

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/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

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.

Datum arhiviranja: 07-06-2016

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 original version of final thesis.

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

Mikulec Bizjak, B., 2016. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Master Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 81 pp.

Archiving Date: 07-06-2016

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



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

**MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM DRUGE STOPNJE  
PROSTORSKO  
NAČRTOVANJE**

Kandidatka:

**BRIGITA MIKULEC BIZJAK**

**OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRI  
UMEŠČANJU PROSTORSKIH UREDITEV  
DRŽAVNEGA POMENA V PROSTOR**

Magistrsko delo št.: 6/II.PN

**REAL ESTATE VALUATION AT SITING SPATIAL  
ARRANGEMENTS OF NATIONAL IMPORTANCE**

Graduation – Master Thesis No.: 6/II.PN

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 26. 05. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE**

<b>STRAN Z NAPAKO</b>	<b>VRSTICA Z NAPAKO</b>	<b>NAMESTO</b>	<b>NAJ BO</b>
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

## **IZJAVE**

Podpisana Brigita Mikulec Bizjak izjavljam, da sem avtor magistrskega dela z naslovom "Ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor".

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 15.5.2016

Brigita Mikulec Bizjak

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>332.21:711(497.4)(043)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Brigita Mikulec Bizjak</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Magistrsko delo</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>81 str., 6 pregl., 9 sl., 3 graf</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>lastninska pravica v javnem interesu, omejitve lastninske pravice, umeščanje državnih ureditev v prostor, ocenjevanje vrednosti nepremičnin za javni namen, razlastitev, prisilna prodaja, odškodnina, metodologija ocenjevanja nepremičnin, MSOV 2013</b>

### **Izvleček**

Namen magistrske naloge je analizirati obstoječe pravne predpise za namen odkupov nepremičnin za javno korist, način določanja odškodnin, nadomestil in ostalih stroškov v povezavi s prisilno prodajo ali razlastitvijo ob umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor v Republiki Sloveniji. Najprej so analizirani pravni predpisi in standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Analizirana je tudi obstoječa praksa na tem področju, in sicer na podlagi izdelanih cenitvenih poročil in sodb sodišč. Ugotovljeno je bilo, da trenutno veljavni predpisi ne omogočajo enakovrednega obravnavanja lastnikov, da so cenitvena poročila pomanjkljiva in v splošnem ne dovolj utemeljena in obrazložena. V nadaljevanju je podrobno analiziran tudi prvi osnutek uredbe s tega področja. Ugotovljeno je bilo, da Uredba vzpostavlja nova pravila za ocenjevanje po principih posplošenih tržnih vrednosti. V zadnjem delu naloge je predstavljen Projekt razvoja metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Izsledki analize kažejo, da so predlagane rešitve nove metodologije posamičnega vrednotenja nepremičnin neargumentirane in netransparentne ter lahko celo onemogočajo tržni pristop ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC :** 332.21:711(497.4)(043)  
**Author:** Brigita Mikulec Bizjak  
**Supervisor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač  
**Title:** Real estate valuation at sitting spatial arrangements of national importance  
**Document type:** Master Thesis  
**Notes:** 81 p., 6 tab., 9 fig., 3 graph.  
**Key words:** public rights in the public interest, restriction of property rights, sitting spatial arrangements of national importance, real estate valuation, expropriation, forced sale, compensation, methodology valuation real estate, international evaluation standards 2013.

### **Abstract:**

The purpose of the master's thesis is to analyze the existing legal regulations for the purpose of redemptions of property for the public benefit, the method of determining compensation, allowances and other costs in connection with the forced sale or expropriation at siting the spatial Arrangements of National Importance in the area of the Republic of Slovenia. It is also analyzed existing practice in this area, based on the manufactured appraisal reports and court judgments. It was found that the current rules do not allow equal treatment of shareholders, appraised reports are deficient and generally not sufficiently justified and reasoned. The following is analyzed the first draft of the regulation in this area. It was found that the regulation establishes new rules for the assessment of the principles of the generalized market value. In the last part of the thesis presents a project to develop a methodology of evaluation of property values. The results of the analysis show's that the proposed solutions are ungrounded and opaque, and in this way even prevent market approach to the assessment.

## **ZAHVALA**

Za pomoč in podporo pri nastajanju magistrskega dela se iskreno zahvaljujem mentorici izredni profesorici doktorici Maruški Šubic Kovač. Izredna zahvala pa je namenjena moji družini, predvsem soprogu Domnu in hčerkama, ki so mi ob študiju stali ob strani in mi omogočili izdelavo te naloge. Hvala vsem.

## KAZALO VSEBINE

Bibliografsko-dokumentacijska stran in izvleček.....	III
Bibliographic-documentalistic information and abstract.....	IV
Zahvala .....	V
Kazalo vsebine.....	VI
Kazalo slik.....	VIII
Kazalo grafikonov .....	IX
Kazalo preglednic .....	X
Okrajšave in simboli.....	XI
<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2 PREDSTAVITEV PROBLEMATIKE.....</b>	<b>3</b>
<b>3 NAMEN NALOGE IN METODA DELA .....</b>	<b>4</b>
<b>4 LASTNINSKA PRAVICA, OMEJITVE LASTNINSKE PRAVICE V JAVNO KORIST IN ODŠKODNINE.....</b>	<b>5</b>
4.1 Omejitve lastninske pravice v javnem interesu .....	5
4.2 Vrste javnopravnih omejitev po vsebini .....	5
4.3 Omejitve po ZUreP-1 .....	7
4.4 Razlastitev .....	8
4.5 Služnosti v javno korist .....	10
4.6 Odškodnine.....	12
4.7 Oblika odškodnine.....	12
4.8 Obseg odškodnine .....	13
4.9 Odmera odškodnine:.....	13
4.10 Odškodnina za stranske posledice .....	14
4.11 Vrednotenje zemljišč v primerih stvarne služnosti.....	15
4.12 Določanje višine odškodnine po ZUPDUPP in ZureP-1 .....	16
4.12.1 Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda.....	17
<b>5 STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.....</b>	<b>21</b>
5.1 Splošno o standardih ocenjevanja vrednosti .....	21
5.1.1 Vrednost nepremičnine.....	22
5.2 Standardi ocenjevanja vrednosti pri prisilni prodaji.....	23
5.2.1 Slovenski poslovnofinančni standard 2 – SPS 2 .....	24
5.3 Strokovnjaki za ocenjevanje vrednosti nepremičnin .....	27
<b>6 ANALIZA DOLOČANJA ODŠKODNIN V CENITVENIH POROČILIH.....</b>	<b>29</b>
6.1 Cenitvena poročila povezana z gradnjo železniške infrastrukture.....	30
6.1.1 Cenitve povezane z objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč ter stroški selitev .....	30
6.1.2 Cenitve povezane s kmetijskimi zemljišči.....	31
6.1.3 Cenitve povezane z gozdovi .....	34
6.1.4 Cenitve povezane z objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč .....	37
6.1.5 Cenitve povezane s stavbnimi zemljišči.....	39
6.2 Cenitvena poročila povezana z gradnjo glavnih in regionalnih cest .....	39
6.2.1 Cenitve povezane z objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč .....	40
6.2.2 Cenitve povezane s stavbnimi zemljišči.....	40
6.2.3 Cenitve povezane s kmetijskimi zemljišči.....	411
6.2.4 Cenitve povezane z gozdovi.....	41
<b>7 ANALIZA JUDIKANTOV IN ODLOČB VRHOVNEGA IN UPRAVNIH SODIŠČ .....</b>	<b>44</b>



<b>8</b>	<b>ANALIZA PREDLOGA UREDBE O NAČINU OCENJEVANJA NEPREMIČNIN IN PRAVIC.....</b>	<b>50</b>
8.1	Ocenjevanje vrednosti nepremičnin: .....	51
8.2	Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah.....	52
8.3	Ocenjevanje nadomestil za škodo .....	53
8.4	Ocenjevanje drugih stroškov .....	54
8.5	Analiza in ugotovitve .....	54
<b>9</b>	<b>PREDSTAVITEV IN ANALIZA PROJEKTA RAZVOJA METODOLOGIJE OCENJEVANJA VREDNOSTI OB UMEŠČANJU PROSTORSKIH UREDITEV JAVNEGA POMENA V PROSTOR.....</b>	<b>56</b>
9.1	Povzetek bistvenih značilnosti predlagane metodologije:.....	57
9.2	Odkup nepremičnin in povzročena škoda ter njihovo nadomestilo .....	58
9.3	Okoljski učinki, vpliv javnih posegov v prostor ter vpliv namenske rabe na vrednost nepremičnin.....	58
9.4	Postopek ocenjevanja po predlaganih usmeritvah.....	59
9.5	Podatkovna osnova pri ocenjevanju po ZUPUDPP .....	60
9.6	Odkup celotne nepremičnine ali njenega dela in s tem povezanih stvarnopравnih pravic nad nepremičnino .....	61
9.6.1	Odkup dela zemljišča .....	62
9.7	Vpliv ostalih tržnih elementov, ki niso zajeti v množičnem vrednotenju .....	64
9.8	Merila in korekcijski faktorji za oceno obremenitev na nepremičnini, odvisno od lastninskih pravic, vrste nepremičnine in vrste infrastrukturnega objekta .....	65
9.9	Oblikovanje metod ocenjevanja vrednosti nekaterih stavb, objektov in metod za oceno nadomestila za škodo .....	66
9.9.1	Delni odkup različnih vrst nepremičnin .....	69
9.10	Ocenjevanje poslovne škode .....	70
9.11	Ocenjevanje vrednosti stroškov zaradi selitve .....	71
9.12	Primer izračuna vrednosti na podlagi predlagane metodologije za hišo in pripadajoče zemljišče.....	71
9.13	Analiza predloga Razvoja metodologije .....	73
<b>10</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....</b>	<b>76</b>
	<b>VIRI.....</b>	<b>78</b>

## KAZALO SLIK

Slika 1: Vrednost za prodajalca, ki je prisiljen v prodajo, je v povprečju višja od tržne vrednosti .....	57
Slika 2: Spreminjanje vrednosti zemljišč glede na informacije o prostorskem načrtovanju .....	59
Slika 3: Odkup zaradi velikosti zemljišča .....	62
Slika 4: Glavni metodološki elementi ocenjevanja vrednosti nepremičnine .....	63
Slika 5: Ocenjena vrednost zemljišča v odvisnosti od funkcionalnosti .....	64
Slika 6: Vpliv starosti na vrednost vegetacije (pritiklina) in konstrukcij (objekt).....	67
Slika 7: Vrednost (sadnega) drevesa v odvisnosti od starosti in stroškov saditve.....	68
Slika 8: Izguba zaradi bližine ceste .....	69
Slika 9: Grafični prikaz ocenjevane nepremičnine .....	72

## **KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1: Vrsta nepremičnine, ki je bila predmet cenitve pri železniški infrastrukturi (Cenitvena poročila) .....	30
Grafikon 2: Vrsta nepremičnine, ki je bila predmet cenitve pri glavnih in regionalnih cestah (Cenitvena poročila) .....	39
Grafikon 3: Metode določitve vrednosti in odškodnin.....	49

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primerjava standardov .....	22
Preglednica 2: Ocenjene vrednosti kmetijskih zemljišč (Revizijsko poročilo Računskega sodišča) ..	32
Preglednica 3: Ocenjevanje vrednosti gozdov (Revizijsko poročilo Računskega sodišča) .....	35
Preglednica 4: Ocenjena vrednost stavbnih zemljišč (Revizijsko poročilo Računskega sodišča) .....	40
Preglednica 5: Ocenjene vrednosti kmetijskih zemljišč v poročilih o ocenjevanju vrednosti (Revizijsko poročilo Računskega sodišča) .....	41
Preglednica 6: Ocenjene vrednosti gozdov v poročilih o ocenjevanju vrednosti (Revizijsko poročilo Računskega sodišča).....	43

## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

DRSC	Direkcija Republike Slovenije za ceste
ETN	Evidenca trga nepremičnin
EZ-1	Energetski zakon
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MJU	Ministrstvo za javno upravo
MKGP	Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
MP	Ministrstvo za pravosodje
MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
MSV	Mednarodni standardi vrednotenja
MVN	Množično vrednotenje nepremičnin
MzI	Ministrstvo za infrastrukturo
NSV	Neto sedanja vrednost
OMSV	Odbor za mednarodne standarde vrednotenja
PEM	Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin
REN	Register nepremičnin
SIR	Slovenski inštitut za revizijo
SICGRAS	Združenje sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno stroko
SPS 2	Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah
URS	Ustava Republike Slovenije
ZCes-1	Zakon o cestah
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZG	Zakon o gozdovih
ZGPHKD	Zakon o ureditvi določenih vprašanj, v zvezi z graditvijo železniške proge na smeri Puconci–Hodoš–državna meja, in dograditvijo drugega tira železniške proge Koper–Divača
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin
ZON	Zakon o ohranjanju narave
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZRev-1	Zakon o revidiranju
ZRud-1	Zakon o rudarstvu
ZTel-1	Zakon o telekomunikacijah
ZUN	Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora
ZUPUDPP	Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor
ZV-1	Zakon o vodah
ZVKD-1	Zakon o varstvu kulturne dediščine
ZZelP	Zakon o železniškem prometu



## 1 UVOD

Razvoj tako na državni kot tudi na regionalni ravni je neposredno povezan z javno infrastrukturo in z njo povezanimi javnimi storitvami. Javna infrastruktura in javne storitve so v državi nujne za zagotavljanje varnosti in blaginje, družbenega in gospodarskega napredka ter za varovanje in ohranjanje naravnega okolja. Pomemben korak pri zagotavljanju javne infrastrukture in z njo povezanih javnih storitev je tudi pridobivanje potrebnih zemljišč za gradnjo, za kar pa je zadolžena država oziroma lokalne skupnosti. Pridobivanje potrebnih zemljišč za gradnjo v javno korist je lahko dolgotrajen in zapleten postopek. Državne in lokalne institucije se za pridobitev nepremičnin za te namene poslužujejo različnih načinov, in sicer najprej z odkupom na trgu nepremičnin za te namene, v skrajnem primeru pa s prisilnim odkupom oziroma razlastitvijo. V določenih primerih zadošča zgolj omejitev lastninske pravice na nepremičninah oziroma vzpostavitev služnosti v javno korist.

Gradnja javne infrastrukture in z njo povezano področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin je izredno občutljivo področje, saj so lastniki nepremičnin prisiljeni prodati del ali celo nepremičnino, ki omogoča izgradnjo javne infrastrukture, ki jo potrebuje širša javna skupnost. Prostorske ureditve državnega pomena so v skladu z Zakonom o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur.l. RS, št. 80/2010, v nadaljevanju: ZUPUDPP) predvsem gospodarska javna infrastruktura, ki predstavlja omrežja, neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, upravljanja z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja, kakor tudi druga omrežja in objekti v javni rabi. Objekti gospodarske javne infrastrukture so s področij: prometne infrastrukture (ceste, železnice, letališča, pristanišča), energetske infrastrukture (infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije, zemeljskega plina, toplotne energije, nafte in naftnih derivatov), komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, odlagališča odpadkov), vodne infrastrukture, infrastrukture za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja in vsi drugi objekti v javno korist (elektronske komunikacije). Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena. Komunalno infrastrukturo predstavljajo objekti oziroma omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena.

Pri pridobivanju zemljišč ob umeščanju državne ali druge javne ureditve v prostor, je potrebno zagotoviti systemske in metodološke podlage, pri katerih bi bili lastniki nepremičnin pošteno in enakovredno obravnavani v postopkih dogovornega ali prisilnega odkupa oziroma pri določitvi višine odškodnine, različnih škod, nadomestil in stroškov ob izgubi njihovih nepremičnin.

Na podlagi ZUPDUPP je bila dosežena nova systemska ureditev postopka umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Namen zakona je odprava ugotovljenih pomanjkljivosti pred tem veljavne zakonodaje, predvsem pa olajšati postopke priprave in sprejemanja prostorskih aktov. Ta zakon naj bi urejal tudi področje pridobivanja potrebnih nepremičnin in pravic na nepremičninah potrebnih za gradnjo v javno korist, ter oceno različnih škod, ki jo predvideva predvidena prostorska ureditev, sprejeta na podlagi ZUPDUPP. Zakonodajalec je za področje ocenjevanja vrednosti, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov predvidel posebno uredbo, ki bi s predpisano metodologijo uredila to problematiko. V letu 2012 je bil objavljen osnutek uredbe z naslovom Uredba o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov (v nadaljevanju: Uredba). V okviru Geodetske uprave Republike Slovenije in mednarodnega razpisa je bila v letu 2015 izdelana projektna naloga z naslovom Razvoj metod

ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umešanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor (v nadaljevanju: Razvoj metodologije), ki naj bi predstavljala podlago za oblikovanje pravnih predpisov. V magistrski nalogi se bom osredotočila na obstoječe stanje in predvidene ukrepe na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin pri umeščanju prostorske ureditve državnega pomena v prostor.



