

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

V zbirki je izvorna različica izdajatelja.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

University
of Ljubljana
Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is a publisher's version PDF file.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Kambič, A. 2016. Ocenjevanje vrednosti služnostne pravice na javnem dobru. Magistrsko delo. = Valuation of easement on national assets. M. Sc. Thesis. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 101 str. (mentorica: Šubic Kovač, M.).

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/6124/>

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo

Jamova 2, p.p. 3422
1115 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si



**MAGISTRSKI ŠTUDIJ
GRADBENIŠTVA
KOMUNALNA SMER**

Kandidatka:

ALENKA KAMBIČ, univ. dipl. inž. grad.

**OCENJEVANJE VREDNOSTI SLUŽNOSTNE PRAVICE
NA JAVNEM DOBRU**

Magistrsko delo štev.: 299

VALUATION OF EASEMENT ON NATIONAL ASSETS

Master of Science Thesis No.: 299

Člana komisije:
izr. prof. dr. Albin Rakar
izr. prof. dr. Marijan Žura

Predsednica komisije in mentorica:
izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 29. september 2016

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA

Spodaj podpisana študentka Alenka Kambič, vpisna številka 26107061, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom Ocenjevanje vrednosti služnostne pravice na javnem dobru

IZJAVLJAM

1. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Ljubljani, 15. 9. 2016

Alenka Kambič

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6(043.3)
Avtor:	Alenka Kambič, univ. dipl. inž. gradb.
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Ocenjevanje vrednosti služnostne pravice na javnem dobru
Tip dokumenta:	magistrsko delo
Obseg in oprema:	101 str., 39 pregl., 13 sl., 2 pril.
Ključne besede:	javno dobro, služnostna pravica, ocenjevanje vrednosti nepremičnin, nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice

Izvleček

Namen magistrske naloge je analizirati služnostno pravico na javnem dobru ter načine določanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na teh zemljiščih, še posebej na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države. V prvem delu naloge so predstavljeni pravni predpisi s tega področja, saj je gradnja na javnem dobru le izjemoma dovoljena. Predstavljena je tudi domača in tuja praksa glede ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v splošnem in na javnem dobru. V drugem delu je izvedena študija primerov gradnje infrastrukturnih objektov na vodnih in priobalnih zemljiščih, pri čemer je bila vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice za obravnavane primere izračunana po veljavnem pravilniku. Za analizo obstoječega nadomestila smo izhajali iz predpostavke, da bi to moralo znašati vsaj toliko, kolikor znašajo dodatni stroški, ki nastanejo zaradi te služnosti in jih mora kriti država za dodatno zavarovanje brežine in dna vodotoka. Eden izmed ciljev upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči je namreč tudi zagotavljanje varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar se nanaša na varstvo pred poplavami, površinsko, globinsko in bočno erozijo celinskih voda. Na ta način smo skušali oceniti obremenitev javnega vodnega dobra ter ugotoviti, ali je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnem in priobalnem zemljišču premosorazmerna z njegovo obremenitvijo. Ugotovili smo, da se vrednost nadomestila najbolj približa vrednosti dodatnih stroškov v primerih, ko trasa infrastrukturnih objektov prečka strugo vodotoka II. reda pod njenim dnem. V vseh ostalih primerih vrednost nadomestila ni ustrezna v primerjavi z obremenitvijo javnega vodnega dobra. Zato menimo, da bi morala država vzpostaviti tak način oblikovanja nadomestila, da bi bili pokriti vsaj obravnavani dodatni stroški.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.6(043.3)
Author: Alenka Kambič, B. Sc.
Supervisor: Assoc. prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Title: Valuation of easement on national assets
Documenttyp: M. Sc. Thesis
Scopeandtools: 101 p., 39 tab., 13 fig., 2 ann.
Keywords: national assets, easement, real estate valuation, compensation amount for the establishment of easement

Abstract

The purpose of the master's thesis is to analyse easement on national assets and methods for determining the compensation amount for the establishment of easements on these lands, especially on water and waterside lands owned by the State. The first part centres on legal regulations in this field, as construction on national assets is only permitted in exceptional cases. We also present domestic and international practice with regard to valuation of the compensation amount for the establishment of easement in general and on national assets. The second part centres on different construction types of infrastructure facilities on water and waterside lands. The compensation amount for establishment in these cases was calculated according to the applicable regulations. For analysis applicable compensation amount we started from a premise that the compensation amount should be at least as much as additional costs, generated by easement, and they must be provide by the State for the additional protection of the embankment and the bed of the watercourse. One of the objectives of managing waters and water and waterside lands is protection against adverse effects of water. That relates to flood protection, as well as surface, deep and lateral erosion on inland waters. In this manner, we tried to assess the burden of national water assets and determine whether the compensation amount for establishing an easement on water and waterside land is proportional to the burden. We found that the compensation amount draws nearest to the value of the additional costs in cases where the route of infrastructure facilities crosses the riverbed of the second order watercourse under its bed. In all other cases, the compensation amount is not adequate compared to the burden of the national water asset. Therefore we think that the State should create that kind of compensation amount, which would be enough to cover at least present additional costs.

ZAHVALA

Mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic – Kovač se lepo zahvaljujem za pomoč in koristne nasvete pri nastajanju magistrskega dela.

Najlepša hvala tudi moji družini za podporo in vzpodbudne besede med izdelavo magistrskega dela.

KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE	I
IZJAVA.....	II
BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
ZAHVALA.....	V
KAZALO VSEBINE.....	VI
KAZALO PREGLEDNIC.....	IX
KAZALO SLIK.....	XI
KAZALO PRILOG	XII
TABLE INDEX.....	XIII
PICTURE INDEX.....	XV
ANNEX INDEX.....	XVI
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI.....	XVII
1 OPREDELITEV TEMATIKE	1
2 RAZISKOVALNA VPRAŠANJA IN METODA DELA	3
3 ANALIZA ŽE IZDELANIH RAZISKAV NA PODROČJU VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ V PRIMERU STVARNE SLUŽNOSTI.....	6
3.1 Ameriška raziskava vpliva služnosti na vrednost zemljišča	6
3.2 Primeri ocenjevanja nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v nemški cenilski praksi..	9
3.3 Slovenska raziskava vpliva stvarne služnosti na vrednost zemljišča.....	10
3.4 Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil za služnost ob umeščanju prostorskih ureditev v prostor v Sloveniji	11
4 PRAVNI PREDPISI NA PODROČJU USTANOVITVE SLUŽNOSTNE PRAVICE V REPUBLIKI SLOVENIJI.....	16
4.1 Stvarnopravni zakonik	16
4.2 Zakon o graditvi objektov.....	17
4.3 Zakon o urejanju prostora	18
4.3.1 Gradnja javne infrastrukture	18
4.3.2 Gradnja objektov državnega pomena	19
4.4 Predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti	20
4.5 Opredelitev temeljnih pojmov z obravnavanega področja	21
4.5.1 Služnost	21
4.5.2 Služnost v javno korist	23

4.5.3 Služnost na javnem dobru.....	23
4.5.4 Javno dobro	24
5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NADOMESTILA ZA USTANOVITEV SLUŽNOSTNE PRAVICE V SPLOŠNEM.....	27
5.1 Podlage vrednosti.....	27
5.2 Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč.....	27
5.2.1 Izbira metode ocenjevanja	28
5.3 Faktorji, ki vplivajo na vrednost zemljišča.....	29
5.3.1 Ocena vrednosti vodnega zemljišča iz slovenske cenilske prakse	30
5.3.2 Ocena vrednosti vodnega zemljišča iz nemške cenilske prakse	33
5.4 Osnovni kriteriji za oceno vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice	34
5.5 Načini ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v slovenski cenilski praksi	35
5.5.1 Model zmanjšanja vrednosti za 30 % vrednosti vplivne površine.....	36
5.5.2 Model Žlajpah.....	36
5.5.3 Model ocenjevanja vrednosti stvarne služnosti, ustanovljene za določen čas.....	38
5.5.4 Model nelinearnih učinkov ocenjevanja služnostne pravice	39
5.5.5 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na kmetijskih zemljiščih.....	42
6 USTANOVITEV SLUŽNOSTNE PRAVICE NA JAVNEM DOBRU V PRAVNIH PREDPISIH V REPUBLIKI SLOVENIJI.....	44
6.1 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javni cesti.....	44
6.2 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na železniški infrastrukturi	47
6.3 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na kmetijskih zemljiščih v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov	49
6.4 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru v lasti lokalnih skupnosti	51
6.4.1 Primer določitve nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju lokalne skupnosti	51
6.5 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem vodnem dobru	52
6.6 Primerjava načinov določitve vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru	55
7 OCENJEVANJE VREDNOSTI NADOMESTILA ZASLUŽNOST NA JAVNEM VODNEM DOBRU	57
7.1 Vodno in priobalno zemljišče po Zakonu o vodah.....	57
7.2 Lastništvo vodnih in priobalnih zemljišč	58

7.3 Omejitev posegov na vodnih in priobalnih zemljiščih	60
7.4 Izračun nadomestila za služnostno pravico na javnem vodnem dobru po Pravilniku o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije	60
7.5 Ocena vrednosti služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v Angliji.....	63
7.6 Ocena vrednosti služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih na Hrvaškem.....	65
8 IZHODIŠČA MODELA ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NADOMESTILA ZA USTANOVITEV SLUŽNOSTNE PRAVICE NA VODNEM IN PRIOBALNEM ZEMLJIŠČU V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE	67
8.1 Izračun vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice in ocena dodatnih stroškov za zavarovanje struge.....	71
8.1.1 Primer A: Trasa javne infrastrukture poteka vzdolžno po priobalnem zemljišču reke Save v Dolu pri Ljubljani (vodotok I. reda).....	73
8.1.2 Primer B: Trasa infrastrukturnega objekta poteka prečno čez vodno zemljišče reke Save v Dolu pri Ljubljani (vodotok I. reda).....	76
8.1.3 Primer C: Trasa infrastrukturnega objekta poteka vzdolžno po priobalnem zemljišče reke Medije v Zagorju (vodotok II. reda)	79
8.1.4 Primer D: Trasa infrastrukturnega objekta poteka prečno čez vodno zemljišče reke Medije v Zagorju (vodotok II. reda)	81
8.2 Analiza rezultatov in razprava	83
9 ZAKLJUČNE UGOTIVITVE	89
10 POVZETEK.....	93
11 SUMMARY	95
VIRI.....	97

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Odstotek zmanjšanja vrednosti zemljišča zaradi služnosti (Odstotek zmanjšanja vrednosti se pomnoži z vrednostjo neobremenjenega zemljišča.)	8
Preglednica 2: Odstotki zmanjšanja vrednosti zemljišča za različne vrste služnosti (Stopar; 2013)	11
Preglednica 3: Standardno vplivno območje infrastrukturnega objekta (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015)	13
Preglednica 4: Faktor vpliva na funkcionalnost zemljišča (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015)	13
Preglednica 5: Faktor izpostavljenosti infrastrukturnega objekta (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015)	14
Preglednica 6: Obremenitev zemljišča – prilagojena Schmutzova formula (Kratnar, 2014)	35
Preglednica 7: Vpliv trajanja (obdobja) služnosti	37
Preglednica 8: Vpliv pravnega statusa	37
Preglednica 9: Vpliv stopnje obremenjenosti	38
Preglednica 10: Delež obremenjenega dela nepremičnine	38
Preglednica 11: Tip objekta	38
Preglednica 12: Diagram poteka ustanovitve služnostne pravice na javni cesti v upravljanju DRSI ...	46
Preglednica 13: Diagram poteka ustanovitve služnostne pravice na železniški infrastrukturi	48
Preglednica 14: Cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč za izdana soglasja in služnosti za leto 2016 (www.skzg.si)	49
Preglednica 15: Vrednost stavbnih zemljišč po cenovnih območjih (www.skzg.si)	50
Preglednica 16: Cenik odškodnin za ustanovitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju v lasti občine Škofljica (Sklep o določitvi odškodnine za pridobitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju v lasti Občine Škofljica (Ur.l. RS, št. 19/2008)	52
Preglednica 17: Diagram poteka ustanovitve služnostne pravice na javnem vodnem dobru	54
Preglednica 18: Primerjava določitve vrednosti služnostne pravice na javnem dobru v lasti države ...	56
Preglednica 19: Določitev vplivnega območja posega (P) – po Pravilniku o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur.l. RS, št. 35/2011)	62
Preglednica 20: Faktor vpliva posega na vodni režim ($F_{\text{režim}}$) – po Pravilniku o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur.l. RS, št. 35/2011)	63

Preglednica 21: Vrednost nadomestila za gradnjo mostu na plovnih poteh v Angliji, v angleških merskih in denarnih enotah (www.voa.gov.uk).....	64
Preglednica 22: Vrednost nadomestila za gradnjo mostu na plovnih poteh v Angliji, v slovenskih merskih in denarnih enotah (www.voa.gov.uk).....	64
Preglednica 23: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m ²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2015 (www.trgnepremičnin.si).....	71
Preglednica 24: Strošek zavarovanja brežin in dna struge vodotoka zaradi služnosti.....	72
Preglednica 25: Količina materiala za izvedbo sanacije brežin in dna struge vodotoka	73
Preglednica 26: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer A	74
Preglednica 27: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer A.....	75
Preglednica 28: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer B	77
Preglednica 29: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer B.....	78
Preglednica 30: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer C	80
Preglednica 31: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer C.....	80
Preglednica 32: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer D	82
Preglednica 33: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer D.....	83
Preglednica 34: Vrednost nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnosti v primeru plinovoda.....	84
Preglednica 35: Vrednost nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnosti v primeru podzemnega elektrovoda.....	84
Preglednica 36: Vrednost nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnosti v primeru gospodarske javne infrastrukture	85
Preglednica 37: Vrednosti nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnosti v primeru nadzemnega daljnovoda.....	85
Preglednica 38: Primerjava vrednosti vodnih zemljišč Save in Medije po podatkih GURS-a.....	86
Preglednica 39: Primerjava vrednosti vodnih zemljišč Save po podatkih GURS-a.....	87

KAZALO SLIK

Slika 1: Vodotok Močilniška grapa – parc. št. 1100 k.o. Pevno (Atlas okolja)	31
Slika 2: Vodotok Virloški potok – parc. št. 1701/2 k.o. Stara Loka (Atlas okolja).....	31
Slika 3: Vodotok potok Oplotniščica – parc. št. 729 k.o. Ličenca (Atlas okolja)	32
Slika 4: Shematski prikaz prečnega prereza vodotoka z mejo vodnega in priobalnega zemljišča.....	58
Slika 5: Primerjava desne brežine reke Save v Šentjakobu dne 9. 8. 2009 in 5. 9. 2012 (Googl Earth).....	68
Slika 6: Primerjava leve brežine reke Save v Šentjakobu dne 9. 8. 2009 in 5. 9. 2012 (Googl Earth).....	69
Slika 7: Vodno in priobalno zemljišče reke Save - parc. št. 582 k.o. (1769) Laze (Atlas okolja).....	70
Slika 8: Vodno in priobalno zemljišče reke Medija - parc. št. 770/10 k.o. (1884) Loke pri Zagorju (Atlas okolja).....	70
Slika 9: Trasa po priobalnem zemljišču parc. št. 582 k.o. (1769) Laze (Atlas okolja).....	74
Slika 10: Trasa prečno na zemljišče parc. št. 582 k.o. (1769) Laze (Atlas okolja)	77
Slika 11: Trasa na priobalnem zemljišču parc. št. 770/10 k.o. (1884) Loke pri Zagorju (Atlas okolja).....	79
Slika 12: Trasa prečno na zemljišče parc. št. 770/10 k.o. (1884) Loke pri Zagorju (Atlas okolja).....	82
Slika 13: Primerljivi zemljišči reke Save (Atlas okolja)	87

KAZALO PRILOG

Priloga A.1: Zavarovanje brežine in dna reke Save v merilu M 1:100 (po projektu Sanacija leve brežine Save v Šentjakobu pod AC mostom; št. projekta P-490/2011, Hidrotehnik d.d., Ljubljana)	i
Priloga A.2: Zavarovanje brežine in dna potoka Medija v merilu M 1:100 (po projektu Sanacija Medije v območju industrijske cone Kisovec –Zagorje, št. projekta P-502/2011, Hidrotehnik d.d., Ljubljana)	ii

TABLE INDEX

Table 1: Percentage or reduction in land value due to easement (The percentage of reduction in value is multiplied by the value of unburdened land.)	8
Table 2: Percentage of reduction in land value for different types of easement (Stopar, 2013)	11
Table 3: Standard area of influence of infrastructure facility (Development of methods of compensation amount valuation in sitting spatial arrangements of public interest, 2015).....	13
Table 4: Factor of influence on land functionality (Development of methods of compensation amount valuation in sitting spatial arrangements of public interest, 2015).....	13
Table 5: Factor of the infrastructure facility exposure (Development of methods of compensation amount valuation in sitting spatial arrangements of public interest, 2015).....	14
Table 6: Burden of land – adapted Schmutz formula (Kratnar, 2014)	35
Table 7: Influence of easement duration	37
Table 8: Influence of legal status.....	37
Table 9: Influence of burden level.....	38
Table 10: Share of the burdened part of the property.....	38
Table 11: Object type	38
Table 12: Flowchart of the establishment of easement on a public road managed by Slovenian Infrastructure Agency.....	46
Table 13: Flowchart of the establishment of easement on railway infrastructure	48
Table 14: Pricelist of damages or compensations for the use of lands for released approvals and easements in 2016 (www.skzgj.si)	49
Table 15: Value of building plots by price areas (www.skzgj.si)	50
Table 16: Pricelist of damages for the establishment of easement on housing assets owned by the municipality of Škofljica (Decision establishing damages for the acquisition of easement on housing assets owned by the municipality of Škofljica, Official Gazette RS, no. 19/2008)	52
Table 17: Flowchart of the establishment of easement on national water asset.....	54
Table 18: Comparison of valuation of easement on national assets owned by the State	56
Table 19: Definition of the area of interference (P) – according to the Rules on the methodology for determining compensations for easements on water and waterside land owned by the Republic of Slovenia (Official Gazette RS, no. 35/2011).....	62
Table 20: Factor of interference with the water regime (F_{regime}) – according to the Rules on the methodology for determining compensations for easements on water and waterside land owned by the Republic of Slovenia (Official Gazette RS, no. 35/2011)	63
Table 21: Compensation amount for bridge construction on waterways in England, in English units of measurement and currency (www.voa.gov.uk).....	64

Table 22: Compensation amount for bridge construction on waterways in England, in Slovenian units of measurement and currency (www.voa.gov.uk).....	64
Table 23: Average prices of agricultural lands (in €/m ²) and number of sales taken into account by regional analytical areas in 2015 (www.trgnepremičnin.si).....	71
Table 24: Cost of protecting watercourse embankments and bed because of easement	72
Table 25: The quantity of material necessary for rehabilitation of watercourse embankments and bed.....	73
Table 26: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example A ...	74
Table 27: Compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example A	75
Table 28: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example B ...	77
Table 29: Compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example B	78
Table 30: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example C ...	80
Table 31: The compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example C.....	80
Table 32: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example D ...	82
Table 33: Compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example D	83
Table 34: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for pipeline	84
Table 35: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for underground power lines	84
Table 36: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for public infrastructure.....	85
Table 37: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for overhead power lines	85
Table 38: Comparison of water land values according to the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia	86
Table 39: Comparison of water land values according to real estate mass appraisal.....	87

PICTURE INDEX

Picture 1: Watercourse Močilniška grapa – parcel no. 1100 c.c. Pevno (Environment Atlas).....	31
Picture 2: Watercourse Virloški potok – parcel no. 1701/2 c.c. Stara Loka (Environment Atlas).....	31
Picture 3: Watercourse potok Oplotniščica – parcel no. 729 c.c. Ličenca (Environment Atlas)	32
Picture 4: A schematic display of the watercourse cross-section with water and coastal area Border..	58
Picture 5: Comparison of the right embankment of Sava River in Šentjakob on 9 August 2009 and 5 September 2012 (Google Earth).....	68
Picture 6: Comparison of the left embankment of Sava River in Šentjakob on 9 August 2009 and 5 September 2012 (Google Earth)	69
Picture 7: Water and waterside land of the Sava River – parcel no. 582 c.c. (1769) Laze (Environment Atlas).....	70
Picture 8: Water and waterside land of the Medija River– parcel no. 770/10 c.c. (1884) Loke pri Zagorju (Environment Atlas).....	70
Picture 9: Route on waterside land parcel no. 582 c.c. (1769) Laze (Environment Atlas)	74
Picture 10: Route transverse to the land parcel no. 582 c.c. (1769) Laze (Environment Atlas).....	77
Picture 11: The route on the waterside land parcel no. 770/10 c.c. Loke pri Zagorju (Environment Atlas).....	79
Picture 12: Route transverse to the land parcel no. 770/10 c.c. (1884) Loke pri Zagorju (Environment Atlas).....	82
Picture 13: Comparable lands of the Sava River (Environment Atlas).....	87

ANNEX INDEX

Annex A.1: Protection of the embankment and the bed of the Sava River in the scale of 1: 100 (according to the project Rehabilitation of the left embankment of Sava in Šentjakob under the AC bridge; project. no. P-490/2011, Hidrotehnik d.d., Ljubljana).	i
Annex A.2: Protection of the embankment and the bed of Medija stream in the scale of 1: 100 (according to the project Rehabilitation of Medija in the industrial zone of Kisovec- Zagorje; project no. P-502/2011, Hidrotehnik d.d., Ljubljana).	ii

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
DRSI	Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo
DRSV	Direkcija Republike Slovenije za vode
EZ	Energetski zakon
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
IRWA	International Right of Way Association
k.o.	Katastrska občina
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
PRAVILNIK	Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije
RS	Republika Slovenija
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SŽ	Slovenske železnice
ZCes-1	Zakon o cestah
ZEKom	Zakon o elektronskih komunikacijah
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZNDM-2	Zakon o nadzoru državne meje
ZRev	Zakon o revidiranju
ZRud	Zakon o rudarstvu
ZSKZ	Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije
ZSPDSL	Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti
ZTel-1	Zakon o telekomunikacijah
ZUPUDPP	Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor
ZUreP	Zakon o urejanju prostora
ZV-1	Zakon o vodah
ZVO	Zakon o varstvu okolja
ZVZelP	Zakon o varnosti v železniškem prometu
ZZelP	Zakon o železniškem prometu

1 OPREDELITEV TEMATIKE

Namen magistrske naloge je analizirati služnostno pravico na javnem dobru, še predvsem vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na teh zemljiščih. Služnost je po Stvarnopravnem zakoniku (Ur. l. RS, št. 87/2002, v nadaljevanju: SPZ) omejena stvarna pravica, ki daje pravico do uporabe tuje stvari oziroma izkoriščanja tuje pravice. Služnost v javno korist se ustanovi zaradi doseganja določene javne koristi in je potrebna takrat, ko se z gradnjo javne infrastrukture (ceste, komunalna in druga infrastruktura) posega na zemljišča v lasti fizičnih ali pravnih oseb. Če se z lastnikom služne nepremičnine ni možno dogovoriti o sklenitvi pogodbe, se služnost ustanovi prisilno.

Glede na to, da se izjemoma služnost lahko ustanovi tudi na javnem dobru, nas je zanimalo, kakšni so postopki v primeru, ko želi fizična ali pravna oseba ustanoviti služnost na javnem dobru, in ali so ti postopki z vidika stranke poenoteni. Postopki za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru so namreč podvrženi različnim navodilom oziroma predpisom, ki jih v zvezi s tem sprejme upravljalec te nepremičnine. Kdo je upravljalec takšne nepremičnine je seveda odvisno od tega, kaj je po vrsti rabe služne zemljišče (vodno zemljišče, cesta, železnica, kmetijsko zemljišče). Zato je pomembno, kakšni so postopki za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru, še predvsem vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice, in če morebitne razlike lahko tudi objektivno pojasnimo s samo vsebino posamične služnostne pravice. Razlike nastanejo predvsem v izračunu vrednosti nadomestila, največje odstopanje od ustaljene prakse pri izračunu nadomestila pa se kaže na vodnih in priobalnih zemljiščih. Zato bo dan poseben poudarek analizi ocenjevanja vrednosti služnostne pravice na navedenih zemljiščih v Republiki Sloveniji.

Osnova za določitev nadomestila za ustanovitev služnostne pravice je v vseh primerih vrednost osnovnega zemljišča, tudi kadar gre za stvarno premoženje države ali lokalnih skupnosti. Ocenjena vrednost stvarnega premoženja in vrednost ustanovitve stvarne pravice morata biti ugotovljeni v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju: MSOV 2013). Poleg tega naj bi nadomestilo krilo vsaj dodatne stroške, povezane z izvajanjem služnosti.

Posebnost ocenjevanja vrednosti ustanovitve služnostne pravice na zemljišču, ki je javno dobro, je, da ta zemljišča praviloma niso v pravnem prometu in zato ni podatkov o prodajah takšnih zemljišč. Posledica tega je, da ne razpolagamo s podatki o primerljivih prodajah in je izvajanje ocene vrednosti zemljišča po načinu tržnih primerjav praktično nemogoče.

V razmerah ustavno zagotovljene lastninske pravice postaja vse pomembnejša tudi ustrezna obravnava in vrednotenje služnostne pravice na zemljiščih. Zato se je začelo pravno-formalno urejati tudi

razmerja glede služnosti (služnostna pogodba, določitev nadomestila, vpis v zemljiško knjigo) na zemljiščih v lasti države.

2 RAZISKOVALNA VPRAŠANJA IN METODA DELA

Posegi na zemljiščih, ki so javno dobro, so dovoljeni le izjemoma, in sicer, če to eksplicitno dovoljujejo pravni predpisi, in pod pogojem, da je investitor pridobil soglasje upravljavca nepremičnine za poseg. Poleg tega je potrebno za vpis služnosti v zemljiško knjigo skleniti pogodbo z državnim organom ali organom lokalnih skupnosti, v kateri je praviloma navedena tudi vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice. Raziskovalni vprašanji, ki smo si ju zadali na začetku raziskave sta:

1. V kolikšni meri so takšni postopki med posameznimi upravljavci premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji poenoteni?
2. V kolikšni meri je obstoječi način določevanja nadomestila za ustanovitev služnostne pravice primeren glede na obremenitev z dodatnimi stroški, ki jih povzroča izvajanje služnostne pravice?

Vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru je primerna, če je premosorazmerna z obremenitvijo javnega dobra, ki smo jo konkretizirali v obliki dodatnih stroškov, ki so potrebni za zavarovanje brežine in dna struge vodotoka. Takšno zavarovanje stabilizira strugo in preprečuje bočno erozijo ter poglobljanje dna struge, s čimer je zagotovljeno nemoteno obratovanje infrastrukture, za katero se ustanavlja služnostna pravica. Samo v tem primeru obstajajo tudi ustrezna relativna razmerja med posameznimi vrstami nadomestil za ustanovitev služnosti.

Za določanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru je najprej podrobneje analiziran pojem "javno dobro". Poleg tega je bilo potrebno teoretično razjasniti tudi druge pojme, kot so: grajeno javno dobro, služnost in vrste služnosti, služeča in gospodujoča nepremičnina, vrednotenje nepremičnin in podobno. Za potrebe ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice so bili predstavljeni splošni načini ocenjevanja vrednosti zemljišč. Sledi analiza načinov ocenjevanja ustanovitve služnostne pravice v splošnem ter, upoštevajoč specifičnosti glede ustanovitve služnostne pravice na javnem dobru, ustanovitev izhodišč za ocenjevanje nadomestila.

Analizirane so že izdelane raziskave in praksa na obravnavanem področju v tujini (Združene države Amerike, Velika Britanija, Hrvaška), praktični primeri iz slovenske cenilske prakse in pravni predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: RS). Cenilska praksa je na tem področju zelo heterogena. V nekaterih primerih se vrednost nadomestila določi pavšalno, v drugih primerih pa se vrednost nadomestila določa z oceno vrednosti, ki jo izdelata cenilec. Izjema v naši zakonodaji je izračun vrednosti nadomestila na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti RS, ker se le-ta izračuna na podlagi empirične formule, ki jo predpisuje pravilnik. Glede na to, da je slovenska cenilska stroka razdeljena med sodne cenilce in pooblašcene

ocenjevalce vrednosti nepremičnin, je v nadaljevanju te naloge uporabljen enoten izraz "cenilec", ki v našem primeru velja za obe veji strokovnjakov.

V nalogi so analizirani tudi pravni predpisi, ki se kakorkoli opredeljujejo do ustanovitve služnostne pravice na javnem dobru. Gradnjo na javnem dobru obravnava več zakonov (Zakon o vodah, Zakon o železniškem prometu, Zakon o cestah). Glede na to, da je zemljišče s statusom javno dobro lahko tudi v lasti in upravljanju lokalnih skupnosti, je izvedena analiza ocenjevanja nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na ravni lokalnih skupnosti. Izdelana bo primerjava med postopki za vpis služnostne pravice in določitev vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na: cestah, železnici, vodnih in priobalnih zemljiščih, kmetijskih zemljiščih in občinskih zemljiščih.

Ker so največje posebnosti glede ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije, je bilo potrebno podrobneje preučiti pojem in definicije, možnosti in izjeme, ki se pojavljajo v teh primerih. Glede na to, da po dosedanjih lastnih analizah izračun nadomestila za služnost na vodnih zemljiščih bistveno odstopa od izračunov na drugih zemljiščih, je bilo potrebno podrobneje preučiti načine vrednotenja vodnih zemljišč v slovenski cenilski praksi, in sicer na podlagi izdelanih cenitev, in postaviti izhodišča za njihovo primerno vrednotenje.

Glede na to, da določitev oziroma izračuni za vrednost nadomestila niso poenoteni v primerih ustanovitve služnostne pravice na javnem dobru, je potrebna podrobnejša analiza in primerjava postopkov za različna zemljišča (cesta, železnica, kmetijsko zemljišče, vodotok). Poseben poudarek je na izračunu za določitev vrednosti nadomestila na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države. Vrednost nadomestila smo izračunali po Pravilniku o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur.l. RS, št. 35/2011, v nadaljevanju: Pravilnik) ter ga primerjali z vrednostjo dodatnih stroškov, ki so ocenjeni v skladu z vodnogospodarskimi normativi in predpisanimi cenami. Na podlagi tega se je ugotavljalo, ali se dobljene vrednosti bistveno razlikujejo ali ne, in ali je takšen (poenostavljen) način izračuna možen in smiseln tudi na drugih zemljiščih v lasti države.

Struktura poglavij magistrske naloge je metodi dela ustrezna, in sicer: po uvodu in postavitvi raziskovalnih vprašanj ter metodi dela sledi tretje poglavje, v katerem so predstavljene že izdelane raziskave na področju zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi ustanovitve služnostne pravice na njej. Podrobneje sta opisani ameriška raziskava, ki jo je izdelalo združenje International Right of Way Association (IRWA), in slovenska raziskava, ki je bila izdelana v okviru diplomskega dela avtorice Iris Stopar. Poleg tega pa je opisan tudi razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil za služnost ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v Sloveniji.

V četrtem poglavju so predstavljeni osnovni predpisi, ki se navezujejo na ustanovitev služnostne pravice. Osnova je Stvarnopravni zakonik, nadaljuje pa se z Zakonom o graditvi objektov, Zakonom o urejanju prostora in predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. V nadaljevanju so opisani še temeljni pojmi s področja služnostnih pravic, kot so: služnost, stvarna služnost, osebna služnost, služnost v javno korist, služnost na javnem dobru, javno dobro, naravno javno dobro in grajeno javno dobro.

Peto poglavje je namenjeno ocenjevanju vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v splošnem – od osnovnih načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, preko načinov ocenjevanja vrednosti zemljišč do osnovnih kriterijev za oceno vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice. V nadaljevanju tega poglavja so prikazani še načini ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v cenilski praksi v Sloveniji.

Ocenjevanje vrednosti nadomestila za služnostno pravico na javnem dobru v Republiki Sloveniji je opisano v šestem poglavju, kjer se preko predstavitev pravnih predpisov s tega področja poglavje zaključuje s primerjavo načinov ocenjevanja vrednosti nadomestila za služnostno pravico na javnem dobru v Sloveniji.

Sedmo poglavje je namenjeno opredelitvi pojmov glede vodnih in priobalnih zemljišč in načinu izračuna nadomestila za služnostno pravico na javnem vodnem dobru. Poleg tega pa sta predstavljena tudi dva primera iz tujine, ki obravnavata oceno vrednosti služnostne pravice na javnem vodnem dobru.

V osmem poglavju so na podlagi primerov postavljena izhodišča za izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnem in priobalnem zemljišču. Izdelana je primerjava med vrednostjo nadomestila za ustanovitev služnostne pravice in vrednostjo dodatnih stroškov, ki so potrebni za zavarovanje struge in dna na območju trase posameznega voda, zaradi katerega se ustanavlja služnostna pravica.

Deveto poglavje je namenjeno zaključnim ugotovitvam in opredelitvi do raziskovalnih vprašanj, postavljenih na začetku naloge.

