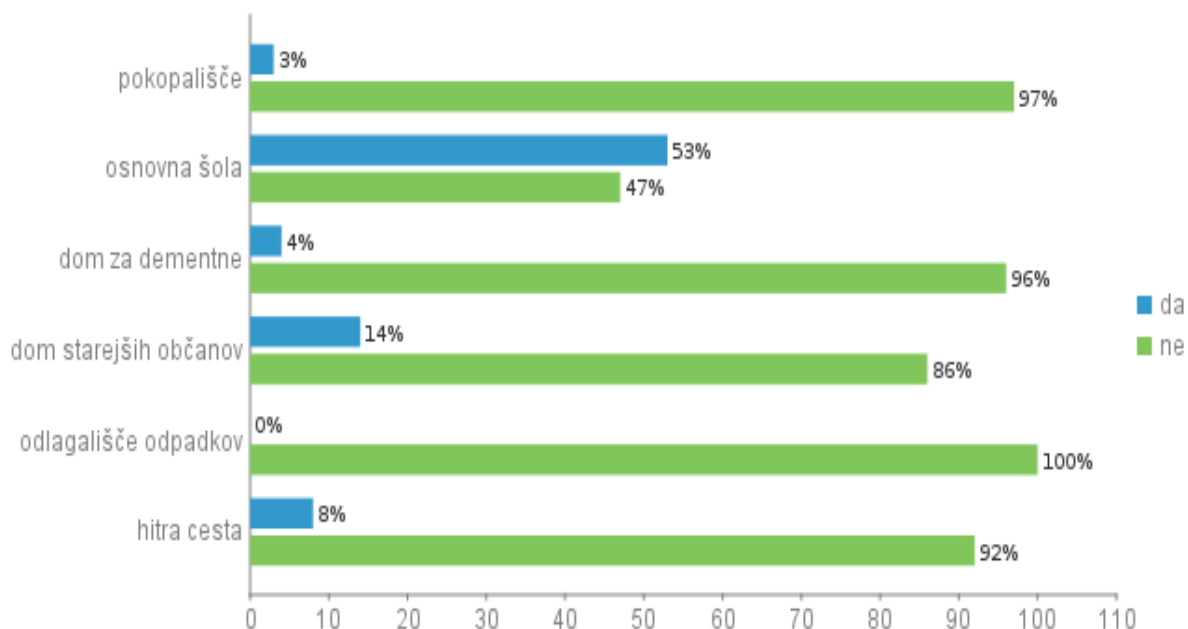
5. Se vam zdi pomembno, da je v naselju, kjer bivate:



Grafikon 6: Prikaz odgovorov na vprašanje, kateri primeri se prebivalcem zdijo pomembni, da so v naselju

Na vprašanje, kaj se jim zdi pomembno, da je v kraju, je večina anketirancev (79 %) odgovorila, da se jim zdi pomembno, da je v naselju osnovna šola. Pokopališče, dom za dementne, dom starejših občanov, odlagališče odpadkov in hitra cesta se jim ne zdijo pomembni in jim je vseeno, če so v naselju ali ne.

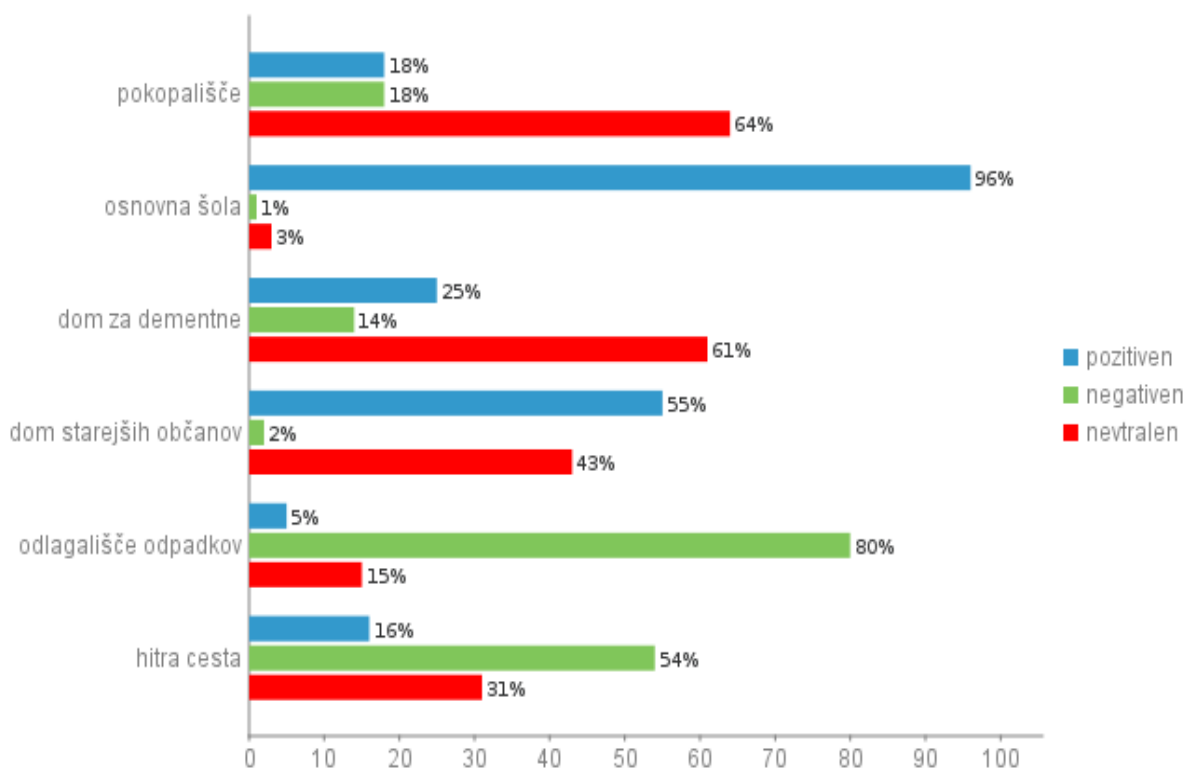
6. Bi bili pripravljeni plačati za nepremičnino (zemljišče za gradnjo, hišo, stanovanje), ki bi jo kupovali, nekoliko več kot sicer, ker so v naselju:



Grafikon 7: Prikaz odgovorov po posameznih primerih na vprašanje, za kateri primer bi bili prebivalci pripravljeni plačati višjo ceno za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje, ker je v naselju

Iz zgornjega grafikona lahko razberemo, da bi bili anketiranci pripravljeni plačati nekoliko več za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje v nekem naselju, če bi v le-tem bila osnovna šola. Vendar je tudi na to vprašanje komaj nekaj več kot polovica anketiranih (53 %) odgovorila z »da«. Ker se jim ne zdi pomembno, ali je v naselju pokopališče, dom za dementne, dom starejših občanov, odlagališče odpadkov in hitra cesta, tudi niso pripravljeni plačati več za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje v takem naselju, ki bi imelo vse te objekte.