## 2 PREDSTAVITEV PROBLEMATIKE

Na področju ocenjevanja vrednosti in pravic na nepremičninah, stroškov in ostalih odškodnin v primeru pridobivanja zemljišč pri umeščanju državnih ureditev v prostor vlada neurejen in zelo nedorečen način ocenjevanja različnih vrednosti in odškodnin v primeru odkupa ali razlastitve nepremičnin, ki jih je potrebno pridobiti ob umestitvi državne prostorske ureditve v prostor. Ob sprejetju ZUPDUPP je bilo predpisano, da je na podlagi 55. člena potrebno sprejeti Uredbo. Ta Uredba naj bi predpisovala enoten in pravičen sistem ocenjevanja v primeru odkupa ali razlastitve. Predpisani bi bili postopki in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin, stroškov, odškodnin povezanih z razlastitvijo ter ostali postopki in podlage, ki bi zagotovili sistemsko, podatkovno in analitično podporo cenilcem nepremičnin, ki ocenjujejo vrednosti nepremičnin, pravice na njih, nadomestila za škodo in druge stroške.

ZUPDUPP določa in vzpostavlja sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin za namene izvedbe prostorskih ureditev državnega pomena, in sicer z uporabo že vzpostavljenega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Taka sistemska naravnost zakona naj bi onemogočala morebitne individualne obravnave posameznih nepremičnin oziroma posameznih lastnikov nepremičnin.

Ker Uredba še ni bila predpisana, cenilci nimajo posebnih navodil in usmeritev, kako določiti odškodnino, zato je način ocenjevanja določene nepremičnine različen in zato je tudi višina odškodnine različna. Način, kako cenilci določajo odškodnino, se od cenilca do cenilca razlikuje, zato bi bilo potrebno, kljub sprejetim Mednarodnim standardom ocenjevanja 2013 (v nadaljevanju: MSOV) in Slovenskim poslovnofinančnim standardom (v nadaljevanju: SPS) za celotno državo sprejeti posebne standarde, ki bi natančno opredeljevali način oziroma metodologijo ocenjevanja pravic, stroškov in ostalih odškodnin za gradnjo državne ureditve, ter predpisati enotno informacijsko podlago, ki bi služila cenilcem kot izhodišče pri določitvi vrednosti.

### 3 NAMEN NALOGE IN METODA DELA

Namen naloge je predstavitev ocenjevanja vrednosti nepremičnin in izračunavanja odškodnin na podlagi trenutnih veljavnih pravnih predpisov, ki predpisujejo način ocenjevanja vrednosti nepremičnin, zemljišč ter način določitve ostalih nadomestil oziroma stroškov, ki se pojavljajo pri pridobivanju zemljišč ob umeščanju državnih prostorskih ureditev v prostor. Ker se cenilci opirajo na izbiro različnih metod ocenjevanja, je v nalogi predstavljena analiza obstoječih predpisov in standardov, ki naj bi jih cenilci pri svojem delu uporabljali in upoštevali. V zaključnem delu bom poskušala oblikovati smernice za bolj pravično in tržno usmerjeno ocenjevanje vrednosti.

V prvem delu naloge je predstavljena lastninska pravica kot ena izmed temeljnih človekovih pravic in svoboščin ter vrste javnopравниh omejitev te pravice. Opisan je tudi postopek pridobitve nepremičnin za gradnjo v javno korist v primeru razlastitve po ZUPDUPP in Zakona o urejanju prostora-1 (Ur.l. RS, št. 110/02, v nadaljevanju: ZUreP-1). Na kratko bo predstavljena tudi služnost v javno korist, vzroki za njeno ustanovitev in primeri, v katerih se ta ustanovi.

V nadaljevanju so bolj podrobno predstavljeni okviri za določanje odškodnin v primeru razlastitve nepremičnin in omejitve po veljavnih pravnih predpisih, predvsem je poudarek na analizi ZUreP-1 in ZUPDUPP na obravnavanem področju. Sledi predstavitev MSOV in analiza, v katerih primerih so cenilci primorani uporabljati te standarde v splošnem in v primeru določanja odškodnin, ter katere so bistvene usmeritve, ki jih morajo cenilci upoštevati pri tem. Predstavljeni so tudi standardi, ki jih sprejema in predpisuje Slovenski inštitut za revizijo (v nadaljevanju: SIR), ter njihova uporaba in namen.

V posebnem poglavju so predstavljena in analizirana cenitvena poročila, ki jih je v reviziji Ministrstva za okolje in prostor uporabilo Računsko sodišče v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2012 v primerih gradnje železniške infrastrukture ter glavnih in regionalnih cest. Predstavljeni so izsledki in ugotovitve Računskega sodišča ter pomanjkljivosti obstoječega sistema. Izhajajoč iz teh rezultatov so analizirane tudi sodbe sodišč, predvsem so prikazane najpogostejše vsebine oziroma metode ocenjevanja vrednosti, ki jih v zvezi z razlastitvami in odškodninami obravnava sodišče Republike Slovenije, in potrebni ukrepi za izboljšanje stanja.

V zadnjem delu je izdelana analiza predloga Uredbe iz leta 2012 in projekta Razvoja metodologije. Navedene so rešitve, ki jih vsebujejo obravnavani dokumenti. Poiskala sem odgovore na vprašanja, ali so predlagane usmeritve v skladu z MSOV, ali so rešitve argumentirane in transparentne, ali je omogočeno, da cenilci delujejo neodvisno in objektivno, in ali je na ta način oblikovan model tržnega vrednotenja nepremičnin v postopku odkupa oziroma razlastitve.

## **4 LASTNINSKA PRAVICA, OMEJITVE LASTNINSKE PRAVICE V JAVNO KORIST IN ODŠKODNINE**

### **4.1 Omejitve lastninske pravice v javnem interesu**

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

Splošna ustavna določba iz 67. člena je nadalje razčlenjena v naslednjih določilih URS: lastninsko pravico je mogoče omejiti ali odvzeti proti nadomestilu (69. člen URS), zaradi smotrnega izkoriščanja zemljišč lahko zakon določi posebne pogoje za uporabo zemljišč (prvi odstavek 71. člen URS), zakon določa posebno varstvo kmetijskih zemljišč (drugi odstavek 71. člena URS), za zagotavljanje zdravega življenjskega okolja zakon določa pogoje in načine za opravljanje gospodarskih in drugih dejavnosti (drugi odstavek 72. člena URS), vsakdo je dolžan v skladu z zakonom varovati naravne znamenitosti in kulturne spomenike (prvi odstavek 73. člena URS). Določbi 67. in 69. člena URS sta ustavnopravna podlaga za javnopravne omejitve lastninske pravice. 67. člen je podlaga za omejitve, ki izhajajo iz tako imenovane socialne vezanosti lastnine, pri čemer se pravica ne odvzame, tako kot pri razlastitvi, temveč zakon lastniku le predpisuje, kako jo mora uporabljati. Kot najpomembnejše primere zakonov, ki vsebujejo omejitve lastninske pravice, lahko navedemo zakone, ki urejajo pravni režim posebnih vrst nepremičnin, kot so zlasti: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur.l. RS, št. 110/02), Zakon o vodah (ZV-1, Ur. l. RS, št. 67/2002), Zakon o gozdovih (ZG, Ur.l. RS št. 30/1993), Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Ur.l. RS, št. 71/11), Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1, Ur.l. RS, št. 16/2008), Zakon o ohranjanju narave (ZON, Ur.l. RS, št. 96/04).

### **4.2 Vrste javnopravnih omejitev po vsebini**

Javnopravne omejitve lahko po vsebini (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007) posegajo v lastninsko pravico in jih razvrstimo v naslednje vrste omejitev:

- razlastitev,
- omejitve, ki zlasti predpisujejo namenskost rabe, dolžnost določenih ravnanj,
- (dejanj ali opustitev) in dolžnost trpeti ravnanje drugih subjektov,
- zakonite predkupne pravice,
- omejitve razpolaganja, ki zahtevajo odobritev ali dovoljenje pristojnega organa, in
- določitev statusa javnega dobra.

Razlastitev predstavlja najtežji poseg v lastninsko pravico zaradi zagotavljanja javnega interesa in se danes pogosto uporablja kot instrument prostorske politike, ko je na primer potrebno zagotoviti zemljišča za gradnjo infrastrukturnih objektov. Vendar so poleg razlastitve, ki je pravno sistemsko urejena, lahko zanimive tudi druge omejitve, ki lahko imajo lahko podobne učinke. Takšne učinke zasledimo pri nekaterih prostorskih in agrarnih operacijah kot so komasacije, kar pomeni zložbo

zemljišč na območju predvidenega občinskega lokacijskega načrta in njihovo ponovno razdelitev med lastnike zemljišča na istem območju in arondacije, pri katerih se spreminja objekt lastninske pravice oziroma se lahko ta celo izgubi (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007).

V sedmem členu ZKZ je namenskost rabe bolj ali manj poudarjena glede na konkretno kategorijo zemljišča. ZKZ na primer izrecno določa namenskost rabe tako, da nalaga obdelovati kmetijsko zemljišče na predpisan način in kot dober gospodar, in da je potrebno kmetijsko proizvodnjo prilagoditi ekološkimi in talnim razmeram. Pri obdelavi zemljišč je poudarek na načinu obdelave in uporabi primerne metode za preprečevanje zbitosti tal, erozije in onesnaženja ter za zagotavljanje trajne rodovitnosti tal. Uresničevanje te določbe omogoča upravnim organom, da z odločbo naložijo lastniku zemljišča ukrepe, ki jih mora izvesti za doseganje tega namena (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007).

Podobna ureditev velja tudi za gozdove, saj ZG določa izvrševanje lastninske pravice na način, ki zagotavlja ekološko, socialno in proizvodno funkcijo gozdov. Za lastnika gozda je najmočnejša omejitev izdaja odločbe, ki vsebuje določbo izkoriščanja in sečnje (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007).

Tudi pri zemljiščih s statusom javnega dobra je namenska raba samoumevna. Javno dobro lahko namreč v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih uporablja vsakdo (1. odstavek 19. člena Stvarno pravnega zakonika, Ur.l. RS, št. 87/2002, v nadaljevanju: SPZ). Razvrstitev zemljišč glede na namen rabe postaja najpomembnejša lastnost zemljišča, ki posega tudi v način razpolaganja z zemljiščem. V skladu z 71. členom URS zakon zaradi smotrnega izkoriščanja določa posebne pogoje za uporabo zemljišč, kar se lahko smatra kot posebna podlaga za omejevanje lastninske pravice (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007).

Posebna omejitev lastninske pravice pa predstavlja ustanovitev služnosti v javno korist, ki ni ustanovljena v korist vsakokratnega lastnika gospodujočega zemljišča, temveč v korist investitorja infrastrukture. Torej služnost kot svojstvena omejitev lastninske pravice predstavlja dolžnost določenih ravnanj, se pravi, od lastnika zahteva opuščanje določenih lastnih ravnanj ali trpljenje dejanj drugih, zahteva od lastnika neko aktivno dejanje in v tej povezavi lastnina bremeni njenega imetnika. "Dolžnostna vezanost kot splošna omejitev je določena predvsem pri kmetijskih zemljiščih, gozdovih in nepremičninah s statusom naravne in kulturne dediščine. Pri kmetijskih zemljiščih in gozdovih je dolžnostna vezanost lastnika predvsem v funkciji zagotavljanja namenske rabe in gre za sistem in izvedbo ukrepov, potrebnih za njeno doseganje" (Juhart, 2003).

Poseg v lastninsko pravico predstavljajo tudi omejitve razpolaganja, s katerimi se usmerja pravni promet in s katerimi se lahko zagotavljajo učinki, ki izhajajo iz vsebinskih omejitev lastninske pravice. Najmočnejši poseg v razpolagalno sposobnost predstavljajo določbe, ki prepovedujejo prenos lastninske pravice in nekaterim nepremičninam dajejo status stvari zunaj pravnega prometa. Takšna omejitev je določena predvsem za nepremičnine, ki imajo status javnega dobra, tako na primer lastninska pravica na javni cesti ne more biti predmet nobenega razpolagalnega ravnanja, kar je navedeno v drugem in tretjem odstavku 3. člena Zakona o cestah (ZCes-1, Ur.l. RS 109/2010), ki določa, da so javne ceste javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvovanjem ali drugih stvarnih pravic, mogoče je pridobiti stvarno služnost na podlagi pravnega posla za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo ter vodov, ki predstavljajo minimalno komunalno oskrbo stavb, pod pogoji, določenimi s predpisi, ki

urejajo ceste, in predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007).

Naslednja pomembna oblika omejitve razpolaganja je zahteva, da se za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini pridobi soglasje oziroma dovoljenje pristojnega upravnega organa. S tem se omejuje razpolagalčeva svoboda pri izbiri stranke razpolagalnega posla, saj neposredno učinkuje na sposobnost pridobitve lastninske pravice. Soglasje je tako potrebno za pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla na kmetijskih zemljiščih in gozdovih (19. člen ZKZ). Predložitev soglasja je pogoj za učinkovito razpolaganje z zemljiščem, saj je le tako mogoče overiti podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007).

Najbolj razširjena oblika omejitve razpolaganja pa je določitev zakonite predkupne pravice, ki je sicer razmeroma šibek poseg v sposobnost razpolaganja, saj zakonita predkupna pravica zagotavlja določeni osebi samo prednost pri sklenitvi prodajne pogodbe, če se lastnik odloči nepremičnino prodati. S tem se usmerja pravni promet na osebo, ki se glede na javni interes šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine (Juhart, Tratnik, Vrenčur 2007).

### **4.3 Omejitve po ZUreP-1**

Zakon o urejanju prostora med omejitvami lastninske pravice na nepremičninah zaradi doseganja javne koristi ureja razlastitev, začasno uporabo nepremičnine s strani države ali lokalne skupnosti, služnosti v javno korist in zakonito predkupno pravico lokalne skupnosti (9. člen ZUreP-1).

ZUreP-1 določa, da morajo nosilci urejanja prostora pri opravljanju zadev urejanja prostora upoštevati javne koristi in zasebne interese, ter jih v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnim koristim.

V členih 85 do 91 ZUreP-1 je urejena zakonita predkupna pravica lokalne skupnosti, v 92. do 114. členu v razdelku Razlastitev in omejitve lastninske pravice pa ZUreP-1 vsebuje ureditev treh "močnejši pravnih" instrumentov, s katerimi se lahko omeji ali obremeni lastninska pravica na nepremičninah v javno korist: razlastitev, pravica začasne uporabe nepremičnine s strani države ali lokalne skupnosti in (začasno ali trajno) služnost v javno korist.

Ta ureditev se uporablja tudi za razlastitev ali omejitve lastninske pravice na podlagi drugih zakonov, razen če drugi zakon določa drugače. Po prvem odstavku splošne določbe 92. člena ZUreP-1 se lastninska pravica na nepremičnini lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. V skladu z drugim odstavkom 92. člena ZUreP-1 je razlastitev (ter omejitve ali obremenitev lastninske pravice) dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna ter da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Po tretjem odstavku 92. člena ZUreP-1 razlastitev ter omejitve ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg istega namena.

#### **Zakonita predkupna pravica lokalne skupnosti**

Zakonita predkupna pravica lokalne skupnosti po ZUreP-1 je določena v javnem interesu, vendar pa

lahko zakonite predkupne pravice varujejo tudi zasebni interes "predkupna pravica kot oblika omejevanja lastninske pravice".

#### **Pridobitev nepremičnin v javno korist**

- sklenitev kupoprodajne pogodbe se izvede kot predhoden prosti (prisilni) nakup zemljišča oziroma nepremičnine,
- razlastitev (če se med prodajalcem in kupcem ne doseže sporazum o odkupu oziroma o nadomestitvi prodajalčeve nepremičnine),
- ustanovitev služnosti v javno korist (proti odškodnini).

#### **4.4 Razlastitev**

Razlastitev in razlastitveni postopek je opredeljen v tretjem razdelku ZUreP-1 ter v 52. in 53. členu ZUPUDPP.

Razlastitev je prisilen odvzem ali omejitev lastninske ali druge premoženjske pravice v korist države ali lokalne skupnosti ali drugega subjekta javnega prava in je kot taka prav gotovo najtežji poseg v lastninsko pravico kot eno temeljnih človekovih pravic. Takšen ukrep je v sodobni državi nujen in ga pozna večina držav, saj je le tako mogoče zagotoviti gradnjo infrastrukturnih objektov, kot so ceste, železnice ter drugih objektov v javno korist. Razlastitev zato ni sporna, če se upoštevajo nekateri pogoji, ki so sprejeti v evropski civilizirani družbi.

Razlastitev je torej dopustna, če se izvaja v javno korist, ki je določena z zakonom, če se izvede po postopku, ki ga določa zakon, in če se razlaščenemu lastniku plača primerna odškodnina oziroma primernejše nadomestilo, saj razlastitev ni škodni dogodek.