3 ANALIZA ŽE IZDELANIH RAZISKAV NA PODROČJU VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ V PRIMERU STVARNE SLUŽNOSTI

Za vrednotenje zemljišč, na katerih je ustanovljena stvarna služnost, je bilo izdelanih le nekaj raziskav, ki podajajo uporabne podatke o zmanjšanju vrednosti zemljišča zaradi stvarne služnosti na njem. Večji kot je trg nepremičnin, boljše podatke lahko dobimo, zato ni presenetljivo, da je ena takšnih raziskav iz Združenih držav Amerike. V Sloveniji je trg nepremičnin relativno majhen, poleg tega pa se je zaradi prejšnjega političnega sistema začel razvijati precej pozno v primerjavi z drugimi državami. V slovenski cenilski praksi se za vrednotenje zemljišč, obremenjenih s stvarno služnostjo, najpogosteje uporablja model zmanjšanja vrednosti za 30 % vrednosti vplivne površine, kar pa ni vedno ustrezno in ne temelji na tržnih raziskavah. Analiza vpliva stvarne služnosti na vrednost zemljišča v Sloveniji, ki je bila izdelana v okviru diplomske naloge, obravnava dve vrsti služnosti na zazidanem zemljišču. Obe raziskavi, skupaj z rezultati, sta podrobneje predstavljene v nadaljevanju poglavja. Temu so dodani še primeri ocenjevanja ustanovitve služnostne pravice v nemški cenilski praksi.

V nadaljevanju sledi opis meril in usmeritev ter korekcijskih faktorjev za oceno obremenitve na nepremičnini, kar je bilo izdelano v projektni nalogi z naslovom "Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor", objavljeno na spletnih straneh vladnega gradiva (<http://vrs-3.vlada.si/mandati14/vladnagradaiva.nsf>). Projektno nalogo je za Geodetsko upravo Republike Slovenije izdelalo švedsko podjetje Swedesurvey in je namenjeno sistemski ureditvi področja razlastitve nepremičnin in oblikovanje enotnih podlag, postopkov in izvajalcev vrednotenja nepremičnin za namene gradnje državne, občinske in druge javne infrastrukture (Mikulec Bizjak, 2016)

3.1 Ameriška raziskava vpliva služnosti na vrednost zemljišča

V Združenih državah Amerike je trg nepremičnin veliko večji in bolj razvit kot pri nas, zato tudi strokovnjaki s tega področja razpolagajo z bistveno več podatki, tako glede prodaj oziroma nakupov nepremičnin kot tudi vrednotenja pravic na nepremičninah. IRWA – International Right of Way Association, ustanovljeno leta 1934, deluje na območju ZDA, Kanade in Afrike. Na njihovi spletni strani objavljajo različne članke v zvezi z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin, med drugim so objavljeni tudi članki glede ocenjevanja vrednosti služnostne pravice. V članku z naslovom Vrednotenje služnostne pravice (Sherwood, 2006) so bili predstavljeni in prikazani rezultati raziskave, v kateri so preučevali vpliv služnostne pravice na vrednost nepremičnine.

Po mnenju avtorja članka je potrebno imeti za ocenjevanje vrednosti služnostne pravice širok spekter znanj s področja tržnega vrednotenja nepremičnin, poleg tega pa je potrebno poznati tudi pravice,

zapisane v služnostni pogodbi. Naloga cenilca je predvsem, da ovrednoti pravice, nastale z ustanovitvijo služnosti, in pravilno "izmeri" te pravice. Principi in tehnike, ki veljajo za ocenjevanje nepremičnin, ostajajo enaki tudi za ocenjevanje služnosti. Upoštevati je namreč potrebno, da vrednost služnostne pravice izhaja iz razlike med vrednostjo nepremičnine pred oziroma brez služnosti in vrednostjo nepremičnine obremenjene s služnostjo. Poleg tega mora cenilec upoštevati tudi morebitno škodo na preostalem delu zemljišča.

Glede obremenjevanja nepremičnine s služnostno pravico loči Sherwood (2006) tri mejne razrede služnosti:

- pod površjem (vodovod, plinovod, komunalni vod in podobno),
- na površini (v času gradnje, drenaže, avtoceste, železnice) in
- nad površjem (nadzemni ali zračni vodi za električno omrežje, letalska služnost).

Lega zemljišča, na katerega se nanaša služnostna pravica, oziroma izvajanje te pravice močno vpliva na odstotek zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi služnosti.

Trg nepremičnin je nepopoln in heterogen trg, saj tudi dve prodaji nista enaki, zato je zelo težko izdelati verodostojne analize in primerjave. Sherwood (2006) navaja, da so kljub temu izvedli raziskavo, v kateri so po metodi parov primerjali primerljive nepremičnine, pri čemer je rezultat raziskave pokazal vpliv služnosti na vrednost nepremičnine. V članku so podani splošni napotki pri ocenjevanju vrednosti služnostne pravice, ki so namenjeni zgolj informativnemu izračunu in jih prikazujemo v preglednici 1.

Pri tem avtor poudari, da je škodo oziroma odstotek odvzetih pravic s služnostjo pogosto težko izmeriti, saj je trg nepremičnin nepopoln trg, poleg tega pa je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da prisotnost služnosti predstavlja samo enega izmed mnogih faktorjev, ki vplivajo na odločitev pri nakupu nepremičnine. Medtem ko nekateri kupci reagirajo negativno ob dejstvu, da je nepremičnina obremenjena s služnostjo, drugi ne upoštevajo tega dejstva. Drugi faktorji, kot so lokacija ali prisotnost nekaterih dobrin, lahko zasenčijo prisotnost služnosti, kar vodi v majhno zmanjšanje vrednosti, če sploh. Zato je potrebno vsako zemljišče in vsak primer posebej ovrednotiti na individualni bazi. Pri tem je potrebno upoštevati oziroma odgovoriti predvsem na naslednja vprašanja:

- Kakšna je raba zemljišča?
- Kje bo potekala služnost? Ali se jo da odstraniti?
- Ali je služnost znotraj parcele ali ob parcelni meji?
- Kakšne objekte bo potrebno zgraditi (odprta ali zaprta konstrukcija) na služeči nepremičnini za izvajanje služnostne pravice?

- Kdo bo vzdrževal zemljišče v času gradnje?
- Ali bo imel lastnik pravico uporabljati del zemljišča, kjer je ustanovljena služnost?
- Ali lahko lastnik prečka del zemljišče, kjer je služnost, npr. s cesto?
- Kdo plača davke in zavarovanje?
- Ali bo služnost povzročila zmanjšan pogled, varnost in podobno?
- Ali bo služnost zagotovila korist lastniku služeče nepremičnine (npr. bližji in cenejši priklop na infrastrukturo)?

Preglednica 1: Odstotek zmanjšanja vrednosti zemljišča zaradi služnosti (Odstotek zmanjšanja vrednosti se pomnoži z vrednostjo neobremenjenega zemljišča.)

Table 1: Percentage of reduction in land value due to easement (The percentage of reduction in value is multiplied by the value of unburdened land.)

Odstotek zmanjšanja vrednosti	Komentar	Vrsta služnosti
90 % - 100 %	* velik vpliv na možnost uporabe površine * vpliv na bodočo rabo	zračni električni vodi služnost poplavljanja železnica namakalni kanali dostopne poti
75 % - 89 %	* precejšen vpliv na možnost uporabe površine	cevovodi drenaža služnost poplavljanja
51 % - 74 %	* delno vpliva na rabo površine * nezmožnost dostopa	cevovodi služnost razgleda
50%	* uravnotežena raba tako lastnika kot služnostnega upravičenca	vodovod kanalizacija kablovod telekomunikacije
26 % - 49%	* služnost poteka ob parcelni meji * služnost poteka na delu zemljišča, ki ni v uporabi	vodovod kanalizacija kablovod
11 % - 25 %	* podzemni ali zračni vodi, ki imajo minimalen vpliv na rabo * slabša lokacija	zračne služnosti vodovod kanalizacija
0 % - 10 %	* minimalen vpliv na možnost uporabe površine	podzemna služnost manjših dimenzij

Glavno vprašanje je, ali bo služnost vplivala na uporabo in/ali koristnost zemljišča, ki se kaže v spremembi najgospodarnejše rabe. Dejstvo je, da se največ naših aktivnosti dogaja na površini zemljišča (na terenu), zato torej poseganje na površino zemljišča pomeni večjo stopnjo vpliva oziroma obremenitve kot na primer podzemna služnost, kjer je majhen vpliv, ali pa ga ni. Cenilci morajo torej vedeti, kako bo služnost uporabljena, oziroma izvajana, in kako bodo zgrajeni objekti, ki bodo

omogočali izvajanje služnostne pravice (npr. podzemni vodi, pot, stebri za električne vode, nadzemno prečkanje zemljišča).

3.2 Primeri ocenjevanja nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v nemški cenilski praksi

Nemške smernice za določitev vrednosti nepremičnin (Wertermittlungsrichtlinien, v nadaljevanju: WertR 2006) podajajo načela glede vrednotenja nezazidanih in zazidanih zemljišč ter vrednotenja nepremičninskih pravic in obremenitev. Med drugim je podrobneje predstavljeno vrednotenje služnostne pravice v primerih nujne poti in izvedbe linijskih vodov. Za izvedbo linijskih vodov preko tujega zemljišča se lahko ustanovi stvarna služnost ali omejena osebna služnost. Z dnem ustanovitve služnostne pravice zaradi gradnje linijskih vodov preko tujega zemljišča ima služnostni upravičenec pravico do nadomestila, katerega vrednost se določi glede na obremenitev služeče nepremičnine. Bistveni parametri, ki vplivajo na vrednost nadomestila so: vrsta voda, raba služečega zemljišča, obseg obremenitve in stopnja obremenitve. Stopnja obremenitve se kaže predvsem v dodatnem zmanjšanju vrednosti nepremičnine in omejitvi pri gradnji ali rabi tega zemljišča.

Principe vrednotenja ustanovitve služnostne pravice v Nemčiji je možno prenesti tudi v naš sistem, zato sta v nadaljevanju predstavljena dva primera vrednotenja stvarne služnosti iz nemške cenilske prakse (Šubic Kovač, 2006) – v celoti povzeto v nadaljevanju.

Prvi primer se nanaša na ustanovitev služnostne pravice zaradi pravice poti, kjer je potrebno upoštevati naslednje korake vrednotenja: (1) Ocena tržne vrednosti neobremenjenega zemljišča, (2) Analiza donosov in stroškov, (3) Upoštevanje položaja na trgu zemljišč in (4) Ocena tržne vrednosti obremenjenega zemljišča.

Drugi primer se nanaša na ustanovitev služnostne pravice zaradi pravice napeljave komunalnih vodov, kjer je potrebno upoštevati naslednje korake vrednotenja: (1) identifikacija pravnih podlag za ustanovitev obravnavane pravice, (2) ugotovitev, v kolikšni meri je v konkretnem primeru obremenjeno služeče zemljišče zaradi pravice napeljave teh vodov, (3) prilagoditev na tržne razmere – kako kupci vrednotijo obravnavano pravico. Obremenjenost služečega zemljišča zaradi napeljav komunalnih vodov pa se oceni glede na omejevanje rabe zemljišča in se deli na :

- manjše omejevanje: napeljava poteka ob robu,
- delno omejevanje: napeljava ovira normalno rabo, vendar se kljub temu zemljišče lahko uporablja za pot, parkirišče in podobno,
- večje omejevanje: napeljava ovira normalno uporabo.

Iz obeh primerov je torej razvidno, da ocenjevanje vrednosti služnostne pravice temelji na tržnih razmerah oziroma podatkih s trga.

3.3 Slovenska raziskava vpliva stvarne služnosti na vrednost zemljišča

V diplomski nalogi z naslovom Vrednotenje zemljišč v primerih stvarne služnosti (Stopar, 2013) je avtorica naloge preučevala vpliv različnih vrst služnosti na zmanjšanje vrednosti zemljišča. Analiza navedenega vpliva je bila izvedena s pomočjo javnomnenjske ankete. Anketa, izvedena na podlagi vprašalnika, je bila sestavljena iz dveh delov. V prvem delu so bila zastavljena splošna demografska vprašanja (spol, starost, status, izobrazba, kraj bivanja), v drugem delu pa slike osmih primerov poteka služnosti, ki so zajemali faktorje, za katere se je predpostavilo, da vplivajo na zmanjšanje vrednosti zemljišča. Podani sta bili dve vrsti služnosti (vodovod in nujna pot) in različen obseg stvarne služnosti v smislu dolžine voda v primerjavi z velikostjo parcele ter različna lega stvarne služnosti glede na zemljišče, ki se kaže v omejevanju rabe zemljišča.

Avtorica je prikazala rezultate analize mnenja anketirancev v preglednici odstotnega zmanjšanja vrednosti zemljišča v primeru stvarne služnosti.

V preglednici 2 uporabljeni izrazi glede vrste služnosti pomenijo naslednje: kot manj moteče vrste služnosti so bile upoštevane služnosti za vodovod, kablovod, komunikacijski vodi in zračni vodi. V srednje moteče vrste služnosti se uvrstijo služnosti za kanalizacijo ali služnost za plinovod manjšega obsega, kjer je površina še uporabna. Zelo motečo vrsto služnosti predstavlja nujna pot.

Kot navaja avtorica, so navedeni odstotki uporabni tako za oceno zmanjšanja vrednosti zemljišča zaradi stvarne služnosti kot tudi za določitev nadomestila za služnost. Rezultati so zelo podobni ameriški raziskavi (Sherwood, 2006) in kažejo na približno enake ocene zmanjšanja vrednosti zemljišča zaradi stvarne služnosti, vendar ameriški model predpostavlja precej širše razpone izbranega odstotnega zmanjšanja vrednosti zemljišča. Zaradi tega je po ameriški metodi možna večja napaka pri izračunu ocene zmanjšanja vrednosti zemljišča zaradi stvarne služnosti.

Preglednica 2: Odstotki zmanjšanja vrednosti zemljišča za različne vrste služnosti (Stopar; 2013)

Table 2: Percentage of reduction in land value for different types of easement (Stopar, 2013)

Manj moteče vrste služnosti	Manjše omejevanje rabe zemljišča	Delno omejevanje rabe zemljišča	Večje omejevanje rabe zemljišča
manjši obseg služnosti	1,9%	8,4%	17,2%
srednji obseg služnosti	2,5%	12,1%	24,8%
večji obseg služnosti	6,2%	24,8%	29,6%
Srednje moteče vrste služnosti	Manjše omejevanje rabe zemljišča	Delno omejevanje rabe zemljišča	Večje omejevanje rabe zemljišča
manjši obseg služnosti	4,0%	14,0%	37,0%
srednji obseg služnosti	4,9%	17,4%	35,3%
večji obseg služnosti	10,0%	35,4%	40,9%
Zelo moteče vrste služnosti	Manjše omejevanje rabe zemljišča	Delno omejevanje rabe zemljišča	Večje omejevanje rabe zemljišča
manjši obseg služnosti	6,1%	19,7%	39,6%
srednji obseg služnosti	7,3%	22,8%	45,9%
večji obseg služnosti	13,8%	46,0%	52,2%

3.4 Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil za služnost ob umeščanju prostorskih ureditev v prostor v Sloveniji

Za potrebe umeščanja prostorskih ureditev javnega pomena v Sloveniji je bilo v letu 2015 izdelano poročilo "Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor" objavljeno na spletnih straneh vladnega gradiva (<http://vrs-3.vlada.si>). Izvajanje javnega investicijskega projekta v infrastrukturo pomeni tudi poseganje v zemljišča fizičnih in pravnih oseb, zaradi česar so potrebni odkupi zemljišč ali ustanovitev služnostne pravice. Ena izmed šestih nalog tega poročila je tudi oblikovanje meril in korekcijskih faktorjev za oceno obremenitve na nepremičnini, kar je odvisno od lastninskih pravic, vrste nepremičnine in vrste infrastrukture. Rezultat naloge so smernice za oceno obremenitve na nepremičnini, ki je odvisna od vrste nepremičnine in vrste infrastrukture.

V sklopu tega magistrskega dela smo se osredotočili predvsem na rezultate, ki so povezani z obremenjevanjem zemljišča zaradi služnosti. Različne vrste infrastrukturnih objektov in naprav ali

njihovi deli, zgrajeni na nepremičnini, lahko povzročijo različne vrste obremenitev. V zgoraj navedenem poročilu so bile podane smernice za oceno zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi gradnje različne vrste infrastrukturnih objektov in naprav (ceste, železnice, kolesarske poti, pločniki, električni vodi, podzemne cevi in kabli) na teh nepremičninah.

Poseg v prostor oziroma gradnja infrastrukturnega objekta v prostor lahko različno posega v omejitve pri rabi zemljišča in ne pomeni nujno izgubo zemljišča. Omejitve rabe zemljišča je odvisna predvsem od tega, kako infrastrukturni objekt posega v prostor (podzemno, nadzemno ali na površini zemljišča).

Vpliv na tržno vrednost nepremičnine je zato odvisen od:

- vplivnega območja infrastrukturnega objekta,
- preostale funkcionalnosti zemljišča,
- faktorja izpostavljenosti zaradi infrastrukturnega objekta z vplivnim območjem (polna/delna obremenjenost, pogosto prečkanje posesti, nadzemni vpliv, talni ali podzemni vpliv),
- tržne vrednosti zemljišča.

Vplivno območje se po predlogu poročila (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015) določi na podlagi poteka in položaja infrastrukturnega objekta na zemljišču. Kadar projektna ali druga dokumentacija za prikaz načrtovanega poteka infrastrukturnega objekta ni na voljo v ustrezni obliki ali natančnosti, lahko za obseg obremenitve zaradi služnosti upoštevamo standardno vplivno območje infrastrukturnega objekta iz preglednice 3.

Faktor vpliva na funkcionalnost zemljišča in faktor izpostavljenosti infrastrukturnega objekta na tržno vrednost zemljišča so slovenski ocenjevalci vrednosti ocenili z uporabo simulacije trga in je prikazan v preglednicah 4 in 5. Faktor vpliva na funkcionalnost zemljišča je odvisen od preostale funkcionalnosti zemljišča (omejena možnost uporabe) in je umerjen na podlagi nekaterih metod, ki jih uporabljajo sodni cenilci pri določanju nadomestil za služnost na podlagi Pravilnika o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije. Faktor izpostavljenosti infrastrukturnega objekta pa je odvisen od položaja oziroma trase infrastrukturnega objekta, zato je z njim ocenjen nadzemni vpliv, talni ali podzemni vpliv (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015).

Preglednica 3: Standardno vplivno območje infrastrukturnega objekta (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015)

Table 3: Standard area of influence of infrastructure facility (Development of methods of compensation amount valuation in sitting spatial arrangements of public interest, 2015)

Vrsta služnosti	Dimenzija	Obseg obremenitve
žica (kabel) - električna, telefonska, kabel iz optičnih vlaken	niskonapetostni kabel	1,0 m ² /m
	sredjenapetostni kabel (do 20 kV)	2,0 m ² /m
	daljnovod 110 kV	9,0 m ² /m
	telekomunikacijski kabel	0,4 - 0,6 m ² /m
cev - vodovod, vročevod, plinovod, kanalizacija, odvod deževnice*	premer cevi 10 - 20 cm	3,0 - 4,0 m ² /m
	premer cevi 20 - 30 cm	4,5 m ² /m
	več kot 30 cm ali dvojni cevni vodi	6,0 m ² /m
kanali, ograje, jezovi in drugi površinski posegi na zemljišču za prehode in promet	širina do 50 cm	1,0 m ² /m
	širina nad 50 cm	1,5 m ² /m
zajetje, črpalne postaje, vrtine in drugi podobni objekti za vzdrževanje in uravnavanje vodnih tokov ter oskrbovanje prebivalcev z vodo	glede na razporeditev	površina (v m ² x 1,5)

* vodovod srednje zmogljivosti (privzeto območje ok. 1,5 m od osi, skupna obremenitev 3 m² na tekoči meter; vročevod vsaj 1,5 m od osi, to je najmanj 3 m² na tekoči meter ali še več)

Preglednica 4: Faktor vpliva na funkcionalnost zemljišča (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015)

Table 4: Factor of influence on land functionality (Development of methods of compensation amount valuation in sitting spatial arrangements of public interest, 2015)

Vpliv	Poseg v uporabnost zemljišča	F-vpliv
velik	možnost uporabe zemljišča je omejena; dovoljena ni nobena dejavnost	0,80
srednji	možnost uporabe zemljišča je delno omejena; nobenih stavb, objektov in dreves, le vrt	0,50
majhen	možnost uporabe zemljišča je minimalno omejena; nobenih stavb (kar ne vpliva na stavbo pravico ali možnost gradnje sekundarnih stavb)	0,20
brez vpliva	nobenega dokazanega vpliva na uporabnost zemljišča	0,10

Preglednica 5: Faktor izpostavljenosti infrastrukturnega objekta (Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor, 2015)

Table 5: Factor of the infrastructure facility exposure (Development of methods of compensation amount valuation in sitting spatial arrangements of public interest, 2015)

Vrsta obremenitve	F-položaj
podzemna infrastruktura	1,00
nadzemna infrastruktura (kabelska ali žična infrastruktura - zračna infrastruktura)	1,20
nadzemni objekti z drogovi	1,40

Za izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice zaradi gradnje infrastrukturnih objektov je predlagana naslednja enačba:

$$N = P \times V_{\text{ZEMLJIŠČA}} \times F_{\text{VPLIV}} \times F_{\text{POLOŽAJ}} \quad (1)$$

N	...	vrednost nadomestila za služnost (€)
P	...	območje vpliva javnega posega v prostor (m ²)
V _{ZEMLJIŠČA}	...	vrednost zemljišča na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin
F _{VPLIV}	...	faktor vpliva na funkcionalnost zemljišča
F _{POLOŽAJ}	...	faktor izpostavljenosti infrastrukturnega objekta

Predlagana enačba za izračun vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice za gradnjo infrastrukturnih objektov je podobna enačbi za izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih, le da ima slednja v enačbi še faktor vrste služečega zemljišča (za vodno zemljišče znaša 2,0 in za priobalno zemljišče znaša 1,5), faktor emisije v vode in faktor trajanja služnosti, ki zvišujejo vrednost nadomestila. Poleg tega je razlika tudi v temeljni vrednosti zemljišča, saj je v predlaganih metodah ocenjevanja predvidena vrednost zemljišča, določena na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin, medtem ko je v veljavnem pravilniku potrebno upoštevati tržno vrednost kmetijskega zemljišča glede na lokacijo, kar je bistveno več, kot znaša vrednost vodnega zemljišča po podatkih množičnega vrednotenja nepremičnin.

Tako ameriška kot slovenska raziskava o vplivu služnosti na vrednost zemljišča poudarjata pomen podatkov s trga nepremičnin. Prav tako so tudi v nemški cenilski praksi uveljavljeni takšni principi vrednotenja vpliva služnosti na vrednost zemljišča, pri katerih je potrebno upoštevati trg in razmere na njem. Ker v obravnavani nalogi dajemo posebno pozornost vrednosti nadomestila na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države, je potrebno upoštevati, da takšna zemljišča niso v pravnem prometu, zato tudi ne razpolagamo s tržnimi podatki o vrednosti teh zemljišč. Predlagana enačba za

izračun vrednosti nadomestila za služnost zaradi gradnje javne infrastrukture na zemljišču v lasti fizične ali pravne osebe po predlaganem modelu in enačba za izračun nadomestila za služnost na vodnih in priobalnih zemljiščih se razhajata v bistvenem podatku, to je v vrednosti zemljišča. Če je bilo izvedeno množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji, potem bi bilo razumljivo, da se v vseh primerih, kjer se vrednost nadomestila izračunava administrativno, uporabljajo enaka izhodišča, saj je le v tem primeru način izračunavanja nadomestila pravičen do vseh lastnikov gospodujočih in služečih zemljišč.

4 PRAVNI PREDPISI NA PODROČJU USTANOVITVE SLUŽNOSTNE PRAVICE V REPUBLIKI SLOVENIJI

Pravni temelj, ki omogoča ustanovitev služnostne pravice v Republiki Sloveniji, je Stvarnopravni zakonik (Ur.l. RS, št. 87/2002, v nadaljevanju: SPZ), ki definira pojem in funkcijo služnosti. Na podlagi tega zakonika se tudi v drugih pravnih predpisih uporabljajo temeljna načela stvarnih pravic, kot na primer v Zakonu o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04-UPB1 s spremembami, v nadaljevanju: ZGO), v Zakonu o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02 s spremembami, v nadaljevanju: ZUreP) in v predpisih, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti. Ustanovitev služnostne pravice je mogoča tako na zemljišču v lasti fizičnih ali pravnih oseb kot tudi na zemljiščih v lasti države. V praksi se sicer pogosteje omenja obremenitev lastninske pravice v javno korist, kar omogoča gradnjo javne infrastrukture in objektov državnega pomena na zemljiščih v lasti fizičnih ali pravnih oseb, izjemoma pa je možna tudi ustanovitev služnostne pravice na zemljišču v lasti Republike Slovenije. Zato so v tem poglavju pojasnjeni tudi pojmi javno dobro, naravno javno dobro in grajeno javno dobro.

4.1 Stvarnopravni zakonik

Stvarnopravni zakonik (Ur.l. RS, št. 87/2002, v nadaljevanju: SPZ) je z uveljavitvijo 1. januarja 2003 v naš pravni red prinesel tudi novo ureditev temeljnih načel stvarnega prava, posesti in stvarnih pravic (lastninska pravica, zastavna pravica, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica). Med drugim torej zakon ureja tudi način pridobitve, prenosa in varstva ter prenehanja teh pravic. V skladu z določili SPZ lahko stvarna služnost nastane z zakonom (s priposestovanjem), na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa.

Vpis stvarne služnostne pravice v zemljiško knjigo se izvrši na podlagi zemljiško knjižnega dovolila. Stvarna služnostna pravica se vknjiži pri služechi nepremičnini, ker to zanjo pomeni breme, in sicer v bremenski list (list C2) zemljiško knjižnega vložka služechे nepremičnine. Pri gospodujoči nepremičnini se vpiše poočitev stvarne služnosti v list A2. Z vpisom stvarne služnosti v zemljiško knjigo mora biti služnost natančno opisana, in sicer tako, kot izhaja iz listine, ki je podlaga za vknjižbo.

Za stvarno služnost je značilno, da prehaja skupaj z lastninsko pravico na gospodujoči nepremičnini in da je služnostni upravičenec vsakokratni lastnik gospodujoče nepremičnine. V skladu s SPZ pripada v primeru ustanovitve stvarne služnosti lastniku služechе nepremičnine (denarno) nadomestilo oziroma odškodnina. Vrednost nadomestila se po SPZ določa na podlagi zmanjšane vrednosti nepremičnine ob upoštevanju zmanjšane možnosti uporabe kot tudi zmanjšane možnosti pridobivanja plodov in nižje

tržne vrednosti nepremičnine, kar se ugotavlja na podlagi vseh dejanj in vplivov, ki segajo na služecho nepremičnino.

Stvarna služnost lahko preneha z zakonom, na podlagi pravnega posla ali na podlagi odločbe državnega organa. Služnost lahko torej preneha na podlagi pravnega posla med lastnikom služecho nepremičnine in gospodujoče nepremičnine in z izbrisom iz zemljiške knjige. Prenehanje stvarne služnosti na podlagi odločbe lahko zahteva lastnik služecho nepremičnine, v kolikor postane služnostna pravica nekoristna gospodujoči nepremičnini ali če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila ustanovljena. V tem primeru preneha stvarna služnost z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna, odločba upravnega organa pa dokončna. Stvarna služnost na podlagi zakona preneha, če se lastnik služecho stvari upre njenemu izvrševanju, lastnik gospodujoče stvari pa svoje pravice tri leta zaporedoma ne izvršuje, ali če se stvarna služnost ne izvršuje v času, potrebnem za njeno priposestvanje, ali če je gospodujoča oziroma služecho stvar uničena.

4.2 Zakon o graditvi objektov

V skladu z določili Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04-UPB1 s spremembami, v nadaljevanju: ZGO) mora investitor v zahtevi za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo vloži pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve, priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge listine, če tako določa zakon. Investitor mora zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo.

Na podlagi 56. čl. tega zakona za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja:

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini,
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini,
- pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na nepremičnini, ali
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Torej, kadar zemljišče, na katerem investitor gradi, ni v njegovi lasti, se mora izkazati z notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi ustrezne stvarnopravne pravice. Takšna pogodba je med drugim lahko

tudi pogodba o ustanovitvi služnostne pravice. Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s podatkom o zemljiškoknjižni plombi, pod katero se vodi predlog.

Ne glede na določbe prvega odstavka 56. člena pri nameravanih gradnjah objektov gospodarske javne infrastrukture, pri odstranitvah objektov in za zemljišča, na katerih je predvidena ureditev gradbišča samo za čas gradnje, notarsko overjeni pogodbi ni potrebno priložiti dokazila iz prejšnjega odstavka. Pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture, ki se bo izvajala v cestnem telesu državne ali občinske javne ceste, se ne glede na določbe tega člena za dokazilo o pravici graditi šteje soglasje upravljalca javne ceste za izvedbo takšne gradnje znotraj cestnega telesa.

4.3 Zakon o urejanju prostora

Služnost v javno korist podrobneje ureja Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP, v nadaljevanju: ZUreP), ki v tretjem razdelku obravnava razlastitev in omejitve lastninske pravice. V 92. čl. določa tri posege v lastninsko pravico: razlastitev, začasna ali trajna služnost ter začasna uporaba nepremičnine. Obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna. V skladu s 105. čl. zakona pripada lastniku ustrezna odškodnina. 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.

4.3.1 Gradnja javne infrastrukture

Gradnjo objektov javne infrastrukture in s tem povezano služnostjo v javno korist se lahko izvaja po posebnih predpisih, ki urejajo posamezno infrastrukturo. Tako Zakon o cestah (Ur. l. RS, št 109/2010 s spremembami) omogoča ustanovitev služnosti na zemljišču ob javni cesti za vse posege, ki so nujno potrebni za nemoteno uporabo javne ceste. V primeru ustanovitve služnosti v javno korist lastniku služeče nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine in dejansko škodo. Zakon o elektronskih komunikacijah (Ur. l. RS, št. 109/2012 s spremembami, v nadaljevanju: ZEKom) in Energetski zakon (Ur. l. RS, št. 17/2014, 81/2015, v nadaljevanju: EZ) podrobno urejata meje dopustne omejitve služnosti v javno korist. V skladu s 77. čl. ZEKom-a mora upravičenec služnost izvrševati tako, da le v najnujnejšem obsegu moti lastnika nepremičnine in s tem obremenjuje služeče zemljišče. Energetski zakon vsebuje najpopolnejšo ureditev služnosti v javno korist in določa, da se služnost ustanovi v korist vsakokratnega operaterja infrastrukture (Tratnik, Vrenčur, 2009). V skladu s 36. čl. Zakona o rudarstvu (Ur. l. RS, št. 14/2014) se ustanovi služnost v javno korist, če je

zaradi raziskovanja mineralne surovine, sanacije zemljišč, vzdrževanja rudniških objektov ali izvedbe gradnje potrebno ustanoviti služnost prehoda, prevoza ali gradnje. Tudi Zakon o nadzoru državne meje (Ur. l. RS, št. 35/2010) predvideva možnost ustanovitve služnosti v javno korist na zemljiščih, na katerih se mejne prometne povezave zaprejo z zapornicami ali na drug ustrezen način, ki preprečuje nedovoljen prehod državne meje.

4.3.2 Gradnja objektov državnega pomena

Pri umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor je potrebno upoštevati določila 53. čl. Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur. l. RS, št. 80/2010, v nadaljevanju: ZUPUDPP), ki govori o odškodnini zaradi razlastitve ali omejitve lastninske pravice zaradi gradnje objektov državnega pomena na tujem zemljišču. Določeno je, da ocenjevanje vrednosti izvede, po naročilu investitorja, cenilec, ki mora pri ocenjevanju vrednosti upoštevati:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, in druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih,
- metodologije ocenjevanja vrednosti in
- mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

Metodologije ocenjevanja vrednosti, navedene v drugi alineji, predpiše vlada z uredbo, ki pa zaenkrat še ni sprejeta, ampak je v pripravi (glej poglavje 3.4).

Ocenjevanje vrednosti je po tem zakonu ocenjevanje vrednosti nepremičnin, potrebnih za izvedbo načrta, ter ocenjevanje s pridobivanjem teh nepremičnin in pravic na njih povezanih nadomestil za škodo in drugih stroškov.

V skladu s 55. čl. ZUPUDPP se ocenjevanje vrednosti po tem zakonu uporablja tudi za pridobivanje nepremičnin ter pravic na njih, potrebnih za izvedbo državnih prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZPNačrt-a, državnih lokacijskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUreP-1, in prostorskih izvedbenih načrtov, ki jih je na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor sprejela država.

Nadomestila za škodo po 56. čl. ZUPUDPP so:

- nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini,
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih ob sami gradnji,

-
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih,
 - nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini ter
 - nadomestila za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta.