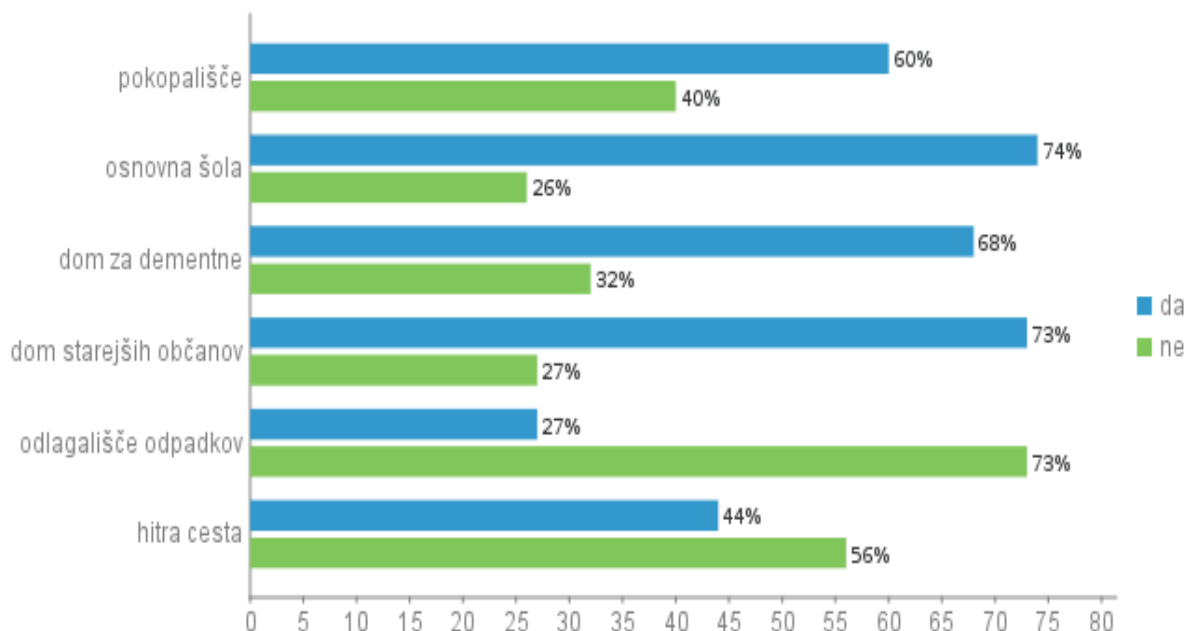
7. Se vam zdi, da je naveden objekt pozitiven, negativen ali nevtralen element za naselje?



Grafikon 8: Prikaz odgovorov za posamezne primere, glede na to, ali se prebivalcem zdi pozitiven, negativen ali nevtralen element za naselje

Skoraj vsi anketiranci (96 %) menijo, da je osnovna šola pozitiven dejavnik za naselje. Prav tako se večina (55 %) strinja, da je dom starejših občanov pozitiven element za naselje. Pokopališče (64 %) in dom za dementne (61 %) se zdita večini nevtralna za okolico. Medtem, ko večina anketiranih meni, da hitra cesta (54 %) in še posebej odlagališče odpadkov (80 %) vplivata negativno na okolico oziroma naselje.

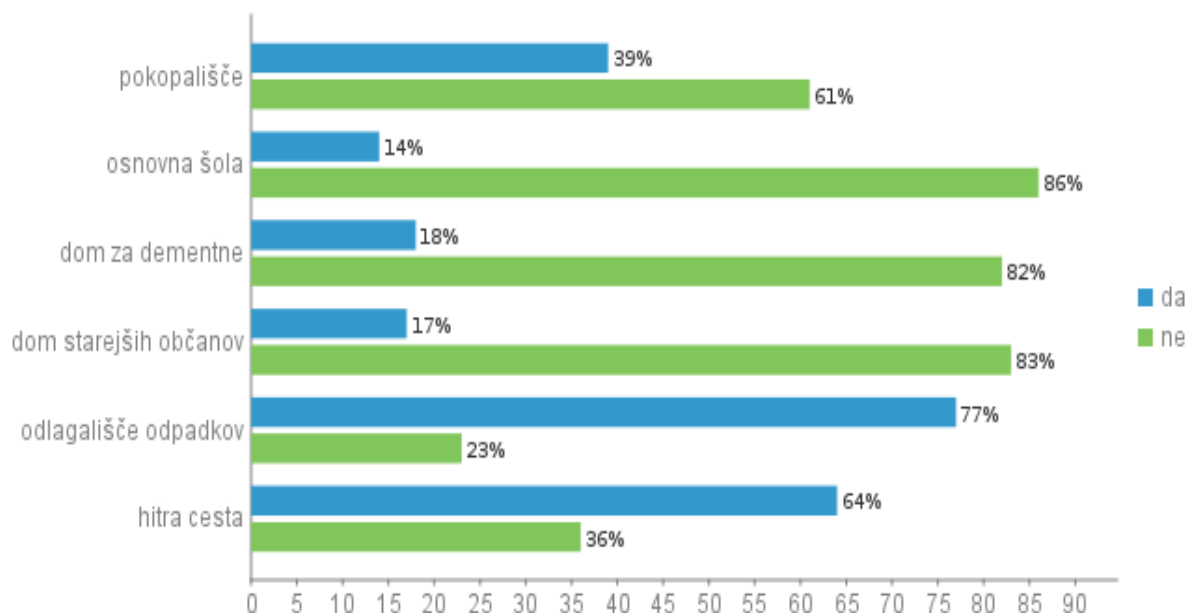
8. Če bi kupovali kmetijsko zemljišče ali gozd, bi na vašo izbiro vplivala neposredna bližina posameznega navedenega objekta? Torej, ali bi kupili kmetijsko zemljišče ali gozd v neposredni bližini navedenih objektov?



Grafikon 9: Prikaz odgovorov po posameznih primerih na vprašanje, ali bi prebivalci kupili kmetijsko zemljišče ali gozd neposredno zraven

Večina anketirancev je odgovorila, da bi kupili kmetijsko zemljišče ali gozd v bližini pokopališča (60 %), osnovne šole (74 %), doma za dementne (68 %) in doma starejših občanov (73 %). Glede odlagališča odpadkov je večina anketirancev (73 %) odgovorila, da nikakor ne bi kupili kmetijskega zemljišča ali gozda neposredno zraven. Prav tako so se odločili glede hitre ceste, da ne bi kupili kmetijskega zemljišča ali gozda v neposredni bližini le-te, vendar je tako odgovorilo le nekaj več kot polovica anketiranih (56 %).