URS v 69. členu podobno kot ustave iz mnogih drugih držav določa, da se lahko lastninska pravica na nepremičnini v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon in s tem določa dopustne okvire razlastitve. V nacionalnih pravnih redih kot tudi v mednarodnem pravu je pogoj, da se razlastitev izvede kot izražena javna koristi oziroma javni interes. Javna korist je zelo splošen pojem, ki je v našem pravnem redu konkretiziran zlasti v 93. členu ZUreP-1, ki določa razlastitvene namene.

#### **Razlastitveni nameni**

ZUreP-1 v 93. členu določa tudi namene, za katere se nepremičnina lahko razlasti. Tako med drugim določa, da se lahko razlasti tudi za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture:

- če so izpolnjeni potrebni pogoji, se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:
  - za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture;
  - za gradnjo ali prevzem objektov oz. zemljišč za potrebe,
    - i. obrambe države,
    - ii. državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja,
    - iii. varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

V teh primerih je za ugotovitev javne koristi potreben poleg sprejetega državnega oziroma občinskega lokacijskega načrta še sklep vlade oziroma občinskega sveta, da je gradnja naštetih objektov v javno

korist.

### **Pravicačasne uporabe nepremičnine**

109. člen ZUreP-1 določa, da se za namene iz 93. (razlastitveni nameni) in 133. člena (obveznosti na območju prenove) ZUreP-1 lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (začasna uporaba). Za ustanovitev pravicečasne uporabe pa se uporabljajo določbe ZUreP-1, ki veljajo za razlastitev (109. člen ZUreP-1).

### **Razlastitveni postopek po ZUreP-1**

Pred začetkom razlastitvenega postopka mora razlastitveni upravičenec dati ponudbo za odkup, in šele če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup lastniku nepremičnine ni uspel pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe, sme vložiti predlog za razlastitev. Razlastitveni zavezanci so lahko fizične ali pravne osebe zasebnega ali javnega prava, z izjemo države ali lokalne skupnosti. Če je razlastitveni zavezanec pravna oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, postavlja tretji odstavek 94. člena ZUreP-1 dodatni pogoj, da se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje s razlastitvijo in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo. Razlastitev se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca in mora biti vložena najpozneje v roku štirih let po uveljavitvi prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev (95. člen ZUreP-1). O zahtevi odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote, na drugi stopnji pa Ministrstvo za prostor, razen če je z drugim zakonom določena drugačna ureditev (96. člen ZUreP-1).

Začetek razlastitvenega postopka se na podlagi odločbe upravne enote zaznamuje v zemljiški knjigi, kamor upravna enota pošlje odločbo po uradni dolžnosti. Z uvedbo razlastitvenega postopka je pravni promet z nepremičnino, ki naj bi se razlastila, omejen. Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno končan, ni dopusten promet z nepremičnino ali njeno bistveno spreminjanje, razen prodaje razlastitvenemu upravičencu ali tretji osebi, če se razlastitveni upravičenec s tem strinja. V tretjem odstavku 100. člena ZUreP-1 je navedeno, da je pravni posel, ki je sklenjen v času razlastitvenega postopka, ničen. V skladu s prvim odstavkom 102. člena ZUreP-1 upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugotovi ali delno ugotovi, morajo biti v odločbi natančno navedene nepremičnine, ki se razlaščajajo. 105. člen ZUreP-1 določa, da lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina. Kot manj prisilna in zato sprejemljivejša alternativa institutu razlastitve so služnosti, katerih vsebina je nekaj trpeti ali opuščati.

### **Razlastitev opredeljena v ZUPUDPP**

ZUPUDPP v tretjem odstavku 52. člena določa, da je ne glede na določbe prvega odstavka 94. člena ZUreP-1 država razlastitveni upravičenec tudi, če se razlastitev izvaja za namene gradnje iz 93. člena ZUreP-1 iz državne pristojnosti ter na podlagi občinskega ali medobčinskega izvedbenega prostorskega akta ali njihovih izvedbenih delov. ZUPUDPP hkrati v četrtem odstavku 52. člena določa, da je ne glede na določbe prvega odstavka 94. člena ZUreP-1 občina razlastitveni upravičenec tudi, če se razlastitev izvaja za namene gradnje iz 93. člena ZUreP-1 iz občinske pristojnosti ter na podlagi državnega izvedbenega prostorskega akta.

### **Razlastitveni postopek po ZUPUDPP**

Postopek razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini se po ZUPUDPP v petem

odstavku 52. člena ne uvede z odločbo, temveč pristojni organ po prejemu popolne zahteve za razlastitev ali omejitev lastninske pravice izda sklep o začetku razlastitvenega postopka ali postopka omejitve lastninske pravice, zoper katerega ni možnosti pritožbe. Pristojni organ pošlje sklep zemljiškoknjižnemu sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka. ZUPUDPP v sedmem odstavku 52. člena hkrati določa, da upravičene stroške razlastitvenega postopka, ki nastanejo razlastitvenemu zavezancu v postopku, ki se konča z razlastitvijo, nosi razlastitveni zavezanec.

#### **a) Dopustnost razlastitvene in omejitvene lastninske pravice**

Lastninska pravica na nepremičnini se lahko:

- odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (razlastitev),
- omeji s pravico uporabe za določen čas ali
- obremeni z začasno ali trajno služnostjo

Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom za doseg istega namena.

#### **4.5 Služnosti v javno korist**

Služnosti, ki so ustanovljene v korist države, lokalne skupnosti in nosilcev različnih infrastrukturnih dejavnosti, so služnosti v javno korist. Naša zakonodaja na splošno ureja služnosti v javno korist v ZUreP-1 in tudi v vrsti posebnih zakonov (služnost napeljave po Zakonu o telekomunikacijah (ZTel-1, Ur.l., št. 30/2001), služnost po Zakonu o rudarstvu (ZRud-1, Ur.l. RS, št. 61/2010), Zakonu o cestah (Zces-1, Ur.l. RS, št. 109/2010), Zakonu o železniškem prometu (ZZelP, Ur. l. RS, št. 11/2011), Energetskem zakonu (EZ-1, Ur.l. RS št. 17/2014) (Repnik, K. 2009).

Služnost v javno korist je posebna oblika razlastitve, tako da je treba glede služnosti v javno korist upoštevati omejitve glede razlastitve, ki izvirajo iz ustave in drugih aktov. Služnost v javno korist lahko nastane na dva načina: na podlagi pogodbe med razlastitvenim upravičencem in lastnikom nepremičnine, ki naj bi se obremenila, ali pa prisilno, z upravno odločbo. Vse ureditve služnosti v javno korist zahtevajo, da upravičenec najprej poskusi ustanoviti služnosti na pogodbeni osnovi (pri čemer se uporabljajo določila SPZ o ustanovitvi služnosti) in šele če to ne uspe, se lahko predlaga prisilna ustanovitev služnosti. 110. člen ZUreP-1 določa, da se lahko lastninska pravica na nepremičnini začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Objekti gospodarske javne infrastrukture so po ZUreP-u, predvsem omrežja namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike komunalnega gospodarstva, upravljanja z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja ter druga omrežja in objekti v javni rabi (Repnik, K. 2009).

Služnost se lahko ustanovi na predlog države, lokalne skupnosti oziroma izvajalca javne službe (koncesionar). Zakoni, ki urejajo posebna področja, oziroma tisti, ki urejajo posamezno vrsto infrastrukture predpisujejo, da se lahko služnost ustanovi tudi za postavitve in nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture (Repnik, K. 2009).



Glede trajanja služnosti v javno korist obstajajo različna stališča. Ker gre za služnost, ki je po naravi nepravna stvarna služnost, se za njeno prenehanje uporabljajo določbe SPZ o osebnih služnostih. To pa pomeni, da v korist pravne osebe ne more trajati dlje kot trideset let. V teoriji obstajajo stališča, da se lahko služnost v javno korist ustanovi za nedoločen čas in tudi ZUreP-1 v zvezi s trajanjem služnosti v javno korist uporablja besedno zvezo "začasno ali trajno". Prednost služnosti v javno korist pred stavbno pravico je prav dejstvo, da ni časovno omejena, temveč je čas trajanja odvisen od njenega namena in tako ni vnaprej določen. Nekateri področni zakoni določajo, da lahko služnosti v javno korist trajajo toliko časa, kolikor je to potrebno za doseganje javne koristi (Repnik, K. 2009).

Energetski zakon na primer določa, da se pogodbe o pridobitvi služnosti v javno korist sklepajo za čas obratovanja infrastrukture in v korist vsakokratnega izvajalca dejavnosti systemskega operaterja posamezne infrastrukture (Repnik, K. 2009).

Služnost tako načeloma preneha po preteku tridesetih let, razen če zakon, kot na primer EZ, določa daljše trajanje, in sicer tako dolgo kot je to potrebno. Vendar je pri tem potrebno upoštevati, da gre za poseg v lastninsko pravico, ki mora temeljiti na zakonu, zato se primeri, za katere zakon izrecno ne določa daljšega trajanja od tridesetih let, ne morejo reševati s pomočjo analogije. Z besedno zvezo "v korist vsakokratnega izvajalca dejavnost" pa Energetski zakon za "svoje področje" odgovarja tudi na vprašanje spodaj opisane prenosljivosti služnosti v javno korist (Repnik, K. 2009).

Služnost v javno korist ni ustanovljena v korist določene nepremičnine, temveč je njen namen doseganje neke javne koristi in ker abstrakten pojem javne koristi nima pravne sposobnosti, se služnost v javno korist personificira v osebi, ki opravlja dejavnost, katere sestavni del je javna korist. Zato se služnost v javno korist ustanavlja v korist nosilca določene infrastrukturne dejavnost. Primarno je torej namenjena osebi z določeno lastnostjo in ne določeni osebi. Ker pa zemljiško-knjižni predpisi ne dovoljujejo vknjižbe služnosti v korist vsakokratnega upravljavca določenega infrastrukturnega objekta ali omrežja, se lahko služnost v javno korist glasi samo na določeno osebo, pri čemer se pojavi zelo pomembno vprašanje o prenosljivosti nepravih stvarnih služnosti, če se zamenja subjekt obratovanja. SPZ ne vsebuje izrecne določbe o prenosljivosti nepravne stvarne služnosti, zato je zaradi njenih posebnosti glede prenosljivosti tudi ni mogoče podrediti pravilom osebnih ali stvarnih služnosti (Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007). Nepravne stvarne služnosti, ki se ustanovijo v korist pravnih oseb, običajno povezane z dejavnostjo, ki jo pravna oseba opravlja, in ne z lastnostmi te pravne osebe, zato so le-te običajno prenosljive, vendar je treba to vprašanje preučiti v vsakem primeru posebej. Nepravne stvarne služnosti, ki se ustanovijo v korist fizičnih oseb so največkrat neprenosljive, medtem ko so nepravne stvarne služnosti, ki se ustanovijo v korist pravnih oseb največkrat prenosljive oziroma praviloma prenosljive, če je upravičenec operater omrežja javne gospodarske infrastrukture, kar se utemeljuje predvsem z argumentom praktičnosti. Takšen prenos se lahko opravi s pravnim poslom med starim in novim upravljavcem, ki mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim se dovoljuje sprememba subjekta služnosti. Sodelovanje lastnika služeče nepremičnine pri prenosu ni potrebno, saj je njegov pravni interes varovan s splošnim pravilom, da lahko zahteva prenehanje služnosti v javno korist, če ta ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena (Repnik, K. 2009).

Obremenitev služeče nepremičnine mora predstavljati najmanjšo možno obremenitev glede na namen, ki je podlaga za ustanovitev služnosti. Glede na namen služnosti v javno korist predstavljajo vsebino

tovrstnih služnosti praviloma uporabnostna upravičenja glede obremenjenih nepremičnini, kot je pravica imeti, v oziroma na obremenjeni nepremičnini, določene objekte, naprave ipd. (Repnik, K. 2009).

V primeru ustanovitve služnosti lastniku pripada odškodnina za poseg v njegovo lastninsko pravico, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine (zmanjšana možnost uporabe, zmanjšana možnost pridobivanja plodov in nižja tržna vrednost nepremičnine) ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog prizadetega lastnika po 110. členu ZUreP-1. Vendar je potrebno poudariti, da se kljub tem določbam zakona v praksi dogaja, da pri zemljiščih, na katerih se služnost v javno korist že več let izvršuje, kljub temu da ustanovitev služnosti ni bila urejena s pravnim poslom ali odločbo pristojnega organa in torej tudi ni vpisana v zemljiško knjigo, pristojni soglasodajalci pred izdajo soglasja k projektnim rešitvam v postopku pridobivanja projektne dokumentacije, potrebne za izdajo gradbenega dovoljenja, lastniku služčega zemljišča ponudijo sklenitev pogodbe, v kateri za ustanovitev služnosti v javno korist ni predvidena nikakršna odškodnina (Erdelič, 2007).

#### 4.6 Odškodnine

Civilnopravne odškodnine je težko primerjati s pravno naravo nadomestila v naravi ali odškodnino za razlastitev. V doktorski disertaciji z naslovom *Odvzem in omejitev lastninske pravice v javno korist ter socialna vezanost lastnine* (Virant, 1997) so definirane različne oblike, odmere in obseg odškodnin, ki so povzete v nadaljevanju.

Država in lokalna skupnost sta odgovorni v kontekstu različnih odškodninskih oblik. Tipična odgovornost je povzročena škoda, ki je storjena naklepno ali iz malomarnosti, vendar nas v tej nalogi zanima predvsem škoda, ki jo pri svojem delu ali v zvezi z opravljanjem službe povzroči organ javne uprave ali nosilec javnih pooblastil ali njegova uradna oseba. Pri opravljanju javnih nalog iz pristojnosti države ali lokalne skupnosti se lahko pojavljajo škode, ki povzročijo lastnikom nepremičnin ali zemljišč določene stroške vzpostavitve prvotnega stanja ali povrnitve denarnega nadomestila v primeru uničenja pritiklin. V slovenskem pravu je odškodninska odgovornost države ali lokalne skupnosti urejena v 26. členu URS, ki določa, da ima vsakdo pravico do povračila škode, ki mu jo povzroči izvajalec gradbenih del, ki je običajno pooblaščen iz strani državnega organa, organa lokalne skupnosti ali nosilca javnih pooblastil in ki je s svojim protipravnim ravnanjem storil škodo. Oškodovanec ima pravico, da v skladu z zakonom zahteva povračilo tudi neposredno od tistega, ki mu je škodo povzročil (Virant, 1997).

#### 4.7 Oblika odškodnine

"Odškodnina za razlastitev predstavlja pravično izravnavo izgube, ki jo utрпи lastnik, in hkrati nadomešča ustavno jamstvo obstoja lastninske pravice z jamstvom obstoja njene premoženjske vrednosti. Razlaščenca ni potrebno dejansko priskrbeti enakovredne stvari, temveč je dovolj, da se mu zagotovi denarni ekvivalent, s pomočjo katerega je postavljen v položaj, da si nadomesti izgubljeno.. Odškodninski zahtevek je torej usmerjen v plačilo denarnega zneska, ne pa v zagotovitev nadomestila v naravi " (Virant, 1997).

V URS v 69. členu je opredeljena pravica do nadomestila v naravi ali do odškodnine. V primeru, da je ogrožena socialna varnost razlaščenca oziroma stanovanjski položaj njega in drugih oseb, ima razlaščenec pravico do izbire, ali zahteva denarno odškodnino ali pa nadomestilo v naravi (Virant,

1997).

#### **4.8 Obseg odškodnine**

URS v 69. členu govori o nadomestilu v naravi ali odškodnini, vendar ne navaja za kakšno odškodnino gre. S tem je zagotovljena fleksibilnost, vendar kljub temu zakonodajalec, uprava ali sodišče, nima prostega polja glede odmere odškodnine. Primerna odškodnina je izraz, ki lahko pomeni "mobilno" višino odškodnine, ki se brez stvarno utemeljenih razlogov od primera do primera lahko razlikuje. Vsekakor zakonodajalec pri urejanju odškodnine ni vedno zavezan upoštevati polno tržno odškodnino, ampak mora tehtati pravilne interese (Virant, 1997).

Pri določanju odškodnine mora veljati temeljno vodilo, da se vzpostavlja enakost med razlaščenecem in tistim, ki ni razlaščen. V vsakem primeru je pomembno, da se enakega položaja ne obravnava vedno, možne so razlike, ki morajo biti stvarno utemeljene in ne smejo temeljiti na osebnih okoliščinah.

"Zmanjšanje odškodnine pod polno odškodnino je po mnenju teorije utemeljeno, kadar gre za obsežne skupinske (zakonske) razlastitve, in v primerih, ko v času razlastitve glede določene kategorije stvari obstaja "latentna", ustavno dopustna, a še ne zakonsko realizirana omejitev v okviru socialne vezanosti. V teh primerih pride do izraza "pravično tehtanje interesov skupnosti in prizadetega". V praksi, kjer seveda prevladuje "upravna" razlastitev, pa polna odškodnina ostaja temeljno načelo" (Virant, 1997).