4.4 Predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 86/2010, 75/2012, v nadaljevanju: ZSPDSLS) določa, da pomeni upravljanje stvarnega premoženja zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževanje; pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa; oddajanje v najem; obremenjevanje s stvarnimi pravicami; dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno. Glede na to, da obremenjevanje s stvarnimi pravicami vključuje tudi obremenjevanje nepremičnine s stvarno služnostjo, je potrebno pri urejanju služnosti na nepremičnini v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti upoštevati določila ZSPDSLS in na podlagi tega sprejeto Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014).

17. čl. ZSPDSLS navaja, da mora biti premoženje, ki je predmet razpolaganja, ocenjeno pred izvedbo postopka. Če je posamična vrednost takšne nepremičnine izkustveno višja od 10.000 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi Zakona o revidiranju (Ur. l. RS, št. 65/08, v nadaljevanju: ZRev), ali zakona, ki ureja sodišča (t. i. sodni cenilci).

Obremenjevanje državne ali občinske nepremičnine s stvarnimi pravicami ureja 31. čl. ZSPDSLS, v skladu s katerim je obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami odplačno, razen v primeru, če je to v javnem interesu, je takšno obremenjevanje brezplačno.

V skladu z določili Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014) je naročnik cenitve nepremičnine upravljalec stvarnega premoženja. Cenilec mora biti ob naročilu seznanjen z namenom cenitve in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost. Iz 18. čl. te uredbe tudi izhaja, da kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja druga stvarna pravica (in ne stvarna pravica) ali se stvarno premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem, višina nadomestila oziroma najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila oziroma najemnine. V skladu z 20. čl. Uredbe se ocenjena vrednost

stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter ocenjena vrednost ustanovitve stvarne ali obligacijske pravice na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ugotovita po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

Država je v Strategiji ravnanja z nepremičnim premoženjem podala usmeritve, da so upravljalci dolžni v vseh primerih, ko izkustveno ugotovijo, da opravljena cenitev odstopa od splošno znanih in dostopnih podatkov, tako cenitev dati v revizijo. Revizija cenitev pa je tudi obvezna pri vseh prodajah, kjer vrednost posamezne nepremičnine presega 300.000 € (Marn, 2014).

Obremenjevanje s stvarnimi pravicami premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti je podrobneje opisano v 55. čl. Uredbe, po katerem je treba v pogodbi o ustanovitvi služnosti le-to določiti v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno, tako da čim manj obremenjuje nepremičnino v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Namera o ustanovitvi služnosti se objavi na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

Upravljavec premoženja je državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti. Postopek za ustanovitev stvarne služnosti na javnem dobru se praviloma začne na podlagi vloge stranke. Določitev vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice pa se določa različno, odvisno od vrste nepremičnine oziroma od upravljavca te nepremičnine.

4.5 Opredelitev temeljnih pojmov z obravnavanega področja

Temeljni pojmi, ki izhajajo iz obstoječih pravnih predpisov in jih uporabljamo v nadaljevanju so: služnost, stvarna služnost, osebna služnost, služnost v javno korist, služnost na javnem dobru, javno dobro, naravno javno dobro in grajeno javno dobro.

4.5.1 Služnost

Pojem in funkcija služnosti je definirana v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ; Ur. l. RS, 87/2002), po katerem so služnosti omejene stvarne pravice, ki dajejo pravico do uporabe tuje stvari oziroma izkoriščanja tuje pravice. V našem pravnem redu poznamo dve osnovni pojavnici služnosti, in sicer stvarno služnost in osebno služnost. Splošna definicija služnosti temelji na obremenitvi služne stvari in služnost se razume kot pravica na tuji stvari, ki omejuje lastnika. Vsebina služnosti je, da mora lastnik obremenjene stvari nekaj dopustiti ali nekaj opustiti, česar mu sicer kot lastniku ne bi bilo

treba (210. člen SPZ). Vsaka stvarna služnost izhaja iz povezanosti dveh nepremičnin: služne nepremičnine in gospodujoče nepremičnine. Služna nepremičnina je tista nepremičnina, ki jo služnost bremeni. Gospodujoča nepremičnina pa je tista nepremičnina, v korist katere učinkuje služnost. Glede na to, ali se za služnost plača nadomestilo ali ne, pa ločimo odplačne služnostne pravice in neodplačne služnostne pravice.

Stvarna služnost je omejena na nepremičninsko področje in služi boljšemu izkoriščanju nepremičnine, oziroma mora biti zemljišču koristna. S tem se vzpostavi odnos med gospodujočim zemljiščem in služnim zemljiščem. S stvarno služnostjo so lastniku gospodujoče nepremičnine opredeljene pravice, da izvršuje določena dejanja na tuji, služni nepremičnini. Stvarna služnost se lahko ustanovi trajno, za določen čas ali za določen letni čas. Stvarna služnost lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali z odločbo državnega organa in se zaključi z vpisom v zemljiško knjigo.

Stvarna služnost, ki nastane kot posledica pravnega posla, je rezultat dogovora med lastnikom gospodujočega zemljišča in služne nepremičnine ali oporoke. Za nastanek služnosti je potreben vpis v zemljiško knjigo, za katerega je potrebno zemljiškoknjižno dovolilo.

Nastanek stvarne služnosti z odločbo državnega organa je prisilen način ustanovitve stvarne služnosti in nastane z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna, oziroma ko postane odločba upravnega organa dokončna. Primer takšne služnosti je določitev nujne poti. Določbe nujne poti se smiselno uporabijo tudi za priključitev na komunalno omrežje. Lastnik nepremičnine ima namreč pravico zahtevati, tudi proti volji sosedu, da se preko sosedovega zemljišča napelje vodovod, kanalizacija, elektro – telefonski kabli, plin in podobno, če bi postavitve teh vodov na drugem mestu povzročila nesorazmerne stroške.

Ko stvarna služnost nastane s priposestvovanjem, govorimo o nastanku stvarne služnosti na podlagi zakona. Pomembna pri tem je časovna komponenta izvrševanja služnosti, in sicer če je lastnik gospodujočega zemljišča izvrševal služnost v dobri veri deset let ali če je lastnik gospodujoče nepremičnine dejansko uporabljal, oziroma izvrševal služnost dvajset let, ne glede na to, ali je bil v dobri veri ali ne.

Pri stvarni služnosti ločimo tudi pozitivno in negativno služnost ter nepravo stvarno služnost. Za pozitivno služnost gre v primeru, ko lastnik gospodujoče nepremičnine uporablja, oziroma izvaja določena dejanja na tuji nepremičnini, medtem ko je pa za negativno služnost značilno, da mora lastnik služne nepremičnine opustiti določena dejanja, ki bi jih sicer kot lastnik lahko opravljal na svoji nepremičnini. V obeh primerih je predmet služnosti nepremičnina. Neprava stvarna služnost, kot jo definira 226. čl. SPZ, pa je stvarna služnost, ki se ustanovi v korist določene osebe.

Osebna služnost je po definiciji SPZ pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča tujo pravico. Za osebno služnost je značilno, da obstaja samo služna stvar in da je upravičenec določena oseba (fizična ali pravna). Predmet osebnih služnosti so poleg nepremičnin lahko tudi premičnine, skupnosti stvari ali premoženjske pravice. Trajanje osebne služnosti je časovno omejeno, in sicer v kolikor gre za upravičenca kot fizično osebo, lahko traja največ do smrti upravičenca, v kolikor je pa upravičenec pravna oseba, je lahko čas trajanja največ trideset let.

4.5.2 Služnost v javno korist

Služnost v javno korist se ustanovi zaradi gradnje javne infrastrukture in gre torej za korist države, lokalne skupnosti ali nosilcev različnih infrastrukturnih dejavnosti, ki jih je pooblastila država ali lokalna skupnost. Služnost v javno korist torej ni ustanovljena v korist določene nepremičnine, ampak za doseganje neke javne koristi in se ustanavlja v korist določene osebe, nosilca določene infrastrukturne dejavnosti, kljub temu pa gre pri služnosti v javno korist še vedno za stvarno služnost in ne osebno služnost (Tratnik, 2010).

Zakon o urejanju prostora (ZUreP) v 92. členu določa tri posege v lastninsko pravico: razlastitev, začasna ali trajna služnost in začasna uporaba nepremičnine. Ustanovitev služnosti v javno korist lahko predlaga država, občina ali izvajalec javne službe. Služnost v javno korist se lahko ustanovi s pravnim poslom ali odločbo upravnega organa. Lastniku služeče nepremičnine je potrebno najprej ponuditi sklenitev pogodbe, v kolikor pa se lastnik s tem ne strinja, se služnost lahko ustanovi prisilno. V primeru ustanovitve služnosti lastniku služeče nepremičnine pripada nadomestilo zaradi ustanovitve služnostne pravice oziroma odškodnina, ki se lahko izvede kot enkratno plačilo ali v obliki ponavljajočih se periodičnih plačil. Služnostni upravičenec tudi nosi vse stroške, povezane z izvrševanjem služnosti.

Služnost v javno korist se lahko ustanovi po posebnih predpisih, kot npr.: služnost napeljave po Zakonu o elektronskih telekomunikacijah (Ur. l. RS, št. 109/2012 s spremembami), služnost po Zakonu o rudarstvu (Ur. l. RS, št. 14/2014), služnost po Zakonu o cestah (Ur. l. RS, št. 109/2010 s spremembami) in služnost po Zakonu o železniškem prometu (Ur. l. RS, št. 11/2011, 63/2013).

4.5.3 Služnost na javnem dobru

Javno dobro načeloma ni v pravnem prometu, kar pomeni, da na nepremičninah s statusom javno dobro ni možno pridobiti lastninske pravice s priposestvom ali drugih stvarnih pravic. Kljub temu je možno v določenih primerih pridobiti služnost, kar pa je določeno v posameznih zakonih (Zakon o cestah, Zakon o železniškem prometu, Zakon o vodah) oziroma občinskih predpisih. Zakon

o cestah in Zakon o železniškem prometu omenjata služnost kot obliko omejitve lastninske pravice, vendar ne za potrebe doseganja javne koristi, ampak zaradi ustanavljanja služnosti na zemljiščih, ki predstavljajo cesto in železnico. Navedena zakona sta pravna podlaga za to, da je mogoče pridobiti služnost tudi na zemljiščih s statusom javno dobro.

Prav tako je mogoče na vodnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije, ki imajo status javnega vodnega dobra, ustanoviti služnost na podlagi Zakona o vodah (v nadaljevanju ZV-1).

Z Zakonom o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 19/10, v nadaljevanju ZSKZ) je bil ustanovljen Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki gospodari s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v lasti Republike Slovenije. Gospodarjenje obsega razpolaganje in upravljanje s temi zemljišči. Razpolaganje pomeni vsak prenos lastninske pravice in prenos upravljanja, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve. Upravljanje pomeni skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, oddajanje v najem, oddajanje v zakup, obremenjevanje s stavbnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno.

4.5.4 Javno dobro

Prvi predpis v samostojni Republiki Sloveniji, ki predpostavlja obstoj javnega dobra, je Ustava Republike Slovenije in ta določa, da se na javnem dobru lahko pridobi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon (70. čl. Ustave, Ur. l. RS/I, št. 33/91). Dne 1.1.2003 je stopil v veljavo Stvarnopravni zakonik (SPZ), ki ureja javno dobro in določa, da je javno dobro stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih uporablja vsakdo. Pri tem mora biti uporaba takšna, da ne izključuje druge ali jim otežuje uporabo.

Na javnem dobru ima lastninsko pravico lahko država ali lokalna skupnost (določeno po zakonu). Ločimo dve vrsti javnega dobra:

- naravno javno dobro (nastane po naravni poti),
- grajeno javno dobro (nastane s posegom v prostor).

Zakon o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 39/06 – s spremembami, v nadaljevanju: ZVO) podrobneje obravnava naravno javno dobro, medtem ko grajeno javno dobro podrobneje opredeljuje Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/2002, v nadaljevanju: ZGO-1). Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/2002, v nadaljevanju: ZV-1) pa se natančneje opredeljuje do pojmov naravno vodno javno dobro in grajeno vodno javno dobro.

Naravno javno dobro je v skladu s 3. čl. ZVO del okolja, na katerem je z zakonom vzpostavljen status javnega dobra. V 16. čl. ZVO je opredeljeno načelo ekološke funkcije lastnine, po katerem se naravno javno dobro rabi le tako, da ni ogroženo okolje ali njegov del, ki ima status naravnega javnega dobra, in ni izključena njegova naravna vloga.

ZV-1 v 15. čl. še podrobneje obravnava pojem naravno vodno javno dobro, kjer je navedeno, da so celinske vode in vodna zemljišča naravno vodno javno dobro. Za naravno vodno javno dobro se šteje tudi zemljišče presihajočega jezera v času, ko je prekrito z vodo. Status naravnega vodnega javnega dobra na vodnem zemljišču se po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo.

Grajeno javno dobro so v skladu z ZGO-1 zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona, in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi. Grajeno javno dobro državnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih. Grajeno javno dobro lokalnega pomena pa je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem (npr.: cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno).

Na podlagi 21. čl. ZGO-1 objekt oziroma del objekta, ki je po določbah tega zakona lahko grajeno javno dobro, pridobi status grajenega javnega dobra državnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega delovno področje sodi takšen objekt, oziroma pridobi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava.

Grajeno vodno javno dobro je opredeljeno v 17. čl. ZV-1. Vodno zemljišče, ki je nastalo zaradi prestavitve ali ureditve naravnega vodotoka, zaježitve tekočih voda, zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugega podobnega posega v prostor in se ga lahko nameni splošni rabi, lahko postane grajeno vodno javno dobro. Poleg tega lahko postane grajeno vodno javno dobro tudi objekt na vodnem ali priobalnem zemljišču, če se ga lahko nameni splošni rabi (kanal, grajena obala celinskih voda in drug podoben objekt).

Vodna zemljišča ali objekti na vodnem ali priobalnem zemljišču, ki izpolnjujejo pogoje, da postanejo grajeno vodno javno dobro, pridobijo ta status z odločbo, ki jo izda ministrstvo po uradni dolžnosti. Status grajenega vodnega javnega dobra lahko določi tudi pristojni organ lokalne skupnosti z odločbo,

če gre za objekt na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti lokalne skupnosti. Na podlagi te odločbe se status grajenega vodnega javnega dobra po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo.

Iz predstavljenih pravnih predpisov sledi, da če je ustanovitev služnostne pravice možna, potem lastniku služeče nepremičnine pripada (denarno) nadomestilo oziroma odškodnina. Enako velja tudi za nepremičnine v državni ali občinski lasti, saj je obremenjevanje le-teh s stvarnimi pravicami odplačno. Pri izračunu vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice je po SPZ potrebno upoštevati zmanjšano vrednost nepremičnine ob upoštevanju zmanjšane možnosti uporabe, zmanjšano možnost pridobivanja plodov in nižjo tržno vrednost nepremičnine. Z določitvijo vrednosti ustreznega nadomestila za ustanovitev služnosti se precej ukvarja tako cenilska stroka v tujini kot tudi doma. Zaradi vrste različnih primerov obremenjevanja zemljišč s stvarno služnostjo, se v praksi uporablja več modelov, katerih izbira je odvisna predvsem od vrste služeče nepremičnine (npr.: kmetijsko zemljišče, stavbno zemljišče, cesta), časa trajanja služnostne pravice in velikosti zemljišča.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NADOMESTILA ZA USTANOVITEV SLUŽNOSTNE PRAVICE V SPLOŠNEM

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin se je začelo intenzivneje razvijati sredi 18. stoletja. V Angliji so leta 1834 zakonsko uredili služnostno pravico in pravico prisilnega odkupa zemljišč. To nekateri štejejo za začetek nastanka stroke ocenjevanja vrednosti nepremičnin (Grum, 2012).

V Sloveniji so se pričeli uporabljati sodobni tržni načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin šele v začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja, pred tem so se uporabljali zgolj administrativni načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ocenjevanje vrednosti zemljišč je potrebno izvajati podobno kot ocenjevanje vrednosti nepremičnin v splošnem in pri tem upoštevati mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju: MSOV 2013). Če želimo torej ocenjevati vrednost ustanovitve služnostne pravice na nepremičnini, moramo poznati osnovne načine vrednotenja nepremičnin, ki so: (1) način tržnih primerjav, (2) na donosu zasnovan način in (3) nabavno vrednostni način.

5.1 Podlage vrednosti

Ključna stvar pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine je podlaga vrednosti, ki je pravzaprav izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti, na katerih temelji ocena vrednosti. Izbira ustrezne podlage vrednosti je odvisna od namena ocenjevanja vrednosti in jo razvrstimo v eno od naslednjih kategorij: tržna vrednost, vrednost za naložbenika in posebna vrednost ali poštena vrednost. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 2013). Tržna vrednost je najbolj pogosta izbrana podlaga vrednosti pri ocenjevanju. Za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč so na razpolago različne metode.

5.2 Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč

V praksi se za ocenjevanje vrednosti zemljišč največkrat uporablja način tržnih primerjav. Način je uporaben vedno, ko imamo na voljo dovolj podatkov o prodaji primerljivih zemljišč. Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin, kot jih predpisuje MSOV 2013, predstavljajo v splošnem mišljenje, temeljno zamisel, ki jo cenilec osvoji pri ocenjevanju vrednosti določene nepremičnine. Znotraj vsakega od teh načinov pa je mogoče uporabiti vsaj eno metodo ocenjevanja, ki predstavlja obliko standardiziranega ravnanja. Tako poznamo skupaj šest splošnih uveljavljenih metod ocenjevanja vrednosti zemljišč, ki so, poleg metode primerljivih prodaj, še: metoda razporejanja,

metoda izločevanja, metoda zemljiškega ostanka, metoda kapitalizacije zemljiške rente in metoda razvoja zemljišča (Friedman, Ordway, 1989).

S strokovnega vidika je za uporabo najbolj primerna metoda primerljivih prodaj, saj podaja najbolj verodostojne ocene vrednosti zemljišč, ki temeljijo na podatkih s trga nepremičnin. Metoda primerljivih prodaj je uporabna vedno, ko razpolagamo s podatki o prodajah primerljivih zemljišč.

Kljub naštetim metodam ocenjevanja vrednosti zemljišč se še vedno pojavljajo primeri, ki jih je težko obravnavati po eni izmed zgoraj naštetih metod oziroma rezultati ocenjevanja ne podajajo vedno ustreznih vrednosti, saj v izračunu niso upoštevana vsa specifična dejstva in okoliščine, ki lahko vplivajo na vrednost zemljišča. Zato je v nadaljevanju opisana še diferenčna metoda vrednotenja zemljišč.

Diferenčna metoda je uporabna za vrednotenje stavbnih zemljišč, kadar gre za oddvojitev celega ali dela zemljišča od neke gospodarske celote. V tem primeru gre še vedno za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča, vendar se pri tem upošteva ne samo vrednost oddvojenega dela zemljišča, temveč tudi vrednost vseh prednosti in pomanjkljivosti, ki jih oddvojitev prinaša lastniku preostalega zemljišča. Prednost v tem primeru lahko predstavlja možnost priključitve preostalega dela zemljišča na novo infrastrukturo, pomanjkljivost pa pomeni zmanjšano možnost uporabe preostalega dela zemljišča za posamezen namen (Šubic Kovač, Rakar, 2010). Z diferenčno metodo se lahko oceni odškodnina za izgubo lastninske pravice na delu zemljišča na dva načina. Domneva se, da je celotno zemljišče sestavljeno iz dela zemljišča, ki ga ocenjujemo, in preostalega dela zemljišča. Po prvem načinu se celotna odškodnina za del zemljišča določi kot vsota tržne vrednosti dela zemljišča in odškodnine za morebitne prednosti oziroma pomanjkljivosti, ki so posledica te oddvojitve in vplivajo na vrednost preostalega zemljišča, ter drugih stranskih stroškov, ki se ocenijo na podlagi dokazil. Po drugem načinu se celotna odškodnina izračuna tako, da se razliki med tržno vrednostjo celotnega zemljišča in tržno vrednostjo preostalega zemljišča prišteje druge stranske stroške, ki se ocenjujejo na podlagi dokazil (Šubic Kovač, Rakar, 2010).

5.2.1 Izbira metode ocenjevanja

Izbira metode ocenjevanja, ki jo cenilec izbere za izračun ocene vrednosti nepremičnine, je odvisna od namena ocenjevanja. MSOV 2013, ki določa standarde za oceno vrednosti pravic na nepremičninah, navaja, da se za oceno pravice na nepremičnini (npr. služnostna pravica) običajno uporabi način tržnih primerjav, znotraj katerega poznamo metodo primerljivih prodaj.

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč je pomembno, da izberemo pravilno enoto primerjave. Najbolj pogosto je to m², lahko pa je tudi m' ali enota parcele. Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da večje parcele ne dosegajo nujno enakih cen po enoti mere (na kvadratni meter) kakor manjše parcele.

Pri določanju oziroma ocenjevanju vrednosti so pomembni vhodni podatki, ki jih stroka deli na dejanske in predpostavljene. Dejanski vhodni podatki so: cene, ki jih dosegajo enaka ali podobna sredstva; dejanski denarni tokovi, ki jih ustvari sredstvo ter dejanska cena enakih ali podobnih sredstev. Predpostavljeni vhodni podatki so: ocenjeni ali predvideni denarni tokovi, ocenjena cena hipotetičnega sredstva ter zaznan odnos tržnih udeležencev do tveganja (MSOV 2013).

5.3 Faktorji, ki vplivajo na vrednost zemljišča

Za določitev oziroma izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice je osnovni podatek, ki ga potrebujemo, vrednost zemljišča. Pri oceni vrednosti zemljišča je potrebno posebno pozornost nameniti presoji o tem, v katero skupino zemljišč sodi obravnavano zemljišče. Delitev zemljišč temelji na aktih množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Pri odločanju o višini odškodnine je pomembna opredelitev v prostorskem aktu (planu) in ne dejanska raba zemljišča (Šubic Kovač, Rakar, 2010, str: 259).

V skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 50/06) in Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Ur. l. RS, št. 59/07, 44/09) se zemljišča delijo na:

- zemljišča za gradnjo,
- pozidana zemljišča,
- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- druga zemljišča.

Vrednost zemljišča je namreč odvisna od rabe, saj to vpliva na zemljiški donos, oziroma zemljiški donos nakazuje vrednost zemljišča (Vrenčur, Pšunder, 2012). Poudarek je na najgospodarnejši rabi, ki je možna na zemljišču. Najbolj donosna raba zemljišča je njena najboljša uporaba. Najgospodarnejša raba je opisana v MSOV 2013, ki jo definira kot tisto rabo, ki je:

- fizično izvedljiva,
- zakonito dopustna,
- finančno izvedljiva,

-
- doseže največjo produktivnost nepremičnine.

Glede na to, da v nadaljevanju naloge obravnavamo vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnih zemljiščih, ki so, kar se tiče vrednotenja, precej specifična zemljišča, smo preverili na kakšen način slovenski cenilci ocenjujejo takšna zemljišča in kakšne so smernice za ocenjevanje vrednosti vodnih zemljišč v Nemčiji.

Primerov iz slovenske cenilske prakse za vrednotenje vodnih zemljišč ni veliko, saj takšna zemljišča niso v pravnem prometu. Zaradi tega smo primerjali tri cenitve, ki so bile sicer izdelane za namen ocene vrednosti nadomestila za stavbno pravico za gradnjo mostu, vendar smo se osredotočili predvsem na določitev vrednosti vodnega zemljišča.

5.3.1 Ocena vrednosti vodnega zemljišča iz slovenske cenilske prakse

V raziskavi nismo razpolagali z veliko cenitvami vodnih zemljišč, saj le-ta niso v pravnem prometu. Glede na to, da pa je ustanovitev stavbne pravice na vodnih zemljiščih v lasti RS že dlje časa odplačna, so bile izvedene cenitve za ustanovitev stavbne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države. Stavbna pravica se v večini primerov ustanovi v primeru gradnje mostu oziroma prepustov na vodotokih zaradi gradnje ceste. Omenjene cenitve smo pregledali z vidika vrednotenja samega vodnega zemljišča, ki je tako pri ustanovitvi stavbne pravice kot tudi pri ustanovitvi služnostne pravice osnovni podatek za izračun nadomestila. V nadaljevanju so podani in opisani tri primeri vrednotenja vodnega zemljišča, ki so bili upoštevani pri posameznih dejanskih cenitvah:

a) Vodno zemljišče – Močilniška grapa (parc. št. 1100 k.o. Pevno)

Namen ocene vrednosti vodnega zemljišča je bil izračun nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo ceste in nadomestnega armiranobetonskega prepusta čez Močilniško grapo. Po uradnih evidencah je zemljišče nerodovitno, opredeljeno kot gozd – poplavno območje. Za oceno vrednosti je uporabljen stroškovno tržni pristop. Ocena vrednosti kmetijskega zemljišča je bila opravljena na osnovi Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. Pri tem cenilec predmetno zemljišče obravnava kot kmetijsko zemljišče – travnik, IV. bonitetni razred. Ob tem privzame nično proizvodno vrednost, kar utemelji s tem, da na vodnem zemljišču ni pridelka.

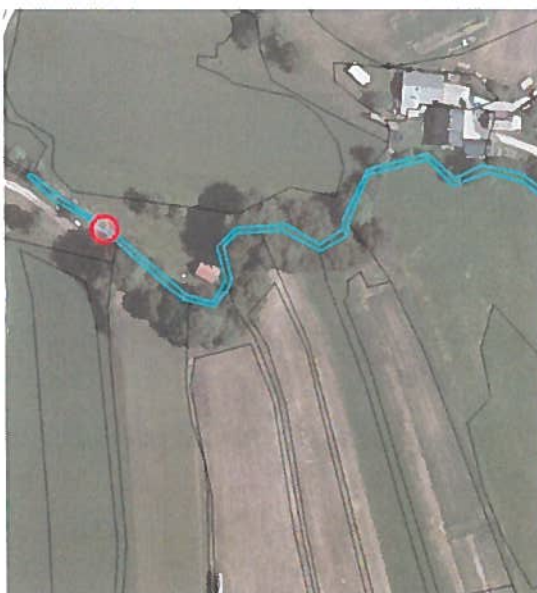


Slika 1: Vodotok Močilniška grapa – parc. št. 1100 k.o. Pevno (Atlas okolja)

Picture 1: Watercourse Močilniškagrapa – parcel no. 1100 c.c. Pevno (Environment Atlas)

b) Vodno zemljišče – Virloški potok (parc. št. 1701/2 k.o. Stara Loka)

Ocena vrednosti vodnega zemljišča je bila narejena z namenom, da se določi vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na vodnem zemljišču Virloškega potoka, in sicer zaradi gradnje nadomestnega armiranobetonskega prepusta.



Slika 2: Vodotok Virloški potok – parc. št. 1701/2 k.o. Stara Loka (Atlas okolja)

Picture 2: Watercourse Virloški potok – parcel no. 1701/2 c.c. Stara Loka (Environment Atlas)

Po uradnih evidencah je zemljišče opredeljeno kot kmetijsko zemljišče - travnik. Za oceno vrednosti je uporabljen stroškovno tržni pristop. Ocena vrednosti kmetijskega zemljišča je bila opravljena na osnovi Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. Pri tem cenilec predmetno zemljišče obravnava kot kmetijsko zemljišče – gozd brez lesne mase, pašnik 4. kat. razred.

c) Vodno zemljišče – potok Oplotniščica (parc. št. 729 k.o. Ličenca)

Ocena vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na vodnem zemljišču potoka Oplotniščica je bila izvedena ravno tako zaradi gradnje nadomestnega mostu čez potok.

V tem primeru cenilec oceni tržno vrednost zazidanega zemljišča v območju mostu na podlagi primerljivih prodaj. V nadaljevanju upošteva korekcijski faktor 0,45 za zemljišče, namenjeno javni gospodarski infrastrukturi.



Slika 3: Vodotok potok Oplotniščica – parc. št. 729 k.o. Ličenca (Atlas okolja)

Picture 3: Watercourse potok Oplotniščica – parcel no. 729 c.c. Ličenca (Environment Atlas)

Že pri teh treh primerih je razvidno, da se cenilci poslužujejo različnih načinov ocenjevanja vrednosti vodnega zemljišča. V prvih dveh primerih je cenilec obravnaval vodno zemljišče kot kmetijsko zemljišče, medtem ko je v tretjem primeru cenilec izhajal iz vrednosti stavbnega zemljišča ter to vrednost "popravlil" s korekcijskim faktorjem.

5.3.2 Ocena vrednosti vodnega zemljišča iz nemške cenilske prakse

Nemška cenilska praksa upošteva pri ocenjevanju vrednosti vodnih zemljišč smernice za določitev vrednosti nepremičnin (Wertermittlungsrichtlinien, v nadaljevanju: WertR 2006). V smernicah je med drugim podrobneje podana definicija vodnih zemljišč, meja vodnega zemljišča ter določitev vrednosti vodnih zemljišč. Vodna zemljišča so definirana kot vodna zemljišča nadzemnih voda, kot so jezera, ribniki, reke, kanali, pristanišča, jezovi in morja. Razmejitev med vodnim in priobalnim zemljiščem se določi na podlagi predpisov, ki urejajo vode in z njimi povezana vodna zemljišča. Podlaga za določitev je običajno zgornja meja brežine, razen nekaterih izjem, kot je na primer določitev meje vodnega zemljišča na tistem območju, od koder se zagotavlja oskrba z vodo. V takem primeru določijo potek meje vodnega zemljišča pristojni organi za oskrbo z vodo.

Tržna vrednost vodnih zemljišč je odvisna predvsem od zakonsko dovoljene uporabe takšnih zemljišč. Pri oceni vrednosti je potrebno upoštevati še stroške izgradnje morebitnih vodnogospodarskih objektov, ki zagotavljajo ustrezno rabo teh zemljišč, prav tako pa je potrebno ustrezno oceniti morebitne pravice ali obremenitve teh zemljišč (pravice ribičev, odvzem naplavin), če le-te niso izplačane s tržno vrednostjo vodnega zemljišča. V splošnem je tržna vrednost vodnih zemljišč nižja od tržne vrednosti referenčnih zemljišč (npr. kmetijskih zemljišč), ki se nahajajo neposredno ob vodnem zemljišču. Pogosto obstaja odvisnost med tržno vrednostjo vodnih zemljišč in tržno vrednostjo zemljišč, ki so neposredno ob vodnem zemljišču in so tudi gospodarsko povezana med seboj. Nižja tržna vrednost vodnih zemljišč je posledica omejene in otežene rabe teh zemljišč.

V skladu s smernicami WertR 2006 se tržna vrednost vodnih zemljišč določi na podlagi strokovne ocene cenilca, ki določi odstotek zmanjšanja tržne vrednosti referenčne površine. Višina odstotka je odvisna predvsem od stopnje gospodarske povezanosti vodnih zemljišč z referenčnim zemljiščem. Običajno znaša tržna vrednost vodnih zemljišč 50 % tržne vrednosti referenčne površine.

Tržna vrednost vodnih zemljišč se lahko oceni na podlagi primerjave podobnih zemljišč ali pa se izhaja iz donosa, ki ga ustvarja zemljišče (karte za ribolov, odvzem naplavin, privezi). Način tržnih primerjav je uporaben takrat, ko je na voljo dovolj informacij o tržnih vrednostih primerljivih zemljišč, kar je običajno v primerih, ko ne obstaja gospodarska povezanost med vodnim in sosednjim zemljiščem. Če na vodnem zemljišču obstaja takšna pravica, ki ustvarja donos (npr. pristanišča, ribniki), se lahko tržna vrednost vodnega zemljišča določi na podlagi donosa.

5.4 Osnovni kriteriji za oceno vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice

Služnostna pravica je eden izmed faktorjev, ki se upoštevajo pri vrednosti zemljišča. Rezultat vrednotenja služnostne pravice je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice.

V sedanjih družbeno–ekonomskih razmerah je potrebno tudi ocenjevanje vrednost stvarnih pravic na zemljišču prilagoditi načelom tržnega vrednotenja nepremičnin. Nepremičnina, na kateri je ustanovljena stvarna služnost, se oceni na podlagi metode primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin z enako obremenitvijo oziroma ugodnostjo. Vrednost stvarne služnosti se ocenjuje na podlagi simulacije običajnega poslovnega prometa (Šubic-Kovač, 2006).

Pri ocenjevanju vrednosti služnostne pravice je potrebno upoštevati predvsem dejstvo, da je zemljišče lahko zaradi ustanovitve služnostne pravice različno obremenjeno. Obremenitev zemljišča lahko razdelimo na naslednje elemente, ki predstavljajo tudi osnovne kriterije za oceno vrednosti stvarne služnosti (Kratnar, 2014):

- lokacija obremenitve na zemljišču,
- velikost zemljišča, ki ostane lastniku po vzpostavitvi služnostne pravice,
- obremenitev zemljišča, kjer bo potekala služnostna pravica,
- delitev koristi, interesov med uporabniki in
- čas trajanja ustanovitve služnostne pravice.

Glede lokacije obremenitve sta podani dve možnosti, in sicer (Kratnar, 2014):

- služnost je ustanovljena tako, da ostane najgospodarnejša uporaba enaka,
- služnost je ustanovljena tako, da zemljišče spremeni svojo najgospodarnejšo uporabo.