9. Bi zaradi neposredne bližine navedenih objektov za kmetijsko zemljišče ali gozd zahtevali nižjo ceno kot sicer?



Grafikon 10: Prikaz odgovorov na vprašanje, za kateri primer bi prebivalci zahtevali nižjo ceno za kmetijsko zemljišče ali gozd neposredno zraven

V zgornjem grafikonu lahko razberemo, da bi večina anketiranih za kmetijsko zemljišče ali gozd neposredno zraven odlagališča odpadkov (77 %) ali hitre ceste (64 %) zahtevala nižjo ceno, kot bi bila tržna cena takšne nepremičnine. Večina anketiranih ne bi zahtevala nižje cene za kmetijsko zemljišče ali gozd, kot bi bila tržna cena takšne nepremičnine zaradi neposredne bližine pokopališča (61 %), osnovne šole (86 %), doma za dementne (82 %) ali doma starejših občanov (83 %).

Če povzamem, lahko iz odgovorov, ki so jih podali ostali prebivalci obravnavanih območij razberem, da ti ne bi kupili zemljišča za gradnjo, hiše ali stanovanja neposredno zraven odlagališča odpadkov, hitre ceste, pokopališča ali doma za dementne. Bi pa kupili zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven osnovne šole ali doma starejših občanov. Anketiranci ne bi bili pripravljeni plačati višje cene za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven nobenega od obravnavanih primerov, bi pa zahtevali nižjo ceno za zemljišča za gradnjo, hišo ali stanovanje neposredno zraven pokopališča, odlagališča

odpadkov ali hitre ceste. Anketirance bi motilo, če bi zraven njihove nepremičnine, kjer bivajo, zgradili oziroma uredili pokopališče, odlagališče odpadkov ali hitro cesto, ne bi pa jih motilo, če bi zraven zgradili osnovno šolo, dom starejših občanov ali dom za dementne. Anketirancem se zdi pomembno, da je v naselju osnovna šola, vsi ostali primeri se jim ne zdijo pomembni in jim je vseeno, če so v naselju ali ne, zato so pripravljeni plačati za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje nekoliko več, če je v naselju osnovna šola. Anketiranci menijo, da sta osnovna šola in dom starejših občanov pozitivna dejavnika za naselje, medtem ko so mnenja, da hitra cesta in še posebej odlagališče odpadkov vplivata negativno na okolico oziroma naselje. Glede kmetijskega zemljišča ali gozda so odgovorili, da bi kupili enega ali drugega neposredno zraven pokopališča, osnovne šole, doma za dementne ali doma starejših občanov, ne bi pa kupili kmetijskega zemljišča ali gozda neposredno zraven hitre ceste ali odlagališča odpadkov oziroma bi v primeru nakupa v teh dveh primerih zahtevali nižjo ceno.

7.3 PRIMERJAVA MNENJ MED OKOLIŠKIMI LASTNIKI IN OSTALIMI PREBIVALCI OBRAVNAVANEGA OBMOČJA ZA POSAMEZEN PRIMER S POMOČJO STATISTIČNEGA TESTA H_1^2

Izvedla sem osnovno statistično analizo vzorca (opisno statistiko), potem sem s pomočjo testa H_1^2 testirala, ali so razlike med mnenjem okoliških lastnikov in ostalimi prebivalci obravnavanega območja statistično značilne, ali ne.

Pred izvedbo vsakega testa sem si zastavila 2 hipotezi:

H_0 : Statistično značilne razlike ni,

H_1 : Statistično značilna razlika je.

Stopnjo tveganja sem prevzela že prednastavljeno v programu SPSS ($\alpha = 5\%$). Stopnja tveganja $\alpha = 5\%$ spada med običajne stopnje tveganja. V primeru, da je bila izračunana vrednost statistike H večja od 5 %, sem ničelno hipotezo H_0 potrdila s stopnjo gotovosti 95 %,

če pa je bila izračunana vrednost statistike H manjša od 5 %, sem hipotezo H_0 ovrгла in potrdila alternativno hipotezo H_1 s stopnjo gotovosti 95 %.

Najprej sem izvedla statistično analizo in test H_i^2 za mnenje glede vpliva osnovne šole na vrednost okoliških nepremičnin. Anketiranci so odgovarjali, ali menijo, da se je vrednost okoliških nepremičnin zaradi gradnje osnovne šole zvišala, znižala, ali je ostala enaka. Zanimalo me je, če se odgovori lastnikov okoliških nepremičnin razlikujejo od odgovorov ostalih prebivalcev.

Preglednica 5: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem o morebitni spremembi vrednosti okoliških nepremičnin zaradi gradnje osnovne šole

Anketirani		Ali se je vrednost okoliških nepremičnin zaradi gradnje osnovne šole spremenila?			Skupaj
		Enaka	Znižala	Zvišala	
Ostali prebivalci	Število	43	16	36	95
	% znotraj skupine	45,3%	16,8%	37,9%	100,0%
	% znotraj mnenja	81,1%	94,1%	90,0%	86,4%
	% znotraj celote	39,1%	14,5%	32,7%	86,4%
Okoliški lastniki	Število	10	1	4	15
	% znotraj skupine	66,7%	6,7%	26,7%	100,0%
	% znotraj mnenja	18,9%	5,9%	10,0%	13,6%
	% znotraj celote	9,1%	0,9%	3,6%	13,6%
Skupaj	Število	53	17	40	110
	% znotraj skupine	48,2%	15,5%	36,4%	100,0%
	% znotraj mnenja	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% znotraj celote	48,2%	15,5%	36,4%	100,0%

(Pearsonova H_i^2 vrednost je 2,549; vrednost statistike H je 0,280)

S 95 % gotovostjo ugotavljam, da mnenje o morebitni spremembi vrednosti okoliških nepremičnin zaradi gradnje osnovne šole ni statistično značilno odvisno od vrste anketirancev. Večina anketirancev je mnenja, da se vrednost okoliških nepremičnin zaradi gradnje osnovne šole ne spremeni.

Izvedla sem statistično analizo in test H_i^2 za mnenje glede vpliva doma za dementne na vrednost okoliških nepremičnin. Anketiranci so odgovarjali, ali menijo, da se je vrednost okoliških nepremičnin zaradi gradnje osnovne šole zvišala, znižala, ali je ostala enaka. Zanimalo me je, če se odgovori lastnikov okoliških nepremičnin razlikujejo od odgovorov ostalih prebivalcev.