#### **4.9 Odmera odškodnine:**

"Odškodnina za razlaščeno mora prizadetemu zagotoviti izravnavo posebne žrtve oz. mu omogočiti, da nadomesti izgubljeno. Funkcija odškodnine za razlastitev je v tem, da se prizadetemu omogoči, da si na trgu pridobi stvar oziroma pravico iste vrste in vrednosti, kot je tista, ki mu je bila odvzeta. Temeljni princip je uporaben zlasti za "klasični" primer razlastitve – za odvzem lastninske pravice. Za druge primere razlastitve (obremenjene s služnostjo, začasna uporaba) pa je potrebno najti ustrezne praktične principe za poravnavo izgube. Da bi v celoti izravnala izgubo, mora biti odškodnina sestavljena iz dveh sklopov: odškodnine za odvzeto pravico in odškodnino za "stranske škode". Odškodnina ima torej dve "postavki", ki ju v nadaljevanju imenujem "substančna odškodnina" in "odškodnina za stranske posledice" (Virant, 1997).

"Substančna odškodnina je odškodnina za odvzeto ali omejeno pravico. Ta del odškodnine naj bi omogočil, da si prizadeti priskrbi stvar enake vrste in kvalitete. Substančna odškodnina je abstraktni ekvivalent izgube, sredstvo, s katerim se razlaščenca- abstraktno gledano- postavi v položaj, da si lahko na trgu pridobi enakovredno nepremičnino. Substančna odškodnina mora zato zajemati tržno vrednost. Tržna vrednost pa je cena, ki bi jo bilo možno doseči v trenutku, na katerega se vrednotenje nanaša, v običajnem poslovnem prometu. Upoštevati je treba celotno stanje nepremičnine – fizično in pravno. Vrednost je treba določati po vseh elementih, ki so za vrednotenje bistveni: po velikosti, obliki, legi, reliefu, značilnosti tal, namembnosti, komunalni opremljenosti, obremenitvah s stvarnimi in obligacijskimi pravicami, starosti objekta, kvaliteti materialov (kritine, izolacije), itd." (Virant, 1997).

"Pri cenitvenih metodah se je treba opreti na ekonomsko stroko. Pri razlastitvi zemljišč bo prišla v

poštev zlasti metoda primerljivih prodaj, pri gospodarsko izkoriščanih zemljiščih (kmetijsko zemljišče, gozd) pa tudi metoda diskontiranih donosov, pri kateri se letni donos deli s tržno obrestno mero" (Virant, 1997).

"Pri odmeri odškodnine oziroma stvarne vrednosti za objekte poleg metode primerljivih prodaj pride v poštev tudi stroškovna metoda, vendar v primeru da se objekt uporablja za gospodarsko dejavnost, ta metoda ni ustrezna, temveč je potrebno uporabiti metodo primerljivih prodaj ali metodo diskontiranih donosov. Poseben problem predstavlja odškodnina za del stavbnega zemljišča, ki sam po sebi ni zazidljiv. Treba je upoštevati povprečno tržno ceno kvadratnega metra stavbnega zemljišča s primerljivimi značilnostmi na tistem območju, tudi če gre le za nekaj kvadratnih metrov zemljišča, ki sam po sebi, izolirano gledano, ne bi mogli doseči prave vrednosti stavbnega zemljišča. Druga možnost je, da se odškodnina odmeri glede na razliko med vrednostjo celotnega zemljišča pred razlastitvijo in vrednostjo preostanka po razlastitvi. V tem primeru se pri odmeri stranske odškodnine zmanjšanje vrednosti dela parcele ne bo upoštevalo" (Virant, 1997).

#### **4.10 Odškodnina za stranske posledice**

Odškodnina za razlastitev mora praviloma v celoti pokriti prizadetim vso izgubo. Med stranske stroške se štejejo tudi prevozní stroški in ostali stroški, ki bodo nastali lastniku ob selitvi. Stroški selitve morajo zajeti prevozne stroške, stroške transporta opreme, ceno nove opreme, če selitev opreme ni mogoča ali ekonomsko upravičena, oziroma razlika med ceno stare opreme, ki ni primerna za selitev, in enakovredne opreme za drugo nepremičnino. Ta postavka odškodnine mora zajeti vse stroške, ki so potrebni, da lahko lastnik na enak način kot odvzeto uporablja novo nepremičnino. Stroški, povezani z nabavo nadomestne nepremičnine (stroški posredovanja, notarski stroški, sodna taksa za vpis v zemljiško knjigo) se morajo pokriti s substančno ali akcesorno odškodnino; važno je le, da se pokrijejo in da se ne pokrijejo dvakrat (Virant, 1997).

"Odškodnina za poseg v substanco pogosto ne zagotovi v celoti pravične izravnave posebnega bremena, ki ga utrpí razlaščenec. Razlastitev ima lahko poleg "substančnih" še druge negativne premoženjske posledice. Vpliva lahko npr. na vrednost preostalega premoženja, povzroči stroške osebne selitve ali selitve gospodarskega obrata ipd. Odškodnina ne bi izravnala porušenega premoženjskega razmerja med javnim in zasebnim interesom, če ne bi zajela tudi te "stranske" škode. Poleg tega, da se razlaščencu zagotovi, da si pridobi stvar enake vrste in kakovosti, mu je potrebno omogočiti vzpostavitev istovrstne uporabe stvari. Odškodnina, odmerjena zgolj po tržni vrednosti, namreč zanemarja dejstvo, da z razlastitvijo lastnik ne izgubi zgolj stvari, temveč predvsem možnost njene uporabe. Lastnik, ki izgubi stvar z razlastitvijo, očitno ni imel interesa prodati stvar, temveč je želel stvar uporabljati. Upoštevati je potrebno, da lahko razlastitev negativno vpliva tudi na vrednost preostale razlaščenčeve posesti. Pri odmeri odškodnine moramo biti pozorni na vse te stranske posledice. Med stranskimi stroški bo treba upoštevati vse tiste, ki so neposredno povezani z razlastitvijo in nastanejo kot posledica običajnega toka dogodkov. Njena višina se določi po znesku, s katerim bi skrben, gospodaren lastnik pokril stranske stroške v zvezi z razlastitvijo" (Virant, 1997).

"Nadomestilo stroškov za začasno izgubo dohodka se odmeri za čas, ki bi bil skrbnemu lastniku potreben za vzpostavitev enake rabe enakovredne nepremičnine. Pričakovanega povečanja dohodkov v tem obdobju ni treba upoštevati, razen če je gotovo (npr. izgubljena letina, če prehodno obdobje selitve pade v čas žetve ipd.) Za plodove, ki jih je mogoče in ekonomsko primerno pobrati, lastniku

seveda odškodnina ne pripada, saj je dolžan poskrbeti, da se plodovi poberejo. V primeru selitve gospodarske dejavnosti, ki je vezana na klientelo na določenem območju, je potrebno nadomestiti tudi izpad dobička v času, ko si lahko podjetje pridobi klientelo na novi lokaciji" (Virant, 1997).

"Odškodnina za motenje uživanja lastninske pravice, ki je posledica razlastitve ali projekta, ki razlastitvi sledi, ne sodi med akcesorne škode. Tovrstno motenje pa lahko predstavlja pravni temelj za civilnopravni sosedski odškodninski zahtevek zaradi prekomernih imisij " (Virant, 1997).

### **Zmanjšanje odškodnine**

"Odškodnina mora poravnati izgubo, ki jo utрпи prizadeti, ne sme pa mu omogočiti, da bi imel po razlastitvi več kot prej, torej določena odškodnina ohranja premoženjski položaj prizadetega. Tudi pri ugotavljanju koristi velja abstraktno merilo: ni pomembno, ali so koristi v resnici nastale, pomembno je le, da je bil poseg takšen, da bi v normalnih okoliščinah prinesel koristi in da so koristi v resnični zvezi s posegom. Individualne koristi so koristi, ki nastanejo le razlaščenca, ne pa tudi drugim osebam. Te koristi so vedno dejavnik zmanjšanja odškodnine. Splošne (skupne) koristi, ki jih čuti celotna družbena skupnost. Te koristi ne vplivajo na določanje odškodnine. Skupinske koristi pa so koristi, ki jih čuti omejen krog oseb. Upoštevanje tovrstnih koristi pri določanju odškodnine povzroča preglavice. Tipičen primer so koristi, ki jih prinašajo posegi v prostor (npr. komunalna oprema, urbanistični razvoj, izgradnja ceste). Z nameravanimi posegi se povečuje vrednost morebitnih preostalih zemljišč razlaščenca" (Virant, 1997).

Mogoče je sklepati, da ima odškodnina za razlaščenca, za varstvo lastnine velik pomen. Njena funkcija je, da izravna izgubo, ki jo je utrpel razlaščenec in s tem vzpostavi porušeno ravnovesje med javnim in zasebnim interesom oziroma porušeno enakost med razlaščenca in drugimi pravnimi subjekti. Odškodninska odgovornost zaradi razlastitve ima javnopravno naravo; gre za razmerje med državo ali lokalno skupnostjo in razlaščenca, ki se razlikuje od civilnopravnega odškodninskega razmerja (Virant, 1997).

### **4.11 Vrednotenje zemljišč v primerih stvarne služnosti**

V primerih stvarne služnosti gre vedno za dve nepremičnini, in sicer za gospodujočo in služečo. Izvrševati se mora tako, da čim manj obremenjuje služečo stvar, ter da se služnost ne širi. Včasih se lastninska pravica obremeni s služnostjo v javno korist trajno ali začasno. Ustanovitev lahko predlaga država, občina ali izvajalec javne službe.

V nekaterih pravnih predpisih v Republiki Sloveniji se pojavljajo administrativne metode za določanje vrednosti stvarne služnosti. To so na primer razni pravilniki o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti lokalnih skupnosti. Cenilska in ocenjevalska praksa tem pogosto sledi tudi, ko bi morala upoštevati načela tržnega vrednotenja nepremičnin. Pogosto se tudi upošteva le površina zemljišča v "koridorjih komunalnih vodov", uporabljajo pa se tudi faktorji prilagoditev, ki se jih ne da preveriti. Cenitve pogosto ne vsebujejo komentarja rezultatov. Čeprav se v njih navaja tržne metode, se nepremičnine vrednotijo administrativno (Šubic-Kovač, 2006).

Še en model, ki se je pojavil v literaturi (Fincinger, 2011) ocenjuje vrednost nadomestila za služnostne pravice v primeru daljnovoda. Izračun poteka tako, da se vrednost površine zemljišča, po kateri služnost poteka (koridor, dostopna pot ali SM tloris nog) pomnoži s faktorjem služnosti 0,3. Uporaba

modela 30 odstotkov zmanjšanja vrednosti vplivne površine in ne parcele je v praksi zelo zakoreninjena, čeprav je model metodološko vprašljiv (Pšunder in Torkar, 2007).

#### 4.12 Določanje višine odškodnine po ZUPDUPP in ZUreP-1

##### Zakoni, ki opredeljujejo način določitve višine odškodnine:

- ZUreP-1
- ZUPDUPP

Za kmetijska in gozdna zemljišča pa je v veljavi: Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. l. SRS, št. 10/87, 30/89, v nadaljevanju: Enotna metodologija).

**ZUreP-1** v 105. členu predpisuje, da lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina. Drugi odstavek istega člena določa, da odškodnina obsega:

- vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo,
- stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in
- morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

Tretji odstavek 105. člena ZUreP-1 določa, da vrednost nepremičnine iz prvega odstavka tega člena ocenjujejo pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženi cenilci gradbene in kmetijske stroke ter cenilci nepremičnin s certifikatom Agencije Republike Slovenije za pospeševanje prestrukturiranja gospodarstva in spodbujanje prenove podjetij, pri čemer uporabljajo in upoštevajo:

- strokovne standarde za področje ocenjevanja nepremičnin,
- namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev,
- dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka.

ZUreP-1 v 181. členu določa, da se do uveljavitve standardov za tržno vrednotenje nepremičnin, ki jih izda minister, pristojen za posredovanje pri prometu z nepremičninami, za vrednotenje nepremičnin iz 105. člena tega zakona uporabljajo strokovni standardi, ki jih določajo predpisi o revidiranju oziroma Zakon o revidiranju.

Z uveljavitvijo ZUPUDPP pa se določbe od drugega do petega odstavka 105. člena ZUreP-1 prenehajo uporabljati.

**ZUPUDPP**, ki se uporablja od 27. 10. 2010, med drugim ureja določena vprašanja glede pridobivanja nepremičnin in pravic na njih za izvedbo prostorskih ureditev. V zvezi s pridobivanjem nepremičnin ter pravic na njih ureja tudi način ocenjevanja vrednosti nepremičnin in pravic na njih ter nadomestil za škodo in drugih stroškov.

Ocenjevanje vrednosti po ZUPUDPP je ocenjevanje vrednosti nepremičnin, potrebnih za izvedbo načrta ter ocenjevanje s pridobivanjem teh nepremičnin in pravic na njih povezanih nadomestil za škodo in drugih stroškov (1. odstavek 55. člena). Ocenjevanje vrednosti oziroma oceno izvede cenilec po naročilu investitorja, ki pripravi ponudbo. Pri pripravi ocene pa naj bi cenilec upošteval podatke, ki

se vodijo v uradnih oziroma javnih evidencah oziroma podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jih v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodi Geodetska uprava. Upošteval naj bi tudi podatke, ki jih pridobi od lastnika, ter metodologijo, ki naj bi jo predpisala Vlada.

Po izdelanem cenitvenem poročilu mora izvajalec odkupov pripraviti kupoprodajno pogodbo, ki se glasi na ime zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine oziroma zakonitega dediča. Lastnik nepremičnine je upravičen do ustrezne odškodnine oziroma enakovredne nadomestne nepremičnine.

Pri iskanju ustreznega nadomestnega kmetijskega zemljišča oziroma gozda za kmetijske proizvajalce, ki opravljajo kmetijsko dejavnost kot osnovno dejavnost, sodeluje Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Pri iskanju nadomestne nepremičnine se upoštevajo želje lastnika, za katerega je treba nepremičnino pridobiti. Pri sporazumu za nadomestilo v naravi je treba nadomestne nepremičnine predhodno poiskati na trgu, oziroma upoštevati ponudbo za nepremičnino, ki jo predlaga sam lastnik nepremičnine. Z nadomestno nepremičnino se njegove obstoječe razmere ne smejo bistveno poslabšati. Če je lastnik nepremičnine, ki jo je treba pridobiti, sam našel ustrezno nadomestno nepremičnino, se ta nepremičnina odkupi in se lastninska pravica prenese na lastnika, če je s cenitvijo ugotovljena njuna enakovrednost. Če je vrednost nadomestne nepremičnine manjša od ocenjene vrednosti nepremičnine lastnika, se lastniku izplača razlika v gotovini oziroma, nasprotno, lastnik plača razliko v vrednosti obeh nepremičnin.

Nadomestila za škodo so opredeljena v 56. členu ZUPUDPP, in sicer poznamo nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini, nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oz. gozdnih zemljiščih ob sami gradnji, nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oz. gozdnih zemljiščih, nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini ter nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta.

Ocenjevanje drugih stroškov po ZUPUDPP je ocenjevanje vseh drugih stroškov, ki so nastali oz. bodo nastali lastniku nepremičnine zaradi selitve (57. člen ZUPUDPP).

Odškodnina poleg vrednosti nepremičnine praviloma zajema tudi stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kot so stroški selitve, izgubljeni dobiček za čas selitve, morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine itd. Če se lastnik nepremičnine ne strinja z ugotovljeno presojo vrednosti, jo je mogoče preveriti z alternativnimi ocenjevalci vrednosti.

#### **4.12.1 Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda**

Enotna metodologija v 1. členu določa, da to metodologijo uporabljajo sodni cenilci pri določanju vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda v prometu z njimi oziroma pri določanju pravične odškodnine pri razlastitvi ali prisilnem prenosu nepremičnine v družbeni lastnini. Enotna metodologija posebej ureja določanje vrednosti kmetijskega zemljišča in posebej določanje vrednosti gozda.

V postopkih razlastitve, na primer kmetijskih zemljišč (za gradnjo infrastrukture) se ocenjuje odškodnina (in ne tržna cena zemljišč) za odvzeto zemljišče in s tem zmanjšanje dohodka na kmetiji. Odškodnina mora biti taka, da lastniku pokrije izpad v njegovi dejavnosti in mu hkrati ne prinaša

posebnega dobička. Lastniku je treba pokriti vrednost zemljišča in izpad prihodkov, ki izhajajo iz razlaščenega zemljišča, pri čemer je treba upoštevati tudi opremljenost kmetije, ki je vso svojo proizvodnjo zasnovala na z razlastitvijo zmanjšanem posameznem zemljišču. Upoštevala naj bi se tudi neposredna plačila v kmetijstvu t.i. subvencije, kjer so plačilne pravice dodeljene na podlagi določene površine, ki se z razlastitvijo zmanjšajo. V kmetijstvu velja za primere gradnje javne infrastrukture metodologija, po kateri se upošteva bruto dohodek na kmetiji z dodatkom ekonomskih faktorjev do največ 70 odstotkov ter s t.i. razlastitvenimi stroški. Tako izračunana odškodnina za kmetijska zemljišča naj ne bi odražala tržne cene kmetijskih zemljišč, temveč primerno odškodnino za izpad dohodka in izgubo zemljišča ob razlastitvi. Cenilec izračuna odškodnino na osnovi Enotne metodologije ter MSOV, pri čemer pa tudi cenilec, kot izhodiščno vrednost pri vrednotenju upošteva vrednost iz evidence Geodetske uprave RS (v nadaljevanju: GURS).