Ali ostane najgospodarnejša uporaba enaka ali pa se spremeni, je odvisno predvsem od tega, na katerem delu zemljišča je ustanovljena služnost. Pravica poteka služnosti lahko minimalno vpliva na vrednost nepremičnine, v nasprotnem pa lahko bistveno vpliva na vrednost nepremičnine.

Vpliv na najgospodarnejšo uporabo je odvisen predvsem od tega, na kateri del se nanaša služnost. Ločimo tri načine oziroma sloje izvedbe, in sicer: pod površino, na površini in nad površino. Pri velikosti zemljišča, ki ostane lastniku po vzpostavitvi služnostne pravice, je potrebno upoštevati, da je vrednost m^2 zemljišča nelinearno povezana z rastjo ali manjšanjem velikosti zemljišča. Če bo zemljišče obremenjeno s služnostno pravico tako, da se del, kjer je vzpostavljena služnost, ne more več uporabljati v enake namene, je potrebno oceniti višino zmanjšanja vrednosti glede na možnost predhodne uporabe in možnost uporabe po ustanovitvi pravice služnosti (Kratnar, 2014).

Vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice se lahko določi tudi na osnovi koristi, ki jih imajo z uporabo določenega zemljišča uporabniki. V primeru, ko si delijo interese različni uporabniki istega zemljišča, bi bilo potrebno vrednost nadomestil oceniti na osnovi donosov, ki so jim omogočeni z uporabo obravnavanega zemljišča. Tako je v teoriji, v praksi pa je takšno vrednotenje precej zapleteno, zato si cenilci pomagajo z različnimi pripomočki, ki omogočajo določiti vrednostne deleže interesov med uporabniki. Eden takih pripomočkov je preglednica št. 6, v kateri so podane vrednosti deležev koristi, interesov uporabnikov glede na "etažo" uporabe (Kratnar, 2014).

Preglednica 6: Obremenitev zemljišča – prilagojena Schmutzova formula (Kratnar, 2014)

Table 6: Burden of land – adapted Schmutz formula (Kratnar, 2014)

Pas obremenitve	Kletne etaže	Pritličje	Prvo nadstropje	Ostala nadstropja	Skupaj
individualna hiša	25%	58%	17%		100%
večstanovanjski objekt	27%	32%	23%	18%	100%
poslovna gradnja	32%	31%	20%	17%	100%
industrija	34%	53%	13%		100%
kmetijsko zemljišče	33%	33%	33%		100%
zemljišče za promet	33%	33%	33%		100%

Preglednica št. 6 je sicer povzeta v celoti, za našo nalogo pa so zanimivi predvsem podatki za kmetijska zemljišča in zemljišča za promet. Deleži obremenitve teh zemljišč so takšni, kot se tudi v slovenski praksi najpogosteje uporabljajo pri oceni vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice, in sicer 1/3 vrednosti zemljišča za služnostno pravico. Pri takšni vrednosti obremenitve se upošteva, kot da se služnostna pravica lahko izvaja v treh koridorjih (pod, na ali nad zemljiščem), pri čemer je delež obremenitve enakomerno razdeljen po koridorjih.

Čas trajanja ustanovitve služnostne pravice je pomemben faktor pri izračunu odškodnine za služnost. Služnostna pravica se lahko ustanovi za neko časovno obdobje ali za neko obdobje v letu. Vpliv trajanja služnostne pravice ocenimo s pomočjo nelinearne funkcije zmanjšanja vrednosti nepremičninskih pravic zaradi služnosti za določen čas, če poznamo zmanjšanje vrednosti nepremičninskih pravic zaradi služnosti za nedoločen čas (enačba je podrobneje prikazana v poglavju 5.5.3).

5.5 Načini ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v slovenski cenilski praksi

V cenilski praksi v Republiki Sloveniji se uporablja več vzorcev ocenjevanja zmanjšanja vrednosti služeče nepremičnine oziroma ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice.

Zelo pogosta praksa med cenilci je tradicionalen pristop z odstotnim zmanjšanjem vrednosti zemljišča. Znotraj tega se najpogosteje uporablja "model zmanjšanja vrednosti za 30 % vrednosti vplivne površine". Glede na to, da ta metoda nima teoretične podlage, so nekateri strokovnjaki razvili še druge modele za izračun nadomestila za služnost, ki so predstavljeni v nadaljevanju tega poglavja.

5.5.1 Model zmanjšanja vrednosti za 30 % vrednosti vplivne površine

Model je v praksi tako zakoreninjen, da so ga udeleženci nepremičninskega trga vzeli "za tržnega", čeprav je model metodološko vprašljiv (Pšunder, 2007). Pri tej metodi se najprej določi vplivna površina posega, ki se jo nato pomnoži z vrednostjo zemljišča in s faktorjem 0,30. Vplivna površina posega se določi tako, da se dolžino trase pomnoži s širino, ki je potrebna za izvedbo posega (npr. položitve komunalnega voda z vkopom v teren). Pri tem se upoštevajo standardna vplivna območja za infrastrukturne objekte (glej Preglednica 3).

5.5.2 Model Žlajpah

V Republiki Sloveniji se v cenitvah pogosto uporablja tudi model Žlajpah, ki upošteva vpliv trajanja služnosti, vpliv pravnega statusa, vpliv stopnje obremenjenosti in vpliv deleža obremenjenega dela nepremičnine. Model, ki velja le za primer določitve manjvrednosti nepremičnine zaradi služnostne pravice na stavbnem zemljišču, je bil predstavljen v članku mag. Borisa Pavličiča z naslovom Služnostna pravica na nepremičninah (Zbornik referatov 8. letne konference ocenjevalcev vrednosti, Slovenski inštitut za revizijo, 2005). Vrednost nadomestila za ustanovitev trajne služnosti je določena na podlagi ocenjene tržne vrednosti nepremičnine in ocene stopnje obremenjenosti, ki je izražena s posameznimi parcialnimi faktorji. Nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice za enkratne in začasne posege na nepremičnini se določi posebej, saj je le-ta odvisna od obsega, intenzitete ter dobe trajanja.

Vrednost nadomestila za ustanovitev stvarne služnosti se izračuna po naslednji enačbi:

$$OD\check{S} = IZH \times StObr(2)$$

ODŠ	...	nadomestilo za služnost
IZH	...	izhodiščna tržna vrednost
StObr	...	skupna stopnja obremenjenosti oziroma manjvrednosti nepremičnine

Izhodiščna tržna vrednost se določi na podlagi ocen po tržnih metodah (nabavno vrednostni način, način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način). Avtor navaja, da je izhodiščna tržna vrednost nepremičnine ocenjena na podlagi vseh treh vrednosti.

Stopnjo obremenjenosti se izračuna po naslednji enačbi:

$$\text{StObr} = (\text{FObd} \times (\text{FPrSt} + \text{FObr} \times \text{FDel} \times \text{FTip})) \quad (3)$$

FObd	...	vpliv trajanja (obdobja) služnosti
FPrSt	...	vpliv pravnega statusa
FObr	...	vpliv stopnje obremenjenosti
FDel	...	delež obremenjenega dela nepremičnine
FTip	...	tip objekta

Avtor predlaga naslednje razpone vrednosti posameznih faktorjev, ki vplivajo na stopnjo obremenjenosti:

Preglednica 7: Vpliv trajanja (obdobja) služnosti

Table 7: Influence of easement duration

Trajanje služnosti	Razpon vrednosti - Fobd
trajno	1,00
99 let	1,00
1-99 let	0,01-1,00*

*Faktor ni linearno sorazmeren dolžini obdobja, upoštevati je potrebno tudi sedanjo vrednost bodočih donosov.

Preglednica 8: Vpliv pravnega statusa

Table 8: Influence of legal status

Status	Razpon vrednosti - FPrSt
enolastniški (enouporabniški)	0,05-0,20
manjše število lastnikov (uporabnikov)	0,03-0,10
večje število lastnikov (uporabnikov)	0,01-0,05

Preglednica 9: Vpliv stopnje obremenjenosti

Table 9: Influence of burden level

Stopnja obremenjenosti	Razpon vrednosti - Fobr
minimalna	0,00-0,10
srednja	0,10-0,40
velika	0,40-0,90

Preglednica 10: Delež obremenjenega dela nepremičnine

Table 10: Share of the burdened part of the property

Delež obremenjenega dela nepremičnine	Razpon vrednosti - Fdel
delež	0,10 – 1,00

Preglednica 11: Tip objekta

Table 11: Object type

Tip objekta	Razpon vrednosti - FTip
individualni stanovanjski	0,90 - 1,10
večstanovanjski	0,70 - 1,00
poslovni	0,60 - 1,00
industrijski	0,30 - 0,70
kmetijski	0,40 - 0,80
pomožni	0,20 - 0,60
zemljišče	0,10 - 1,50

5.5.3 Model ocenjevanja vrednosti stvarne služnosti, ustanovljene za določen čas

Zgoraj navedeni načini izračunavanja vrednosti služnostne pravice oziroma višine škode zaradi služnosti, ne upoštevajo časovne komponente oziroma trajanje pravice stvarne služnosti, temveč se predpostavlja, da gre za trajno pravico stvarne služnosti, ki je ustanovljena za nedoločen čas.

Model ocenjevanja vrednosti stvarne služnosti, ustanovljene za določen čas, je predstavljen v članku Ocenjevanje zmanjšanja vrednosti nepremičninskih pravic zaradi pravice stvarne služnosti, ki je ustanovljena za določen čas (Pšunder, 2007), v katerem avtor opisuje izpeljavo modela ocenjevanja zmanjšanja vrednosti nepremičninskih pravic zaradi stvarne služnosti, ustanovljene za določen čas.

Avtor izhaja iz enačbe za izračun višine zmanjšanja vrednosti zaradi stvarne služnosti, ustanovljene za nedoločen čas:

$$V_{PER} = YP_{pev} \times PMT = \frac{1}{r} \times PMT \quad (4)$$

V_{PER}	...	višina zmanjšanja vrednosti zaradi služnosti za nedoločen čas
YP_{pev}	...	množitelj trajnih letnih donosov
PMT	...	stanovitno letno plačilo
r	...	zahtevana donosnost

Pri izpeljavi modela ocenjevanja vrednosti stvarne pravice, ustanovljene za določen čas, je avtor izhajal iz primerjave izračuna sedanjih vrednosti bodočih plačil med stvarnimi služnostmi, ustanovljenimi za nedoločen oziroma določen čas.

Enačbo za izračun zmanjšanja vrednosti zemljišča zaradi služnosti, ustanovljene za določen čas, lahko rešimo, če poznamo zmanjšanje vrednosti nepremičninskih pravic zaradi pravice stvarne služnosti, ustanovljene za nedoločen čas, in se glasi tako:

$$V_n = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \times V_{PER} \times r = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n} \times V_{PER} \quad (5)$$

V_{PER}	...	višina zmanjšanja vrednosti zaradi služnosti za nedoločen čas
V_n	...	obseg zmanjšanja vrednosti zaradi n let trajajoče stvarne služnosti
n	...	število let trajajoče služnosti
r	...	zahtevana donosnost

5.5.4 Model nelinearnih učinkov ocenjevanja služnostne pravice

Z rastjo velikosti zemljišča raste tudi njegova vrednost, vendar s padajočo stopnjo rasti. Odvisnost med vrednostjo in velikostjo zemljišča se lahko zapiše z naslednjo nelinearno funkcijo (Munnake, Trefzger, 1998):

$$V_0 = c \times A^\beta \quad (6)$$

V_0	...	vrednost celotnega zemljišča
-------	-----	------------------------------

- c ... vplivni faktorji na vrednost zemljišča, ki niso odvisni od velikosti
 A ... velikost zemljišča določena v m²
 β ... velikostna elastičnost vrednosti zemljišča

Zgoraj navedeno enačbo je potrebno prilagoditi ocenjevanju nadomestila za ustanovitev služnostne pravice. Pri tem se izhaja iz podatkov o trasi oziroma površini služnosti. Enačbo vpliva velikosti zemljišča vstavimo v zgornjo enačbo. Enačba vpliva velikosti zemljišča je:

$$V_1 = c \times \left[\frac{(A_0 - A_1)}{A_0} \right]^\beta \times V_0 \quad (7)$$

Kot rezultat dobimo enačbo za izračun nadomestila zaradi ustanovitve služnostne pravice, ki se glasi:

$$C = c \times V_0 \times \left[1 - \frac{(A_0 - A_1)}{A_0} \right]^\beta \quad (8)$$

- C ... nadomestilo za ustanovitev služnosti
 V₀ ... vrednost celotnega zemljišča
 V₁ ... vrednost preostalega zemljišča
 c ... vplivni faktorji na vrednost zemljišča, ki niso odvisni od velikosti
 A₀ ... površina celotnega zemljišča v m²
 A₁ ... površina obremenjenega zemljišča v m²
 β ... elastičnost vrednosti glede na velikost zemljišča

Elastičnost vrednosti glede na velikost zemljišča oziroma cene zemljišča nam pove, za kolikšen odstotek se spremeni cena zemljišča, če se njegova velikost spremeni za en odstotek (Hojnik, 2007, str. 52). Vrednost faktorja β je večja od 0 in manjša od 1. Če bi β znašala 1, pomeni, da imamo linearno funkcijo med velikostjo zemljišča in njegovo vrednostjo. Za kmetijska zemljišča in zemljišča za prometno infrastrukturo je značilno, da je elastičnost vrednosti teh zemljišč enaka 1. V drugih primerih pa se vrednost β razlikuje glede na kraj ocenjevanja vrednosti in glede na možno uporabo zemljišča.

Čas trajanja ustanovitve služnostne pravice je tudi pomemben dejavnik pri izračunu nadomestila za ustanovitev služnostne pravice. Pomembno je upoštevati, da je časovni učinek nelinearen. Model za takšen izračun je podan v poglavju 5.5.3.

Na podlagi zgoraj opisanih izhodišč modela nelinearnih učinkov ocenjevanja nadomestila za ustanovitev služnostne pravice dobimo osnovo za oceno nadomestila zaradi ustanovitve služnostne pravice. Ob upoštevanju faktorjev izgube vrednosti (velikost zemljišča, časovna prilagoditev in obremenjenost zemljišča) se enačba za oceno nadomestila zaradi ustanovitve služnostne pravice glasi:

$$c = \left\{ V_0 \times \left[1 - \frac{A_0 - A_1}{A_0} \right]^\beta \times \frac{O}{100} + L \right\} \times \frac{[(1+r)^n - 1]}{(1+r)^n} \quad (9)$$

C	...	nadomestilo za ustanovitev služnosti
V_0	...	vrednost celotnega zemljišča
A_0	...	površina celotnega zemljišča v m ²
A_1	...	površina obremenjenega zemljišča v m ²
β	...	velikostna elastičnost vrednosti zemljišča
r	...	zahtevana donosnost
n	...	število obdobj
O	...	faktor obremenitve zemljišča v odstotkih
L	...	višina nadomestila za obremenitev preostalega zemljišča

V slovenski raziskavi (Hojnik, 2008) so vrednost zemljišča kot celote v povezavi z njegovo velikostjo analizirali iz podatkov pridobljenih v bazi Evidence trga nepremičnin za leto 2007. Analizirali so elastičnost vrednosti glede na velikost zemljišča za šest vrst zemljišč, in sicer: stavbno zemljišče za individualno stanovanjsko gradnjo, stavbno zemljišče za večstanovanjsko gradnjo, stavbno zemljišče za poslovno gradnjo, stavbno zemljišče za proizvodnjo in industrijo, kmetijsko zemljišče in zemljišče za prometno infrastrukturo. Vsako od omenjenih vrst zemljišč so analizirali še lokalno, po regijah. Rezultat je pokazal, da je sprememba vrednosti zemljišča zaradi spremembe njegove velikosti nelinearna, razen pri kmetijskih zemljiščih in zemljiščih za infrastrukturo, kjer je elastičnost vrednosti glede na velikost zemljišča v vseh regijah enaka in znaša 1, s čimer je podano linearno razmerje med velikostjo in vrednostjo zemljišča (Hojnik, 2008).

Obremenitev zemljišča se ocenjuje s pomočjo znižanja njegove donosnosti po ustanovitvi služnostne pravice. Donosnost je možno ugotoviti in preveriti s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe. Najgospodarnejša uporaba zemljišča je tista, ki je zakonsko dopustna, fizično izvedljiva in možna in katere rezultat je najvišja donosnost ocenjevanega zemljišča. Kot že omenjeno, se služnostna pravica lahko ustanovi pod, na in nad površino zemljišča. Vsak od teh treh pasov nosi del donosa zemljišču in s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe lahko izračunamo odstotke zmanjšanja vrednosti, če je kateri od teh pasov za lastnika neuporaben (Hojnik, 2008).

Glede na to, da je na kmetijskem zemljišču in zemljišču za prometno infrastrukturo možna uporaba le na površini zemljišča, se upošteva, da ustanovitev služnostne pravice pod in nad zemljiščem ne vpliva bistveno na izrabo ocenjevanega zemljišča. Kljub temu lastnik služne nepremičnine upravičeno pričakuje nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice, vendar se v tem primeru upošteva, da gre za enakomerno obremenitev in vsak pas obremenitve (pod, na in nad) predstavlja 1/3 obremenitve (Hojnik, 2008).

Lokacija obremenitve na zemljišču oziroma koridor, kjer je vzpostavljena služnostna pravica, ravno tako pomembno vpliva na vrednost zemljišča. Od tega, kje poteka služnost, je namreč odvisna nadaljnja raba zemljišča – uporabnost oziroma neuporabnost preostalega dela zemljišča. Tudi v tem primeru lahko z analizo najgospodarnejše uporabe ugotovimo, ali se je uporabnost in s tem vrednost zemljišča, obremenjenega s služnostno pravico, spremenila in za koliko (Hojnik, 2008).

Če se najgospodarnejša uporaba zemljišča pred ustanovitvijo služnostne pravice in po njej ni spremenila, to pomeni, da je preostali del zemljišča uporaben oziroma neobremenjen. Takšna primera sta ustanovitev služnostne pravice na kmetijskem zemljišču in zemljišču za prometno infrastrukturo, saj lokacija koridorja na zemljišču ni pomembna, ker se preostali del lahko nemoteno uporablja za kmetijske ali prometne površine. V večini primerov se lahko nemoteno uporablja tudi tisti del zemljišča, kjer je koridor s služnostjo (Hojnik, 2008).

5.5.5 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na kmetijskih zemljiščih

Kmetijsko zemljišče je dejansko lastniku osnovno sredstvo in kot tako služi pridobivanju dohodka. Glede na navedeno je ugotoviti, da je najprimernejša metoda za določanja vrednosti kmetijskega zemljišča, tudi pri izračunu odškodnine iz naslova služnosti, dohodkovni pristop (Lovrin, Udovič, Košir, 2012). Osnova za izračun nadomestila za služnost je torej proizvodna sposobnost tal.

Dolgoletno stališče Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (ZSICkmet) je, da se v izračunu odškodnin za služnosti upošteva tangirano zemljišče (koridor), pri čemer odškodnina pri vkopanih vodih znaša 33% vrednosti zemljišča koridorja, v primeru zračnih vodov pa 20% vrednosti zemljišča koridorja. Služnostni upravičenec je dolžan poravnati tudi morebitno drugo škodo, ki ob izvajanju služnosti nastane (škoda na izpadu vsakokratnega aktualnega pridelka, škoda na izpadu vsakokratnega bodočega pridelka, škoda na zemljišču, druga morebiti povzročena škoda). Zaradi navedenega je potrebno pri izračunu vrednosti ustanovitve služnostne pravice upoštevati ne le vrednost zemljišča, temveč tudi odškodnino iz naslova služnosti, stranske stroške in zmanjšanje vrednosti preostalega zemljišča (Lovrin, Udovič, Košir, 2012).

Pri izračunu vrednosti zemljišča se upošteva:

- predvidena stopnja donosa 2 %, ker zemljišče ni v prosti prodaji;
- bonitetne točke ocenjevanega zemljišča oziroma faktor kvalitete izhajajoč iz bonitetnih točk (bonitetne točke od 0 do 100; 100 pomeni najbolj proizvodno sposobno zemljišče);
- faktor lokacije, ki je lahko pozitiven (zelo ugodna lega, zemljišče za trajne nasade, izredno dober dostop – v teh primer lahko znaša faktor lokacije med 1,0 in 2,0) ali negativen (varovano zemljišče, zemljišče za visokovodnim nasipom reke, zemljišče na katerem je trajna ovira – v teh primer znaša faktor lokacije med 0,5–1,0).

Stranski stroški predstavljajo izpad čistega odhodka zaradi razlastitve na letni ravni, ki ga je potrebno trajno kapitalizirati z uporabo 5% stopnje donosa. Poleg tega je potrebno še ugotoviti povečane stroške obdelave preostanka oziroma preostalih zemljišč na letni ravni in jih trajno kapitalizirati z uporabo 5% stopnje donosa (Lovrin, Udovič, Košir, januar 2012).

Zmanjšano vrednost preostalega zemljišča je potrebno določiti zato, ker je zaradi služnosti to zemljišče manj vredno (služnost vedno predstavlja breme). Zmanjšanje vrednosti zemljišča, ki je obremenjeno s služnostjo, se izračuna kot razlika med vrednostjo tega zemljišča brez služnosti in vrednostjo istega zemljišča, ki je obremenjeno s služnostjo.

Iz analiziranega je mogoče ugotoviti, da izračun vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na zemljišču po enostavnem, vendar najpogosteje uporabljenem modelu zmanjšanja vrednosti za 30 % vrednosti vplivne površine, ne more dati najbolj objektivnih rezultatov. Zato je pri ocenjevanju zelo pomembna raven strokovnega znanja cenilca, saj je že izbira osnovnih kriterijev, ki vplivajo na vrednost zemljišča in nadomestila za služnost, temeljnega pomena. Poleg tega se razvija tudi stroka na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin, kjer se že uveljavljenim metodam določitve vrednosti nadomestila za služnost priključujejo nova spoznanja, ki izhajajo iz raziskav trga in podajajo še bolj natančne metode ocenjevanja vrednosti nadomestila za služnost, pri katerih se upošteva na primer čas trajanja služnostne pravice ali vpliv nelinearnih učinkov na vrednost služnostne pravice. Ker pa je ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru še ena izmed izjem, velja pregledati zakonodajne okvirje na tem področju ter v nadaljevanju postaviti izhodišča za ocenjevanje vrednosti nadomestila za služnost na javnem dobru, še zlasti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije.

6 USTANOVITEV SLUŽNOSTNE PRAVICE NA JAVNEM DOBRU V PRAVNIH PREDPISIH V REPUBLIKI SLOVENIJI

V Republiki Sloveniji se z državnimi nepremičninami ukvarjajo predvsem posamezni državni organi, ki so v skladu z zakonodajo upravljalci teh nepremičnin (Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Slovenske železnice, Direkcija Republike Slovenije za vode). Nekateri organi, kot je na primer Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, pa so ustanovljeni predvsem za namen upravljanja s temi nepremičninami. V skladu s takšno razpršenostjo upravljanja z državnimi nepremičninami je bilo pričakovati, da se tudi postopki za ustanovitev služnostne pravice na teh nepremičninah razlikujejo. Posledično so razlike tudi pri določanju nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru.

V nadaljevanju naloge smo preko posameznih primerov analizirali izračune oziroma določitev vrednosti nadomestila za ustanovitev stvarne služnosti na nepremičninah v lasti države in lokalnih skupnosti, in sicer:

- na državnih cestah (v upravljanju Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo),
- na železniški infrastrukturi (v upravljanju Slovenskih železnic),
- na gozdovih in kmetijskih zemljiščih (v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov),
- na vodnih in priobalnih zemljiščih (v upravljanju Direkcije Republike Slovenije za vode),
- na javnih površinah v lasti lokalnih skupnosti.

6.1 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javni cesti

Zakon o cestah (Ur. l. RS, št. 109/2010 – ZCes-1) v 3. čl. navaja, da je na zemljiščih cestnega sveta mogoče pridobiti stvarno služnost na podlagi pravnega posla za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo ter vodov, ki predstavljajo minimalno komunalno oskrbo stavb, pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo ceste, in predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Na zemljiščih cestnega sveta je mogoče ustanoviti stvarno služnost tudi za gradnjo cestnega priključka. Medsebojne pravice in obveznosti med upravljavcem ceste in investitorjem cestnega priključka se uredijo s pogodbo. Stvarna služnost na zemljiščih cestnega sveta je odplačna. Stvarna služnost na zemljiščih cestnega sveta, ki so v lasti države, je v korist občin neodplačna, če gre za gradnjo objektov, ki neposredno služijo izvajanju obvezne gospodarske javne službe lokalnega pomena. V primeru nastanka stvarne služnosti na zemljiščih cestnega sveta, ki so v lasti občine, zaradi gradnje državnih cest občina ni upravičena do nadomestila.

Glede na to, da je v nadaljevanju podrobneje opisan postopek za ustanovitve služnostne pravice na javni cesti, katere upravljalec je Direkcija RS za infrastrukturo, je potrebno pojasniti nekatere pojme v zvezi s tem. Javna cesta je cesta, ki jo država ali občina, v skladu z merili za kategorizacijo javnih cest, razglasi za javno cesto določene kategorije in jo lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi z zakonom in drugimi predpisi. Avtoceste, hitre ceste, glavne in regionalne ceste so del državnega cestnega omrežja, pri čemer je Direkcija RS za infrastrukturo upravljalec glavnih in regionalnih cest, Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d. pa je upravljalec avtocest in hitrih cest.

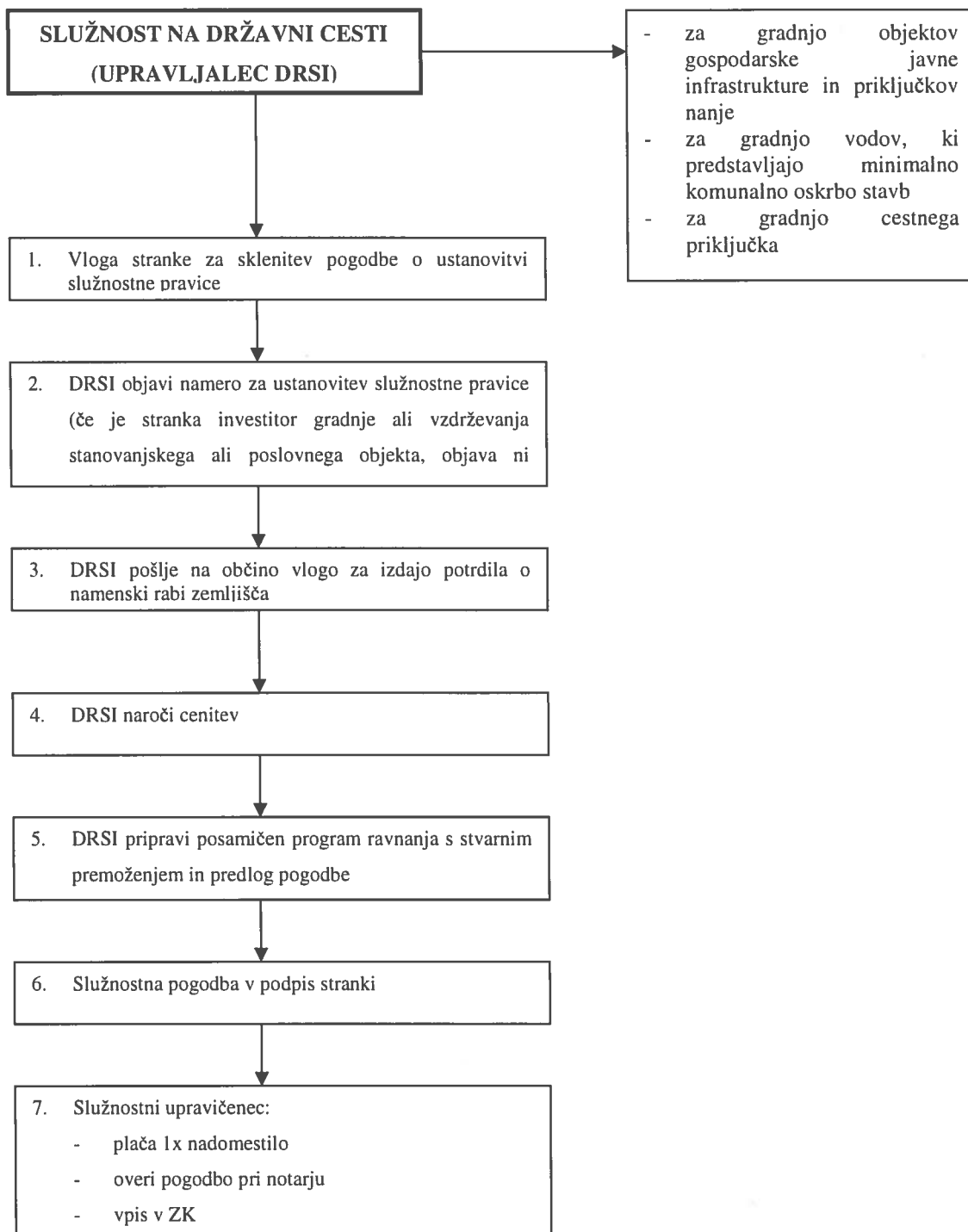
V nadaljevanju je podrobneje opisan postopek ustanovitve služnostne pravice na državni cesti v upravljanju Direkcije RS za infrastrukturo, ki se praviloma začne na podlagi vloge stranke za sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice, ki jo stranka vloži pri Direkciji RS za infrastrukturo. Postopek se nadaljuje skladno z ZSPDSLS in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14). Nato Direkcija RS za infrastrukturo objavi namero za ustanovitev služnostne pravice na svoji spletni strani. Služnostno pogodbo je mogoče predložiti v podpis direktorju Direkcije RS za infrastrukturo po tem, ko je namera 15 dni objavljena na spletni strani direkcije. Objava namere za ustanovitev služnosti na spletni strani Direkcije RS za infrastrukturo ni potrebna, kadar se služnostna pravica podeljuje investitorju gradnje ali vzdrževanja stanovanjskega ali poslovnega objekta, ki je dal vlogo za sklenitev služnostne pogodbe.

Direkcija RS za infrastrukturo nato na pristojno občino pošlje vlogo za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča. Po prejemu potrdila o namenski rabi zemljišča direkcija naroči cenitev služnosti. Po prejemu ceniťve direkcija pripravi posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga podpiše direktor. Hkrati s posamičnim programom ravnanja pripravi tudi predlog pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice.

Po potrditvi posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem Direkcija RS za infrastrukturo stranki pošlje v podpis služnostno pogodbo. Po podpisu pogodbe s strani obeh pogodbenih strank mora služnostni upravičenec Direkciji RS za infrastrukturo plačati enkratno nadomestilo za služnostno pravico. Vsi izvodi pogodbe ostanejo v hrambi na Direkciji RS za infrastrukturo do plačila enkratnega nadomestila v celoti. Po prejemu originalnega potrdila o plačilu se en izvod pogodbe, na stroške služnostnega upravičenca, overi pri notarju. Za vknjižbo služnostne pravice v zemljiški knjigi je dolžan poskrbeti služnostni upravičenec.

Preglednica 12: Diagram poteka ustanovitve služnostne pravice na javni cesti v upravljanju DRSI

Table 12: Flowchart of the establishment of easement on a public road managed by Slovenian Infrastructure Agency



6.2 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na železniški infrastrukturi

Zakon o železniškem prometu (Ur. l. RS, št. 11/2011, v nadaljevanju: ZZelP – UPB6) v 9. čl. navaja, da je na javni železniški infrastrukturi mogoče pridobiti služnost napeljevanja vodovoda in kanalizacije, električnih, telefonskih in telegrafskih napeljav, plinovoda, služnost prehoda ter pravico do uporabe na podlagi zakupa ali najema. Pogodbe o služnosti in zakupno ali najemno pogodbo sklepa z uporabnikom upravljavec javne železniške infrastrukture.

Po določitih Zakona o železniškem prometu so javna železniška infrastruktura objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje železniškega prometa, ter pripadajoča zemljišča, ki funkcionalno služijo njihovi namenski rabi. Na nepremičninah, ki so na podlagi 9. in 10. čl. ZZelP – UPB6 sestavni del javnega dobra - javne železniške infrastrukture v lasti Republike Slovenije, je upravljavec javne železniške infrastrukture dolžan izvajati tudi postopke v zvezi z obremenjevanjem nepremičnega premoženja z ustanavljanjem stvarnih pravic.