Preglednica 6: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem o morebitni spremembi vrednosti okoliških nepremičnin zaradi gradnje doma za dementne

Anketirani		Ali se je vrednost okoliških nepremičnin zaradi gradnje doma za dementne spremenila?			Skupaj
		Enaka	Znižala	Zvišala	
Ostali prebivalci	Število	53	36	6	95
	% znotraj skupine	55,8%	37,9%	6,3%	100,0%
	% znotraj mnenja	81,5%	94,7%	85,7%	86,4%
	% znotraj celote	48,2%	32,7%	5,5%	86,4%
Okoliški lastniki	Število	12	2	1	15
	% znotraj skupine	80,0%	13,3%	6,7%	100,0%
	% znotraj mnenja	18,5%	5,3%	14,3%	13,6%
	% znotraj celote	10,9%	1,8%	0,9%	13,6%
Skupaj	Število	65	38	7	110
	% znotraj skupine	59,1%	34,5%	6,4%	100,0%
	% znotraj mnenja	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% znotraj celote	59,1%	34,5%	6,4%	100,0%

(Pearsonova H_i^2 vrednost je 3,550; vrednost statistike H je 0,170)

S 95 % gotovostjo ugotavljam, da mnenje o morebitni spremembi vrednosti okoliških nepremičnin zaradi gradnje doma za dementne ni statistično značilno odvisno od vrste anketirancev. Večina anketirancev je mnenja, da se vrednost okoliških nepremičnin zaradi gradnje doma za dementne ne spremeni.

Izvedla sem statistično analizo in test H_i^2 za mnenje, ali je osnovna šola moteča za okoliške nepremičnine. Anketiranci so lahko odgovorili, ali jih oziroma ali bi jih osnovna šola motila v neposredni bližini njihove nepremičnine. Zanimalo me je, če se odgovori lastnikov okoliških nepremičnin razlikujejo od odgovorov ostalih prebivalcev.

Preglednica 7: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem, ali je osnovna šola moteča za okoliške nepremičnine

Anketirani		Ali je osnovna šola moteča za okoliške nepremičnine?		Skupaj
		Da	Ne	
Ostali prebivalci	Število	13	82	95
	% znotraj skupine	13,7%	86,3%	100,0%
	% znotraj mnenja	76,5%	88,2%	86,4%
	% znotraj celote	11,8%	74,5%	86,4%
Okoliški lastniki	Število	4	11	15
	% znotraj skupine	26,7%	73,3%	100,0%
	% znotraj mnenja	23,5%	11,8%	13,6%
	% znotraj celote	3,6%	10,0%	13,6%
Skupaj	Število	17	93	110
	% znotraj skupine	15,5%	84,5%	100,0%
	% znotraj mnenja	100,0%	100,0%	100,0%
	% znotraj celote	15,5%	84,5%	100,0%

(Pearsonova H_i^2 vrednost je 1,671; vrednost statistike H je 0,196)

S 95 % gotovostjo ugotavljam, da mnenje, ali je osnovna šola moteča za okoliške nepremičnine, ni statistično značilno odvisno od vrste anketirancev. Večina anketirancev je mnenja, da šola ni moteča za okoliške nepremičnine.

Izvedla sem statistično analizo in test H_i^2 za mnenje, ali je dom za dementne moteč za okoliške nepremičnine. Anketiranci so lahko odgovorili, ali jih oziroma ali bi jih dom za dementne motil v neposredni bližini njihove nepremičnine. Zanimalo me je, če se odgovori lastnikov okoliških nepremičnin razlikujejo od odgovorov ostalih prebivalcev.

Preglednica 8: Kontingenčna preglednica odvisnosti med skupino anketirancev in mnenjem, ali je osnovna šola moteča za okoliške nepremičnine

Anketirani		Ali je dom za dementne moteč za okoliške nepremičnine?		Skupaj
		Da	Ne	
Ostali prebivalci	Število	31	64	95
	% znotraj skupine	32,6%	67,4%	100,0%
	% znotraj mnenja	79,5%	90,1%	86,4%
	% znotraj celote	28,2%	58,2%	86,4%
Okoliški lastniki	Število	8	7	15
	% znotraj skupine	53,3%	46,7%	100,0%
	% znotraj mnenja	20,5%	9,9%	13,6%
	% znotraj celote	7,3%	6,4%	13,6%
Skupaj	Število	39	71	110
	% znotraj skupine	35,5%	64,5%	100,0%
	% znotraj mnenja	100,0%	100,0%	100,0%
	% znotraj celote	35,5%	64,5%	100,0%

(Pearsonova H_i^2 vrednost je 2,426; vrednost statistike H je 0,119)

S 95 % gotovostjo ugotavljam, da mnenje, ali je dom za dementne moteč za okoliške nepremičnine, ni statistično značilno odvisno od vrste anketirancev. Iz strukture odgovorov pa ugotavljam, da je znotraj skupine okoliških lastnikov dom za dementne za približno polovico anketirancev (53,3 %) moteč, medtem ko znotraj skupine ostalih prebivalcev za večino anketirancev (67,4 %) dom za dementne ni moteč. To lahko mogoče pripišemo tudi sorazmerno majhnemu vzorcu okoliških lastnikov.

Teste sem izvedla za vprašanje, ali anketiranci menijo, da se vrednost okoliških nepremičnin spremeni (zviša, zniža ali ostane enaka) zaradi gradnje osnovne šole ali doma za dementne v neposredni bližini, in za vprašanje, ali anketiranci menijo, da je osnovna šola ali dom za dementne moteč za okoliške nepremičnine.

Na podlagi zgornjih testov sem ugotovila, da so odgovori anketirancev enaki, ne glede na to, ali so anketiranci lastniki okoliških nepremičnin posameznega primera, ali so anketiranci ostali prebivalci. Statistično značilnih razlik med mnenjem enih in drugih ni.

Za ostala vprašanja testov nisem mogla izvesti, ker vprašanja za okoliške lastnike in ostale prebivalce niso bila enaka. Prav tako nisem mogla izvesti testov še za ostale primere zaradi premajhnega števila anketiranih okoliških lastnikov.

8 ZAKLJUČEK

Lokalna skupnost nima vedno na razpolago primernih zemljišč za gradnjo v javno korist, zato mora primerno zemljišče pridobiti.