### **Določanje vrednosti kmetijskega zemljišča**

V Enotni metodologiji je določeno, da je vrednost kmetijskega zemljišča odvisna od rodovitnosti zemljišča in vpliva ekonomskih dejavnikov. Rodovitnost kmetijskega zemljišča je opredeljena s katastrsko kulturo in katastrskim razredom. Vrednost kmetijskega zemljišča se ugotovi na podlagi vrednosti proizvodnje za njivo 1. katastrskega razreda v 40-letnem časovnem obdobju. Pri določanju vrednosti proizvodnje za njivo 1. katastrskega razreda se upoštevajo: povprečna setvena sestava na območju, kjer se opravlja cenitev in je določena v točki a 5. člena enotne metodologije, hektarski pridelki poljščin, ki jih je mogoče doseči na njivah 1. katastrskega razreda pri različni kakovosti tal in uporabi sodobne tehnologije in se upoštevajo v višinah iz priloge 2 Enotne metodologije, in povprečna odkupna cena poljščine, ki se določi na podlagi statističnih podatkov za posamezno občino.

Osnovna vrednost zemljišča se določi tako, da se vrednost proizvodnje pomnoži s številom točk, ki so za posamezno katastrsko kulturo in katastrski razred prikazane v prilogi 1 Enotne metodologije.

Na podlagi 7. člena Enotne metodologije se osnovna vrednost kmetijskih zemljišč lahko poveča še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, kot so: prometni položaj zemljišča (do 25 odstotkov), zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč (do 15 odstotkov), možnost mehanizirane obdelave (do 10 odstotkov), tržnost kmetije (do 15 odstotkov) in zaščitenost kmetije (do 15 odstotkov), pri čemer njihova skupna vrednost ne sme preseči skupaj 70 odstotkov.

Enotna metodologija v 9. členu določa, da vrednost zemljišča, ugotovljena po tej metodologiji, ne vključuje nadomestila za zmanjšano možnost pridobivanja dohodka.

### **Določanje vrednosti gozda**

Glede določitve vrednosti gozda sta v metodologiji določena dva načina, in sicer za primere, ko bo gozd izkrčen, in za primere, ko gre zgolj za promet z gozdom, ne da bi sledila tudi sprememba namembnosti gozda. Ko bo gozd izkrčen, mora odškodnina znašati toliko, da zagotavlja lastniku oziroma uporabniku gozda možnost za nakup drugega enakovrednega gozda. V tem primeru se vrednost gozda določi glede na uporabno vrednost gozda, in sicer:

- **za gozd**, ki je dajal trajne letne sadove – vrednost gozda zajema: nadomestilo za stroške nakupa nadomestnega zemljišča, nadomestilo za pogozdovanje in najnujnejša gojitvena dela, izgubo donosa do dobe, ko bo donos novega sestojja enak prejšnjemu, od tako dobljenega



- zneska se odšteje čisti donos, ki je bil dobljen s posekom prejšnjega sestoja;
- **za vrednost mladja**, ki zajema: nadomestilo zemljišča, pogozdovanje, najnujnejša gojitvena dela skupaj z obrestmi za dobo, ki je enaka starosti mladja;
  - **za vrednost enodobnega gozda**, ki zajema: odškodnino za prezgodnji posek sestoja, če je bil gozd posekan pred predvideno obhodnjo, nadomestilo za stroške nakupa nadomestnega zemljišča in stroške pogozdovanja.

## **Povzetek**

MSOV določajo več metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin, in sicer način tržnih primerjav, nabavnovrednostni način in na donosu zasnovan način pri oddajanju nepremičnine v najem.

Enotna metodologija omejuje izračunavanje tržne vrednosti na zgolj enega izmed načinov ocenjevanja tržne vrednosti kmetijskega zemljišča oziroma gozda, kot jih omogočajo MSOV. Torej predstavlja prilagojeno metodo na donosu zasnovanega načina, ki ga določajo MSOV 2013 in SPS (SPS 2, točka 2.1.4). S tako ureditvijo Enotna metodologija ne dopušča ugotavljanja dejanskega stanja nepremičnine in izračunavanja ustreznega nadomestila lastniku. Enotna metodologija namreč ne dopušča uporabe načina tržnih primerjav (če primerljive prodaje obstajajo) ter ne dopušča načina ocenjevanja vrednosti kmetijskega zemljišča, ko ga lastnik ne uporablja, ampak ga daje v najem in bo zaradi odkupa zemljišča utrpel zmanjšani dohodek od najemnin in ne od uporabe zemljišča.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, 47/06, v nadaljevanju: ZEN) v 160. členu določa, da GURS vodi v zemljiškem katastru podatke o vrstah rabe zemljišč, katastrskih kulturah in katastrskih razredih za katastrske kulture le še pet let po uveljavitvi zakona, to je do 24. 5. 2011. Ta rok je bil na podlagi 4. člena Zakona o spremembah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (Ur.l. RS, 47/12) podaljšan do 29. 6. 2013.

Ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov na podlagi Enotne metodologije, ki temelji na podatkih o katastrskih kulturah in razredih od 29. 6. 2013, ni več mogoče, ker GURS na podlagi ZEN teh podatkov ne vodi več. Ocenjevanje vrednosti na podlagi Enotne metodologije od 29. 6. 2013 ni več mogoče.

Kmetijska zemljišča ali gozd, ki jim je bila namenska raba spremenjena z državnim prostorskim načrtom, s katerim se umesti gospodarsko javno infrastrukturo v prostor, se lahko uporabijo le za gradnjo te infrastrukture in ne kot stavbna zemljišča, ki jih lastnik lahko uporabi za gradnjo stanovanjskih, poslovnih ali drugih objektov. Z vidika lastnika zemljišča taka sprememba namembnosti rabe zemljišča nima posebne vrednosti, saj dotedanji lastnik zemljišča nima pravice graditi gospodarske javne infrastrukture in torej kljub spremembi namembnosti zemljišča, tega ne more izkoriščati drugače kot za kmetijsko rabo ali gozd. Predlog je, da bi morali cenilci tudi v primerih ocenjevanja vrednosti takega stavbnega zemljišča upoštevati pomembne omejitve njegove rabe, zaradi česar se vrednost zemljišča ne bi smela bistveno razlikovati. Cenilci tega pri svojih cenitvah ne upoštevajo in izračunavajo vrednost teh zemljišč s primerjavo tržnih vrednosti stavbnih zemljišč, ki nimajo omejitve uporabe (Računsko sodišče RS, Revizijsko poročilo, 2014).

ZUPDUPP predpisuje uporabo oziroma cenilec upošteva podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, metodologije ocenjevanja vrednosti in mednarodne standarde ocenjevanja

vrednosti. V primeru kmetijskih zemljišč in gozdov pa sodni cenilci uporabljajo Enotno metodologijo, vendar z ukinitvijo atributov o katastrskih razredih in kulturah, ki jih je zagotavljala GURS, tudi to ni več mogoče.

Torej lahko rečemo, da je trenutno pri ocenjevanju za potrebe umeščanja ureditev javnega pomena potrebno upoštevati podatke o splošni tržni vrednosti in mednarodne standarde ocenjevanja, nikjer pa ni predpisana uporaba Enotne metodologije.

## 5 STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

### 5.1 Splošno o standardih ocenjevanja vrednosti

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013 (MSOV) so nastali v povezavi z Mednarodnimi računovodskimi standardi zato, da bi na podlagi teh dosegli dosledno merjenje sredstev, o katerih se poroča v računovodskih izkazih, in mednarodno primerljivost. Cilji Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti vrednotenja (v nadaljevanju: OMSV, *International Valuation Standards Committee*), ki je bil ustanovljen v poznih sedemdesetih letih prejšnjega stoletja iz članov Kraljevega inštituta pooblaščenih ocenjevalcev (RICS) in predstavnikov organizacij, ki se v ZDA ukvarjajo z ocenjevanjem, so bili sprva predvsem oblikovanje in izdajanje standardov ocenjevanja vrednosti za ocenjevanje vrednosti premoženja, ki so v javnem interesu, in za pospeševanje njihovega sprejetja po svetu, uskladitev standardov med državami sveta, identifikacija in razkrivanje razlik v izjavah in/ali načinih uporabe standardov, kot se pojavijo.

Najpomembnejši cilj Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) je povečati zaupanje uporabnikov v storitve ocenjevanja vrednosti z ustvarjanjem okvira za izdajanje verodostojnih izvedeniških mnenj ustrezno usposobljenih ocenjevalcev vrednosti, na katera se lahko zanesejo. V ta namen MSOV:

- uveljavljajo doslednost in podpirajo razumevanje vseh vrst ocenjevanja vrednosti s prepoznavanjem ali razvijanjem vsesplošno sprejetih načel in opredelitev pojmov;
- prepoznavajo in razglašajo enotna načela za prevzemanje nalog ocenjevanja vrednosti in poročanje o ocenjevanju vrednosti;
- prepoznavajo posebne zadeve, ki jih je treba proučiti, in metode, ki se po navadi uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti različnih vrst sredstev ali obveznosti;
- prepoznavajo primerne procese ocenjevanja vrednosti in ustrezna razkritja pri poročanju za namene, za katere so ocenjevanja vrednosti zahtevana;
- zmanjšujejo raznovrstnost v praksi, ker omogočajo zблиževanje različnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki se uporabljajo v posameznih sektorjih in državah.

MSOV so dovolj splošni, da omogočajo cenilcu upoštevanje vseh specifičnosti v konkretnem primeru. Vsebujejo sicer posamezne standarde, vendar jih je treba obravnavati kot celoto in ne kot vsoto posameznih standardov.

#### MSOV 2013 / MSOV 2011 primerjava

MSOV predstavljajo najboljšo prakso v stroki ocenjevanja vrednosti premoženja med drugim tudi nepremičnin. V osnovi MSOV urejajo ocenjevanje vrednosti za nepremičninske pravice (nepremičninske pravice, najemne pravice), opremo (proizvajalna in druga oprema, najemne pravice) ter podjetja.

Preglednica 1: Primerjava standardov

Vsebina MSOV 2013	Vsebina MSOV 2011
1. Opredelitev pojmov	1. Opredelitev pojmov
2. Okvir MSOV	2. Okvir MSOV
3. Splošni standardi: MSOV 101 Obseg dela MSOV 102 Izvajanje MSOV 103 Poročanje	3. Splošni standardi MSOV 101 Obseg dela MSOV 102 Izvajanje MSOV 103 Poročanje
4. Standardi sredstev MSOV 200 Podjetja in poslovni delež MSOV 210 Neopredmetena sredstva MSOV 220 Naprave in oprema MSOV 230 Nepremičninske pravice MSOV 233 Naložbene nepremičnine MSOV 250 Finančni instrumenti	4. Standardi sredstev MSOV 200 Podjetja in poslovni deleži MSOV 220 Neopredmetena sredstva MSOV 220 Naprave in oprema MSOV 230 Nepremičninske pravice Zgodovinske nepremičnine MSOV 233 Naložbene nepremičnine MSOV v 250 Finančni instrumenti
5. Načini uporabe ocenjevanja vrednosti MSOV 300 Ocenjevanje vrednosti in računovodsko poročanje  MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za zavarovano posojanje	5. Načini uporabe ocenjevanja vrednosti MSOV 300 Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje Opredmetena sredstva v javnem sektorju MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za zavarovano posojanje

### Povzetek najpomembnejših vsebinskih sprememb:

Glavne pomembne spremembe MSOV:

- pojasnitev uporabnosti standardov za preglede ocenjevanja vrednosti,
- zaostrovanje zahtev glede uporabe informacij drugih,
- posodobitve in navzkrižna sklicevanja,
- umik dodatkov k MSOV 230 (zgodovinske nepremičnine) in MSOV 300 (opredmetena sredstva v javnem sektorju).

#### 5.1.1 Vrednost nepremičnine

V primerih, ko so izpolnjeni pogoji za razlastitev, se razlastitveni upravičenec skuša z razlaščenecem pogoditi o vrednosti nepremičnine oziroma o nadomestni nepremičnini. Razlastitev predstavlja v demokratični družbi direktiven inštrument zemljiške politike in zato "zadnjo možnost". Praviloma se v primerih razlastitve ocenjuje tržna vrednost nepremičnine, ki se ocenjuje po ZUreP-1.

Danes se v Sloveniji uporablja več načinov ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin:

- a) Način tržnih primerjav, pri katerem se za presojo uporabljajo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.
- b) Na donosu zasnovan način, kot način kapitalizacije donosa, pri katerem se vrednost nepremičnine presoja na podlagi dohodka, ki ga lahko prinaša.

- c) Nabavnovrednostni način, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje podobne nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

### **Definicija tržne vrednosti nepremičnin po MSOV**

Trenutno obstaja več definicij tržne vrednosti, zato mora cenilec v svojem cenitvenem poročilu napisati ne le vrsto ocenjene vrednosti, temveč tudi definicijo ocenjene vrednosti nepremičnine.

Definicija po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti je sledeča:

*Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV 2013).*

Pri ocenjevanju tržne vrednosti je treba upoštevati ustrezno veljavno zakonodajo ter veljavna splošna pravila na področju vrednotenja nepremičnin, poleg tega pa proces zahteva dejansko logično razmišljanje o verjetni tržni vrednosti posamične nepremičnine na podlagi zaključkov sklepanja o primerljivosti nepremičnin, ki so bile prodane ali dane v najem v preteklosti, v primerjavi z obravnavano nepremičnino. Potrebno je upoštevati vse faktorje in velikosti njihovih vplivov na vrednost ocenjevane nepremičnine, katere cenilec pridobi z analizo stanja nepremičnine in z analizo razmer na trgu nepremičnin v skladu z veljavno zakonodajo. V primeru, da posamezni pravni predpis določa drugačen način ocenjevanja vrednosti, se v skladu z veljavno zakonodajo upoštevajo dodatno predpisani pravni predpisi za določen namen (Šubic Kovač, Študijsko gradivo, 2011/2012).

### **5.2 Standardi ocenjevanja vrednosti pri prisilni prodaji**

Standardi opredeljujejo tudi termin "prisilna prodaja". V običajnih prodajah nepremičnin, ko ne gre za razlastitev, se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in od razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno oceniti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Cena, ki se lahko doseže v prisilni prodaji, je le naključno povezana s tržno vrednostjo ali katero koli drugo podlago, opredeljeno v MSOV (MSOV 2013).

Če je zahtevana opredelitev cene, ki se lahko doseže pri prisilni prodaji, bo treba s postavitvijo ustreznih predpostavk jasno ugotoviti razloge za pritisk na prodajalca, vključno s posledicami zanj, če mu prodaja v določenem obdobju ne bo uspela. Če takih okoliščin na datum ocenjevanja vrednosti ni, mora ocenjevalec tako stanje jasno označiti kot posebne predpostavke.

Prodaje na nedejavnem ali padajočem trgu še niso samodejno "prisilna prodaja" zato, ker bi prodajalec morda lahko upal na boljšo ceno, če bi se pogoji izboljšali. Če prodajalec ni prisiljen prodati do določenega roka, se obravnava kot voljan prodajalec v okviru opredelitve pojma tržna vrednost (MSOV 2013).

### 5.2.1 Slovenski poslovnofinančni standard 2 – SPS 2

**Zakon o revidiranju** (ZRev-1, Ur.l. RS, št. 11/01) v 19. členu in **Zakon o revidiranju** (v nadaljevanju: ZRev-2, Ur.l. RS, št. 65/08) v 16. členu sta določila, da SIR, ustanovljen na podlagi Zakona o revidiranju, sicer pravna oseba zasebnega prava, katerega ustanovitelj je Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, opravlja naloge in pristojnosti na področju revidiranja in drugih strokovnih področjih, povezanih z revidiranjem in znotraj tega tudi na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Med drugim sprejema in objavlja tudi strokovna pravila in določa njihovo hierarhijo. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS, št. 23/2010) je zasnovana na treh temeljnih ravneh:

1. raven ocenjevanja vrednosti:
  - **Zakon o revidiranju** (Zrev-1) in avtentična razlaga določb zakona o revidiranju;
  - Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
  - predpisi državnih organov, ki urejajo ocenjevanje vrednosti;
  - SPS (Ur.l. RS, št. 106/13) in Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Ur.l. RS, št. 91/12).
2. raven ocenjevanja vrednosti:
  - pojasnila in navodila strokovnega sveta SIR;
  - metodološka gradiva in priročniki SIR;
  - splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.
3. raven:
  - domača in tuja strokovna literatura oziroma prispevki.