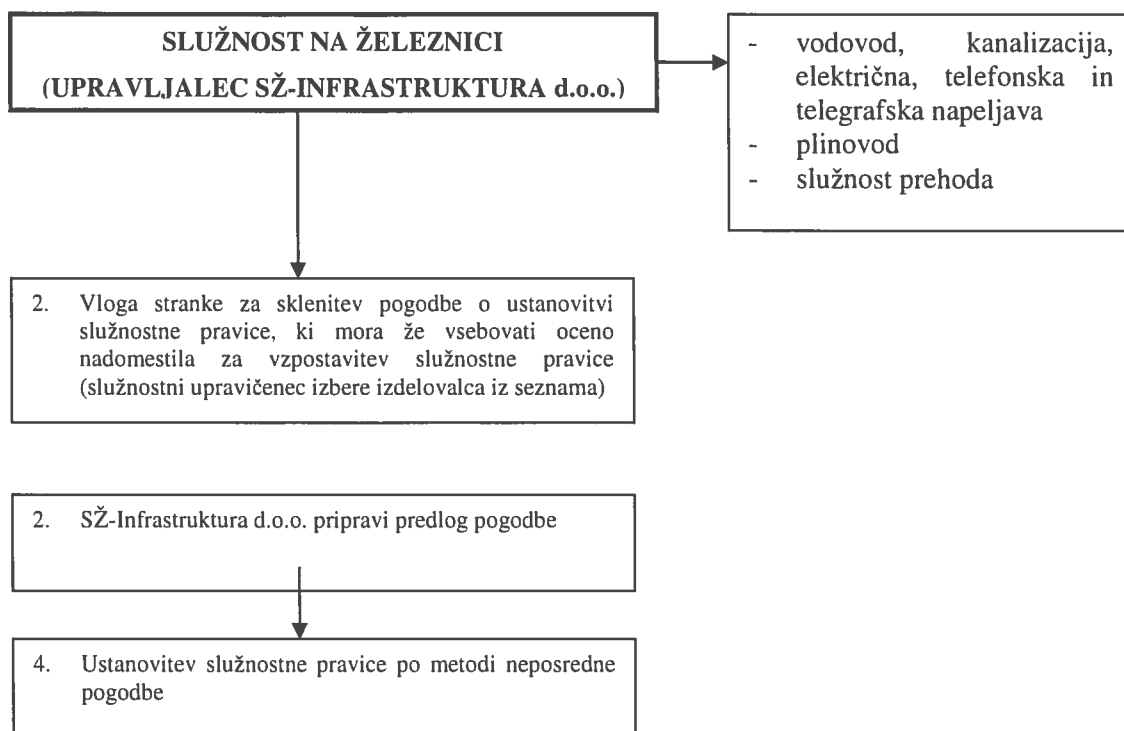
Družba SŽ–Infrastruktura, d.o.o. je na podlagi Pogodbe št. 2430-13-371001 o opravljanju storitev upravljavca javne železniške infrastrukture za obdobje 1.1.2013 do 31.12.2015, ki sta jo v skladu z določbami 11., 11.a in 11.c člena ZZelP-UPB6 sklenili Vlada RS in SŽ, d.o.o. edina upravičena in dolžna opravljati naloge upravljavca javne železniške infrastrukture in sklepanja pravnih poslov povezanih z javno železniško infrastrukturo. Za ustanavljanje služnostne pravice na javnem dobru – javni železniški infrastrukturi sklepa pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice na podlagi Zakona o varnosti v železniškem prometu (Ur. l. RS, 36/2010, 60/2011 – v nadaljevanju: ZVZelP-UPB1) in ZZelP - UPB6 v imenu lastnika nepremičnine Republike Slovenije, družba Slovenske železnice – Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o. (skrajšano: SŽ–Infrastruktura, d.o.o.).

Služnostna pravica se ustanovi z neposredno pogodbo na podlagi 31. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 86/2010, v nadaljevanju: ZSPDLS), 55. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013) in 29. člena internega Pravilnika o ravnanju z nepremičnim premoženjem družbe Slovenske železnice, d.o.o. – prečiščeno besedilo z dne 12.6.2012.

Vlagatelj vloži vlogo za sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice v obliki dopisa oz. izpolnjenega obrazca.

Preglednica 13: Diagram poteka ustanovitve služnostne pravice na železniški infrastrukturi

Table 13: Flowchart of the establishment of easement on railway infrastructure



Obvezne sestavine in priloge k vlogi so:

- podatki o služnostnem upravičencu (ime, naslov, zastopnik, MŠ/EMŠO, ID št za DDV, št. TRR),
- podatki o investitorju, če ta ni služnostni upravičenec (ime, naslov, zastopnik, MŠ, ID št za DDV, št. TRR),
- za pravne osebe izpisek iz AJPES-a,
- za fizične osebe kopija osebnega dokumenta ter DŠ,
- kopija soglasja, izdanega od lastnika/upravljavca (upravljavec javnega dobra – javne železniške infrastrukture SŽ - Infrastruktura, d.o.o. izdaja za posege v varovalni in progovni pas, na podlagi določb ZVZeIP-UPB1 (Ur. l. RS, 36/10 s spr.), ZGO-1-UPB1 (Ur. l. RS, št. 102/04 – popr. Ur. l. RS, št. 14/05 s spr.) in ZZeIP - UPB6, Ur. l. RS, št. 11/11),
- podatki o projektni dokumentaciji (številka, datum izdelave, izdelovalec), če niso razvidni iz soglasja,
- popolno ime projekta in ime objekta, če se imenuje drugače, oz. je del projekta,
- opis nameravanega posega in opis del, ki bodo izvedena,
- podatki o dolžini in širini posega v metrih za vsako posamezno parcelo in za vsako vrsto posega,
- načrt iz projekta, iz katerega so razvidni natančna lokacija, potek in izmere posega (načrt bo kot priloga sestavni del pogodbe),
- zemljiškoknjižni podatki nepremičnin-e,

- zemljiško knjižni izpisek za posamezno parcelno številko (stanje od 1.5.2011 in do 30.4.2011 – stari in novi ZK izpisek),
- situacija poseg/načrt iz projekta, iz katerega so razvidni natančna lokacija, potek in obseg posega (načrt bo kot priloga sestavni del pogodbe),
- podatki o parceli iz katastra,
ocena nadomestila za ustanovitev služnostne pravice (naročitev ceno pri cenilcu iz seznama izbranih cenilcev).

6.3 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na kmetijskih zemljiščih v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov

Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije sprejme Cenik za pripravo soglasij, pogodb in obračun odškodnin oziroma nadomestil za posamezno leto, ki velja za kmetijska zemljišča v upravljanju sklada.

Preglednica 14: Cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč za izdana soglasja in služnosti za leto 2016 (www.skzg.si)

Table 14: Pricelist of damages or compensations for the use of lands for released approvals and easements in 2016 (www.skzg.si)

Dejanska raba (MKO)	odškodnina/nadomestilo EUR/m ² , brez DDV
Njiva, hmeljišče, trajne rastline na njivskih površinah, rastlinjaki	4,91
Vinograd, matičnjak, intenzivni sadovnjak	4,91
Oljčnik, ostali trajni nasadi	4,91
Trajni travnik, ekstenzivni oz. travniški sadovnjaki	2,74
Barjanski travnik, kmetijsko zemljišče v zaraščanju, plantaža gozdnega drevja, drevesa in grmičevje, neobdelano kmetijsko zemljišče, kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem	1,96
Gozd	1,96
Ostalo	4,91

V skladu s tem cenikom se za določitev odškodnine oziroma nadomestila za uporabo zemljišča upošteva cenitev cenilca ustrezne stroke, če te ni, pa se določi vrednost odškodnine oziroma nadomestila tako, kot je navedeno v preglednici 14, pri čemer je potrebno upoštevati površino posega in njegovega vplivnega območja.

Preglednica 15: Vrednost stavbnih zemljišč po cenovnih območjih (www.skzg.si)

Table 15: Value of building plots by price areas (www.skzg.si)

Cenovna območja	Povprečna cena (EUR/m ²), brez DDV
Ljubljana	190
Osrednjeslovensko območje brez Ljubljane	64
Gorenjsko območje	75
Goriško območje in Kras	42
Alpe in idrijsko območje	29
Obala in slovenska Istra	90
Postojnsko in kočevsko območje	20
Dolenjska, Zasavje in Posavje	19
Celje z okolico in okolica Maribora	33
Maribor	58
Koroško območje s Pohorjem	26
Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko	15
Prekmursko območje	10

V ceniku je navedeno tudi, da nadomestilo za podeljeno služnost dostopa do legalno zgrajenega objekta ne more biti nižja od 30 % povprečne vrednosti stavbnega zemljišča ustreznega cenovnega območja, navedenega v preglednici 15. V primeru izkazanega gradbenega dovoljenja za objekt že pred

11. 3. 1993 prej navedena določba ne velja, ker se nadomestilo določi z upoštevanjem cenitve cenilca ustrezne stroke.

Koncesionarjem, ki jim za opravljanje dejavnosti koncesijo podeljuje država (pridobivalna območja rudnin in podobno), se nadomestilo za podeljeno služnost zaračuna izključno na podlagi cenitve cenilca ustrezne stroke. Koncesionarji so dolžni Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije plačati letno nadomestilo v višini 6 % od ocenjene vrednosti zemljišča, vrednost zemljišča pa se letno valorizira glede na indeks inflacije. Služnost se koncesionarjem podeli za enako dobo kot je podeljena koncesija, le-ti pa so dolžni nadomestilo plačevati v celotnem obdobju od pridobitve koncesije do zaključene revitalizacije v skladu z rudarskim načrtom (pogozditev, ozelenitev, ureditev vodnih površin).

Ne glede na višino nadomestila za podeljeno služnost, izračunano po zgornjem ceniku, je minimalni letni pogodbeni znesek 50,00 EUR.

6.4 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru v lasti lokalnih skupnosti

V Sloveniji je zelo veliko občin, ki so sprejele sklep oziroma pravilnik o določitvi nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju v lasti občine, saj je obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami odplačno, razen v primeru, če je to v javnem interesu, je takšno obremenjevanje brezplačno. Pravilnik o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti in upravljanju občine so sprejele naslednje občine: Ajdovščina, Brežice, Divača, Dolenjske Toplice, Grosuplje, Kočevje, Mokronog – Trebelno, Nova Gorica, Novo mesto, Postojna, Straža, Škofljica, Šmartno pri Litiji in Zagorje ob Savi. V tistih občinah, ki nimajo sprejetega Pravilnika za administrativni izračun nadomestila za pridobitev služnostne pravice, je potrebno vsakokrat izdelati cenitev.

6.4.1 Primer določitve nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju lokalne skupnosti

Občina Škofljica je sprejela Sklep o določitvi odškodnine za pridobitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju v lasti Občine Škofljica (Ur. l. RS, št. 19/2008), v katerem je določen cenik odškodnin za pridobitev služnostne pravice. Cenik je izdelal stalni sodni izvedenec in cenilec za gradbeno in vodnogospodarsko stroko ter cenilec nepremičnin. Odškodnina na dan 1. 1. 2008 je prikazana v preglednici 16.

Preglednica 16: Cenik odškodnin za ustanovitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju v lasti občine Škofljica (Sklep o določitvi odškodnine za pridobitev služnostne pravice na nepremičninskem premoženju v lasti Občine Škofljica (Ur.l. RS, št. 19/2008)

Table 16: Pricelist of damages for the establishment of easement on housing assets owned by the municipality of Škofljica (Decision establishing damages for the acquisition of easement on housing assets owned by the municipality of Škofljica, Official Gazette RS, no. 19/2008)

Območje	Odškodnina (€/m ²)
I. območje (center naselja Škofljica)	10,83
II. območje (širše območje naselja Škofljica in naselja Lavrica)	8,26
III. območje (ostala naselja v občini Škofljica)	5,49
Kmetijska zemljišča:	
vrt	2,85
njiva	2,85
travnik	1,59
barjanski travnik	0,57
pašnik	0,57
sadovnjak	2,85
vinograd	2,85
gozd	1,13
neplodno	0,57
poti na kmetijskih zemljiščih	0,57

Pri izračunu odškodnine se izhodiščna cena revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga vsak mesec objavi Statistični urad Republike Slovenije.

6.5 Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem vodnem dobru

Z dnem uveljavitve Zakona o vodah (Ur. l. RS, št. 67/2002 in spremembe, v nadaljevanju: ZV-1) je upravljanje z vodnimi in priobalnimi zemljišči v lasti države prešlo na ministrstvo, pristojno za vode. Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), kot organ v sestavi Ministrstva za okolje in prostor, med drugim opravlja upravne, strokovne in druge naloge v zvezi z vodno infrastrukturo in vodnimi ter priobalnimi zemljišči v lasti države.

ZV-1, ki je začel veljati 10. 8. 2002, je uredil tudi lastninjenje vodnih zemljišč. V 182. členu določa, da zemljišča, ki so na dan uveljavitve tega zakona vpisana v zemljiško knjigo kot vodna zemljišča, voda, vodotok, jezero, reka, potok in podobno in so javno dobro, splošno ljudsko premoženje, družbena last ali imajo na njih pravne osebe pravico uporabe, z dnem uveljavitve tega zakona (torej z 10. 8. 2002) preidejo v last Republike Slovenije. Slednje ugotovi ministrstvo z odločbo, izdano na podlagi 185. člena tega zakona. Tako DRSV ni pristojna za sklepanje pogodb za vsa vodna zemljišča na območju Republike Slovenije, temveč le za tista, ki so v lasti Republike Slovenije. Lastništvo Republike Slovenije izhaja iz podatkov v zemljiški knjigi. Ne glede na navedeno pa na podlagi ZV-1 DRSV upravlja tudi s tistimi vodnimi zemljišči, ki so v zemljiški knjigi vpisana kot javno dobro, splošno ljudsko premoženje, družbena last, oziroma na katerih imajo pravne osebe pravico uporabe. DRSV pa ni pristojna za sklepanje pogodb, ki niso vodna zemljišča. Da gre za vodno zemljišče, izhaja iz zemljiškega katastra, in sicer je kot vrsta rabe navedeno: vodotok, voda, jezero, reka, potok ali podobno. DRSV je pristojna za sklepanje pogodb tudi pri zemljiščih, ki so v zemljiškem katastru označena kot neplodno, funkcionalni objekt, nerazvrščeno – nerodovitno, pod pogojem, da v naravi predstavljajo vodno zemljišče (www.dv.gov.si/si/delovna_podrocja/urejanje_voda/upravljanje_s_premozenjem/pravica_graditi/).

Na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije, ki so po vrsti rabe javno vodno dobro, je ravno tako možno ustanoviti služnost na podlagi Zakona o vodah (v nadaljevanju: ZV-1), pri čemer mora biti takšna gradnja ali poseg v prostor možen v skladu z zakonodajo. 37. čl. ZV-1 predpisuje možne posege na vodna in priobalna zemljišča. Pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice lahko investitor sklene za posege, kot so: vkop in položitev kablovodov, cevovodov, plinovodov, tudi za zračno prečkanje struge ali po mostni konstrukciji, za položitev izpustnih glav ipd.

Vloge za ustanovitev služnosti ni potrebno vlagati, saj se predlog pogodbe pripravi avtomatično v postopku izdaje vodnega soglasja, oziroma ob reševanju vloge za izdajo vodnega soglasja se postopek za sklenitev služnostne pravice prične po uradni dolžnosti (http://www.dv.gov.si/si/delovna_podrocja/urejanje_voda/vodna_soglasja/).

Popolna vloga za ustanovitev služnostne pravice mora vsebovati naslednje sestavine:

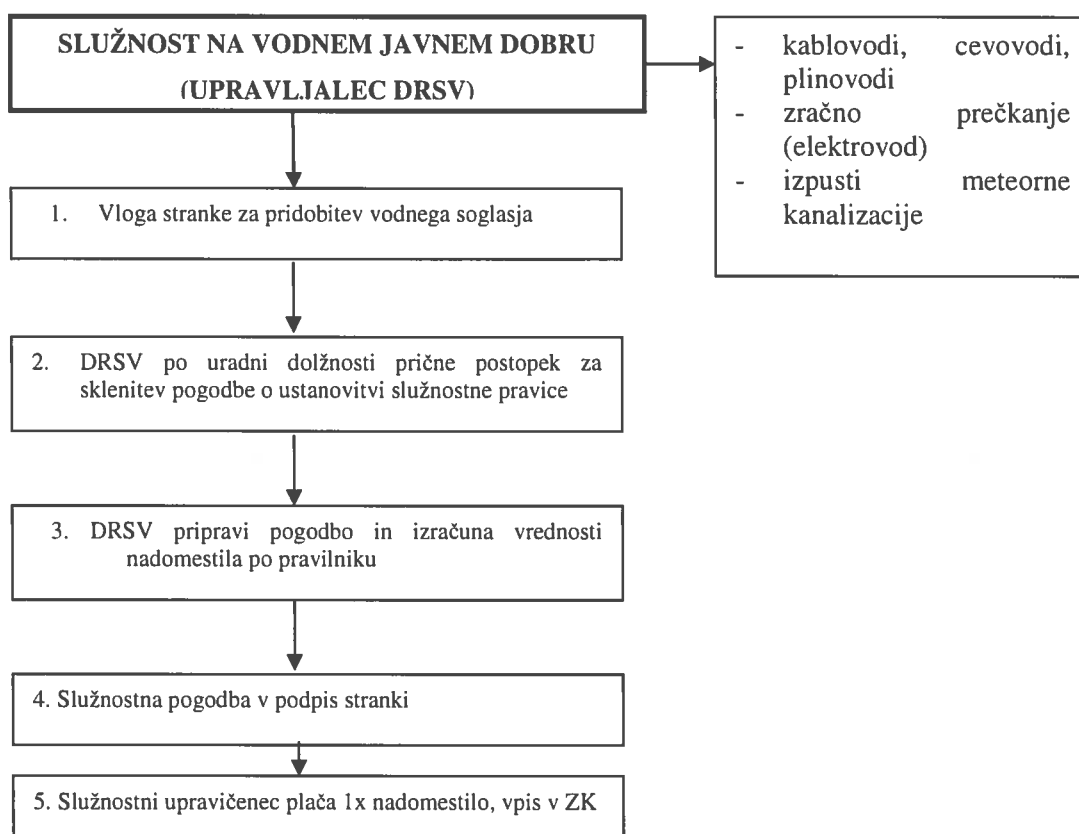
- Podatki upravičenca, investitorja in vlagatelja: ime in priimek (oziroma naziv ali firma pravne osebe), matična in davčna številka, funkcija podpisnika ter kontaktni podatki.
- Navedba parcelne številke in katastrske občine za vodna zemljišča, ki so v lasti Republike Slovenije.
- Točna lokacija posega določena z Gauss-Krügerjevimi koordinatami posega oziroma poligona, tako da je iz njih jasno razvidna lokacija posega na vodnem zemljišču. Priporočljivo je, da se označi celotno območje, ki se bo uporabljalo za namen posega (torej poleg predvidenega objekta

tudi območje potrebno za vzdrževanje in uporabljanje objekta), saj bo investitor pridobil ustrezno pravico omejeno izključno na območje, navedeno v vlogi.

- Površino posega na vodnem zemljišču, ki je omejena z zgoraj navedenimi koordinatami.
- Skice – situacije, kopije načrta parcel z označbami.
- Opis posega.
- Tehnično poročilo oziroma osnovni tehnični opis posega.
- Navedbo projektne dokumentacije (številka, datum, projektant), na podlagi katere bo izveden poseg in ki je tudi predmet vodnega soglasja.
- Informacijo o pogojih gradnje na vodnem ali priobalnem zemljišču, projektne pogoje oz. vodno soglasje. K vlogi je treba priložiti fotokopijo enega izmed navedenih dokumentov, ki ga izda območno pristojni sektor Urada za upravljanje z vodami. Iz teh dokumentov namreč izhaja, da je poseg, za katerega potrebujete pogodbo, sploh dovoljen. V primeru, da se predlaga ustanovitev služnostne pravice za posege, za katere je treba skleniti koncesijsko pogodbo ali pridobiti vodno dovoljenje skladno z določili ZV-1 za izvajanje vodne pravice (izgradnja vodnih objektov), je treba vlogi priložiti še kopijo koncesijske pogodbe ali vodnega dovoljenja.

Preglednica 17: Diagram poteka ustanovitve služnostne pravice na javnem vodnem dobru

Table 17: Flowchart of the establishment of easement on national water asset



Pravica ustanovitve služnostne pravice na javnem vodnem dobru je po zakonu in uredbi o državnem premoženju odplačna. Po ZV- 1 se za ustanovitev stvarne služnosti ne uporabljajo predpisi o razpolaganju z državnim premoženjem, kar pomeni, da določitev vrednosti služnostne pravice ni podvrženo določbi glede obveznosti cenitve premoženja. Določitev vrednosti služnostne pravice na javnem vodnem dobru predpisuje Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti RS. Podrobneje bosta vsebina pravilnika in način izračunavanja s primeri predstavljena v poglavju 7.

Ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v Republiki Sloveniji je torej administrativni način ocenjevanja, ki je za ocenjevanje vrednosti javnega dobra edini način v Sloveniji. Za podrobnejšo obravnavo metodologije in določanja nadomestil za služnostno pravico je potrebno podrobneje opredeliti pojme, ki so ključnega pomena za izračun nadomestila. Zato so v naslednjem poglavju predstavljeni osnovni pojmi, ki jih je definiral Zakon o vodah (ZV-1), kot so: vodno zemljišče, priobalno zemljišče, vodotok I. reda, vodotok II.reda.

6.6 Primerjava načinov določitve vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru

Načini ocenjevanja služnostne pravice na javnem dobru, predvsem pa določitev vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru, se medsebojno razlikujejo in so podvrženi različnim predpisom. Z državnim premoženjem namreč upravljajo različni organi, ki so po zakonodaji upravljalci teh nepremičnin. Tako je za ustanovitev služnostne pravice na javni cesti v lasti države pristojna Direkcija RS za infrastruktura ali Družba za avtoceste v RS d.d., na železniški infrastrukturi družba SŽ – Infrastruktura, d.o.o., medtem ko je za ustanovitev služnostne pravice na vodnih zemljiščih v lasti države pristojna Direkcija RS za vode.

Ena izmed razlik pri oceni vrednosti nadomestila za služnostno pravico na javnem dobru je že v tem, da je različen naročnik cenitve. V primeru gradnje na državni cesti cenitev naroči upravljalec cestne infrastrukture, v primeru posega na železniško infrastrukturo pa cenitev naroči služnostni upravičenec (iz nabora predlaganih cenilcev). V obeh primerih nosi stroške izdelave cenitve služnostni upravičenec. Tudi za poseg na kmetijsko zemljišče naroči cenitev služnostni upravičenec, če pa tega ne naredi, mu upravljalec nadomestilo za služnostno pravico izračuna na podlagi cenika. Le v primeru posega na vodno zemljišče investitor ne potrebuje cenitev cenilca, kar pomeni, da nima stroškov za izdelavo cenitve, temveč upravljalec zemljišča določi investitorju vrednost nadomestila za služnostno pravico na podlagi predpisa. Primerjava med načinom določitve nadomestila oziroma odškodnine zaradi ustanovitve služnostne pravice na javnem dobru po različnih upravljalcih je prikazana v preglednici 18.

Preglednica 18: Primerjava določitve vrednosti služnostne pravice na javnem dobru v lasti države

Table 18: Comparison of valuation of easement on national assets owned by the State

Vrsta zemljišča	Upravljalac	Določitev nadomestila za služnost
javna cesta	Direkcija RS za infrastrukturo	cenitev, ki jo naroči upravljalac
železniška infrastruktura	Slovenske železnice - infrastruktura	cenitev, ki jo naroči služnostni upravičenec
kmetijsko in gozdno zemljišče	Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov	cenitev, če te ni, po ceniku odškodnin oz. nadomestil
občinsko zemljišče	pristojna občina	cenik ali cenitev
vodno zemljišče	Direkcija RS za vode	Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije

Za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru, ko je to seveda zakonsko dopustno, mora stranka sama podati vlogo, razen v primerih posega na vodno in priobalno zemljišče v lasti države. V tem segmentu se je poenostavil postopek, saj stranki ni potrebno več podajati dveh vlog za isto gradnjo k istemu upravljalcu, temveč upravni organ že v postopku izdaje vodnega soglasja ugotovi, ali bo potrebno skleniti tudi pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice. Je pa pri tem pomembno tudi to, da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja pripravljen kvalitetno, z vsemi potrebnimi informacijami in sestavinami.

Iz analiziranega torej sledi, da je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru praviloma prepuščena izkušeni cenilca, razen za tiste izjeme, pri katerih se upošteva sprejeti cenik oziroma Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 35/2011). Glede na to, da je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v nekaterih primerih izrazito visoka, smo v nadaljevanju preučili pravne predpise s področja urejanja voda in na konkretnih primerih izračunali vrednost nadomestila ter jo primerjali z obremenitvijo tega zemljišča, saj je lahko le na ta način vrednost nadomestila utemeljena in ustrezna.

7 OCENJEVANJE VREDNOSTI NADOMESTILA ZASLUŽNOST NA JAVNEM VODNEM DOBRU

Primerov iz slovenske cenilske prakse, v katerih bi bilo določeno nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države, praktično ni, saj se pred uveljavitvijo Pravilnika o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 35/2011) ustanovitev služnosti ni izvajala odplačno. Šele leta 2011 se je služnostna pravica pričela ustanavljati odplačno in z izračunavanjem nadomestil so se pokazale nekatere anomalije predpisa, saj so pri določenih objektih javne infrastrukture vrednosti nadomestil precej višje kot je na primer ocenjena vrednost celotnega služječega zemljišča po množičnem vrednotenju nepremičnin v Republiki Sloveniji.

7.1 Vodno in priobalno zemljišče po Zakonu o vodah

Vodno zemljišče je po Zakonu o vodah (Ur. l. RS, št. 67/2002 in spremembe, v nadaljevanju: ZV-1) zemljišče, kjer je voda stalno ali občasno prisotna. Priobalno zemljišče pa je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 1. reda 15,0 m od meje vodnega zemljišča, na vodah 2. reda pa 5,0 m od meje vodnega zemljišča.

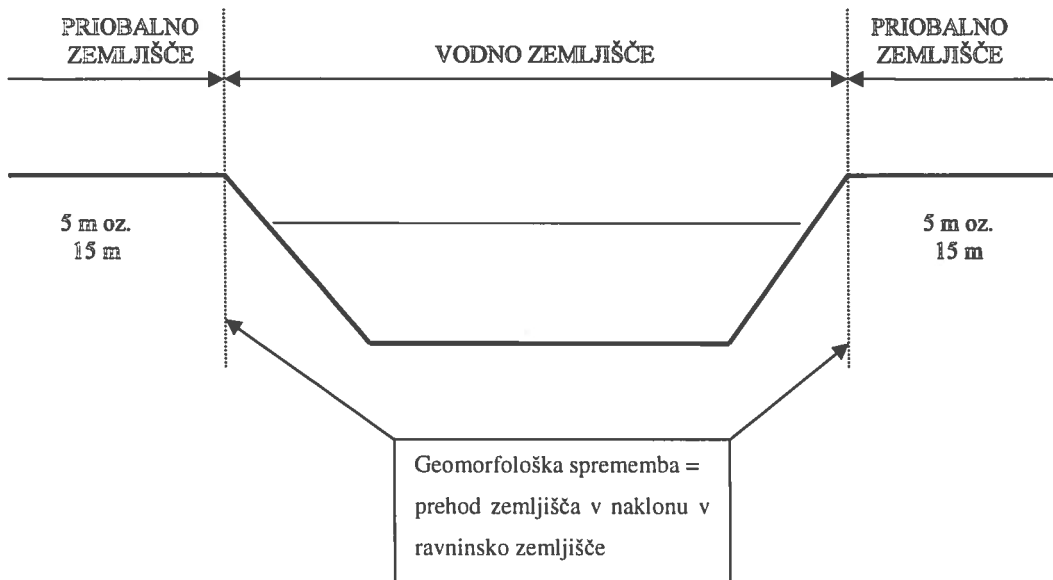
Vode 1. reda so: Jadransko morje, Blejsko jezero, Bohinjsko jezero, Cerkniško jezero, Sava Dolinka, Sava Bohinjka, Sava, Tržiška Bistrica, Kokra, Sora, Kamniška Bistrica, Ljubljanska, Savinja, Mirna na Dolenjskem, Krka, Sotla, Kolpa, Drava, Meža z Mislinjo, Dravinja, Pesnica, Mura, Ledava, Ščavnica, Rižana, Reka, Soča, Idrijca, Vipava, Dragonja, Mirna, Nadiža, Idrija, Paka in ostale celinske vode, ki tvorijo ali prečkajo državno mejo.

Ostali vodotoki, ki niso navedeni pod vode 1. reda, sodijo med vode 2. reda.

Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča tekočih voda (Ur. l. RS, št. 129/2006) predpisuje podrobnejši način določanja meje vodnega zemljišča tekočih voda. Mejo vodnega zemljišča se tako določa na podlagi:

- ugotovitve geomorfološke spremembe,
- upoštevanja meje vodnega zemljišča na nasprotnem bregu,
- dodatnih raziskav strugotvornih procesov vodotoka,
- nestabilnosti brežin struge,
- izrazite strmosti brežin struge,
- obstoječe parcele z vrsto rabe vodotok.

Zgoraj navedena določila se uporabljajo predvsem na vodotokih, ki tečejo v naravnih strugah (torej niso bila v preteklosti urejevana), hkrati pa je to tudi osnova za določanje vodnega zemljišča na urejenih vodotokih. Tako velja, da se meja vodnega zemljišča na urejenem vodotoku, kjer se nahaja objekt vodne infrastrukture ali drug vodni objekt, naprava ali ureditev, določi na zunanjem robu tlorisnih gabaritov celotnega objekta, naprave ali ureditve.



Slika 4: Shematski prikaz prečnega prereza vodotoka z mejo vodnega in priobalnega zemljišča

Picture 4: A schematic display of the watercourse cross-section with water and coastal area Border

V primeru, da gre za zaprte profile urejenih vodotokov (zacevitve, prekritja), se meja vodnega zemljišča določi najmanj z zunanjimi tlorisnimi gabariti celotnega objekta. V primeru, da se meja vodnega zemljišča na obeh bregovih vzdolž vodotoka v celoti nahaja znotraj parcele z vrsto rabe vodotok, ki je evidentirana v zemljiškem katastru, se za mejo vodnega zemljišča prevzame meje parcele iz zemljiškega katastra.

7.2 Lastništvo vodnih in priobalnih zemljišč

Na podlagi 11. člena ZV-1 je lahko vodno zemljišče v lasti osebe zasebnega ali javnega prava. Vodno zemljišče v lasti države ni v pravnem prometu. V primeru, ko je pa vodno zemljišče v lasti fizične osebe, pa je država predkupni upravičenec pri prodaji vodnega zemljišča. Ravno tako je država prva predkupna upravičenka na priobalnem zemljišču.

V strugah vodotokov se odvijajo dinamični procesi (erodiranje, poglobljanje), ki so pogosto vzrok za spreminjanje struge ali poplavljanje. V Sloveniji se velikokrat srečujemo z dejstvom, da je vodotok v daljni in bližnji preteklosti zapustil osnovno strugo, oziroma le delno spremenil svoj tok. S tem se je vodno zemljišče tega vodotoka spremenilo, medtem pa so zemljiške parcele v javnih evidencah ostale

enake. To pomeni, da prihaja do odstopanj, oziroma da potok ne teče več po zemljišču, ki je v zemljiškem katastru evidentirano kot vodno zemljišče, temveč teče po zemljišču, ki pred tem ni imelo statusa vodnega zemljišča. Problem se pojavi takrat, ko se vodno zemljišče ustvari na parceli v lasti fizične osebe. V praksi prihaja do treh različnih situacij v povezavi z vodnim zemljiščem in zemljiškim katastrom ter zemljiško knjigo, in sicer ločimo:

- parcela v ZK evidentirana kot javno vodno dobro, po njej dejansko teče vodotok,
- parcela v ZK ni evidentirana kot javno vodno dobro, po njej pa teče vodotok,
- parcela v ZK evidentirana kot javno vodno dobro, v naravi po tem zemljišču ne teče vodotok.

Takšni pojavi so na območju naše države precej pogosti, zato je ZV-1 določil, da je potrebno do 10. 8. 2012 vzpostaviti evidenco vodnih zemljišč, kar pomeni popis dejanskega stanja in uskladitev knjižnega stanja z dejanskim stanjem, kar pa do danes še ni vzpostavljeno. Po informacijah Ministrstva za okolje in prostor je bil v letu 2015 izveden masovni zajem hidrografije in vodnih zemljišč, projekt pa naj bi bil dokončan do 30. 6. 2016.

Takratno Ministrstvo za kmetijstvo in okolje je pripravljalo dve ločeni evidenci dejanske rabe: evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč ter sloj dejanske rabe – vodno zemljišče (testni zajem za 10 % Slovenije). Na podlagi podatkov iz zemljiškega katastra, evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki se jo vodi od leta 2000, ter na podlagi evidence vodnih zemljišč testnega zajema je bila izdelana analiza po vrsti lastništva parcel. Rezultati analize so bili predstavljeni v članku Dejanska raba vodnih zemljišč in zemljiški kataster (Mivšek, Pegan Žvokelj, Kete, Globokar, 2012) in so povzeti v nadaljevanju.

Analiza je pokazala, da je bilo junija 2012 po podatkih zemljiškega katastra 5.487.281 parcel. Od tega jih je bilo evidentiranih 40.391 z vrsto rabe vodotok, jezero, ribnik ali močvirje – kar pomeni 0,74 % vseh parcel. Analiza lastništva teh parcel je pokazala, da jih je 70 % v lasti države, 7 % v lasti občin, 6 % v lasti pravnih oseb in 17 % v lasti fizičnih oseb.