Razlastitev predstavlja zadnjo možnost in je neizogibna, ko se z lastnikom zemljišča, primerneza za gradnjo objekta v javno korist, nikakor ne morejo dogovoriti za odkup. V tem primeru je lastnik oziroma razlastitveni zavezanec upravičen do nadomestne nepremičnine ali do odškodnine v denarni obliki. Odškodnina zajema tržno vrednost nepremičnine in stranske stroške, ki so povezani z razlastitvijo.

V diplomski nalogi je podrobno analiziranih šest primerov cenitvenih poročil v primerih razlastitev, kjer je razvidno, kako se je za posamezen primer določila odškodnina – tržna vrednost nepremičnine in stranski stroški, če so bili upoštevani. Ugotovila sem, da le v enem primeru stranski stroški niso bili upoštevani, česar pa cenilec ni posebej argumentiral.

Predstavila sem tudi sedem primerov odkupov s strani občin za namen gradnje objektov v javno korist. Ti primeri so pokopališče v Ljutomeru, nova osnovna šola v Stročji vasi, dom za dementne, ki ga nameravajo urediti v stari osnovni šoli v Stročji vasi, dom starejših občanov v Ljutomeru, Cero Gajke Ptuj – odlagališče odpadkov in dva primera za navezovalno in priključno cesto mesta Ptuj pri gradnji hitre ceste Hajdina-Ormož. Ugotovila sem, da v nobenem od predstavljenih primerov stranski stroški niso bili upoštevani.

Z analizo podatkov o opravljenih transakcijah s stanovanji na Ptuju in v Ljutomeru, ki sem jih pridobila iz evidence trga nepremičnin, sem ugotovila, da se je v Ljutomeru cena stanovanja za kvadratni meter površine od začetka leta 2008 do konca leta 2010 povečala, kar pa po primerjavi s podatki za Gornjo Radgono ni zgolj posledica običajnih dogajanj na trgu nepremičnin, ampak so na to lahko vplivali tudi drugi dejavniki, kot je na primer gradnja v javno korist oziroma razvoj samega kraja. Podobna je situacija na Ptuju. Tudi tam se je cena stanovanja za kvadratni meter površine od začetka leta 2008 do konca leta 2010 povečala bolj

kot v primerljivem kraju Murski Soboti, zato lahko tudi za Ptuj trdim, da povečanje cen stanovanj za kvadratni meter površine v omenjenem obdobju ni zgolj posledica običajnih dogajanj na nepremičninskem trgu, ampak so na to tudi tu lahko vplivali še drugi dejavniki, kot je gradnja v javno korist in s tem razvoj samega kraja. Tega vpliva zaradi pomanjkljivih podatkov nisem mogla točno opredeliti.

Izvedla sem anketo med lastniki okoliških nepremičnin posameznih opisanih primerov in splošno anketo med ostalimi prebivalci obravnavanih območij. Namen ankete je bil na podlagi mnenja anketirancev ugotoviti, kolikšen vpliv ima gradnja v javno korist na vrednost nepremičnin v okolici.

Če povzamem analizi obeh anket, vidim, da se mnenja o posameznih obravnavanih primerih nekoliko razlikujejo med okoliškimi lastniki in ostalimi prebivalci iz obravnavanih območij. Do razlik prihaja predvsem glede mnenja o pokopališču. Okoliški lastniki gledajo na pokopališče pozitivno in menijo, da ne vpliva negativno na okoliške nepremičnine, medtem ko ostali prebivalci niso mnenja, da je pokopališče pozitiven dejavnik in ne bi kupili zemljišča za gradnjo, hiše ali stanovanja v neposredni bližini oziroma bi zahtevali nižjo ceno. Motilo bi jih, če bi neposredno zraven njihove nepremičnine, kjer bivajo, uredili pokopališče. Prav tako se razlikujejo mnenja med lastniki okoliških nepremičnin in ostalih prebivalcev glede hitre ceste, kjer sta lastnika povedala, da se jima zdi cesta nevtralen dejavnik za okolico, medtem ko ostali prebivalci ne bi kupili zemljišča za gradnjo, hiše ali stanovanja v neposredni bližini oziroma bi zahtevali nižjo ceno. Motilo bi jih, če bi zraven njihove nepremičnine, kjer bivajo, zgradili hitro cesto. Glede odlagališča odpadkov imajo eni in drugi isto mnenje, da je zelo moteče za okolico in da ima negativen vpliv. Ljudje ne bi kupili nepremičnine neposredno zraven odlagališča odpadkov. Tudi glede osnovne šole so mnenja podobna, vsi jo ocenjujejo pozitivno, menijo da bi se lahko vrednost nepremičnin v okolici zaradi bližine šole zvišala in bi bili tudi pripravljeni plačati več za zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje v naselju, kjer obstaja osnovna šola. Glede doma za dementne imajo tako okoliški lastniki, kot ostali prebivalci, precej negativno mnenje in ne bi želeli doma v bližini svojih nepremičnin, kjer bivajo. Dom starejših občanov po mnenju okoliških lastnikov in tudi po mnenju ostalih vpliva bolj pozitivno na okolico in ni moteč za okoliške nepremičnine.

V celoti gledano lahko zaključim, da odlagališče odpadkov vpliva negativno na okoliške nepremičnine in tudi na naselje oziroma širšo okolico. Vrednost okoliških nepremičnin se zaradi odlagališča odpadkov vsekakor zniža. Tudi hitra cesta ima negativen vpliv na okoliške nepremičnine in se zaradi njene neposredne bližine vrednost nepremičnin zniža, medtem ko na nepremičnine v širši okolici nima vpliva. Tudi pokopališče vpliva negativno na okoliške nepremičnine in znižuje njihovo vrednost, medtem ko na širšo okolico oziroma naselje nima negativnega vpliva in je nevtralen dejavnik za naselje. Dom za dementne sicer nima neposrednega vpliva na vrednost okoliških nepremičnin in tudi ne na naselje, vendar imajo ljudje vseeno določene predsodke in si ga ne želijo v svoji bližini. Osnovna šola je zelo pozitiven dejavnik za okoliške nepremičnine in za naselje. Zaradi neposredne bližine se sicer nepremičninam vrednost ne zviša, se pa lahko nekoliko zviša vrednost nepremičninam, ki niso v neposredni bližini, torej nepremičninam v širši okolici oziroma v naselju. Prav tako ima tudi dom starejših občanov precej pozitiven vpliv na naselje in tudi na okoliške nepremičnine nima negativnega vpliva. Ljudje nimajo predsodkov glede doma.