Namen hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti je določena predvsem zaradi opredelitve pravil ocenjevanja vrednosti in prioritete pravil ocenjevanja vrednosti pri njihovi obvezni uporabi, zaradi zagotavljanja izvajanja storitev ocenjevanja vrednosti na najvišji kakovostni ravni, pomembno je ugotavljanje in določanje obsega odgovornosti ocenjevalca vrednosti, pomemben razlog je tudi zaradi boljšega razumevanja ocenjevalčevega dela in njegovih izsledkov, o katerih poroča naročniku, povečanja učinkovitosti ocenjevanja vrednosti ter podpore pri izvajanju ocenjevanja vrednosti s ciljem najboljših strokovnih rešitev in etičnega ravnanja ocenjevalca.

Pravila ocenjevanja vrednosti sestavljajo v skladu z 88. členom ZRev-2:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV,
- drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi izdani na njihovi podlagi,
- druga pravila ocenjevanja vrednosti, ki jih izdaja oziroma določa SIR (SPS, Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti).

Standard določa postopke in načela, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti, pri delu na drugih področjih, povezanih z ocenjevanjem vrednosti, pri izdelavi analiz in oblikovanju mnenj ter pri načinu predstavitve analiz in mnenj naročniku in ostalim uporabnikom.

Pravila ocenjevanja vrednosti obsegajo:

- Pravila ocenjevanja vrednosti podjetij (SPS 1),
- Pravila ocenjevanja vrednosti nepremičnin (SPS 2) in
- Pravila ocenjevanja vrednosti strojev in opreme (SPS 3).

Pooblašчени ocenjevalci vrednosti morajo upoštevati Hierarhijo standardov, ki jo je sprejel SIR na podlagi Zakona o revidiranju in zajema tri ravni standardov. Pri ocenjevanju vrednosti po MSOV so ocenjevalci dolžni upoštevati tudi Kodeks vedenja, ki vsebuje naslednja področja: etika in etičnost ravnanja, usposobljenost ocenjevalca vrednosti in razkritja, ki jih je dolžan ocenjevalec vrednosti upoštevati (SPS 2).

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin mora ocenjevalec poznati, razumeti in pravilno uporabiti tiste metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za strokovno neoporečno vrednost nepremičnin (SPS 2).

Standardi so opredeljeni z uvodom, sledijo pravila za uporabo standarda in datum sprejetja ter začetka uporabe. V skladu z njim je bistveno, da strokovni ocenjevalec izdelava analize in nato sporoči naročniku svoje mnenje in nasvete tako, da so smiselni za naročnika in da niso zavajajoči (SPS 2).

SPS opredeljujejo vsebino pisnih poročil pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti. Standard določa postopke in načela, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti ter pri izdelavi in načinu predstavitve analiz in mnenj naročniku in uporabnikom. Ocenjevalci morajo pri svojem delu dosledno upoštevati ta standard. Na ta način ohranjajo najvišjo možno stopnjo strokovnosti izvajanja storitev in zaupanja javnosti v poklic pooblaščenega ocenjevalca vrednosti (SPS 2).

SPS temeljijo na osnovnem načelu, da ima vsebina vedno prednost pred obliko. Standard zahteva, da ocenjevalci svoje delo ustrezno utemeljijo z logičnimi in empiričnimi analizami (SPS 2).

SPS vsebuje pravila, ki veljajo za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in pri tem imamo naslednja določila, ki predstavljajo podlage in okvir strokovnega in etičnega ravnanja ocenjevalca (SPS 2).

1. Ocenjevalec mora pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnih poznati, razumeti in pravilno uporabiti tiste načine oziroma metode ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za strokovno neoporečno ocenitev vrednosti pravic na nepremičninah.
2. Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah mora ocenjevalec:
  - a) z naročnikom ocenjevanja nedvoumno določiti obseg dela, in sicer v pogodbi ali usklajenem naročilu za izvedbo storitev;
  - b) skrbno in brez napake opraviti svoje delo ter pri tem upoštevati vse sestavine, ki pomembno vplivajo na oceno vrednosti. Morebitna drugačna mnenja ali stališča naročnika, ki jih je pooblaščen ocenjevalec vrednosti presodil kot strokovno neutemeljena, se ne štejejo za napako;
  - c) izdelati oceno vrednosti odgovorno in skrbno;
  - d) izdelati oceno vrednosti neodvisno od kakršnihkoli interesov kogarkoli;
  - e) dobiti naročnikovo zagotovilo, da mu bo omogočil vpogled na vsa tista področja, ki pomembno vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah;
  - f) ustrezno spoznati nepremičnino, upoštevati pravice na nepremičnini, opredeliti namen ocenjevanja vrednosti in način uporabe ocene vrednosti;
  - g) pri zbiranju podatkov upoštevati primeren obseg teh podatkov in določiti datum, na katerega velja ocena vrednosti;

- h) proučiti splošne in specifične finančne in gospodarske razmere, stanje v panogi, vpliv makro in mikro lokacije ter ostale dejavnike, ki lahko pomembno vplivajo na ocenjeno vrednost; določiti podlago vrednosti, ki jo ocenjuje;
- i) določiti vrednost v denarni obliki;
- j) proučiti in upoštevati vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičnino: pravice drugih do uporabe, prepovedi uporabe, dana jamstva v obliki nepremičnine, najemne pogodbe, predpise ali druge podobne omejitve;
- k) opredeliti nepremičnine (nepremičnine in premičnine je treba jasno razdeliti; po potrebi mora opredelitev uskladiti z ocenjevalcem vrednosti premičnin);
- l) proučiti, kako vplivajo na uporabo in vrednost pravic na nepremičnini veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, spremembe v soseski, ki se že izvajajo, ipd.;
- m) upoštevati, da je treba oceniti vrednost zemljišča, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najuporabnejše, vrednost vseh izboljšav (objektov) pa mora oceniti na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča;
- n) zbrati, preveriti, analizirati in uskladiti podatke, ki bodo zagotavljali ustrezno in pravilno uporabo izbranega načina ocenjevanja vrednosti;
- o) izvesti analizo najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča in obstoječe pozidave, če ocenjuje tržno vrednost. Kadar to ni smiselno, mora ocenjevalec svojo odločitev vsebinsko utemeljiti;
- p) izbrati metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti, ki ustrezajo podlagi vrednosti in namenu ocenjevanja;
- q) upoštevati in analizirati kakršenkoli vpliv na vrednost, ki ga ima združevanje različnih delov nepremičnine na vrednost celote, in se izogibati ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti;
- r) oceniti vrednost nepremičnin v gradnji šele po proučitvi:
  - načrtov, posebnih zahtev oziroma druge dokumentacije;
  - zagotovil o verjetnosti dokončanja in najverjetnejšem datumu dokončanja;
  - jasnih in primernih zagotovil glede stroškov razvoja, predvidenih zaslužkov, stopenj izkoriščenosti, predvidene konkurence podobnih nepremičnin, ko bo projekt dokončan, ter podobnih dejavnikov, ki lahko pomembno vplivajo na oceno vrednosti;
  - analize in upoštevanja preteklih prodaj, obstoja morebitnih opcij prodajnih pogodb, terminskih pogodb ali navedb ponudbenih vrednosti, ki lahko pomembno vplivajo na oceno vrednosti;
- s) vedno preveriti, ali je nepremičnina zgrajena skladno s predpisi s področja urejanja prostora in v skladu z gradbeno zakonodajo.

Hkrati mora ocenjevalec glede na določila SPS 2:

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah

- t) v poročilu razkriti ključne elemente ocenjevanja za potrebe primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti poročil o ocenjevanju vrednosti, med katere spadajo tudi razkritja vseh predpostavk, posebnih predpostavk, pomembnih negotovosti, ki neposredno vplivajo na postopek ocenjevanja vrednosti in samo oceno vrednosti;
- u) samostojno odločati o izbiri načinov ocenjevanja vrednosti. Odločitve sprejema na podlagi izbrane podlage ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, namena ocenjevanja vrednosti, značilnosti ocenjevane pravice na nepremičninah ter na podlagi razpoložljivosti podatkov in informacij;
- v) v okviru izvajanja ocenjevanja vrednosti preveriti verodostojnost in zanesljivost informacij drugih



(med drugim naročnika), na katerih temelji njegova poročana ocenjena vrednost, ter navesti obseg preverjanja verodostojnosti in zanesljivosti teh informacij.

3. Kadar narava projekta ocenjevanja omogoča in dopušča, ocenjevalec praviloma zbere in analizira tudi podatke, ki se nanašajo na prodajo primerljivih nepremičnin na podobnih makro in mikro lokacijah in v podobnih dejavnostih, vključujoč ceno in prodajne pogoje s podatki o fizičnem stanju, preostali dobi uporabnosti, funkcionalnosti in ekonomski uporabnosti nepremičnin (če kaj od tega obstaja). Ocenjevalec mora hkrati ustrezno utemeljiti, zakaj in v kolikšni meri so sredstva primerljiva z ocenjevanim predmetom ocene vrednosti .

4. Izjava ocenjevalca.

5. Arhiviranje podatkov.

### 5.3 Strokovnjaki za ocenjevanje vrednosti nepremičnin

Ministrstva in lokalne skupnosti v postopkih razlastitev zemljišč, odkupov namesto razlastitve in določitev služnosti na zemljiščih fizičnih oseb uporabljajo storitve pooblaščenih oseb za izvajanje cenitev.

V Sloveniji se danes posamično ocenjevanje za različne namene iz pristojnosti Ministrstva za pravosodje izvaja iz strani sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke, nepremičnin, kmetijstva in gozdarstva. Iz pristojnosti Ministrstva za finance iz strani pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Torej je Ministrstvo za pravosodje pristojno za izobraževanje, licenciranje in nadzor sodnih izvedencev in cenilcev ocenjevanja vrednosti nepremičnin, kmetijskih in gozdnih zemljišč za potrebe sodnih postopkov, to so tako imenovani: *cenilci nepremičnin*, Ministrstvo za finance pa preko Slovenskega inštituta za revidiranje pristojno in odgovorno za izobraževanje, licenciranje in nadzor nad ocenjevalci, ki izvajajo ocenjevanja vrednosti nepremičnin za potrebe računovodskih izkazov, to so tako imenovani *pooblašчени ocenjevalci vrednosti nepremičnin* (GURS 2, 2015).

Trenutno v našem sistemu ni enotnega pristopa k izvajanju cenitev. Posamezni resorji cenitve izvajajo različno, v skladu s posebnimi predpisi. Pri pridobivanju zemljišč, namenjenih izvajanju ukrepov, pri katerih je investitor država, je na primer pravna podlaga, ki določa cenitve nepremičnin s cenilci, ZUPDUPP. Ta določa pravno podlago za prostorske ureditve državnega pomena, glede katerih velja državni prostorski načrt. Za vsa zemljišča, ki so predmet razlastitev ali odkupov, glede katerih investitorica je država, in državni lokacijski načrt ni predpisan, to pomeni, da iz tega razloga ni izrecno navedene podlage za cenilce, čeprav so razlastitve mogoče tudi v primerih občinskih lokacijskih načrtov, lastniku razlaščne nepremičnine že po ustavi pripada odškodnina. Kako in po kateri metodologiji se bo v tem primeru določila odškodnina, ni jasno (Mulec, 2013).

V praksi nastopajo težave, saj kljub razpoložljivim javno dostopnim podatkom o trgu nepremičnin in mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti nepremičnin prihaja do različnih ocen tržne vrednosti iz strani različnih cenilcev nepremičnin za isto nepremičnino. Razlog temu je verjetno preveliko število cenilskih združenj, ter različna obsežnost, kakovost in zahtevnost izobraževanj za pridobitev licence za izvajanje storitev ocenjevanja vrednosti nepremičnin za različne namene. Glede na to, da področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin pokrivata kar dve ministrstvi, ki izvajata izobraževanja in nadzor kakovosti, bi lahko rekli, da je vzrok težavam lahko pripisati tudi tej situaciji (GURS 2, 2015).

Pojavljajo pa se tudi drugi nameni in potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Poleg sodnih postopkov in namenov računovodij, so tu še potrebe bank, potrebe nakupa in prodaje poslovnih subjektov, potrebe poslovnih subjektov pri investicijah, potrebe države in lokalnih skupnosti ob nakupu ali prodaji državnega premoženja, potrebe komasacij in melioracij ipd. (GURS 2, 2015).

Na podlagi napisanega lahko zaključimo, da bi bilo potrebno sistemsko urediti izobraževanje, licenciranje in nadzor kakovosti za različne namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

SPS in MSOV opredeljujejo metode ocenjevanja in vsebino pisnih poročil pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti. Poleg SPS in MSOV pa je bilo izdano tudi Pojasnilo 1 z naslovom: Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca, ki ga pooblaščeni ocenjevalci poleg Hierarhije ocenjevanja vrednosti morajo pri svojem delu uporabljati. Glede na sprejete SPS, ki jih je sprejel SIR, trenutna zakonodaja (ZUPDUPP, ZUreP-1) glede ocenjevanja vrednosti nepremičnin v postopkih umeščanja državnih ureditev v prostor ne predpisuje njihove uporabe. Zakonodaja tudi nikjer ne omenja Enotne metodologije ocenjevanja kmetijskih zemljišč in gozdov. Torej so cenilci primorani uporabljati predvsem MSOV.

## 6 ANALIZA DOLOČANJA ODŠKODNIN V CENITVENIH POROČILIH

Namen analize cenitvenih poročil je predvsem odkriti najpogostejše napake, ki se v cenitvenih poročilih pojavljajo, ter na podlagi analize predlagati rešitve za odpravo teh neskladij in napak.

Na razpolago sem imela 61 cenitvenih poročil, ki so bila izdelana za namen pridobitve nepremičnin v primeru izgradnje državne prostorske ureditve v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2012 izdelanih iz strani različnih cenilcev. Vsa cenitvena poročila so bila uporabljena v Reviziji Računskega sodišča iz 10. marca 2014 in izsledki njihovih ugotovitev so navedeni v nadaljevanju. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin je bilo narejeno zaradi gradnje ali obnove železniške infrastrukture, ter zaradi gradnje ali obnove glavnih in regionalnih cest. Cenitvena poročila se nanašajo na nepremičnine ob izvedbi elektrifikacije in rekonstrukcije železniške proge Pragersko-Hodoš in rekonstrukcije železniške proge Divača-Koper ter izgradnje drugega tira železniške proge Divača-Koper.

Nekaj poročil se nanaša na nepremičnine ob izgradnji cestne infrastrukture, predvsem glavnih in regionalnih cest. Odškodnine so bile izplačane za odkup objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč ter stroški selitev, odkup objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč, za stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča in gozdove.

Zakonska podlaga za gradnjo železniške proge Puconci-Hodoš-državna meja ter dograditev drugega tira proge Divača-Koper je v državnem zboru sprejet Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo železniške proge na smeri Puconci-Hodoš-državna meja, in dograditvijo drugega tira železniške proge Koper-Divača (Ur. l. RS, št. 38/96, 48/98, v nadaljevanju: ZGPHKD). ZGPHKD ureja postopke pridobivanja nepremičnin za graditev železniške proge in določa, da se postopki za pridobitev nepremičnin in pridobitev dovoljenja za poseg v prostor in za gradnjo vodijo po predpisih o razlastitvi, urejanju prostora, graditvi objektov, varstvu okolja ter drugih predpisih, če ta zakon ne določa drugače.

ZGPHKD v 10., 11. in 12. členu določa dve možnosti pridobitve nepremičnine za gradnjo železniške proge, in sicer odkup in zamenjava za nadomestno nepremičnino. Kot seštevek pravične odškodnine v primeru porušenega objekta na trasi železniške proge po 10. členu ZGPHKD se upošteva **odškodnina**, določena po drugih predpisih, in **vrednost**, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kakovosti gradnje.

Za pridobitev nadomestnih nepremičnin po 11. členu ZGPHKD je potrebno pridobiti sporazum na podlagi oškodovančevega predloga in ustrezno nepremičnino pridobiti na trgu. Predlagana nepremičnina s strani oškodovanca ne sme poslabšati njegovega gospodarskega in socialnega položaja in naj bi se kar se da čim bolj približala njegovim interesom. V 12. členu obravnavanega zakona je opredeljena določba glede doplačila razlike v ocenjeni vrednosti nepremičnin, ki jih je potrebno pridobiti, ter ocenjeno vrednostjo nepremičnine, katera je v postopku odkupa s strani države. V primeru, da je vrednost ocenjene nadomestne nepremičnine nižja od ocenjene vrednosti njegove nepremičnine, se lastniku plača razlika v gotovini, v obratnem primeru se nadomestno nepremičnino odkupi, če lastnik plača razliko v vrednosti obeh nepremičnin. Torej je odvisno, na kolikšno nadomestilo oškodovanec pristane.