Struktura oziroma delež lastništva vodnih zemljišč pa se bistveno spremeni v primeru analize lastništva tistih parcel, ki se nahajajo pod ploskvami dejanske rabe vodno zemljišče (testni zajem za 10% površine Slovenije). V tem primeru je bilo evidentiranih 41.228 parcel, ki deloma ali v celoti ležijo pod ploskvami dejanske rabe – vodno zemljišče. Analiza je pokazala (Mivšek, Pegan Žvokelj, Kete, Globokar, 2012), da je v tem primeru le še 29 % parcel v lasti države, medtem ko je v lasti fizičnih oseb kar 52 % parcel. 8 % parcel jih je v lasti občin in 9 % v lasti pravnih oseb, 2 % parcel pa je v mešanem lastništvu (država, občine, fizične in pravne osebe).

7.3 Omejitev posegov na vodnih in priobalnih zemljiščih

Ne glede na to, ali je vodno in priobalno zemljišče v lasti osebe zasebnega prava ali v lasti osebe javnega prava, so na podlagi 37. čl. ZV-1 na vseh vodnih in priobalnih zemljiščih prepovedani vsi posegi v prostor, razen za:

- gradnjo objektov javne infrastrukture,
- gradnjo objektov grajenega javnega dobra,
- ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
- ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
- gradnjo objektov, potrebnih za rabo vode, zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
- gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem,
- gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

Poleg omejitev glede posegov v prostor mora lastnik vodnega in priobalnega zemljišča tudi dovoliti izvajalcu javne službe izvajanje del ter omogočiti neškodljiv dostop na to zemljišče. Pri tem lastnik zemljišča, zaradi zgoraj navedenih omejitev, nima pravice do odškodnine, razen za navadno škodo, ki jo izvajalcu javne službe ni uspelo odpraviti (odprava škode po opravljenih delih).

7.4 Izračun nadomestila za služnostno pravico na javnem vodnem dobru po Pravilniku o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije

Poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču v upravljanju ministrstva se lahko izvede na podlagi pridobljene služnostne ali stavbne pravice. Služnostna pravica se podeli proti plačilu. Deveti odstavek 21. čl. ZV-1 določa, da se za ustanovitev stvarne služnosti na vodnih ali priobalnih zemljiščih v upravljanju ministrstva, pristojnega za vode, ne uporabljajo predpisi o razpolaganju z državnim premoženjem. Iz navedenega sledi, da obremenjevanje vodnih in priobalnih zemljišč s služnostno pravico ni podvrženo določbi glede obveznosti cenitve premoženja, določeni v 16. čl. ZV-1.

Leta 2011 je bil sprejet Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 35/2011). V tem pravilniku je opisana metodologija za določanje višine nadomestila za pridobitev služnosti, ki ga mora plačati služnostni upravičenec služnostnemu zavezancu za izvajanje posega, ki je predmet služnosti.

Višina nadomestila se izračuna po naslednji enačbi:

$$N = P(m)^2 \times TV \left(\frac{\text{EUR}}{m^2} \right) \times F_{vrsta} \times F_{režim} \times F_{vpliv} \times F_{emisija} \times F_{čas} \quad (10)$$

Pri čemer je:

N	...	višina nadomestila izražena v EUR
P	...	površina vplivnega območja posega, izražena v m ²
TV	...	temeljna vrednost služkečega zemljišča
Fvrsta	...	faktor vrste služkečega zemljišča
Frežim	...	faktor vpliva posega na vodni režim
Fvpliv	...	faktor vpliva posega na služkeče zemljišče
Femisija	...	faktor emisije v vode
Fčas	...	faktor trajanja služnosti

Tako določena odmera nadomestila velja za dobo 30 let (www.dv.gov.si/Pojasnilo_o_dolocitvi_vrste_pogodbe_za_sluznost.pdf).

Temeljna vrednost služkečega zemljišča (TV) je tržna vrednost kmetijskega zemljišča glede na lokacijo zemljišča. Temeljna vrednost se določi v skladu s cenami nepremičnin, ki jih na podlagi predpisa, ki ureja način izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin, objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije na svoji spletni strani, in sicer za zadnje objavljeno obdobje, izraženo v €/m². Faktor vrste služkečega zemljišča je 2,00, če je služkeče zemljišče vodno zemljišče, oziroma znaša faktor 1,50, če je služkeče zemljišče priobalno zemljišče. Faktor vpliva posega na vodni režim se določi glede na vrsto in način posega na služkeče zemljišče in je določen v prilogi Pravilnika o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 35/2011)- tabela 2 ter prikazan v preglednici 20. Faktorji vpliva posega na vodni režim znašajo od 1,00 do 3,00.

Če je površina posega večja od površine vplivnega območja (P), določene v preglednici 19, se šteje, da je površina vplivnega območja (P) enaka površini posega.

Preglednica 19: Določitev vplivnega območja posega (P) – po Pravilniku o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 35/2011)

Table 19: Definition of the area of interference (P) – according to the Rules on the methodology for determining compensations for easements on water and waterside land owned by the Republic of Slovenia (Official Gazette RS, no. 35/2011)

Vrsta posega	Obseg, dimenzija	Površina vplivnega območja
Elektroenergetska omrežja	Nadzemni večsistemski daljnovod nazivne napetosti 220kV - 400kV	25 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
	Podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 220kV - 400kV	10 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
	Nadzemni večsistemski daljnovod nazivne napetosti 35kV - 110kV	15 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
	Podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 35kV - 110kV	3 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
	Nadzemni večsistemski daljnovod nazivne napetosti 1kV - 20kV	10 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
	Podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 1kV - 20kV	2 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
	Nadzemni vod nazivne napetosti 0kV - 1kV	1,5 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
	Podzemni vod nazivne napetosti 0kV - 1kV	1 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda
Plinovodna omrežja, naftovodna omrežja	do vključno DN 900	5 m na vsako stran od osi voda
	nad DN 900	10 m na vsako stran od osi voda
Gospodarska javna infrastruktura	Vodovodi, kanalizacije, toplovodi, vročevodi, telekomunikacijski vodi vključno s kabelskim razdelilnim sistemom ipd.	3 m na vsako stran od osi voda
Manjši točkovni elementi (vodni izpusti ipd.)		vsaj 3 m
Drugi posegi		Tekočemu metru posega se pripiše 6 m vplivnega območja oz. 3 m od osi na vsako stran.

Preglednica 20: Faktor vpliva posega na vodni režim ($F_{\text{režim}}$) – po Pravilniku o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur.l. RS, št. 35/2011)

Table 20: Factor of interference with the water regime (F_{regime}) – according to the Rules on the methodology for determining compensations for easements on water and waterside land owned by the Republic of Slovenia (Official Gazette RS, no. 35/2011)

Smer prečenja		Frežim
Prečno	vodeno podvrtavanje	2,00
	iztočna glava	2,00
	razkopavanje dna	3,00
	po obstoječem premostitvenem objektu	1,00
	zračno prečenje	1,00
Vzdolžno	vodeno podvrtavanje	2,50
	razkopavanje dna	2,50
	zračno prečenje	1,00
	drugi posegi	1,00

Faktor vpliva posega na služeče zemljišče znaša 2,00, če je služeče zemljišče vodno ali priobalno zemljišče vode 1. reda, oziroma znaša 1,50, če je služeče zemljišče vodno ali priobalno zemljišče vode 2. reda. Faktor emisije v vode znaša 2,00 za izvedbo izpusta padavinske odpadne vode, 3,00 za izvedbo izpusta komunalne ali industrijske odpadne vode oziroma 1,00 za druge posege. Faktor trajanja služnosti znaša 0,30 za služnost do enega leta, oziroma 1,00 za služnosti daljše od enega leta. Ne glede na izračun je najnižja vrednost nadomestila 10,00 EUR.

Glede na to, da v Sloveniji ne razpolagamo s podatki o oceni vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice, ki bi bile izdelane s strani cenilcev po njihovi strokovni presoji, ne moremo primerjati vrednosti nadomestil za služnost, ki bi bile izdelane po cenilski praksi in vrednosti nadomestil, izračunanih po Pravilniku. Zato smo preverili, kakšna je praksa ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem vodnem dobru v Angliji in na Hrvaškem.

7.5 Ocena vrednosti služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v Angliji

Na spletnih straneh angleške državne agencije "British Waterways Board" (www.voa.gov.uk) so bila objavljena navodila za določitev odškodnin za posege na zemljišča, med drugim tudi za izračun nadomestila oziroma odškodnine za ustanovitev služnostne pravice za gradnjo mostov in cevovodov, ki prečkajo plovne poti. Navedena državna institucija ima pristojnosti v Angliji, Škotski in Walsu za veliko večino vodnih kanalov in tudi nekaterih rek. V navodilih podajajo preglednico za izračun

nadomestila za ustanovitev služnostne pravice za gradnjo mostov na vodnih zemljiščih, kot je prikazano v spodnji preglednici, ki jo pri oceni višine nadomestila uporabljajo vladne službe.

Preglednica 21: Vrednost nadomestila za gradnjo mostu na plovnih poteh v Angliji, v angleških merskih in denarnih enotah (www.voa.gov.uk)

Table 21: Compensation amount for bridge construction on waterways in England, in English units of measurement and currency (www.voa.gov.uk)

Tip vodne poti	Širina vodne poti	Odškodnina za mostove, široke do 60'	Odškodnina za mostove, široke nad 60' - za vsakih 20'
komercialna	do 40'	£750	£230
komercialna	nad 40'	£1500	£460
plovna & druga raba	do 40'	£375	£115
plovna & druga raba	nad 40'	£750	£230

Za lažjo primerjavo so angleške merske in denarne enote pretvorjene v slovenske merske in denarne enote. Pri tem je upoštevan menjalni tečaj na dan 22. 3. 2016, ko je veljalo, da je 1 GBP = 1,27 € (www.valute.si). Pri dolžinskih enotah so upoštevana naslednja razmerja:

1' (fit) = 30,48 cm,

1" (cola) = 2,54 cm.

Preglednica 22: Vrednost nadomestila za gradnjo mostu na plovnih poteh v Angliji, v slovenskih merskih in denarnih enotah (www.voa.gov.uk)

Table 22: Compensation amount for bridge construction on waterways in England, in Slovenian units of measurement and currency (www.voa.gov.uk)

Tip vodne poti	Širina vodne poti	Odškodnina za mostove, široke do 18 m	Odškodnina za mostove, široke nad 18 m - za vsakih nadaljnjih 6 m
komercialna	do 12 m	952 €	292 €
komercialna	nad 12 m	1.904 €	584 €
plovna & druga raba	do 12 m	476 €	146 €
plovna & druga raba	nad 12 m	952 €	292 €

Širina plovne poti, uporabljene v zgornji preglednici, pomeni razdaljo med obstoječimi brežinami z dodatnim upoštevanjem širine poti ob brežini do največ treh metrov. V primeru širjenja obstoječega

mostu bo nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice izračunano, kot da se gradi nov most v celotni širini, nakar se izračuna sorazmerni delež na novo zgrajenega mostu (dodatne širine mostu). Ne glede na zneske, prikazane v preglednici, znaša najmanjše plačilo oziroma nadomestilo za ustanovitev služnostne pravice za gradnjo mostu £ 375 (cca 476 € po tečaju na dan 22. 3. 2016).

Za izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnem zemljišču za gradnjo brvi se upošteva polovične vrednosti, navedene v preglednici 21.

Za izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice za gradnjo cevovodov pod plovnimi potmi je potrebno upoštevati naslednja določila:

- enotno plačilo znaša £ 275 (350 €) in velja za cevi do premera 12" (30 cm), pri čemer dolžina prečkanja ne sme presegati 100' (30 m);
- enotno plačilo se poveča za 25 % za vsakih nadaljnjih 12" (30 cm) premera cevi;
- plačilo za cevovode daljše od 100' (30 m) se poveča sorazmerno z upoštevanjem 25 % od enotnega plačila;
- plačilo za jaške znaša £ 55 (70 €);
- za vse ostale izjemne in neobičajne primere se odloča posamično, z obravnavo in preučitvijo vsakega primera posebej.

V angleškem primeru gre torej za administrativni izračun vrednosti nadomestila in v primerjavi z našim načinom izračuna vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice, za enostavnejši način, ki ga prav tako izvedejo državne institucije.

7.6 Ocena vrednosti služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih na Hrvaškem

V Republiki Hrvaški je bil leta 2009 sprejet Zakon o vodah (Zakon o vodama; NN 53/2009), ki v 28. členu govori o gradnji in služnostni pravici na javnih nepremičninah. "Odluka o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru (NN 89/2010)" določa višino nadomestila za služnost na vodnih zemljiščih v lasti države, ki je v primerjavi z našo zakonodajo bistveno poenostavljena. Tako je za izračun nadomestila za služnost potrebno upoštevati naslednje vrednosti oziroma cene:

A. Gradnja komunalnih vodov

- vodovod, kanalizacija: 20 kn/m² (2,65 €/m²)
- kabelska kanalizacija: 100 kn/m² (13,27 €/m²)
- plinovod, toplovod, vročevod: 40 kn/m² (5,31 €/m²)
- elektro kabelska kanalizacija: 30 kn/m² (3,98 €/m²)

B. Gradnja poti

- Zagreb in zaščiteno obalno območje morja: 100 kn/m² (13,27 €/m²)
- ostala območja: 50 kn/m² (6,64 €/m²)

Tudi iz hrvaškega primera je razvidno, da je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice ovrednoteno administrativno in s strani državnih organov.

Primerjava domačega predpisa in prakse v Angliji in na Hrvaškem kaže na to, da administrativni način določanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem vodnem dobru ni slovenska izjema, ampak praksa tudi v tujini. Sam izračun vrednosti nadomestila je v tujini bolj poenostavljen od našega predpisa. Po angleških navodilih se upošteva enotna cena za gradnjo vseh tipov cevovodov pod plovnimi potmi. Po hrvaškem predpisu so cene za izračun nadomestila za služnost gradnje komunalnih vodov različne za štiri skupine komunalnih vodov. Cena je najnižja za gradnjo vodovoda in kanalizacije, sledi elektro kabelska kanalizacija, potem plinovod, toplovod in vročevod. Daleč najvišjo ceno dosega gradnja kabelske kanalizacije, ki je kar 5-krat višja od najnižje cene za poseg na vodno zemljišče. Če to primerjamo s slovenskim Pravilnikom ugotovimo, da so v njem objekti gospodarske javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, toplovod, vročevod, telekomunikacijski vodi) uvrščeni v isto skupino, kar pomeni enako vrednost nadomestila za te tipe gospodarske javne infrastrukture. V obeh primerih iz tujine ugotavljamo, da se ne ukvarjajo z vrednostjo (vodnega) zemljišča, kar je v splošni praksi vrednotenja sicer osnova za izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice.

8 IZHODIŠČA MODELA ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NADOMESTILA ZA USTANOVITEV SLUŽNOSTNE PRAVICE NA VODNEM IN PRIOBALNEM ZEMLJIŠČU V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE

Za postavitev izhodišč modela za ocenjevanje vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti Republike Slovenije smo obravnavali posamezne karakteristične primere ustanovitve služnostne pravice na vodnem in priobalnem zemljišču ter primerjali vrednosti nadomestil, izračunanih po Pravilniku, za vsak posamezen primer javne infrastrukture. V nadaljevanju smo izračunane vrednosti nadomestil za posamezno vrsto javne infrastrukture primerjali z vrednostjo dodatnih stroškov, ki predstavljajo stroške za izgradnjo obrežnega zavarovanja oziroma zavarovanja dna struge zaradi služnosti. Pri izračunu dodatnih stroškov smo upoštevali stroške, ki jih pokriva država in nastanejo kot posledica izvajanja služnosti na vodnem zemljišču. Za takšno primerjavo smo se odločili zato, ker vodna zemljišča niso v pravnem prometu in posledično ne razpolagamo s tržnimi podatki o vrednosti teh zemljišč in vplivu služnostne pravice na to vrednost.

Dodatni stroški, ki jih krije država in nastanejo kot posledica izvajanja služnosti na vodnem zemljišču v lasti države, se pojavijo takrat, ko se zaradi erozijskih procesov v strugi vodotoka spremeni stabilnost struge tako, da je zaradi tega ogrožena javna infrastruktura. To pomeni, da lahko v primeru izrazite erozije brežin ali dna struge močan tok vode pretrga komunalne vode. Takšno spremenjeno stanje na vodotoku razumemo kot škodo na vodotoku, ki jo ocenjujemo v skladu s predpisi. Za odpravo posledic takšne škode so torej potrebna dodatna dela, kot je na primer zavarovanje brežine struge ali stabilizacija dna struge, vrednost teh del pa opredelimo kot dodatne stroške zaradi služnosti.

Škoda se ugotavlja in ocenjuje v skladu s 3. čl. Uredbe o metodologiji za ocenjevanje škode (Ur. l. RS, št. 67/03, 79/04, 33/05, 81/06 in 68/08) po naslednjih škodnih skupinah: zemljišča, objekti, osnovna in obratna sredstva, kulturne dobrine, izpad prihodkov v gospodarstvu in drugo. Škoda na zemljišču se ugotavlja v višini vrednosti del, potrebnih za vzpostavitev zemljišča v stanje pred nesrečo in na vseh izboljšavah, ki so bile opravljene za doseganje koristnejše, varnejše in funkcionalnejše izrabe zemljišča. Izboljšave na zemljiščih so, med drugim, tudi ureditvena dela, odvajanje zalednih voda, varstvo pred erozijo in plazenjem. Škoda na vodotokih, regulacijah in podobnih ureditvah obsega, v skladu z 39. čl. Uredbe o metodologiji za ocenjevanje škode (Ur. l. RS, št. 67/03, 79/04, 33/05, 81/06 in 68/08), stroške za vzpostavitev vodnega režima pred nesrečo brez stroškov izboljšav ter oceno stroškov za odpravo posledic škodljivega delovanja ogroženih območij v skladu s predpisi o vodah. Škoda na vodotokih obsega škodo na vzdolžnih objektih, prečnih objektih ter erozijskih površinah in naplavinah. Vzdolžni objekti so obrežni zidovi, kamnite zložbe, nizke in visoke poplete. Prečni objekti pa so pragovi, jezbece, pregrade in drče iz kamna, betona, kašt, lesenih kašt, žičnih

košar ali lesa. Škoda na vodotokih, regulacijah in drugih ureditvah se oceni na podlagi cen, predpisanih za obračunavanje del v javni službi pri urejanju voda. Posamezni načini izračuna škode v naših primerih so podrobneje opisani v poglavju 8.1.

Predpostavili smo torej, da finančna sredstva zagotovi država oziroma upravljalec, saj je eden izmed ciljev upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči tudi zagotavljanje varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar se nanaša na varstvo pred poplavami, površinsko, globinsko in bočno erozijo celinskih voda. Tudi praksa kaže na to, da ko v primeru visokih vod in poplav pride do škode na vodotokih, se le-ta popiše, oceni njena vrednost ter tudi odpravi v skladu z razpoložljivimi finančnimi sredstvi, ki jih zagotovi država. Še posebej visoko prioriteto odprave posledic škode na vodotokih imajo tisti odseki vodotokov, kjer je ogrožena javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektrovod, plinovod), s katero se zagotavlja oskrbo prebivalcev.

Zato smo z našim modelom primerjali vrednost nadomestila za služnost na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države zaradi gradnje različnih vrst javne infrastrukture z dodatnimi stroški, potrebnimi za zavarovanje in stabilizacijo struge, ki nastanejo zaradi izvajanja služnosti, ter na takšen način skušali utemeljiti ustrezno oziroma neustrezno vrednost nadomestila za služnost po obstoječem pravilniku.

Primerjava med vrednostjo nadomestila za služnost in dodatnim stroški izhaja tudi iz dejstva, da so erozijski procesi v vodotokih stalno prisotni, ob večji količini padavin in višjemu vodostaju v strugi pa so le-ti procesi še izrazitejši. Priča smo vse pogostejšim ujmam in izrednim razmeram, kot so ekstremni hidrološki pojavi (poplave leta 2010, 2012), katerih posledice so vidne tudi na vodotokih, kjer je zaznati poglobljanje strug, odnašanje brežin in poškodbe na objektih vodne infrastrukture (obrežna zavarovanja).



9. 8. 2009

5. 9. 2012

Slika 5: Primerjava desne brežine reke Save v Šentjakobu dne 9. 8. 2009 in 5. 9. 2012 (Google Earth)

Picture 5: Comparison of the right embankment of Sava River in Šentjakob on 9 August 2009 and 5 September 2012 (Google Earth)



9. 8. 2009

5. 9. 2012

Slika 6: Primerjava leve brežine reke Save v Šentjakobu dne 9. 8. 2009 in 5. 9. 2012 (Google Earth)
Picture 6: Comparison of the left embankment of Sava River in Šentjakob on 9 August 2009 and 5 September 2012 (Google Earth)

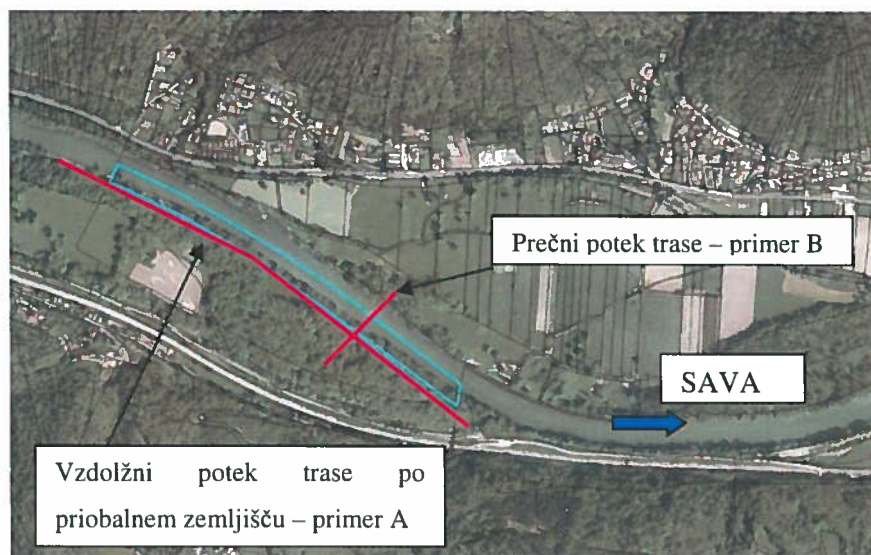
Za primer so na zgornjih slikah prikazane posledice delovanja visokih vod reke Save, in sicer na dveh odsekih struge Save, na katerih je isto območje struge reke Save prikazano v dveh časovnih obdobjih. Na sliki št. 5 je razvidno, da se je stanje desne brežine reke Save v treh letih močno poslabšalo s stališča stabilnosti struge. Obstoječa zajeda se je podaljšala za približno 200 m, globina zajede pa se je povečala za približno 30 m. Na sliki št. 6 je opaziti nastanek zelo velike zajede na levem bregu reke Save, ki je nastala po visokih leta 2010 in se je do leta 2012 samo še povečevala in je dolga približno 400 m, globina zajede pa je vsaj 25 m.

Za naš model sta izbrani dve zemljišči, ki v naravi predstavljata vodno in priobalno zemljišče in sta v lasti države. Prvo zemljišče je vodotok I. reda (reka Sava), drugo zemljišče pa vodotok II. reda (potok Medija). V nadaljevanju so podrobneje opisani in prikazani štiri hipotetični primeri poteka trase javne infrastrukture – A, B, C in D. Trasa javne infrastrukture pod oznako "A" poteka po priobalnem zemljišču reke Save, torej vzporedno s strugo. Traso poteka javne infrastrukture prečno čez reko Savo poimenujemo trasa "B". V primeru, ko predpostavimo potek trase javne infrastrukture po priobalnem zemljišču potoka Medija, torej vzporedno s strugo potoka, le-to označimo s "C". Trasa javne infrastrukture pod oznako "D" poteka prečno čez potok Medija. Na vsaki od štirih opisanih tras javne infrastrukture predpostavimo gradnjo štirih različnih vrst infrastrukturnih objektov.

Nabor infrastrukturnih objektov je temeljil na dejansko najbolj pogosti gradnji takšnih objektov na vodnih in priobalnih zemljiščih. Izbrani so bili naslednji karakteristični infrastrukturni objekti:

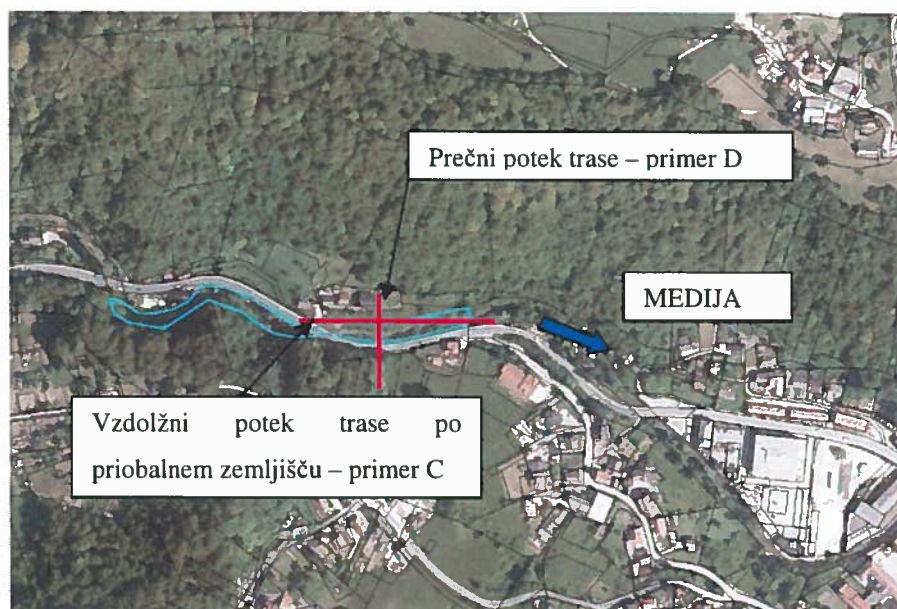
- gradnja plinovodnega omrežja, do vključno DN 900;
- gradnja podzemnega kableskega sistema nazivne napetosti 1 kV – 20 kV;

- gradnja gospodarske javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, toplovod, vročevod, telekomunikacijski vodi);
- gradnja nadzemnega večsistemskega daljnovoda nazivne napetosti 1 kV – 20 kV.



Slika 7: Vodno in priobalno zemljišče reke Save - parc. št. 582 k.o. (1769) Laze (Atlas okolja)

Picture 7: Water and waterside land of the Sava River – parcel no. 582 c.c. (1769) Laze (Environment Atlas)



Slika 8: Vodno in priobalno zemljišče reke Medija - parc. št. 770/10 k.o. (1884) Loke pri Zagorju (Atlas okolja)

Picture 8: Water and waterside land of the Medija River – parcel no. 770/10 c.c. (1884) Loke pri Zagorju (Environment Atlas)

Trasa javne infrastrukture je enaka pravici poteka služnosti, za katero je potrebno izračunati vrednost nadomestila za služnost. Za vsak posameznem primer javne infrastrukture je izračunana vrednost nadomestila za izvedbo služnostne pravice po Pravilniku, zato za izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice upoštevam enačbo 10, navedeno v poglavju 7.4.

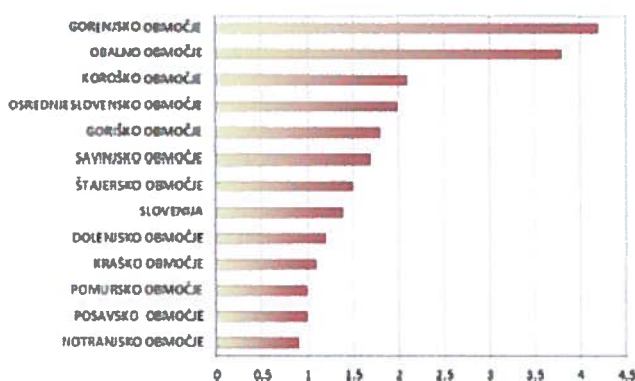
Podatke o velikosti služne nepremičnine povzamemo iz javnih evidenc (GURS), vrednost zemljišča pa na način, kot je opisan v nadaljevanju. Zgolj informativno smo pri vsakem posameznem primeru povzeli vrednost zemljišča, ki je bila določena na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin.

8.1 Izračun vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice in ocena dodatnih stroškov za zavarovanje struge

V skladu s Pravilnikom o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 35/11, 18/13, 59/14 in 56/15 – ZV-1E) se prevzame, da se temeljna vrednost služnega zemljišča določi v skladu s cenami nepremičnin, ki jih na podlagi predpisa, ki ureja način izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin, objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije na svoji spletni strani, in sicer za zadnje objavljeno obdobje, izraženo v €/m².

Preglednica 23: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2015 (www.trgnepremičnin.si)

Table 23: Average prices of agricultural lands (in €/m²) and number of sales taken into account by regional analytical areas in 2015 (www.trgnepremičnin.si)



V obravnavani analizi upoštevamo vrednost kvadratnega metra kmetijskega zemljišča v osrednji slovenski regiji, navedenega v Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015

(www.trgnepremičnin.si) in je 2 €/m². Obe obravnavani vodni zemljišči (Sava in Medija) se namreč nahajata v osrednjem slovenskem območju.

Oceno dodatnih stroškov zaradi služnosti, ki pomenijo stroške za izvedbo zavarovanja brežin in dna struge, določimo na podlagi cen, predpisanih za obračunavanje del v javni službi pri urejanju voda, kar pomeni, da je potrebno upoštevati cene, ki so določene z Odlokom o cenah za obračunavanje del in nalog vodnogospodarske javne službe (Ur. l. RS, št. 57/97, 38/99 in 20/02). V tem odloku so predpisane vrednosti urnih postavk za delavce in gradbeno mehanizacijo ter transport, medtem ko se popis del in s tem izračun vrednosti posamezne postavke določi s standardiziranimi popisi in normativi za vodnogospodarska dela (Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije, PS Hidragea, Maribor, februar 1989). Ob upoštevanju teh določil se pri izračunu stroška gradnje zavarovanj upošteva vrednosti, prikazane v preglednici št. 24.

Preglednica 24: Strošek zavarovanja brežin in dna struge vodotoka zaradi služnosti

Table 24: Cost of protecting watercourse embankments and bed because of easement

Način izvedbe	Strošek gradnje
zavarovanje brežine - suha zložba; lomljenec v suho	70 €/m ³
zavarovanje brežine - kamnita zložba v betonu	120 €/m ³
zavarovanje brežine - armiranobetonski zid	150 €/m ³
utrđitev dna s pragom - lomljenec v suho	70 €/m ³
utrđitev dna s pragom - lomljenec v betonu	120 €/m ³

Glede na to, da je podatek za strošek gradnje v €/m³, je bilo potrebno oceniti tudi potrebne količine takšnega zavarovanja. Podatki za izvedbo zavarovanja brežine in dna struge so privzeti iz splošne vodnogospodarske prakse in projektov, ki so bili izdelani za namen gradnje tovrstne vodne infrastrukture.

Podatke o načinu zavarovanja brežine in izvedbo talnih pragov na reki Savi smo povzeli iz projekta "Sanacija leve brežine Save v Šentjakobu pod AC mostom", št. projekta P – 490/11, avgust 2011, ki ga je izdelalo podjetje Hidrotehnik d.d., Ljubljana. Zavarovanje leve brežine reke Save na odseku pod avtocestnim mostom v Šentjakobu je po projektu predvideno na način, da se zavarovanje izvede v naklonu 1 : 1,5. V peti brežine se vgradi lomljenec večjih dimenzij, medtem ko se sama brežina zavaruje z lomljencem dimenzij 100 cm – 140 cm v suho (poraba materiala 17 m³/m'). Prazen prostor med posameznimi kamni se zapolni tako, da se zaklini lomljenec manjših dimenzij. Na vrhu zložbe iz

lomljenca v suho se prelivni rob izvede iz lomljenca v betonu (poraba materiala $3 \text{ m}^3/\text{m}'$). Namen takšne izvedbe je, da ostane brežina stabilna tudi v primeru, ko pride do prestopanja bregov in poplavljanja okoliškega terena. Za zavarovanje dna se upošteva izvedba talnih pragov iz lomljenca v betonu, globine 2 m in širine 1 m. Način zavarovanja brežine reke Save in zavarovanja dna s pragom je podrobneje prikazan v prilogi A.1.

Podatki za izvedbo obrežnega zavarovanja na Mediji in izdelave talnega pragu so povzeti iz projekta "Sanacija Medije v območju industrijske cone Kisovec – Zagorje", št. projekta P-502/11, julij 2011, ki ga je izdelalo podjetje Hidrotehnik d.d., Ljubljana. Po projektu je zavarovanje brežine na Mediji predvideno z zložbo iz lomljenca v suho v naklonu 1 : 1,5. Lomljenec je dimenzij 50 cm–100 cm, poraba materiala pa znaša $3,4 \text{ m}^3/\text{m}'$. Višina predvidenega zavarovanja znaša 1,80 m. Talni prag je predviden iz lomljenca dimenzij 80 cm, ki se ga vgradi v dveh vrstah, po celotni širini struge (poraba materiala $1,28 \text{ m}^3/\text{m}'$). Način zavarovanja brežine potoka Medije in zavarovanja dna s pragom je podrobneje prikazan v prilogi A.2.