S pomočjo testa H_i^2 sem testirala, ali so razlike med mnenjem okoliških lastnikov in ostalimi prebivalci obravnavanega območja statistično značilne, ali ne. Teste sem izvedla za vprašanje, ali anketiranci menijo, da se vrednost okoliških nepremičnin spremeni (zviša, zniža ali ostane enaka) zaradi gradnje osnovne šole ali doma za dementne v neposredni bližini, in za vprašanje, ali anketiranci menijo, da je osnovna šola ali dom za dementne moteč za okoliške nepremičnine. Za ostala vprašanja testov nisem mogla izvesti, ker vprašanja za okoliške lastnike in ostale prebivalce niso bila enaka. Prav tako nisem mogla izvesti testov še za ostale primere zaradi premajhnega števila anketiranih okoliških lastnikov.

Statistična analiza in H_i^2 testi so pokazali, da so odgovori anketirancev za omenjene štiri primere enaki, ne glede na to, ali so anketiranci lastniki okoliških nepremičnin, ali so anketiranci ostali prebivalci. Statistično značilnih razlik med mnenjem enih in drugih ni.

V diplomski nalogi sem dokazala, da ima gradnja v javno korist vsekakor vpliv na vrednost nepremičnin v okolici, saj je trg nepremičnin odvisen od kupcev, pa naj bo vpliv negativen ali pozitiven, kar je odvisno od vrste gradnje v javno korist.

Za kvantifikacijo navedenega vpliva bi potrebovala več podatkov. Potrebno bi bilo zadostno število podatkov o opravljenih transakcijah z nepremičninami v okolici posameznega primera nekaj let pred zgraditvijo nekega objekta in nekaj let po zgraditvi le-tega pod pogojem, da ta objekt v naselju prej ne bi obstajal in bi se zgradil na novo. S primerjavo podatkov na nekem drugem območju bi potem ugotovili, ali se je vrednost obravnavanih nepremičnin znižala ali zvišala. Še bolj natančno pa bi lahko določila ta vpliv, če bi imela te podatke za več podobnih primerov.

LITERATURA IN VIRI

Ferlan, M., Lisec, A., Čeh, M., Šumrada, R. 2009. Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami za javno korist. Geodetski vestnik 53/2: str. 276-290.
www.geodetski-vestnik.com/53/2/gv53-2_276-290.pdf (16.2.2011).

Geopedia.

<http://www.geopedia.si> (15.2.2011, 23.3.2011).

Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (17.2.2011, 21.4.2011).

Javni vpogled v podatke o nepremičninah.

<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl> (15.2.2011, 23.3.2011, 15.4.2011).

Kastelic, A. 2003. Analiza pridobivanja in vrednotenja nepremičnin za potrebe gradnje železniške proge Puconci-Hodoš-državna meja. Diplomaska naloga. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Ljubljana, str. 31-35, 89-105.

Občina Ljutomer.

<http://obcinaljutomer.si> (28.3.2011).

Občina Ormož.

<http://www.ormoz.si> (28.3.2011).

Občina Ptuj.

<http://www.ptuj.si> (28.3.2011).

Šubic-Kovač, M., Rakar, A. 2010. Model vrednotenja zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. Geodetski vestnik 54/2: str. 253-266.

www.geodetski-vestnik.com/54/2/gv54-2_253-266.pdf (16.2.2011).

Šubic Kovač, M. 2008. Vrednotenje nepremičnin. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo, Ljubljana.

Šubic Kovač, M. 2010. Upravljanje stavbnih zemljišč in vrednotenje. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo, Ljubljana, P/2, str. 4.

Turk, G. 2009. Verjetnostni račun in statistika – študijsko gradivo. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana.

Voss, W. 2010. Appropriate compensation in terms of compulsory purchase Germany. Some aspects of compulsory purchase of land for public purposes. Olsztyn, Polish real estate scientific society, str. 55-69.

Vovk Hančič, A. 2010. Stališča udeležencev na trgu nepremičnin glede izbire nepremičnin. Diplomaska naloga. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Ljubljana, str. 18-20, 45-80.

Walacik, M., Zrobek, S. 2010. Chosen principles of land acquisition for public purposes and just compensation determination in Poland. Some aspects of compulsory purchase of land for public purposes. Olsztyn, Polish real estate scientific society, str. 19-32.

Wikipedia.

<http://sl.wikipedia.org> (28.3.2011).

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Uradni list RS, 18.12.2002, št. 110.

PRILOGE

PRILOGA A: Podatki iz evidence trga nepremičnin

PRILOGA B: Ankete

PRILOGA A: Podatki iz evidence trga nepremičnin

- Ljutomer: transakcije s stanovanji v letu 2008

Cena €	Površina m²	Cena € na m²
39643	53	748
40000	62	645
55000	61	902
26500	45	589
51884	103	504
26500	45	589
54000	62	871
		693

- Ljutomer: transakcije s stanovanji v letu 2009

Cena €	Površina m²	Cena € na m²
26892	44	611
50250	94	535
60000	70	857
32000	33	970
33000	52	635
59000	64	922
		755

- Ljutomer: transakcije s stanovanji v letu 2010

Cena €	Površina m ²	Cena € na m ²
51300	56	916
60000	55	1090
43000	50	860
64000	50	1280
48000	61	788
57500	51	1127
20500	34	603
25750	61	422
25000	34	735
65000	80	813
59000	64	922
35800	38	942
50000	54	926
55500	51	1088
41000	48	854
60000	37	1622
46000	51	902
58000	52	1115
45000	51	882
		941

- Gornja Radgona: transakcije s stanovanji v letu 2008

Cena €	Površina m ²	Cena € na m ²
37000	53	698
52000	64	813
20050	42	477
30000	59	508
26380	57	463
12519	28	447
45000	64	703
23202	29	800
51000	85	600
45000	68	662
52000	70	743
		629

- Gornja Radgona: transakcije s stanovanji v letu 2009

Cena €	Površina m ²	Cena € na m ²
29000	42	690
25200	56	450
17871	38	470
53010	56	947
52200	57	916
51615	59	875
54234	57	951
45500	76	599
72600	89	816
47500	67	709
36000	54	667
		735

- Gornja Radgona: transakcije s stanovanji v letu 2010

Cena €	Površina m²	Cena € na m²
75000	50	1500
28000	49	571
50000	64	781
55520	68	816
40000	45	889
66000	82	805
28000	36	778
35000	35	1000
19195	35	548
55750	53	1052
		847

- Ptuj: transakcije s stanovanji v letu 2008

Cena €	Površina m ²	Leto izgradnje	Cena € na m ²
36000	38	2004	947
99500	111	2004	896
44500	28	1980	1589
45000	48	-	938
45000	40	-	1125
75000	70	1980	1071
72000	66	-	1091
73000	85	-	859
55000	47	-	1170
44000	35	-	1257
50000	46	-	1087
69000	66	-	1045
89000	78	-	1141
55000	54	1961	1019
45000	40	-	1125
98000	108	-	907
24000	26	-	923
30000	25	1961	1200
27000	25	1961	1080
40000	39	-	1026
			1075