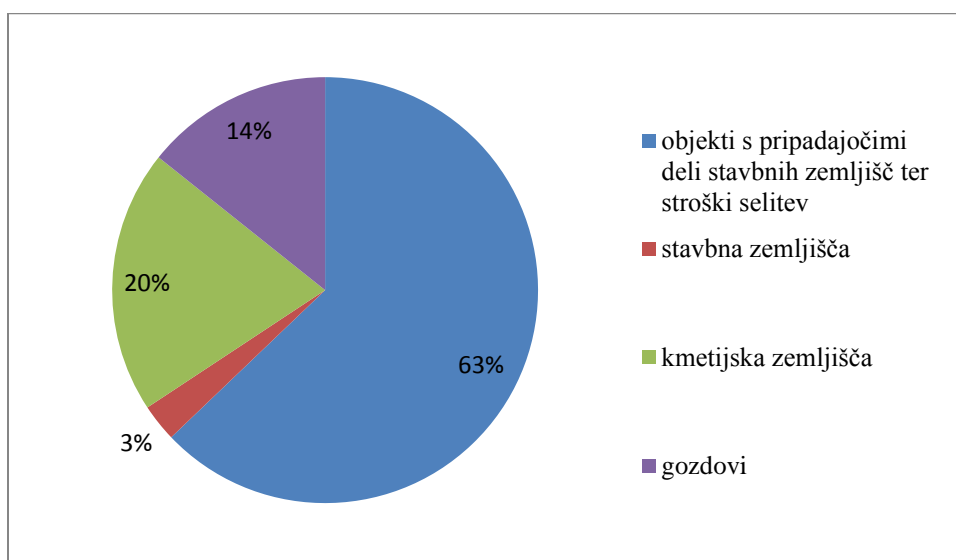
Odškodnina se po 10. in 11. členu ZGPHKD izračunava enako v obeh primerih. Tudi v primeru

zagotovitve nadomestne nepremičnine po 11. členu ZGPHKD se odškodnina izračuna z uporabo tržne vrednosti, povečane za nadomestilo za škodo. Šele tako izračunana vrednost se primerja s tržno vrednostjo nadomestnega objekta.

V primeru vrednotenja ocenjevanja vrednosti objektov s pripadajočimi stavbnimi zemljišči, stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč in gozdov pa je Direkcija Republike Slovenije za ceste (v nadaljevanju: DRSC) izdala Navodilo za izvajanje vrednotenja odškodnin za potrebe gradnje in rekonstrukcije glavnih in regionalnih cest ter izdelavo cenitev v postopkih razpolaganja z nepremičnim premoženjem (št. 02001-18/2008/11 z dne 27.10.2008).

## 6.1 Cenitvena poročila povezana z gradnjo železniške infrastrukture

Cenitvena poročila, ki so bila obravnavana, se nanašajo na železniško infrastrukturo predvsem na projekt izvedbe elektrifikacije in rekonstrukcije železniške proge Pragersko-Hodoš in na projekt rekonstrukcije železniške proge Divača-Koper ter izgradnjo drugega tira železniške proge Divača-Koper. Med 22 poročili je bilo 22 takih, v katerih so se ocenjevali objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč ter stroški selitev, 1 poročilo za oceno stavbnega zemljišča, 7 poročil za kmetijska zemljišča ter 5 poročil za gozdove.



Grafikon 1: Vrsta nepremičnine, ki je bila predmet cenitve pri železniški infrastrukturi (Cenitvena poročila)

Največ cenitvenih poročil je bilo izdelanih za objekte s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč ter stroški selitev, in to kar 37%, sledijo stavbna zemljišča s 33%, kmetijska zemljišča z 12%, objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč z 10% in gozdovi z 8%.

### 6.1.1 Cenitve povezane z objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč ter stroški selitev

Poročila o ocenjevanju objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč ter stroški selitev so bila narejena zaradi gradnje železniške proge Pragersko-Hodoš-državna meja. Na podlagi teh poročil so bile izplačane tudi odškodnine. V vseh poročilih so cenilci uporabili metodo nabavnovrednostnega načina, ki temelji na načelu, da osveščeni kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več kot znaša vsota vseh stroškov nakupa praznega zemljišča, gradnje nepremičnine in pričakovanega donosa

investitorja.

Nabavnovrednostna metoda, ki so jo cenilci uporabili v svojih poročilih vsebuje naslednje ocene: oceno vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno; oceno reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta; oceno popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov; oceno amortizirane vrednosti vseh izboljšav zemljišča ter v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštet popravek vrednosti zaradi vseh vrst zastaranja (fizična obrabljenost, funkcionalno in ekonomsko zastaranje).

Tej vrednosti so nato nekateri cenilci prišteli še dodano vrednost, ki nadomesti objekt v enaki funkciji in kakovosti, skladno s predpisi in standardi. Vsi cenilci so se sklicevali na 10. člen ZGPHKD, ki določa, da je treba k tržni vrednosti nepremičnine dodati odpisano vrednost zaradi staranja (odbitek amortizacije). V 20 poročilih so cenilci to vrednost poimenovali "nadomestilo za škodo" in jo prišteli, v dveh poročilih te vrednosti niso upoštevali in na tak način neenakopravno obravnavali lastnike nepremičnin.

Vsa poročila so vsebovala metodo tržnih primerjav, ocenjena vrednost je bila v vseh poročilih prilagojena z različnimi faktorji, katerih rezultate cenilci niso obrazložili.

Pri metodi določitve selitvenih stroškov, cenilci niso navedli vira podatkov pri izračunu.

Iz zgoraj navedenega sledi, da na podlagi pomanjkljivih cenitvenih poročil ni mogoče preveriti izračuna vrednosti, poročila tudi niso vsebovala izjave o skladnosti z MSOV.

### **6.1.2 Cenitve povezane s kmetijskimi zemljišči**

Poročila, ki ocenjujejo vrednost kmetijskih zemljišč se nanašajo na gradnjo železniške proge Pragersko-Hodoš-državna meja in sicer 5 poročil, dve poročili se nanašata na območje gradnje drugega tira železniške proge na odseku Koper-Divača.

Sodni cenilci se v poročilih sklicujejo na uporabo Priporočil združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke in na Enotno metodologijo, ki določa, da je vrednost kmetijskega zemljišča odvisna od rodovitnosti zemljišča in vpliva ekonomskih dejavnikov. Rodovitnost zemljišča je opredeljena s katastrsko kulturo in katastrskim razredom. Osnovna vrednost kmetijskih zemljišč v obravnavanih poročilih je določena na podlagi Osnov za cenitev kmetijskih zemljišč, ki jih Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije objavlja na spletni strani ([www.zdruzenje-sickmet.si](http://www.zdruzenje-sickmet.si)) v posameznih letih, in sicer v obliki tabel, v katerih je za posamezne predele kmetijskih zemljišč v Sloveniji določena setvena sestava, pridelek posamezne kulture, povprečna odkupna cena in na njihovi podlagi izračunana vrednost proizvodnje. V tabelah so poleg vrednosti proizvodnje določeni še stroški pridelovanja.

V večini primerov poročil ni navedenega dokazila o opravljenem ogledu, ki ga določa ZUreP-1 niti upoštevanje namembnosti zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta. Poročila so pomanjkljiva tudi zaradi neupoštevanja MSOV, saj nekatera poročila izjave o skladnosti ne vsebujejo.

Ocenjene vrednosti kmetijskih zemljišč v posameznem poročilu o ocenjevanju vrednosti so

predstavljene v preglednici 2. Iz rezultatov je razvidno, da prihaja do večjih razlik med primerljivimi zemljišči oziroma med vrednostmi za podobna zemljišča med različnimi cenilci, ki so ocenjevanje izvedli. Predvsem je iz poročil nemogoče ugotoviti, na kakšen način je cenilec ocenil vrednost ekonomskih dejavnikov, saj v poročilih ni obrazložitve. Lastniki so lahko tudi zaradi tega prejeli odškodnino, ki ni bila ocenjena na objektivni način.

Preglednica 2: Ocenjene vrednosti kmetijskih zemljišč (Revizijsko poročilo Računskega sodišča)

Sodni cenilec	Velikost zemljišč (m <sup>2</sup> )	Datum poročila	Osnovna proizvodna vrednost zemljišč		Vpliv ekonomskih dejavnikov		Stroški razlastitve iz 105. člena ZureP-1		Odškodnina skupaj	
			(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(%)	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)= (11)/(2)	(11)=(5)+ (7)+(9)
Sodni cenilec D	793	23.12.2011	3,27	2.595	70	1.816	0,78	620	6,34	5.031
Sodni cenilec E	836	24.7.2011	3,28	2.742	70	1.919	1,21	1.013	6,79	5.674
Sodni cenilec E	468	24.7.2011	3,23	1.515	70	1.061	1,19	560	6,70	3.136
Sodni cenilec E	2885	3.10.2011	3,27	9.441	65	6.137	0,96	2.791	6,36	18.369
Sodni cenilec E	1.768	22. 9.2011	2,85	5.047	70	3.533	1,47	2.611	6,32	11.191
Sodni cenilec F	1.372	24. 8.2010	1,32	1.817	60	1.090	0,96	1.322	3,08	4.229
Sodni cenilec F	885	24. 8.2010	1,17	1.043	60	626	0,85	759	2,74	2.428

V nadaljevanju je prikazan **primer cenitve kmetijskega zemljišča** v k.o. Lokev, ki ga je izdelal sodni cenilec kmetijske stroke Z.N.

Poročilo vsebuje ocenjevanje kmetijskega zemljišča za parcele 1280/231, 1280/247, 1280/251, 2300/184 v k.o. 2459 Lokev. Skupna površina vseh parcel znaša 1372 m<sup>2</sup>, namenska raba je opredeljena kot območje kmetijskih zemljišč in gozdov. Ogled zemljišč je bil opravljen v avgustu 2010.

Izhodišča uporabljena za ocenitev vrednosti nepremičnin:

Vrednost zemljišč je bila določena skladno z Enotno metodologijo, osnovna vrednost je bila podana glede na kolobar. Pri določanju vrednosti je bila upoštevana za njivo prvega katastrskega razreda na osnovi Kataloga kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, kar prikazujeta spodnji preglednici:

Kolobar 2010	Delež	Pridelek	Cena	Vrednost	Proizvodni + fiksni stroški		Čisti dohodek
					%	€	
kultura	%	kg/m <sup>2</sup>	€/kg	€/m <sup>2</sup>	69	0,017	0,008
pšenica	18	0,7	0,200	0,025	70	0,019	0,008
naknadni p.	po strninah	2,8	0,054	0,027	86	0,022	0,004
koruza	20	0,58	0,160	0,026	73	0,112	0,037
krompir	22	3,1	0,200	0,136	75	0,017	0,037
vrtnine	10	3,1	0,480	0,149	56	0,286	0,013
TDM	30	0,9	0,110	0,030	73		0,107
<b>Skupaj</b>	100			0,393			

vrsta rabe/k.r. in št. točk po k.r.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
njive	100	90	80	70	60	50	40	30
travniki	75	65	55	45	35	30	25	20
pašniki	35	30	25	20	15	10	8	6

Vpliv ekonomskih dejavnikov je, glede na upoštevanje Enotne metodologije, v danem primeru naslednji:

- prometni položaj zemljišča 25%
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa 15%
- tržnosti zemljišča 10%
- možnost strojne obdelave 10%
- zaščitenost kmetije
- SKUPAJ: 60%

Stranski stroški povezani z razlastitvijo v skladu s 105. in 107. členom ZUreP-1 so bili v danem primeru naslednji:

Stroški amortizacije in socialnih dajatev	Stroški obdelave preostalega zemljišča	Stroški podaljšanih poti	Stranski stroški skupaj
15%	15%	20%	50%

Povečani stroški izračunani za obdobje enega leta so bili kapitalizirani s 5% obrestno mero (ob upoštevanju diskontacije) v trajno rento.

Torej sledi izračun odškodnine z upoštevanimi parametri:

- vrednost proizvodnje v €/m<sup>2</sup> 0,393
- stroški pridelave v €/m<sup>2</sup> 0,286
- vpliv ekonomskih dejavnikov v % 60,00
- stroški povezani z razlastitvijo v % 50,00

<b>V trasi</b>								
parcelna številka	raba in r v naravi	površina m <sup>2</sup>	število točk	osnovna vrednost v €	ekonomski dejavniki v €	stranski stroški v €	skupaj v €	€/m <sup>2</sup>
1280/231	pašnik 2	40	30	47,16	28,30	34,32	109,78	2,744
1280/247	pašnik 2	692	30	815,87	489,52	593,74	1899,12	2,744
1280/251	pašnik 2	302	30	356,06	213,63	259,12	828,81	2,744
2300/184	travnik 4	338	45	597,75	358,65	435,01	1391,41	4,117
	skupaj	1372						
<b>ODŠKODNINA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA SKUPAJ</b>							4.229,12 €	

Iz zgoraj navedenega primera je razvidno, da je bila osnovna pravna podlaga v primeru ocenjevanja kmetijskega zemljišča Enotna metodologija, ter predpisi kmetijskega ministrstva glede proizvodne spodobnosti zemljišča. V ZUPDUPP ni nikjer predpisana uporaba Enotne metodologije oziroma zaradi nesprejetja Uredbe so se cenilci sklicevali nanjo, čeprav ni v skladu z MSOV. Cenilec se je skliceval na Enotno metodologijo ter na priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke, ki jih ZUreP-1 niti ZUPDUPP ne predpisujeta. Poročilo vsebuje različne izračune, ki so podani v preglednicah, nikjer ni obrazložitve, na kakšen način je bila določena vrednost izračunana. V primeru ekonomskih dejavnikov ni opredelitve, na kakšen način je bil določen procent dejavnikov, ki so bili upoštevani v izračunu. Lahko sklepam, da je poročilo pomanjkljivo in ne dovolj razumljivo za uporabnika, saj je iz njega težko razbrati način izračuna vrednosti. Glede na določila SPS 2, ki med drugim pravijo, da mora poročilo vsebovati ustrezne utemeljitve in analize ter mnenja, ki so smiselna za naročnika in da ne zavajajo, lahko rečem, da je poročilo pomanjkljivo in težko razumljivo.

### 6.1.3 Cenitve povezane z ocenjevanjem gozdov

Od pridobljenih poročil se pet poročil nanaša na ocenjevanje vrednosti gozdov. Tri poročila se nanašajo na gradnjo železniške proge Pragersko-Hodoš-državna meja, dve poročila pa se nanašata na gradnjo drugega tira železniške proge na odseku Koper-Divača. Vsa poročila je izdelal isti sodni cenilec, ki se je skliceval na uporabo Priporočil združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke in na Enotno metodologijo. Osnovna vrednost zemljišč je bila določena na podlagi osnov za cenitev kmetijskih zemljišč, in sicer tako, da je vrednost proizvodnje, ki je določena v preglednicah, pomnožena s številom točk, ki so za posamezno katastrsko kulturo in katastrski razred določene v prilogi 1, ki je sestavni del Enotne metodologije.

V preglednici 3 so predstavljene proizvodne vrednosti gozdov, ki poleg stroškov za osnovne proizvodne vrednosti zemljišča vključujejo še stroške, nastale zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov, stroške za pogozdovanje, za predčasni posek in izgubo donosa, odškodnino za lesno maso in stroške razlastitve.



Preglednica 3: Ocenjevanje vrednosti gozdov (Revizijsko poročilo Računskega sodišča)

Datum poročila	Velikost zemljišča	Osnovna proizvodna vrednost zemljišča	Vpliv ekonomskih dejavnikov	Stroški, določeni v 11. členu Enotne metodologije	Odškodnina za lesno maso	Stroški razlastitve iz 105. člena ZUreP-1	Odškodnina skupaj						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)=(4) +(6)+(8) +(9)+(11)	(14)= (13)/(2)
29.10.2011	446	1,02	456	40	182	1,47	654	235	33,18	492	1,47	2.019	4,53
29.10.2011	1.347	1,02	1.377	40	551	0,79	1.060	429	21,30	496	0,79	3.914	2,91
29.10.2011	14	1,02	14	40	6	1,12	16	13	31,84	0	0	49	3,48
25.3.2010	627	1,16	724	40	290	0,66	415	135	20,37	0	0	1.564	2,49
12.12.2009	1.443	0,77	1.111	40	444	1,14	1.645	159	9,23	171	1,14	3.530	2,45

V nadaljevanju je prikazan **primer izračuna odškodnine za gozd** v k.o. Grlava, ki ga je izdelal sodni izvedenec in cenilec za gozdarstvo L.C.

Namen ocenjevanja je bilo zemljišče, namenjeno za elektrifikacijo in rekonstrukcijo železniške proge Pragersko-Hodoš. Predmet ocenjevanja je bila parcela 1080/1 k.o. 237 Grlava, vrsta rabe gozd, katastrski razred 3, površina 446 m<sup>2</sup>.