Preglednica 25: Količina materiala za izvedbo zavarovanja brežin in dna struge vodotoka

Table 25: The quantity of material necessary for protection of watercourse embankments and bed

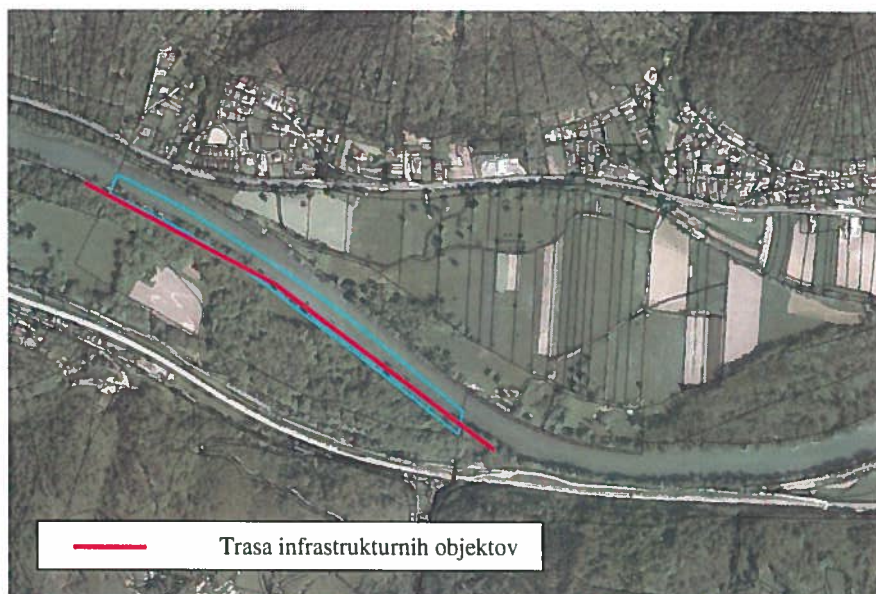
Način zavarovanja	Količina materiala
zavarovanje brežine Save	$20 \text{ m}^3/\text{m}'$
talni prag na Savi	$2 \text{ m}^3/\text{m}'$
zavarovanje brežine Medije	$3,4 \text{ m}^3/\text{m}'$
talni prag na Mediji	$1,28 \text{ m}^3/\text{m}'$

Tako privzeti načini zavarovanja in količine potrebnega materiala za izvedbo zavarovanja brežine ali dna struge pomenijo le grobo oceno in služijo zgolj za informativen izračun velikostnega reda vrednosti takšne sanacije. Za podrobnejše izračune bi bilo potrebno detajlno obravnavati vsak posamezen primer. V izračunih se upošteva tudi najbolj neugodno situacijo, in sicer tako, kot da je potrebno izvesti zavarovanje brežine na celotnem odseku, oziroma na celotni dolžini predvidene trase infrastrukturnega objekta.

8.1.1 Primer A: Trasa javne infrastrukture poteka vzdolžno po priobalnem zemljišču reke Save v Dolu pri Ljubljani (vodotok I. reda)

V primeru A predpostavimo, da javna infrastruktura (plinovod, podzemni kabelski sistem, gospodarska javna infrastruktura, nadzemni večsistemski daljnovod) poteka vzporedno ob strugi Savi. Vsi izbrani objekti javne infrastrukture potekajo tako, da so vkopani v teren, razen nadzemnega večsistemskega daljnovoda, ki poteka nad površjem. Za izvedbo daljnovoda so postavljeni stebri, med

katerimi je napeljan daljnovod. Na podlagi nekaterih izmerjenih razdalj med stebri 20 kV daljnovoda predpostavimo, da so stebri postavljeni na medsebojni razdalji 80 m in vsak od njih 5 m stran od vrha brežine. Dolžino trase privzamemo enako kot je dolžina izbranega zemljišča, ki v našem izbranem primeru znaša 798 m.



Slika 9: Trasa po priobalnem zemljišču parc. št. 582 k.o. (1769) Laze (Atlas okolja)

Picture 9: Route on waterside land parcel no. 582 c.c. (1769) Laze (Environment Atlas)

Osnovni podatki o zemljišču:

Parcelna številka: 582 k.o. Laze (1769)

Velikost parcele: 31.920 m²

Vrednost zemljišča: 7.694 €

Predpostavljeni podatki:

Dolžina trase infrastrukturnega objekta: 798 m

Preglednica 26: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer A

Table 26: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example A

Objekt	Površina vplivnega območja	L x P (m ²)
plinovod	5 m na vsako stran od osi	7.980 m ²
podzemni elektrovod	2 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda	3.192 m ²
gospodarska javna infrastruktura	3 m na vsako stran od osi voda	4.788 m ²
nadzemni daljnovod	10 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda	15.960 m ²

Površino vplivnega območja izračunamo na podlagi izbrane dolžine trase javne infrastrukture, kot je določena po Pravilniku (glej preglednico 19).

V nadaljevanju so prikazane vrednosti nadomestil za vsak infrastrukturni objekt posebej. Vrednosti faktorjev so izbrane na podlagi določil Pravilnika.

Preglednica 27: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer A

Table 27: Compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example A

Nadomestilo na parc. št. 582 k.o. Laze	plinovod	podzemni elektrovod	gospodarska javna infrastruktura	nadzemni daljnovod
P (m ²)	7.980	3.192	4.788	15.960
TV (€/m ²)	2	2	2	2
Fvrsta	1,5	1,5	1,5	1,5
Frežim	1,0	1,0	1,0	1,0
Fvpliv	2,0	2,0	2,0	2,0
Femisija	1,0	1,0	1,0	1,0
Fčas	1,0	1,0	1,0	1,0
Nadomestilo (€):	47.880 €	19.152 €	28.728 €	95.760 €

Vrednost nadomestila se po posameznih infrastrukturnih objektih precej razlikuje, izstopa predvsem vrednost nadomestila za gradnjo nadzemnega daljnovoda, ki posega v priobalno zemljišče samo na mestih, kjer je postavljen steber za daljnovod. V nadaljevanju smo ocenili še vrednost dodatnih stroškov zaradi služnosti na tem zemljišču, ki obsegajo stroške za izvedbo obrežnega zavarovanja na tem odseku reke Save. V najbolj neugodnem primeru, da bi bilo potrebno brežino Save na celotnem odseku predpostavljene trase (798 m) zavarovati z lomljencem v suho in na vrhu brežine še z lomljencem v betonu. Način zavarovanja je podrobneje opisan v poglavju 8.1 in prikazan v prilogi A.1. Pri takšnem zavarovanju bi dodatni stroški zaradi služnosti znašali:

Lomljenec v suho: $798 \text{ m} \times 17 \text{ m}^3/\text{m} \times 70 \text{ €/m}^3 = 949.620 \text{ €}$

Lomljenec v betonu: $798 \text{ m} \times 3 \text{ m}^3/\text{m} \times 120 \text{ €/m}^3 = 287.280 \text{ €}$

SKUPAJ: 1.236.900 €

Za izvedbo zavarovanja brežine reke Save samo na območju ob stebrih za daljnovod, predpostavimo, da se zavarovanje brežine izvede na dolžini 3 m (kot je po Pravilniku velikost vplivnega območja za točkovne elemente) in na način, prikazan v prilogi A.1. Ob predpostavki, da so stebri postavljeni na razdalji 80 m, jih za premagovanje dolžine obravnavane parcele potrebujemo 11 ($798 \text{ m} : 80 + 1 = 11$

stebrov). Dodatni stroški zaradi služnosti bi v primeru zavarovanja brežine reke Save ob postavljenih stebrih za daljnovod, znašali:

Lomljenec v suho: $11 \text{ kos} \times 3 \text{ m} \times 17 \text{ m}^3/\text{m}' \times 70 \text{ €/m}^3 = 39.270 \text{ €}$

Lomljenec v betonu: $11 \text{ kos} \times 3 \text{ m} \times 3 \text{ m}^3/\text{m}' \times 120 \text{ €/m}^3 = 11.880 \text{ €}$

SKUPAJ: 51.150 €

Iz ocene stroška zavarovanja brežine je razvidno, da takšno zavarovanje pomeni velikanske dodatne stroške, ki ne upravičujejo gradnje infrastrukturnih objektov na tem območju. Če se zdi, da so vrednosti nadomestil za posamezne infrastrukturne objekte iz preglednice št. 27 relativno visoke, je iz ocene dodatnih stroškov zaradi služnosti razvidno, da nadomestilo za služnost nikakor ne zadošča za izvedbo zavarovanja brežine reke Save. Izjema je le vrednost nadomestila za služnost v primeru gradnje nadzemnega daljnovoda, kjer pa je vrednost nadomestila skoraj 2 x večje od dodatnih stroškov zaradi služnosti.

8.1.2 Primer B: Trasa infrastrukturnega objekta poteka prečno čez vodno zemljišče reke Save v Dolu pri Ljubljani (vodotok I. reda)

V primeru B predpostavimo, da javna infrastruktura (plinovod, podzemni kabelski sistem, gospodarska javna infrastruktura, nadzemni večsistemski daljnovod) poteka prečno pod ali čez strugo Save. Javna infrastruktura, ki poteka pod strugo reke Save, je izvedena s podvrtavanjem. Nadzemni daljnovod je napeljan med stebri, torej poteka zračno, čez strugo Save. Dolžino trase privzamemo enako kot je širina izbranega zemljišča, ki v našem izbranem primeru znaša 46 m. Za izvedbo daljnovoda so postavljeni stebri na vsaki strani vodotoka, med katerimi je napeljan daljnovod. Pri izračunu dodatnih stroškov zaradi služnosti je potrebno upoštevati, da širina parcele ne obsega celotne širine struge, temveč samo približno polovico struge v naravi.

Osnovni podatki o zemljišču:

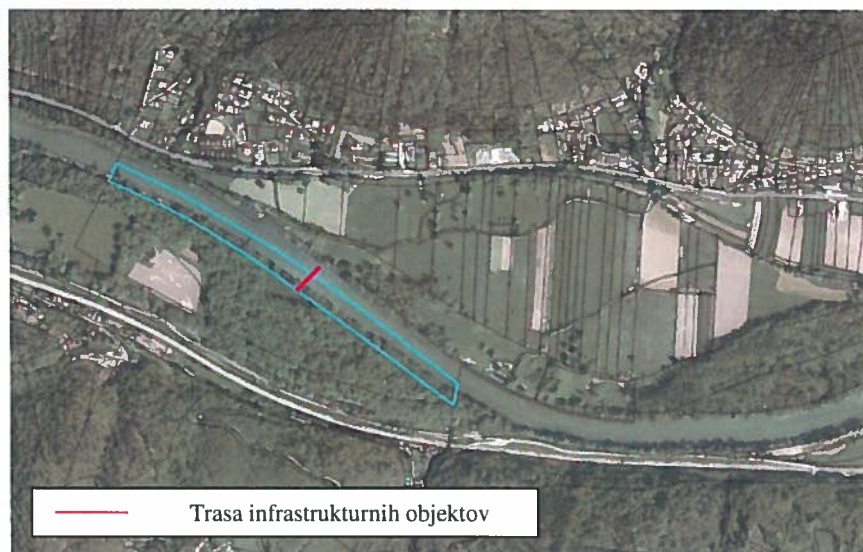
Parcelna številka: 582 k.o. Laze (1769)

Velikost parcele: 31.920 m²

Vrednost zemljišča: 7.694 €

Predpostavljeni podatki:

Dolžina trase infrastrukturnega objekta: 46 m



Slika 10: Trasa prečno na zemljišče parc. št. 582 k.o. (1769) Laze (Atlas okolja)

Picture 10: Route transverse to the land parcel no. 582 c.c. (1769) Laze (Environment Atlas)

Na podlagi dolžine trase izračunamo površino vplivnega območja, kot je določena po Pravilniku (glej preglednico 19).

Preglednica 28: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer B

Table 28: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example B

Objekt	Površina vplivnega območja	L x P (m ²)
plinovod	5 m na vsako stran od osi	460 m ²
podzemni elektrovod	2 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda	184 m ²
gospodarska javna infrastruktura	3 m na vsako stran od osi voda	276 m ²
nadzemni daljnovod	10 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda	920 m ²

Na podlagi izračuna velikosti površine vplivnega območja nadaljujemo z izračunom vrednosti nadomestila za vsako javno infrastrukturo posebej. Vrednosti faktorjev so izbrane na podlagi določil Pravilnika.

Preglednica 29: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer B

Table 29: Compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example B

Nadomestilo na parc. št. 582 k.o. Laze	plinovod	podzemni elektrovod	gospodarska javna infrastruktura	nadzemni daljnovod
P (m ²)	460	184	276	920
TV (€/m ²)	2	2	2	2
Fvrsta	2,0	2,0	2,0	2,0
Frežim	2,0	2,0	2,0	1,0
Fvpliv	2,0	2,0	2,0	2,0
Femisija	1,0	1,0	1,0	1,0
Fčas	1,0	1,0	1,0	1,0
Nadomestilo (€):	7.360 €	2.944 €	4.416 €	7.360 €

V primeru gradnje infrastrukturnih objektov prečno na vodotok I. reda izračuni pokažejo, da sta vrednosti nadomestila za plinovod in nadzemni daljnovod enaki, kljub temu, da se plinovod izvaja pod dnem struge, medtem ko nadzemni daljnovod poteka nad zemljiščem. Izenačen rezultat je posledica dejstva, da je vplivno območje 2x večje za nadzemni daljnovod kot za plinovod in da je takšna tudi razlika v faktorju vpliva posega na vodni režim. Izvedba vodov pod dnem struge lahko zahteva dodatne stroške zaradi služnosti v smislu izvedbe zavarovanja in stabilizacije dna struge. V primeru, da bi bilo potrebno dno reke Save zaradi poglobljanja dna zavarovati in stabilizirati s pragom iz lomljenca v betonu na celotni širini struge, bi strošek zavarovanja dna struge na način prikazan v prilogi A.1, ob predpostavljeni količini materiala in ceni gradnje, znašal:

Lomljenec v betonu: $46 \text{ m} \times 2 \text{ m}^3/\text{m}' \times 120 \text{ €/m}^3 = 11.040 \text{ €}$

Za izvedbo zavarovanja brežine reke Save samo na območju ob stebrih za daljnovod, predpostavimo, da se zavarovanje brežine izvede na dolžini 3 m (kot je po Pravilniku velikost vplivnega območja za točkovne elemente). V dodatne stroške zaradi služnosti upoštevamo samo zavarovanje na desnem bregu reke Save, saj obravnavana parcela predstavlja samo polovico rečne struge. Dodatni stroški zaradi služnosti bi zajemali stroške zavarovanja brežine Save ob stebrih za daljnovod in bi znašali:

Lomljenec v suho: $1 \text{ kos} \times 3 \times 17 \text{ m}^3/\text{m}' \times 70 \text{ €/m}^3 = 3.570 \text{ €}$

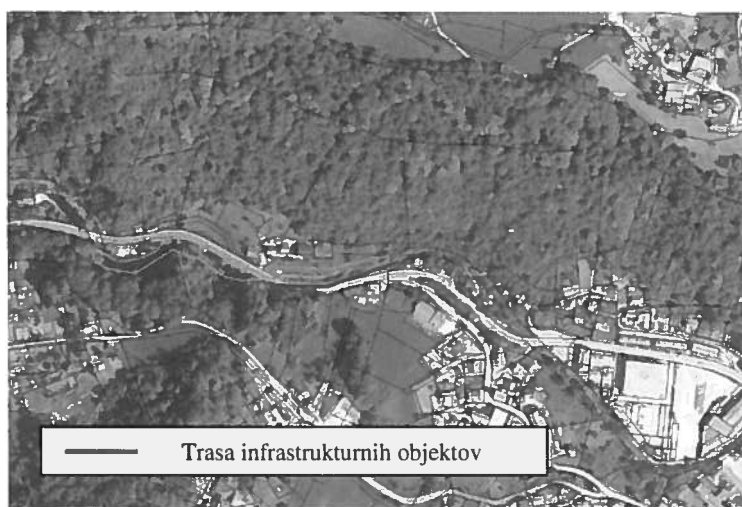
Lomljenec v betonu: $1 \text{ kos} \times 3 \text{ m} \times 3 \text{ m}^3/\text{m}' \times 120 \text{ €/m}^3 = \underline{1.080 \text{ €}}$

SKUPAJ: 4.650 €

Način zavarovanja je detajlno prikazan v prilogi A.1. Pri izračunu stroška takšnega zavarovanja je upoštevana zgolj izvedba samega pragu, ne pa tudi priprava gradbišča in ustrezne tehnologije gradnje. V praksi se izvedba takšne stabilizacije ne izvaja posamično, temveč se izvaja v sklopu večjega in širšega projekta. Gradnja na večjih vodotokih je zelo zahtevna in zato tudi dražja že zaradi priprave gradbišča in tudi zaradi tehnologije dela.

8.1.3 Primer C: Trasa infrastrukturnega objekta poteka vzdolžno po priobalnem zemljišče reke Medije v Zagorju (vodotok II. reda)

V primeru C predpostavimo, da javna infrastruktura (plinovod, podzemni kabelski sistem, gospodarska javna infrastruktura, nadzemni večsistemski daljnovod) poteka vzporedno ob strugi Medije. Objekti javne infrastrukture potekajo vkopani v teren, razen nadzemnega večsistemkega daljnovoda, ki poteka nad površjem. Za izvedbo daljnovoda so postavljeni stebri, med katerimi je napeljan daljnovod. Ker je dolžina izbrane trase javne infrastrukture 130 m predpostavimo, da stana tej razdalji postavljena dva stebra za daljnovod, v medsebojni razdalji 80 m.



Slika 11: Trasa na priobalnem zemljišču parc. št. 770/10 k.o. (1884) Loke pri Zagorju (Atlas okolja)
Picture 11: The route on the waterside land parcel no. 770/10 c.c. Loke pri Zagorju (Environment Atlas)

Osnovni podatki o zemljišču:

Parcelna številka: 770/10 k.o. Loke pri Zagorju (1884)

Velikost parcele: 4.928 m²

Vrednost zemljišča: 937 €

Predpostavljeni podatki:

Dolžina trase infrastrukturnega objekta: 130 m

Na podlagi dolžine trase izračunamo površino vplivnega območja, kot je določena po Pravilniku (glej preglednico 19).

Preglednica 30: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer C

Table 30: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example C

Objekt	Površina vplivnega območja	L x P (m ²)
plinovod	5 m na vsako stran od osi	1.300 m ²
podzemni elektrovod	2 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda	520 m ²
gospodarska javna infrastruktura	3 m na vsako stran od osi voda	780 m ²
nadzemni daljnovod	10 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda (Opomba: širina parcele le 16 m)	2.080 m ²

Ker je širina parcele le 16 m, pri izračunu površine vplivnega območja upoštevam le 8 m vplivnega območja na vsako stran od osi daljnovoda. V nadaljevanju izračunamo vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na podlagi izbranih faktorjev, katerih vrednosti izhajajo iz Pravilnika.

Preglednica 31: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer C

Table 31: The compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example C

Nadomestilo na parc. št. 770/10 k.o. Loke pri Zagorju	plinovod	podzemni elektrovod	gospodarska javna infrastruktura	nadzemni daljnovod
P (m ²)	1.300	520	780	2.080
TV (€/m ²)	2	2	2	2
Fvrsta	1,5	1,5	1,5	1,5
Frežim	1,0	1,0	1,0	1,0
Fvpliv	1,5	1,5	1,5	1,5
Femisija	1,0	1,0	1,0	1,0
Fčas	1,0	1,0	1,0	1,0
Nadomestilo (€):	5.850 €	2.340 €	3.510 €	9.360 €

Analiza rezultatov v tem primeru kaže na manjše razlike med izračunanimi vrednostmi nadomestil za ustanovitev služnostne pravice. Kljub temu še vedno izstopa vrednost nadomestila v primeru gradnje nadzemnega daljnovoda, ki je približno za 60 % višja kot za primer gradnje plinovoda. Izračunane

vrednosti nadomestil primerjamo še z vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti, ki so določeni kot stroški za gradnjo zavarovanja brežine potoka Medija. V primeru, da bi bilo potrebno brežino potoka Medija zaradi zajede zavarovati in stabilizirati s kamnito zložbo iz lomljenca v suho (prikazano v prilozi A.2) na celotni dolžini struge, bi strošek zavarovanja brežine struge, ob predpostavljeni količini materiala in ceni gradnje, znašal 30.940 €.

Lomljenec v suho: $130 \text{ m} \times 3,4 \text{ m}^3/\text{m}' \times 70 \text{ €/m}^3 = 30.940 \text{ €}$

Za oceno dodatnih stroškov zaradi služnosti v primeru nadzemnega daljnovoda upoštevamo zavarovanje brežine Medije na dveh mestih, ob stebrih za daljnovod. Širina zavarovanja brežine ob vsakem od stebrov znaša 3 m, tako kot je določeno vplivno območje ob točkovnih elementih po Pravilniku. Dodatni stroški zaradi služnosti v tem primeru znašajo:

Lomljenec v suho: $2 \text{ kos} \times 3 \text{ m} \times 3,4 \text{ m}^3/\text{m}' \times 70 \text{ €/m}^3 = 1.428 \text{ €}$

Strošek zavarovanja brežine vodotoka II. reda je sicer bistveno manjši od stroška zavarovanja brežin večjih vodotokov, kljub temu pa je še vedno precej visok v primerjavi z vrednostmi nadomestil za ustanovitev služnostne pravice. Tudi tokrat je izjema vrednost nadomestila za služnost za nadzemni daljnovod, kjer vrednost nadomestila večkrat presega dodatne stroške zaradi služnosti.

8.1.4 Primer D: Trasa infrastrukturnega objekta poteka prečno čez vodno zemljišče reke Medije v Zagorju (vodotok II. reda)

Ko trasa javne infrastrukture (plinovod, podzemni kabelski sistem, gospodarska javna infrastruktura, nadzemni večsistemski daljnovod) poteka pod ali čez strugo Medije, obravnavamo primere kot traso "D". Objekti javne infrastrukture potekajo vkopani pod strugo. Izvedba teh vodov je narejena s podvrtavanjem struge. Izjema je le nadzemni večsistemski daljnovod, ki poteka nad površjem, torej zračno. Za izvedbo daljnovoda so postavljeni stebri, med katerimi je napeljan daljnovod. V tem primeru predpostavimo, da se stebri daljnovoda nahajajo izven priobalnega zemljišča, saj znaša dolžina trase čez izbrano zemljišče le 16,5 m, stebra pa sta postavljena na medsebojni razdalji 80 m.



Slika 12: Trasa prečno na zemljišče parc. št. 770/10 k.o. (1884) Loke pri Zagorju (Atlas okolja)

Picture 12: Route transverse to the land parcel no. 770/10 c.c. (1884) Loke pri Zagorju (Environment Atlas)

Osnovni podatki o zemljišču:

Parcelna številka: 770/10 k.o. Loke pri Zagorju (1884)

Velikost parcele: 4.928 m²

Vrednost zemljišča: 937 €

Predpostavljeni podatki:

Dolžina trase infrastrukturnega objekta: 16,5 m

Na podlagi dolžine trase izračunamo površino vplivnega območja, kot je določena po Pravilniku (glej preglednico 19).

Preglednica 32: Izračun površine vplivnega območja po Pravilniku za primer D

Table 32: Calculation of the area of influence surface according to the Regulations for example D

Objekt	Površina vplivnega območja	L x P (m ²)
plinovod	5 m na vsako stran od osi	165 m ²
podzemni elektrovod	2 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda	66 m ²
gospodarska javna infrastruktura	3 m na vsako stran od osi voda	99 m ²
nadzemni daljnovid	10 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda	330 m ²

Za izračun višine nadomestila po Pravilniku izberemo še ustrezne vrednosti faktorjev, ki so podrobneje opisane v poglavju 7.4.

Preglednica 33: Vrednost nadomestila za služnost za posamezne vrste infrastrukturnih objektov za primer D

Table 33: Compensation amount for easement for individual types of infrastructure facilities for example D

Nadomestilo na parc. št. 770/10 k.o. Loke pri Zagorju	plinovod	podzemni elektrovod	gospodarska javna infrastruktura	nadzemni daljnovod
P (m ²)	165	66	99	330
TV (€/m ²)	2	2	2	2
Fvrsta	2,0	2,0	2,0	2,0
Frežim	2,0	2,0	2,0	1,0
Fvpliv	1,5	1,5	1,5	1,5
Femisija	1,0	1,0	1,0	1,0
Fčas	1,0	1,0	1,0	1,0
Nadomestilo (€):	1.980 €	792 €	1.188 €	1.980 €

Tudi v tem primeru, ko gre za gradnjo objektov na vodnem zemljišču vodotoka II. reda, analiza rezultatov kaže na manjše razlike med izračunanimi vrednostmi nadomestil za ustanovitev služnostne pravice. Nadomestilo za gradnjo nadzemnega daljnovoda je zopet najvišje, oziroma izenačeno z vrednostjo nadomestila za plinovod, vendar bistveno višje od nadomestila za podzemno vodenje elektrovida. Če bi bilo potrebno dno potoka Medija zaradi poglobljanja struge stabilizirati z lomljencem v suho na celotni širini struge, bi strošek zavarovanja dna struge, ob predpostavljeni količini materiala in ceni gradnje, znašal:

Lomljenec v suho: $16,5 \text{ m} \times 1,28 \text{ m}^3/\text{m}' \times 70 \text{ €/m}^3 = 1.478 \text{ €}$

Vrednost dodatnih stroškov je torej primerljiva z vrednostjo nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v primeru gradnje plinovoda in gospodarske javne infrastrukture. Enako vrednost nadomestila za služnost izračunamo tudi za nadzemni daljnovod, vendar pri tem nimamo dodatnih stroškov zaradi služnosti, saj so stebri za daljnovod zelo odmaknjeni od vodotoka. Za gradnjo podzemnega elektrovida je vrednost nadomestila za služnost približno pol manjša od ocenjenih dodatnih stroškov.

8.2 Analiza rezultatov in razprava

Rezultati izračunov vrednosti nadomestil za ustanovitev služnostne pravice na javnem vodnem dobru kažejo na to, da se izračunane vrednosti nadomestil v skladu s Pravilnikom precej razlikujejo od ocene

dodatnih stroškov, ki so potrebni za zavarovanje dna in brežin vodotoka, s čimer se zagotavlja stabilnost struge in s tem tudi nemoteno obratovanje vseh vrst vodov, ki posegajo na vodno in priobalno zemljišče. V nadaljevanju so prikazani rezultati po posameznih vrstah infrastrukturnih objektov.

Preglednica 34: Vrednost nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnosti v primeru plinovoda

Table 34: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for pipeline

PLINOVOD	Nadomestilo po Pravilniku	Dodatni stroški (zavarovanje brežine in dna vodotoka)	Delež nadomestila pri strošku zavarovanja
Primer A	47.880 €	1.236.900 €	3,87%
Primer B	7.360 €	11.040 €	66,67%
Primer C	5.850 €	30.940 €	18,91%
Primer D	1.980 €	1.478 €	133,96%

V primeru gradnje plinovoda so ugotovljena večja odstopanja med vrednostjo nadomestila in ocenjenimi dodatnimi stroški zaradi služnosti v primeru vzdolžnega poteka trase, tako pri vodotoku I. reda kot tudi pri vodotoku II. reda. V primeru, da trasa plinovoda prečka vodotok pod njenim dnem, so vrednosti nadomestila in ocenjeni dodatni stroški bistveno bolj podobni.

Večje razlike med vrednostjo nadomestila za služnost in dodatnimi stroški zaradi služnosti je opaziti v primeru gradnje podzemnega elektrovoda. Vrednost nadomestila za služnost v primeru vzporednega poteka trase podzemnega elektrovoda ob vodotoku I. ali II. reda predstavlja zgolj nekaj odstotkov (1 % oziroma 7 %) ocenjenih dodatnih stroškov.

Preglednica 35: Vrednost nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnosti v primeru podzemnega elektrovoda

Table 35: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for underground power lines

PODZEMNI ELEKTROVOD	Nadomestilo po Pravilniku	Dodatni stroški (zavarovanje brežine in dna vodotoka)	Delež nadomestila pri strošku zavarovanja
Primer A	19.152 €	1.236.900 €	1,55%
Primer B	2.944 €	11.040 €	26,67%
Primer C	2.340 €	30.940 €	7,56%
Primer D	792 €	1.478 €	53,59%

V primeru gradnje podzemnega elektrovida prečno, pod dnom struge, bi bil delež nadomestila za služnost v primerjavi z dodatnimi stroški sicer večji, vendar še vedno le polovica ocenjenih dodatnih stroškov zaradi služnosti na vodotoku II. reda.

Preglednica 36: Vrednost nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnosti v primeru gospodarske javne infrastrukture

Table 36: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for public infrastructure

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	Nadomestilo po Pravilniku	Dodatni stroški (zavarovanje brežine in dna vodotoka)	Delež nadomestila pri strošku zavarovanja
Primer A	28.728 €	1.236.900 €	2,32%
Primer B	4.416 €	11.040 €	40,00%
Primer C	3.510 €	30.940 €	11,34%
Primer D	1.188 €	1.478 €	80,38%

Vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice zaradi gradnje gospodarske javne infrastrukture se v primeru prečkanja vodotoka II. reda relativno dobro približa ocenjenim vrednostim dodatnih stroškov zaradi služnosti. V primeru vzdolžnega vodenja trase gospodarske javne infrastrukture ob vodotoku pa so razlike bistveno večje, saj je delež nadomestila za služnost v primerjavi z ocenjeno vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti le še 2 % pri vodotokih I. reda in 11 % pri vodotokih II. reda.

Preglednica 37: Vrednosti nadomestila po obstoječem Pravilniku in dodatnih stroškov zavarovanja zaradi služnost v primeru nadzemnega daljnovoda

Table 37: Compensation amount calculated according to the applicable regulations and additional costs because of easement for overhead power lines

NADZEMNI DALJNOVOD	Nadomestilo po Pravilniku	Dodatni stroški (zavarovanje brežine in dna vodotoka)	Delež nadomestila pri strošku zavarovanja
Primer A	95.760 €	51.150 €	187%
Primer B	7.360 €	4.650 €	158%
Primer C	9.360 €	1.428 €	655%
Primer D	1.980 €	0 €	ni dodatnih stroškov

Simulacija primera gradnje nadzemnega daljnovoda poda največje razlike med vrednostjo nadomestila za ustanovitev služnostne pravice, izračunane po Pravilniku, in vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti. Ocenjujemo namreč, da zračno prečkanje vodotoka najmanj vpliva na stanje struge in

izvedba zavarovanja brežine struge pomeni manjše dodatne stroške zaradi služnosti, saj je zavarovanje brežine zaradi služnosti potrebno le na krajših odsekih, ob stebrih za daljnovod. Vplivno območje pri nadzemnem daljnovodu je, če upoštevamo določbe Pravilnika, zelo veliko, saj se po širini razteza 10 m na vsako stran od osi elektroenergetskega voda, hkrati pa je nadzemni daljnovod s stališča rabe vodnega zemljišča manj moteča vrsta služnosti.

Poleg samega izračuna vrednosti nadomestila po Pravilniku pa velja razmisliti tudi o temeljni vrednosti zemljišča, ki jo je potrebno v izračunu upoštevati. Temeljna vrednost vodnega zemljišča, kot jo določa Pravilnik in je enaka povprečni vrednosti kmetijskega zemljišča, je bistveno višja od vrednosti vodnih zemljišč iz javnih evidenc. V naših izbranih primerih znaša vrednost vodnih zemljišč po množičnem vrednotenju nepremičnin 0,19 €/m² (Medija v Zagorju), oziroma 0,24 €/m² (Sava v Dolu), kar je seveda bistveno manj od 2 €/m².

Preglednica 38: Primerjava vrednosti vodnih zemljišč Save in Medije po podatkih GURS-a

Table 38: Comparison of water land values according to the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia

Parcelna številka	Katastrska občina (k.o.)	Površina (m ²)	Vrednost po množičnem vrednotenju	Vrednost (€/m ²)
582	Laze (1769)	31.920 m ²	7.694 €	0,24 €/m ²
770/10	Loke pri Zagorju (1884)	4.928 m ²	937 €	0,19 €/m ²

Če upoštevamo temeljno vrednost vodnega zemljišča enako kot je vrednost kmetijskega zemljišča, so izračunane vrednosti nadomestil za služnost velikokrat višje od ocenjene vrednosti celotnega vodnega zemljišča, ki je bila ovrednotena na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin. To med strankami postopka, ki sklepajo pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice, povzroča dileme in pomisleke glede izračunane vrednosti nadomestila za služnost.