- Ptuj: transakcije s stanovanji v letu 2009

Cena €	Površina m ²	Leto izgradnje	Cena € na m ²
36000	38	2004	947
46000	36	-	1278
120000	59	2004	2034
100000	54	2004	1852
73000	57	2004	1352
50000	45	-	1111
69400	66	1982	1052
45000	45	1986	1000
85000	56	1986	1518
75000	51	1986	1471
81000	69	-	1174
54000	56	-	964
52000	43	-	1209
45000	35	1980	1286
78000	59	-	1322
47700	35	1979	1363
58000	34	-	1706
68000	56	-	1214
30000	36	-	833
46500	63	1958	738
41500	49	1958	847
33000	32	1959	1031
82500	72	-	1146
45500	63	1958	722
40000	32	1961	1250
25000	35	-	714
82000	57	-	1439
43000	40	-	1075

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

62000	113	1935	549
41729	24	1900	1739
27000	25	1961	1080
			1194

- Ptuj: transakcije s stanovanji v letu 2010

Cena €	Površina m ²	Leto izgradnje	Cena € na m ²
38000	37	-	1027
48500	38	1991	1276
95000	56	1989	1696
80000	69	1992	1159
61000	66	1992	924
30000	29	1989	1034
40000	31	-	1290
52500	35	1985	1500
76000	75	1995	1013
59000	41	1985	1439
50000	43	1995	1163
64000	46	1982	1391
47000	43	1995	1093
60000	55	1985	1091
64588	57	1985	1133
25000	49	1995	510
70000	63	1985	1111
47900	34	1985	1409
75000	70	2004	1071
60000	42	2004	1429
113000	77	2004	1468

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

99500	111	2004	896
75000	73	1967	1027
50000	55	1980	909
20000	21	1995	952
41000	36	1979	1139
47000	39	1981	1205
42000	36	1980	1167
67000	61	1980	1098
59000	39	1980	1513
40000	35	1980	1143
80000	59	1979	1356
76000	75	1979	1013
43000	30	1974	1433
27500	21	1974	1310
83000	65	1974	1277
84000	61	1977	1377
63000	57	1978	1105
86000	62	1976	1387
43000	37	1977	1162
66000	59	1978	1119
18000	16	1975	1125
65000	65	1976	1000
55000	46	1958	1196
60000	62	1958	968
67000	56	1975	1196
53000	63	1958	841
36150	38	1961	951
60000	50	1976	1200
46000	35	1975	1314

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

78000	68	1975	1147
75000	67	1961	1119
30000	34	1975	882
53000	32	1974	1656
61000	50	1968	1220
35000	41	1997	854
65000	57	1950	1140
			1169

- Murska Sobota: transakcije s stanovanji v letu 2008

Cena €	Površina m ²	Leto izgradnje	Cena € na m ²
40000	52	1989	769
63000	64	-	984
73800	70	1960	1054
48000	58	1972	828
90000	81	1989	1111
42000	37	-	1135
43000	30	1975	1433
85068	71	1962	1198
90000	68	-	1324
40000	47	1979	851
27000	30	1966	900
44500	36	1976	1236
185000	130	1996	1423
61000	48	1996	1271
			1108

- Murska Sobota: transakcije s stanovanji v letu 2009

Cena €	Površina m ²	Leto izgradnje	Cena € na m ²
28000	33	1981	848
53000	50	1959	1060
23000	26	1975	885
38000	40	1975	950
45500	40	1980	1138
43500	33	1980	1318
87000	90	1996	967
50000	47	1986	1064
62396	57	1983	1095
40000	38	1983	1053
39000	38	1983	1026
58000	58	1983	1000
39000	38	1983	1026
58000	63	1988	921
54000	53	1968	1019
62500	56	1983	1116
90000	68	1991	1324
37000	36	1981	1028
85000	51	2005	1667
67500	49	1985	1378
44400	46	1985	965
			1088

- Murska Sobota: transakcije s stanovanji v letu 2010

Cena €	Površina m²	Leto izgradnje	Cena € na m²
64000	62	1989	1032
42000	42	1985	1000
77000	72	1981	1069
44000	57	1983	772
52500	71	1983	739
41684	53	1983	786
44000	37	1983	1189
69000	66	1983	1045
42000	42	1985	1000
62000	48	1986	1292
34464	39	1986	884
60000	55	1989	1091
64000	65	2007	985
57500	47	1987	1223
40000	36	1978	1111
40000	45	2007	889
53000	45	1986	1178
64000	49	1978	1306
64000	49	1978	1306
58000	53	1976	1094
41500	39	1976	1064
82000	64	1990	1281
27500	27	1966	1019
32000	33	1966	970
27000	33	1966	818
66000	59	1983	1119
56000	48	1977	1167
80000	51	2005	1569

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

90000	52	2005	1731
34000	28	1981	1214
32000	32	1976	1000
70000	65	1979	1077
35000	32	1965	1094
30000	29	1975	1034
38000	24	1979	1583
40000	38	1975	1053
45000	29	1965	1552
93000	87	1990	1069
52500	46	1976	1141
61000	82	1929	744
75000	62	1971	1210
37500	27	1980	1389
64000	55	1972	1164
66000	50	1989	1320
44400	41	1965	1083
48000	61	1961	787
80000	53	1974	1509
64000	60	1974	1067
32000	29	1974	1103
49000	54	1988	907
66000	50	1989	1320
85000	61	1974	1393
28000	19	1963	1474
37000	66	1965	561
			1122

PRILOGA B: Ankete

- Anketa za okoliške lastnike pokopališča v Ljutomeru

1. Kaj menite, vpliva pokopališče pozitivno, negativno ali nevtrarno na okolico?
2. Menite, da se je vrednost vaše nepremičnine zaradi lege oziroma ureditve in širitve pokopališča spremenila? (Če da, kako – zvišala ali znižala?)
3. Ste dobili kakšno odškodnino? (Če da, ali ste zadovoljni z odškodnino?)
4. Ste mogoče sodelovali z investitorji pri gradnji oziroma urejanju, širjenju in kako? (So vas vprašali za vaše mnenje, želje ali kaj podobnega?)
5. Vas pokopališče mogoče moti, ker je v neposredni bližini vaše nepremičnine? (Če da, kakšen je vzrok?)