Glede na to, da sta v zgornji preglednici primerjani samo dve zemljišči, ki v naravi predstavljata vodotok I. oziroma II. reda, smo analizirali še zemljišča, ki so vsa v naravi vodotok I. reda in na njih teče struga reke Save. Upoštevali smo tudi, da se je pri vseh treh primerljivih zemljiščih pri množičnem vrednotenju nepremičnin uporabil enak model (v našem primeru 100 % GOZ). Rezultati analize so prikazani v preglednici 39.

Preglednica 39: Primerjava vrednosti vodnih zemljišč Save po podatkih GURS-a

Table 39: Comparison of water land values according to real estate mass appraisal

Občina	Katastrska občina (k.o.)	Št. parcele	Velikost (m ²)	Model	Vrednost (€)	Vrednost (€/m ²)
Dol pri Ljubljani	Laze (1769)	582	31.920 m ²	100 % GOZ	7.694,00 €	0,24 €/m ²
Dol pri Ljubljani	Senožeti (1768)	562/1	31.920 m ²	100 % GOZ	10.006,92 €	0,31 €/m ²
Hrastnik	Podkraj (1863)	503/6	68.936 m ²	100 % GOZ	12.546,00 €	0,18 €/m ²

Zemljišči s parcelno številko 582 k.o. Laze in 562/1 k.o. Senožeti se nahajata sicer eno poleg drugega, vendar sta vrednosti teh zemljišč, ocenjenih po množičnem vrednotenju nepremičnin, različni. Zemljišče s parc. št. 503/6 k.o. Podkraj pa je ravno tako zemljišče, po katerem teče reka Sava, vendar je njegova vrednost še nižja kot pri drugih dveh primerljivih zemljiščih.



parc. št. 582 k.o. Laze

parc. št. 562/1 k.o. Senožeti

Slika 13: Primerljivi zemljišči reke Save (Atlas okolja)

Picture 13: Comparable lands of the Sava River (Environment Atlas)

Primerjava med vrednostjo nadomestila za ustanovitev služnostne pravice in vrednostjo dodatnih stroškov, ki so potrebni za zavarovanje brežine struge na območju trase objekta javne infrastrukture, je pokazala, da dodatni stroški gradnje obrežnih zavarovanj močno presegajo vrednost nadomestil pri vseh obravnavanih vrstah javne infrastrukture, kar pomeni, da gradnja infrastrukturnih objektov vzdolž struge ni niti strokovno niti ekonomsko upravičena. Razlika med vrednostjo nadomestila in vrednostjo dodatnih stroškov zavarovanja se zmanjša v primeru posega na vodotok II. reda, še posebej kadar trasa prečka vodotok pod njegovim dnom. Vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice gradnje plinovoda pod dnom struge vodotoka II. reda je najbolj primerljiva z vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti. Največje odstopanje med vrednostjo nadomestila za ustanovitev služnostne pravice in vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti pa je v primeru gradnje

nadzemnega daljnovoda, čeprav sama gradnja ne posega v vodotok in stanje v strugi vodotoka ne vpliva na uporabo in nemoteno obratovanje nadzemnega daljnovoda.

9 ZAKLJUČNE UGOTIVITVE

V magistrski nalogi je ključni rezultat analiza ustanovitve služnostne pravice na javnem dobru in posledično izračun nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru. Javno dobro predstavlja nepremično premoženje države ali lokalnih skupnosti. Z državnimi nepremičninami se ukvarjajo nekateri organi, ki so ustanovljeni predvsem za namen upravljanja s temi nepremičninami, npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov. Večinoma pa se z upravljanem zemljišč v državni lasti ukvarjajo tisti državni organi, ki so v skladu z zakonodajo upravljalci teh nepremičnin (Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Slovenske železnice, Direkcija Republike Slovenije za vode). V skladu s takšno razpršenostjo upravljanja z državnimi nepremičninami je bilo pričakovati, da se tudi postopki za ustanovitev služnostne pravice na teh nepremičninah razlikujejo. Posledično so razlike tudi pri določanju nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru.

V nalogi smo preučili postopke ocene vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice, še posebej na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države. Glede na to, da je ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru le izjemoma dovoljena, smo analizirali primere, kdaj je sploh možna ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru. Na podlagi teh ugotovitev smo v nadaljevanju preverili, kako poteka postopek v zvezi s tem ter posebno pozornost namenili izdelavi ocene vrednosti nadomestila v teh primerih. Poudarek je bil predvsem na ustanovitvi služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države, saj se vrednost nadomestila za služnost določi s pomočjo enačbe, določene s Pravilnikom o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 35/11, 18/13, 59/14 in 56/15 – ZV-1E, v nadaljevanju: Pravilnik).

Empirični del naloge zajema pregled nekaterih karakterističnih posegov na vodna in priobalna zemljišča. Izbrali smo naslednje štiri trase poteka javne infrastrukture: vzdolžni potek javne infrastrukture na priobalnem zemljišču vodotoka I. reda (trasa A), prečni potek javne infrastrukture po vodnem zemljišču vodotoka I. reda (trasa B), vzdolžni potek javne infrastrukture na priobalnem zemljišču vodotoka II. reda (trasa C) ter prečni potek javne infrastrukture po vodnem zemljišču vodotoka II. reda (trasa D). Menimo, da gre za štiri tipične primere, na podlagi katerih lahko podamo ustrezne zaključke.

Za javno infrastrukturo, ki posega na vodno in priobalno zemljišče po trasi A, B, C in D, so bili izbrani: gradnja plinovodnega omrežja, do vključno DN 900; gradnja podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti 1 kV–20 kV; gradnja gospodarske javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, toplovod, vročevod, telekomunikacijski vodi); gradnja nadzemnega večsistemskega daljnovoda nazivne napetosti 1 kV–20 kV.

Za izbrano javno infrastrukturo, ki poteka po štirih trasah na vodnem in priobalnem zemljišču, smo izračunali vrednosti nadomestil za služnost po Pravilniku. Dobljene vrednosti smo primerjali z vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti, ki bi bili potrebni za zavarovanje struge na območju trase. V primeru vzporednega vodenja infrastrukturnega objekta po priobalnem zemljišču smo predpostavili potrebo po izgradnji zavarovanja brežine vodotoka. Kadar infrastrukturni objekt prečka vodotok pod njenim dnom, smo dodatne stroške zaradi služnosti ovrednotili v smislu izgradnje talnih pragov, ki stabilizirajo niveleto struge. Dodatne stroške zaradi služnosti smo ocenili na podlagi normativov, veljavnega cenika in vodnogospodarske prakse.

Analiza rezultatov je pokazala, da so ob privzeti predpostavki, da je vrednost vodnega zemljišča 2 €/m², v večini primerov vrednosti nadomestil izračunih po Pravilniku precej nižje od vrednosti dodatnih stroškov. Razlike so manjše v primeru prečkanja trase javne infrastrukture pod dnom struge. Odstopanja izračunanih vrednosti nadomestil in dodatnih stroškov zaradi služnosti so v primeru javne infrastrukture na vodotoku I. reda večja kot na vodotokih II. reda. Največja razlika je opazna med izračunanimi vrednostnimi nadomestila pri ustanovitvi služnostne pravice za gradnjo nadzemnega daljnovoda. Za gradnjo nadzemnega daljnovoda Pravilnik namreč določa največje površine vplivnega območja, kar močno vpliva na vrednost nadomestila.

Raziskovalni vprašanji, postavljeni na začetku naloge, se glasita: (1) V kolikšni meri so postopki ustanovitve služnostne pravice na javnem dobru med posameznimi upravljavci premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji poenoteni? in (2) Ali je obstoječi način določevanja nadomestila za ustanovitev služnostne pravice primeren glede na obremenitev z dodatnimi stroški, ki jih povzroča izvajanje služnostne pravice?

Odgovor na prvo raziskovalno vprašanje smo dobili pri analizi postopkov za ustanovitev služnostne pravice na javnih cestah, železnici, kmetijskih zemljiščih in vodnih ter priobalnih zemljiščih. Raziskava je pokazala, da postopki ustanovitve služnostne pravice na javnem dobru niso poenoteni, razlike so predvsem v načinu ocene vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice. Medtem ko nekateri upravljalci sami naročijo cenitev, drugi pričakujejo, da bo služnostni upravičenec sam naročil cenitev. Izjema so nekatere lokalne skupnosti, ki imajo sprejete občinske predpise s ceniki za izračun vrednosti nadomestila za služnost, ali pa upravljalec vodotokov, ki je pri izračunu vrednosti nadomestila za služnost na vodnih in priobalnih zemljišč dolžan upoštevati Pravilnik.

Odgovor na drugo raziskovalno vprašanje pa temelji na obravnavi konkretnih primerov poseganja na vodna in priobalna zemljišča ter izračunu vrednosti nadomestil v teh primerih. Izračunane vrednosti nadomestil za vsak primer posebej smo nato primerjali z vrednostjo dodatnih stroškov, ki predstavljajo breme države, vendar so potrebni za nemoteno obratovanje javne infrastrukture. Osnovno izhodišče je

bilo, da je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru primerna, če je premosorazmerna z obremenitvijo javnega dobra. Na podlagi analize ocenjujemo, da je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na javnem vodnem dobru, po sedaj veljavnem predpisu, ustrežnejša v primerih, ko trasa javne infrastrukture prečka vodotok II. reda pod njenim dnom. Še najbolj je vrednost nadomestila usklajena z vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti v primeru gradnje plinovoda in gospodarske javne infrastrukture pod dnom vodotoka II. reda. Če trasa javne infrastrukture poteka vzdolž struge, po priobalnem zemljišču, vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice ni premosorazmerna z obremenitvijo javnega vodnega dobra, saj so dodatni stroški zaradi služnosti bistveno višji od vrednosti nadomestila. Rezultati torej nakazujejo na to, da gradnja javne infrastrukture na daljši razdalji, vzdolž vodotoka, lahko povzroči zelo velike dodatne stroške, ki niso zajeti v vrednosti nadomestila za služnost.

Nasprotno pa velja za gradnjo nadzemnih daljnovodov, saj je vrednost nadomestila za služnost, izračunana po Pravilniku, daleč najvišja in celo presega dodatne stroške zaradi služnosti. Pri tem velja poudariti, da nadzemni daljnovodi praktično ne posegajo v vodotok in nimajo vpliva na rabo vodnega zemljišča. Torej tudi v tem primeru vrednost nadomestila ni premosorazmerna z obremenitvijo javnega vodnega dobra, vendar s to razliko, da v tem primeru vrednost nadomestila močno presega vrednost dodatnih stroškov zaradi služnosti.

Menimo, da je izračun vrednosti nadomestila za ustanovitev služnosti na javnem dobru po Pravilniku, ki ga je sprejela država, sicer rešitev v pravo smer ob pogoju, da se spremenijo nekatera določila. Takšen način izračunavanja vrednosti nadomestila za služnost se zdi smiseln predvsem s stališča stranke, saj gre za poenotenje postopka in velja enako za vse služnostne upravičence. Tudi število postopkov za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru je precej visoko in po podatkih Agencije RS za okolje, ki je bila upravljalec teh zemljišč do 31. 12. 2015, je na leto nekaj več kot tisto vlog za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države. V primerih, ko je potrebno za oceno vrednosti nadomestila izdelati individualno cenitev, je le-ta močno odvisna od izkušenosti in znanja cenilca in zato prihaja do velikih razhajanj med posameznimi cenitvami.

Na podlagi izračunanih vrednosti nadomestil za izbrane primere ocenjujemo, da bi bilo potrebno uskladiti velikost vplivnega območja posega s standardiziranimi vplivnimi območji, predvsem za gradnjo nadzemnih daljnovodov, kjer je po sedaj veljavnem predpisu vplivna površina daleč največja. Ker je v primeru gradnje plinovoda pod vodotokom II. reda nadomestilo premosorazmerno z vrednostjo dodatnih stroškov, bi bilo smotno razmisliti o tem, da se enaka velikost vplivnega območja uporabi tudi za drugo javno infrastrukturo.

Glede na ugotovljena dejstva menimo, da so določila 37. čl. ZV-1 preohlapna, ker dovoljujejo gradnjo javne infrastrukture na vodnih in priobalnih zemljiščih in s tem nudijo investitorjem rešitve, ki lahko povzročajo dodatne nevšečnosti in stroške države. Gradnja javne infrastrukture ob vodnem zemljišču ni niti ekonomsko niti strokovno upravičena, saj predstavlja preveliko tveganje za nemoteno obratovanje. Potrebno bi bilo zmanjšati obseg dovoljenih posegov na vodna in priobalna zemljišča, in sicer tako, da se na ta zemljišča lahko posega le v izjemnih primerih, ko ni druge možnosti, in da je trasa posega kar se da majhna (npr. prečkanje vodotoka po najkrajši poti).

V nalogi smo s pomočjo simulacije hipotetičnih primerov gradnje javne infrastrukture na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države nakazali bistvene pomanjkljivosti Pravilnika oziroma odstopanja med vrednostjo nadomestila za služnost in obremenitvijo javnega dobra. Za konkretnije in natančnejše predloge pa bi bilo potrebno izvesti obsežnejšo raziskavo, ki bi obsegala čim večje število možnih variant.

10 POVZETEK

Namen magistrske naloge je analizirati služnostno pravico na javnem dobru ter načine določanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na teh zemljiščih, še posebej na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države. Z empiričnim delom naloge smo želeli preveriti, ali je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti države premosorazmerna z njegovo obremenitvijo. Zato so najprej predstavljeni pravni predpisi s področja ustanovitve služnostne pravice v splošnem in tista določila, na podlagi katerih je sploh možno ustanoviti služnostno pravico na javnem dobru. V nadaljevanju je predstavljena tudi domača in tuja praksa glede ocenjevanja vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice v splošnem in na javnem dobru.

Z državnim premoženjem v Republiki Sloveniji upravlja več različnih upravljalcev (Direkcija RS za vode, Slovenske železnice, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov), zato je bilo pričakovati, da so tudi postopki za ustanovitev služnostne pravice na javnem dobru različni. Odstopanja so predvsem v delu, ki se nanaša na izdelavo cenitev za določitev nadomestila za ustanovitev služnostne pravice.

Glede na to, da se vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije določi na podlagi Pravilnika, smo izvedli študijo primerov gradnje različnih vrst javne infrastrukture na vodnih in priobalnih zemljiščih ter vrednost nadomestila izračunali za vsak primer posebej. Tako dobljeno vrednost nadomestila smo nato primerjali z vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti. Dodatni stroški nastanejo kot posledica izvajanja služnosti na vodnem zemljišču v lasti države in se pojavijo takrat, ko se zaradi erozijskih procesov v strugi vodotoka spremeni stabilnost struge tako, da je zaradi tega ogrožena javna infrastruktura. Dodatne stroške smo ocenili na podlagi normativov, veljavnega cenika in vodnogospodarske prakse in predstavljajo stroške za izgradnjo obrežnega zavarovanja oziroma zavarovanja dna struge. Ker je eden izmed ciljev upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči tudi zagotavljanje varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar se nanaša na varstvo pred poplavami, površinsko, globinsko in bočno erozijo celinskih voda, smo predpostavili, da finančna sredstva za zagotavljanje teh ciljev zagotovi država. Takšen način primerjave vrednosti nadomestila in vrednosti dodatnih stroškov zaradi služnosti smo uporabili zato, ker vodna zemljišča v lasti države niso v pravnem prometu in ne razpolagamo s tržnimi podatki o vrednosti vodnih zemljišč in vplivu služnostne pravice na to vrednost. Glede na to smo želeli ugotoviti, ali je vrednost nadomestila za ustanovitev služnostne pravice na vodnem in priobalnem zemljišču, izračunana po Pravilniku, premosorazmerna z njegovo obremenitvijo. Ugotovili smo, da je vrednost nadomestila v primerih, ko trasa javne infrastrukture poteka vzporedno s strugo, na priobalnem zemljišču, bistveno manjša od vrednosti dodatnih stroškov zaradi služnosti. Pri

prečkanju vodotoka pod njenim dnom so vrednosti nadomestil precej bolj primerljive z ocenjeno vrednostjo dodatnih stroškov, predvsem na vodotokih II. reda. Največja razhajanja med vrednostjo nadomestila za ustanovitev služnosti in vrednostjo dodatnih stroškov zaradi služnosti je zaznati pri gradnji nadzemnega daljnovoda. Menimo namreč, da nadzemni daljnovod ne posega v vodotok in njegovo obratovanje ni odvisno od stanja struge. Ocenili smo, da so v tem primeru dodatni stroški zaradi služnosti minimalni, saj gre samo za točkovne posege, ob nosilnih stebrih daljnovoda. Kljub temu so vrednosti nadomestila za ustanovitev služnostne pravice za nadzemni daljnovod daleč najvišje v primerjavi z vrednostmi nadomestil za ustanovitev služnostne pravice za ostale obravnavane primere javne infrastrukture.

11 SUMMARY

The purpose of the master's thesis is to analyse easement on national assets and methods of determining the amount of compensation for the establishment of easements on these lands, especially on water and waterside lands owned by the State. In the empirical part of the thesis, we wanted to verify whether the compensation for the establishment of easement on water and waterside lands owned by the state was proportional to the burden. First, we introduce general legal regulations in the establishment of easement field and those provisions that allow the establishment of easement on national assets. In continuation, we present domestic and international practice with regard to the valuation of compensation amounts for the establishment of easement in general and on national assets.

Different operators manage state property in the Republic of Slovenia (Slovenian Water Agency, Slovenian Railways, Slovenian Infrastructure Agency, Farmland and Forest Fund of the Republic of Slovenia), which is why it is not surprising that procedures for the establishment of easement on national assets vary. Deviations occur especially in valuation of compensation amount for the establishment of easement.

Since the compensation amount for the establishment of easement on water and waterside lands owned by the Republic of Slovenia is determined based on Rules, we have analysed different construction types of infrastructure facilities on water and waterside lands. We then calculated the compensation amount for each case. We compared these compensation amounts to the value of additional costs because of easement. Additional cost occur as the result of an easement on water lands owned by State and they appear because of erosion processes in the riverbed which ensures the stability of the riverbed and buildings that are located in or close to the watercourse can be damaged. Additional costs were assessed based on norms, valid price list and water management practices. One of the objectives of managing waters and water and waterside land is providing protection against adverse effects of water, which relates to flood protection, as well as surface, deep and lateral erosion of inland waters. That is why we assumed that the State or the operator of these lands provides funding for fulfilling these objectives. We used this method of comparing the compensation amount to the value of additional costs because water lands owned by the State are not part of legal transactions. We also do not have at our disposal market data that would reveal the value of water lands and the influence of easement on this value. In view of this, we wanted to determine whether the compensation amount for the establishment of easement on water and waterside land, calculated according to the Rules, is proportional to the burden. We concluded that the compensation amount is substantially lower than the value of additional costs in cases where the route of infrastructure facilities runs parallel to the riverbed on the waterside land. When crossing the watercourse under the bed, the compensation

amounts are much more comparable to the estimated value of additional costs, especially on second order watercourses. The biggest discrepancy between the compensation amount for the establishment of easement and the value of additional costs is noted in the construction of overhead power lines. We believe that these power lines do not interfere with the watercourse and that its operation is not dependent on the state of the riverbed. We assessed that in this case there are only low costs needed for protecting the watercourse embankment on few points where the key pillars stand. Despite this fact the compensation amounts for the establishment of easement for overhead power lines are by far the highest when compared to the compensation amounts for the establishment of easement for other infrastructure facilities under consideration.

VIRI

Albert N. Allen. 2001. The Appraisal of Easements

<https://www.irwaonline.org/eweb/upload/1101c.pdf> (Pridobljeno 24.9.2014)

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. 2006.
Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006.

<http://www.bmub.bund.de> (Pridobljeno 16.8.2016.)

Derbes, M., J. 1992. The appraisal of Underground easements

<https://www.irwaonline.org/eweb/upload/1002b.pdf> (Pridobljeno 24.9.2014.)

Direkcija RS za vode. 2016. Pojasnilo o določitvi vrste pogodbe za služnost.

<http://www.dv.gov.si> (Pridobljeno 25.8.2016.)

Direkcija RS za vode. 2016. Pravica graditi.

<http://www.dv.gov.si> (Pridobljeno 25.8.2016.)

Energetski zakon. UL RS št. 17/2014, 81/2015.

Erdelič, B. 2007. Ustanovitev služnosti v javno korist brez odškodnine za poseg v lastninsko pravico.
Pravna praksa, 4.10.2007: str. 7-9

Friedman, J. P., Ordway, N. 1989. Income Property Appraisal and Analysis. Prentice Hall, New Jersey

Gary, V. 2008. Appraising pipeline easements.

<https://www.irwaonline.org/eweb/> (Pridobljeno 25.9.2014)

Grum, B. 2012. Vrednotenje nepremičnin. E-učbenik za študente. Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.

Hidrotehnik d.d., Ljubljana. 2011. Sanacija leve brežine Save v Šentjakobu pod AC mostom, št. P-490/11.

Hidrotehnik d.d., Ljubljana. 2011. Sanacija Medije v območju industrijske cone Kisovec - Zagorje, št. P-502/11.

Hojnik, G. 2008. Model nelinearnih učinkov ocenjevanja služnostne pravice. Zbornik referatov 11. letne konference ocenjevalcev vrednosti. Slovenski inštitut za revizijo.

Kratnar, J. 2014. Ocenjevanje vrednosti zemljišč, specialnih nepremičnin in analiza najgospodarnejše rabe. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo.

Lovrin, M., Udovč, A., Košir, J. 2012. Vrednotenje v kmetijstvu.
www.zdruzenje-sickmet.si (Pridobljeno 5.4.2016)

Marn, I. 2014. Model upravljanja državnega nepremičnega premoženja. Magistrsko delo. Kranj, Fakulteta za državne in evropske študije.

Mikulec Bizjak, B., 2016. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 81 str.

Ministrstvo za okolje in prostor RS. 2015. Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor.
<http://vrs-3.vlada.si> (Pridobljeno 12.4.2016.)

Mivšek, E., Pegan Žvokelj, B., Kete, P., Globokar, T. Dejanska raba vodnih zemljišč in zemljiški kataster. Geodetski vestnik št. 56/4, 2012: str. 663-673.

Munneke, J. H., Trefzger, J. W. 1998. Nonlinear effects in easement valuation. Journal of real estate research, letnik 16, št. 2. ARES Fullerton.

Odluka o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru. Narodne novine, br. 89/2010, 88/2011.

Pavličič, B. 2005. Služnostna pravica na nepremičninah . Zbornik referatov 8. letne konference ocenjevalcev vrednosti, Slovenski inštitut za revizijo.

Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije. UL RS št. 35/2011.

Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča tekočih voda. UL RS št. 129/2006.

Pšunder, I. 2007. Ocenjevanje zmanjšanja vrednosti nepremičninskih pravic zaradi pravice stvarne služnosti, ki je ustanovljena za določen čas. Gradbeni vestnik, letnik 56, januar 2007: str. 15-18.

Pšunder, I., Torkar, M. 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana. Slovenski inštitut za revizijo.

Rijavec, V. 2012. Lastninska problematika na področju javnega dobrega in v javnem interesu zavarovanih dobrin, predvsem voda. Geodetski vestnik št. 56/4, str. 713-723.

Sherwood, D. Easement valuation.
<https://www.irwaonline.org/> (Pridobljeno 24.9.2014.)

Slovenski inštitut za revizijo. 2013. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo.

Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije, PS Hidragea. 1989. Standardizirani popisi in normativi za vodnogospodarska dela.

Stvarnopravni zakonik. UL RS št. 87/2002, 91/2013.

Šubic Kovač, M. 2006. Vrednotenje zemljišč v primeru stvarne služnosti. V: Kožar, A. (ur.). Poslovanje z nepremičninami zbornik referatov: 17. Tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami, Portorož 16. in 17. November 2006. Ljubljana, GZS: str. 195-201.

Šubic Kovač, M., Rakar, A. 2010. Model vrednotenja zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. Geodetski vestnik, 54/2, str. 253 – 265.

Tratnik, M. 2010. Služnost v javno korist. Pravni letopis 2009.

Tratnik, M. 2010. Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom prof. dr. Matjaža Tratnika – 2., dopolnjena izdaja. UL RS.

Tratnik, M., Vrenčur, R. 2009. Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana.

Tratnik, M., Vrenčur, R., Odar, M., Simič, I., Štravs, A., Reich, H. 2007. Stavbna pravica in služnosti. Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor.

Valuation Office Agency. Land Compensation Manual.

<http://www.voa.gov.uk/corporate/Publications/Manuals/> (Pridobljeno 10.8.2014)

Vrenčur, R., Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.

Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin. UL RS št. 59/2007, 44/2009.

Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode. UL RS, št. 67/2003, 79/2004, 33/2005, 81/2006 in 68/2008.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. UL RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014.

Zakon o elektronskih komunikacijah. UL RS št. 109/2012, 110/2013, 40/2014 – ZIN-B, 54/2014 – odl. US in 81/2015.

Zakon o graditvi objektov. UL RS št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2005 – popr., 92/2005 – ZJC-B, 93/2005 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 20/2011 – odl. US, 57/2012, 101/2013 – ZDavNepr, 110/2013 in 19/2015.

Zakon o javnih cestah. UL RS št. 33/2006, 45/2008, 57/2008, 69/2008, 42/2009, 109/2009, 109/2010.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. UL RS št. 71/2011, 58/2012.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. UL RS št. 50/2006.

Zakon o rudarstvu. UL RS št. 14/2014.

Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. UL RS št. 19/2010 – uradno prečiščeno besedilo, 56/2010 – ORZSKZ16, 14/2015 – ZUUJFO in 9/2016 – ZGGLRS).

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. UL RS št. 86/2010, 75/2012.

Zakon o varstvu okolja. UL RS št. 39/2006 – uradno prečiščeno besedilo, 49/2006 – ZMetD, 66/2006 – odl. US, 33/2007 – ZPNačrt, 57/2008 – ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 108/2009 – ZPNačrt-A, 48/2012, 57/2012, 92/2013, 56/2015, 102/2015 in 30/2016.

Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. UL RS št. 80/2010, 106/2010 – popr. in 57/2012.

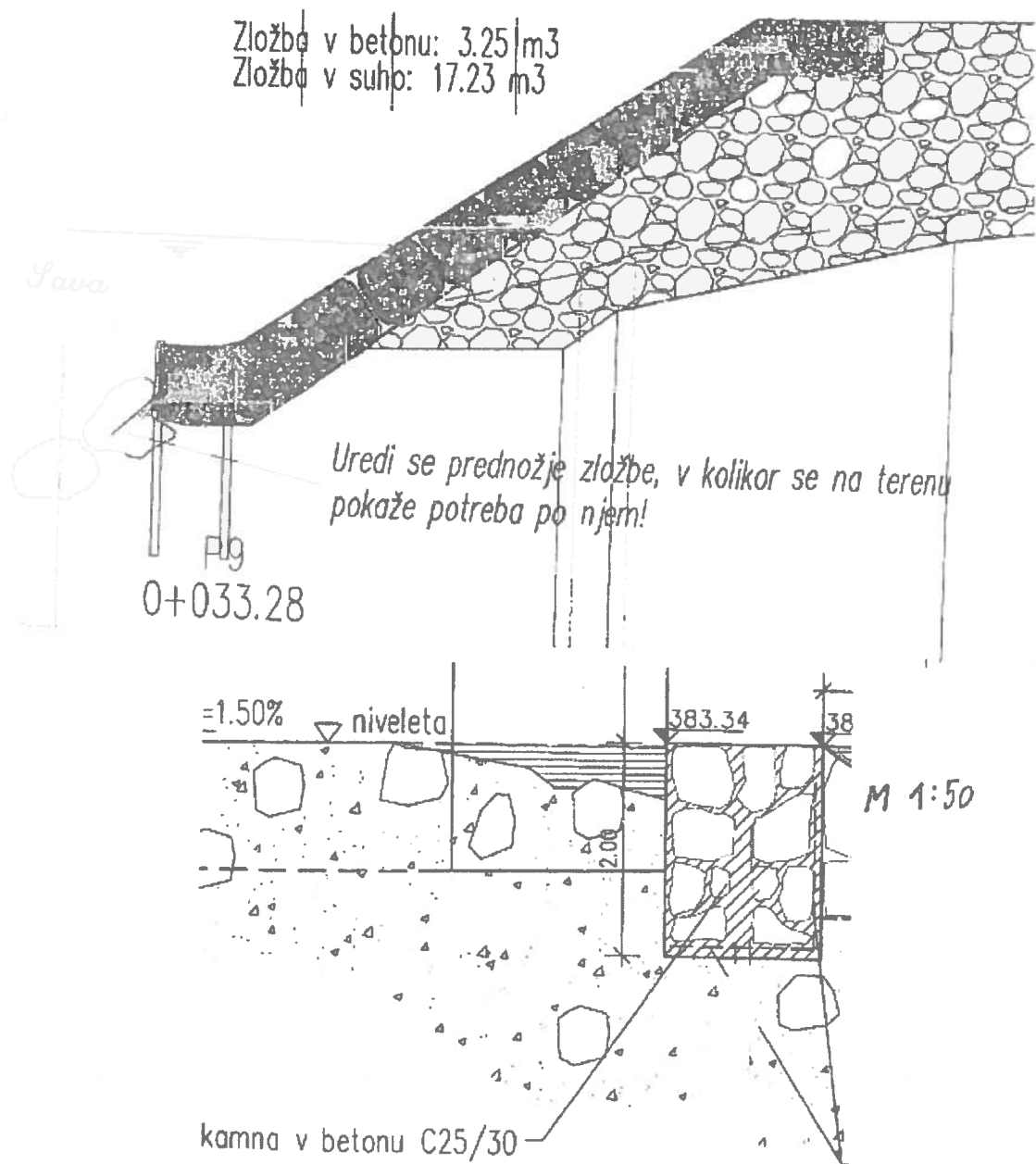
Zakon o urejanju prostora. UL RS št. 110/2002, 8/2003.

Zakon o vodah. UL RS, št. 67/2002, 57/2008, 57/2012, 100/2013, 40/2014.

Zakon o železniškem prometu. UL RS št. 11/2011, 63/2013.

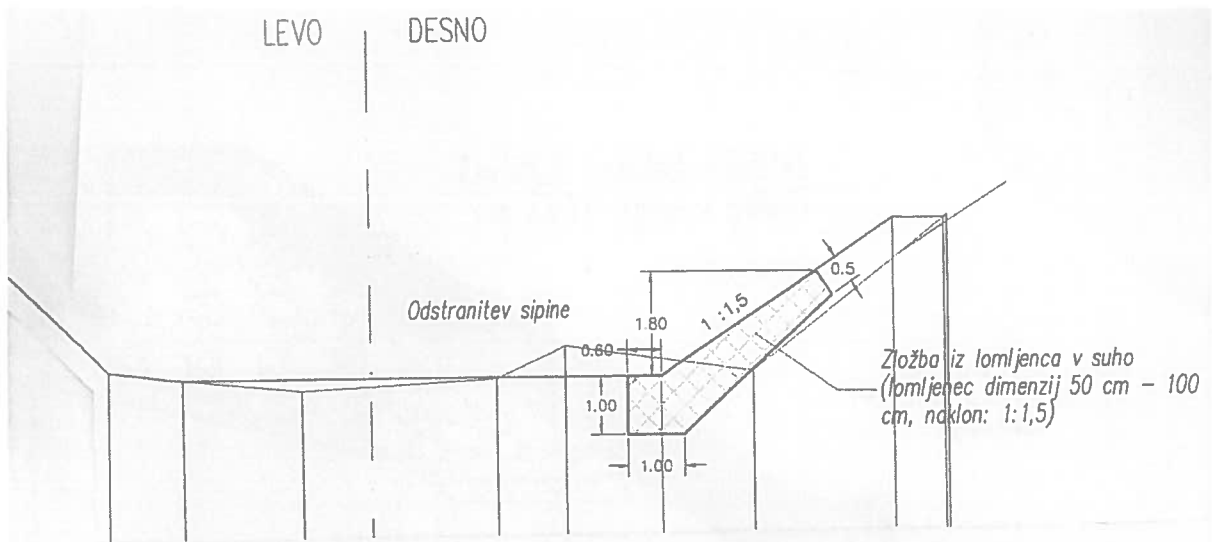
Priloga A.1: Zavarovanje brežine in dna reke Save v merilu M 1:100 (po projektu Sanacija leve brežine Save v Šentjakobu pod AC mostom; št. projekta P-490/2011, Hidrotehnik d.d., Ljubljana)

Annex A.1: Protection of the embankment and the bed of the Sava River in the scale of 1: 100 (according to the project Rehabilitation of the left embankment of Sava in Šentjakob under the AC bridge; project. no. P-490/2011, Hidrotehnikd.d., Ljubljana).



Priloga A.2: Zavarovanje brežine in dna potoka Medija v merilu M 1:100 (po projektu Sanacija Medije v območju industrijske cone Kisovec –Zagorje, št. projekta P-502/2011, Hidrotehnik d.d., Ljubljana)

Annex A.2: Protection of the embankment and the bed of Medija stream in the scale of 1: 100 (according to the project Rehabilitation of Medija in the industrial zone of Kisovec-Zagorje; project no. P-502/2011, Hidrotehnikd.d., Ljubljana).



VZDOLŽNI PREREZ M 1:50
P27