- Anketa za okoliške lastnike nove osnovne šole v Stročji vasi

1. Kaj menite, vpliva nova OŠ pozitivno, negativno ali nevtrarno na okolico?
2. Menite, da se je vrednost vaše nepremičnine zaradi gradnje nove OŠ spremenila? (Če da, kako – zvišala ali znižala?)
3. Ste dobili kakšno odškodnino? (Če da, ali ste zadovoljni z odškodnino?)
4. Ste mogoče sodelovali z investitorji pri gradnji in kako? (So vas vprašali za vaše mnenje, želje ali kaj podobnega?)
5. Vas nova OŠ mogoče moti, ker je v neposredni bližini vaše nepremičnine? (Če da, kakšen je vzrok?)

- Anketa za okoliške lastnike stare osnovne šole v Stročji vasi, kjer imajo namen urediti dom za dementne

1. Kaj menite, bo vplival dom za dementne pozitivno, negativno ali nevtrarno na okolico, če ga uredijo v stari OŠ?
2. Menite, da se bo vrednost vaše nepremičnine zaradi ureditve doma za dementne spremenila? (Če da, kako – zvišala ali znižala?)
3. Pričakujete kakšno odškodnino zaradi ureditve doma za dementne v vaši neposredni bližini?
4. Bi želeli sodelovati z investitorji pri ureditvi? (Povedati vaše mnenje, želje ali kaj podobnega?)
5. Bi vas dom za dementne mogoče motil, ker bi bil v neposredni bližini vaše nepremičnine? (Če da, kakšen je vzrok?)

- Anketa za okoliške lastnike doma starejših občanov v Ljutomeru

1. Kaj menite, vpliva dom starejših občanov pozitivno, negativno ali nevtrarno na okolico?
2. Menite, da se je vrednost vaše nepremičnine zaradi gradnje doma starejših občanov spremenila? (Če da, kako – zvišala ali znižala?)
3. Ste dobili kakšno odškodnino? (Če da, ali ste zadovoljni z odškodnino?)
4. Ste mogoče sodelovali z investitorji pri gradnji in kako? (So vas vprašali za vaše mnenje, želje ali kaj podobnega?)
5. Vas dom starejših občanov mogoče moti, ker je v neposredni bližini vaše nepremičnine? (Če da, kakšen je vzrok?)

- Anketa za okoliške lastnike odlagališča odpadkov (Cero Gajke na Ptuju)

1. Kaj menite, vpliva smetišče pozitivno, negativno ali nevtrarno na okolico?
2. Menite, da se je vrednost vaše nepremičnine (kmetijskega zemljišča) zaradi lege oziroma ureditve in širitve smetišča spremenila? (Če da, kako – zvišala ali znižala?)
3. Ste dobili kakšno odškodnino? (Če da, ali ste zadovoljni z odškodnino?)
4. Ste mogoče sodelovali z investitorji pri urejanju, širjenju in kako? (So vas vprašali za vaše mnenje, želje ali kaj podobnega?)
5. Vas smetišče mogoče moti, ker je v neposredni bližini vaše nepremičnine (kmetijskega zemljišča)? (Če da, kakšen je vzrok?)

- Anketa za okoliške lastnike navezovalne in priključne ceste mesta Ptuj pri gradnji hitre ceste Hajdina-Ormož

1. Kaj menite, vpliva nova priključna cesta za hitro cesto pozitivno, negativno ali nevtrarno na okolico?
2. Menite, da se je vrednost vaše nepremičnine (kmetijskega zemljišča) zaradi lege nove ceste spremenila? (Če da, kako – zvišala ali znižala?)
3. Ste dobili kakšno odškodnino? (Če da, ali ste zadovoljni z odškodnino?)
4. Ste mogoče sodelovali z investitorji pri gradnji in kako? (So vas vprašali za vaše mnenje, želje ali kaj podobnega?)
5. Vas nova cesta mogoče moti, ker je v neposredni bližini vaše nepremičnine (kmetijskega zemljišča)? (Če da, kakšen je vzrok?)

- Splošna anketa za vse prebivalce obravnavanega območja

1. Bi kupili nepremičnino (zemljišče za gradnjo, hišo, stanovanje), ki bi ustrezala vašim zahtevam, če bi bila neposredno zraven:

- pokopališča
- osnovne šole
- doma za dementne
- doma starejših občanov
- odlagališča odpadkov
- hitre ceste

2. Bi bili pripravljeni plačati nekoliko višjo ceno kot sicer, če bi bila nepremičnina (zemljišče za gradnjo, hiša, stanovanje), ki bi jo kupovali, neposredno zraven:

- pokopališča
- osnovne šole
- doma za dementne
- doma starejših občanov
- odlagališča odpadkov
- hitre ceste

3. Bi zahtevali nižjo ceno kot sicer, če bi bila nepremičnina (zemljišče za gradnjo, hiša, stanovanje), ki bi jo kupovali, neposredno zraven:

- pokopališča
- osnovne šole
- doma za dementne
- doma starejših občanov
- odlagališča odpadkov
- hitre ceste

4. Bi vas motilo, če bi neposredno zraven vaše nepremičnine, kjer stanujete, zgradili:
 - pokopališče
 - osnovno šolo
 - dom za dementne
 - dom starejših občanov
 - odlagališče odpadkov
 - hitro cesto

5. Se vam zdi pomembno, da je v naselju, kjer bivate:
 - pokopališče
 - osnovna šola
 - dom za dementne
 - dom starejših občanov
 - odlagališče odpadkov
 - hitra cesta

6. Bi bili pripravljeni plačati za nepremičnino (zemljišče za gradnjo, hišo, stanovanje), ki bi jo kupovali, nekoliko več kot sicer, ker so v naselju:
 - pokopališče
 - osnovna šola
 - dom za dementne
 - dom starejših občanov
 - odlagališče odpadkov
 - hitra cesta

7. Se vam zdi, da je naveden objekt pozitiven, negativen ali nevtralen element za naselje?
 - pokopališče
 - osnovna šola
 - dom za dementne
 - dom starejših občanov
 - odlagališče odpadkov
 - hitra cesta

8. Če bi kupovali kmetijsko zemljišče ali gozd, bi na vašo izbiro vplivala neposredna bližina posameznega navedenega objekta? Torej, ali bi kupili kmetijsko zemljišče ali gozd v neposredni bližini navedenih objektov?
- pokopališča
 - osnovne šole
 - doma za dementne
 - doma starejših občanov
 - odlagališča odpadkov
 - hitre ceste
9. Bi zaradi neposredne bližine navedenih objektov za kmetijsko zemljišče ali gozd zahtevali nižjo ceno kot sicer?
- pokopališča
 - osnovne šole
 - doma za dementne
 - doma starejših občanov
 - odlagališča odpadkov
 - hitre ceste