Opis gozda:

Sestoj:	drogovnjak robinije, jesena in češnje na območju gozdnega roba	Kamnina:	holocenska naplavina
Rastišče:	Robori-Carpinetum	Zasnova:	dobra
Sklep krošenj:	normalen	Zarast sestoja:	1,0
Starost sestoja:	30 let	Delež iglavcev:	0%
Lesna zal. (m <sup>3</sup> /ha):	180	Hlodovina:	0%
Sortimentna sest. iglavci:	/	Hlodovina:	40%
Sortimentna sest. listavci:	/	Delež listavcev:	100%
Položaj:	ravnina	Ostali les:	100%
Spravilna razdalja (m):	0	Ostali les:	60%
Relief:	gladek		
Smer spravila :	ravno		

Ocenjevanje vrednosti gozda je potekalo po Enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov za primere, ko bo gozd izkrčen. Osnovna vrednost je bila določena na osnovi priporočila Podružnice sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke za leto 2011 (vrednost povprečne setvene sestave znaša 0,409 €/m<sup>2</sup>) za Pomurje. V vrednosti je zajeto nadomestilo za stroške

nakupa novega zemljišča, nadomestilo za stroške osnovnega gozda (korigirano s stopnjo zarasti sestoja) ter odškodnina za prezgodnji posek sestoja, ker bo gozd posekan pred predvideno obhodnjo. Upoštevana je bila tudi vrednost lesne mase, ki se je takrat nahajala v sestoji (čisti donos prezgodaj posekanega sestoja).

Vpliv ekonomskih dejavnikov glede na Enotno metodologijo:

- prometni položaj zemljišča	25%
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa	15%
- zaščiten kmetija	0%
<b>SKUPAJ:</b>	<b>40%</b>

Elementi za izračun odškodnine za m<sup>2</sup> gozdnega zemljišča na katerem lastnik sam razpolaga z lesom so naslednji:

Nadomestilo za stroške nakupa zemljišča:	1,432 €/m <sup>2</sup>
Nadomestilo za stroške osnovanja gozda:	1,207 €/m <sup>2</sup>
Odškodnina zaradi izgube donosa lesa:	0,259 €/m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ:</b>	<b>2,897 €</b>

Elementi za izračun odškodnine za m<sup>2</sup> gozdnega zemljišča, lastnik gozda proda naročniku cenitve les na panju, so naslednji:

Izračun vrednosti čistega donosa prezgodaj posekanega sestoja (cena lesa na panju – CLP)

Neto m <sup>3</sup>	CLP (€/m <sup>3</sup> )	Skupaj (€)	(€/m <sup>2</sup> )
7,06	33,18	234,38	0,526

Skupaj vrednost odškodnine s prodanim lesom

SKUPAJ 2,897 € + 234,38 € = 3,422 €

V izračunu so bili upoštevani tudi stranski stroški povezani z razlastitvijo, ki so z zakonom opredeljeni kot zmanjšana vrednost preostale nepremičnine. Predpostavljeno je bilo, da bo novonastali gozdni rob izpostavljen vremenskim vplivom (sončni žarki, veter), spremenila naj bi se dostopnost gozda. Glede na navedeno je bilo predvideno povečanje stroškov gospodarjenja, oziroma zmanjšanje donosa na preostali površini tako, da se predvideva zmanjšanje vrednosti preostalega zemljišča.

Zmanjšana vrednost preostalega gozdnega zemljišča je izračunana tako, da se za zemljišče na območju novo nastalega gozdnega roba upošteva nadomestilo za stroške osnovanja gozda ter odškodnina zaradi izgube lesa.

Preostale parcele	Površina gozdnega roba	Odškodnina	SKUPAJ
1080/2	336 m <sup>2</sup>	1,465 €/m <sup>2</sup>	492,36 €

#### Končna ocena vrednosti odškodnine:

lega	k.o.	zkv	št. parcele	Površina	Vrednost brez lesene mase		Vrednost z lesno maso	
				(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
Pr 75	237	-	1080/1	446	2,897	1.292,00	3,422	1.526,38
	Grlava							
skupaj v trasi				446	2,897	1.292,00	3,422	1.526,38
stranski stroški						492,36		492,36
<b>vse skupaj</b>				<b>446</b>	<b>4,001</b>	<b>1.784,37</b>	<b>4,526</b>	<b>2.018,74</b>

Odškodnina za gozdno zemljišče brez lesne mase, ki jo odstrani in koristi lastnik: 1.784,37 €  
 Odškodnina za gozdno zemljišče skupaj s stoječo lesno maso: 2.018,74 €

Osnovna vrednost je bila izračunana glede na priporočila Sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč za leto 2011. V poročilu so navedeni deleži in vrednosti izračunane za m<sup>2</sup> in za m<sup>3</sup>, za katere pa je težko ugotoviti, na kakšen način so bile določene. ZUPDUPP nikjer ne omenja uporabe zgoraj omenjenih priporočil, saj predpisuje uporabo Uredbe (ki je še ni) in MSOV. Zopet lahko rečemo, da je poročilo pomanjkljivo, kljub navedbam, da so analize, mnenja in sklepi oblikovani v skladu z določili SPS 2. Način izračuna je nejasen in težko preverljiv.

#### 6.1.4 Cenitve povezane z objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč

Pregledanih je bilo 22 poročil o ocenjevanju vrednosti objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč 4 popravki poročil o ocenjevanju vrednosti in 24 poročil o določitvi odškodnine za selitvene stroške. Vsa poročila o določitvi odškodnine za stroške selitev je opravil sodni cenilec A. Vsa poročila o ocenjevanju vrednosti so bila narejena zaradi gradnje železniške proge Pragersko-Hodoš-državna meja.

Sodni cenilci v vseh poročilih o ocenjevanju vrednosti objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč navajajo, da so pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin uporabili nabavnovrednostni način vrednotenja, ki temelji na načelu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča,
- gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja.

Metoda, ki so jo uporabili sodni cenilci, vključuje naslednje:

- oceno vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno,
- oceno reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta,
- oceno popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov,
- oceno amortizirane vrednosti vseh izboljšav zemljišča,
- v rekapitulaciji se od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odšteje popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje, ekonomsko zastaranje).

V 20 poročilih o ocenjevanju vrednosti objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč, ki so bila narejena v letu 2011, so sodni cenilci določili amortizirano vrednost objekta, ki so jo v poročilih o ocenjevanju vrednosti poimenovali "nadomestilo za škodo", v dveh primerih sodna cenilca tega nista storila in s tem neenakopravno obravnavala lastnike nepremičnine. Cenitve ocenjevanja vrednosti objektov zaradi gradnje in obnove železniške infrastrukture v 20 primerih zato niso opravljene v skladu z 10. členom ZGPHKD, saj cenitve vključujejo izračun nadomestila za škodo, ki nima podlage v zakonu.

**Primer izračuna odškodnine za selitvene stroške**, cenitveno poročilo sodnega cenilca za gradbeništvo in kmetijstvo, I.L.

Stroški so nastali kot posledica odkupa nepremičnine zaradi gradnje javne infrastrukture. Predmet vrednotenja je bila selitev iz večje dvostanovanjske hiše, opremljene s starejšim, delno s sodobnejšim pohištvo in opremo ter manjšega gospodarskega poslopja. Cenilec je podal oceno selitve na oddaljenosti 15 km.

Podatki o objektu:

- stanovanjski objekt v površini: 399,46 m<sup>2</sup>
- gospodarski objekt površine: 84,52 m<sup>2</sup>
- Skupaj 483,98 m<sup>2</sup>

Podatki o stroških:

Ura dela:	10,00 €
Cena vožnje, v kateri je upoštevan kamion do 7,5 t, s predvidenimi 3 čakalnimi urami in 1 uro vožnje, ter pomoč šoferja pri nalaganju opreme na kamion, kar po kalkulaciji znaša:	120,00 €
Povprečna vrednost stanovanjske opreme na m <sup>2</sup> :	100,00 €
Nefunkcionalnost, poškodovanje, uničenje ter obraba pohištva in opreme- manjvrednost:	20 %

Izračun:

VRSTA OPRAVILA	ura/m <sup>2</sup> – št. voženj	selitvena površina m <sup>2</sup>	cena na enoto v €	vrednost skupaj v €
Priprave selitve-sortiranje, zlaganje, pakiranje in prenašanje stvari, opreme in predmetov (stan. objekt):	0,35	399,46	10,00	1.398,11
Priprava pohištva in opreme, demontaža, zaščita in nakladanje na prevozno sredstvo (stan. objekt):	0,25	399,46	10,00	998,65
Priprava opreme in predmetov ter nakladanje na prevozno sredstvo (gosp. objekt):	0,10	84,52	10,00	84,52
Prevoz pohištva, opreme, stvari in predmetov:	8		120,00	960,00
Razkladanje, prenos opreme in predmetov v nadomestni objekt ter sestavljanje in montaža pohištva (stan. objekt):	0,40	399,46	10,00	1.597,84
Razkladanje, prenos opreme ter predmetov v nadomestni objekt (gosp. objekt):	0,10	84,52	10,00	84,52
Nefunkcionalnost, poškodovanje, uničenje ter obraba pohištva in opreme- manjvrednost povzročena s selitvijo-ocenjena povprečna vrednost opreme €/m <sup>2</sup> :	100,00	399,46	0,20	7.989,20
<b>Skupaj:</b>				<b>13.112,84</b>

Vrednost stroškov selitve znaša po oceni cenilca I.L.: 13.113,00 €.

Izračun stroškov za selitev temelji na zgoraj navedenih postavkah, ki vsebujejo podatke o cenah, urah, kvadraturi, nikjer ni navedeno, od kod so pridobljene vrednosti tako, za cene kot za količino delovnih ur. Ker uporaba splošno sprejetih načel ocenjevanja stroškov še ni predpisana, bi cenilci morali navesti, na kakšen način so bile pridobljene vrednosti ter kako so izračunali vrednost. Menim, da je na tak način težko oceniti, ali so stroški pravično ocenjeni.

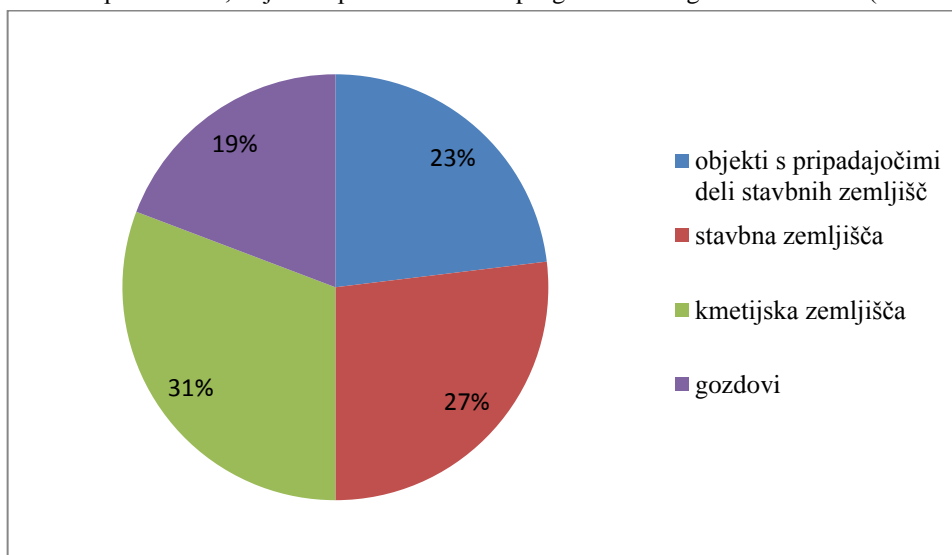
### 6.1.5 Cenitve povezane s stavbnimi zemljišči

Pregledano je bilo eno poročilo o ocenjevanju vrednosti stavbnega zemljišča za parcelo 747/1, k. o. Libanja, z dne 6. 2. 2012. v izmeri 185 kvadratnih metrov, ki ga je opravil sodni cenilec A zaradi odkupa nepremičnine zaradi gradnje železniške proge na odseku Pragersko-Hodoš-državna meja. Sodni cenilec je ocenil vrednost stavbnega zemljišča na način tržnih primerjav in navedel, da je podatke o primerljivih prodajah pridobil iz evidenc GURS in lastnih evidenc o podobnih oziroma primerljivih prodajah zemljišč. Pridobljene podatke o cenah primerljivih zemljišč je nato glede na razvoj zemljišča, lokacijo, namensko rabo, površino ter čas prodaje prilagodil z različnimi faktorji. Cenilec v poročilu ni obrazložil posameznih odločitev o višini posameznega faktorja. Zaradi pomanjkljivega cenitvenega poročila ni mogoče preveriti načina izračuna prilagojenih vrednosti.

## 6.2 Cenitvena poročila povezana z gradnjo glavnih in regionalnih cest

Pri izdelavi poročil ocene vrednosti zemljišč za gradnjo glavnih in regionalnih cestah je bilo pregledanih 6 primerov poročil o ocenjevanju vrednosti objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč, 7 primerov poročil o ocenjevanju stavbnih zemljišč, 8 primerov poročil o ocenjevanju vrednosti kmetijskih zemljišč ter 5 primerov ocenjevanja vrednosti gozdov.

Grafikon 2: Vrsta nepremičnine, ki je bila predmet cenitve pri glavnih in regionalnih cestah (Cenitvena poročila)



Največ cenitvenih poročil je bilo izdelanih za kmetijska zemljišča, in sicer 31%, sledijo gozdovi 27%, stavbna zemljišča 23% in pa objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč 19%.

### 6.2.1 Cenitve povezane z objekti s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč

Pregledanih je bilo samo 6 primerov poročil o ocenjevanju vrednosti, ki jih je na podlagi naročila DRSC izdelal isti sodni cenilec.

Cenilec je pri določitvi odškodnine za objekt uporabil tri različne načine ocenjevanja vrednosti, in sicer:

- v štirih primerih, ko se je objekt uporabljal za bivanje, je uporabil nabavnovrednostni način,
- v enem primeru, ko se je objekt uporabljal za bivanje, je odškodnino določil tako, da je najprej izračunal vrednost odškodnine na podlagi uporabe nabavnovrednostnega načina in jo primerjal s stroški nakupa nadomestnega objekta,
- v enem primeru, ko se je del objekta uporabljal za poslovno dejavnost, del objekta pa se oddajal v najem, in sicer za potrebe bivanja, je odškodnino določil na podlagi kombinirane uporabe nabavnovrednostnega in na donosu zasnovanega načina.

V vseh primerih je bila odškodnina pripadajočega dela stavbnega zemljišča določena na enak način, in sicer s tržnimi primerjavami. Isti cenilec je za iste namene in primerljive primere ocenjevanja uporabil različne načine ocenjevanja vrednosti objektov, ki niso utemeljeni. Zaradi teh različnih načinov ocenjevanja vrednosti objektov menim, da so bili oškodovanci neenakopravno obravnavani in so jim bile izplačane različne odškodnine.

### 6.2.2 Cenitve povezane s stavbnimi zemljišči

Pregledanih je bilo 7 primerov poročil o ocenjevanju vrednosti stavbnih zemljišč, ki jih je na podlagi naročila DRSC izdelalo šest različnih sodnih cenilcev.

V šestih primerih je bilo v cenitvenih poročilih navedeno, da se zemljišča ocenjujejo na način tržnih primerjav, ki predstavlja enega izmed načinov ocenjevanja vrednosti, ki jih določajo MSOV in SPS. V enem primeru pa je bila uporabljena povprečna cena med izračunano odškodnino na način tržnih primerjav in izračunano odškodnino na donosu zasnovanega načina. Ocenjene vrednosti stavbnih zemljišč se med posameznimi cenilci razlikujejo in se gibljejo med 27 in 170 €/m<sup>2</sup>, kar prikazuje preglednica 4.

Preglednica 4: Ocenjena vrednost stavbnih zemljišč (Revizijsko poročilo Računskega sodišča)

Sodni cenilec	Datum poročila	Lokacija zemljišča	Ocenjena odškodnina	
			(€/m <sup>2</sup> )	(€)
Sodni cenilec K	14. 4. 2011	Brusnice	41	3.198
Sodni cenilec L	29. 1. 2011	Brežice	33	3.036
Sodni cenilec I	16. 7. 2012	Brezovica	170	4.080
Sodni cenilec M	28. 8. 2011	Škofja Loka	145	39.258
Sodni cenilec N	marec 2010	Bukovica	34	751
Sodni cenilec O	29. 5. 2010	Tolmin	27	2.184
Sodni cenilec O	28. 2. 2011	Murska Sobota	32	55.735

Na podlagi rezultatov lahko rečem, da so bile neargumentirano uporabljene različne metode ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč in zaradi tega bi lahko bili lastniki subjektivno obravnavani.

### 6.2.3 Cenitve povezane z kmetijskimi zemljišči

Pregledanih je bilo osem primerov poročil o ocenjevanju vrednosti kmetijskih zemljišč, ki jih je izdelalo šest različnih sodnih cenilcev.

Sodni cenilci so v vseh osmih poročilih o ocenjevanju vrednosti določili vrednost kmetijskega zemljišča tako, da so osnovno proizvodno vrednost zemljišča povečali za vpliv ekonomskih dejavnikov, ki jih določa 7. člen Enotne metodologije, in sicer v višini med 45 in 70 odstotkov. Sodni cenilci so kmetijska zemljišča zaradi gradnje ali obnove glavnih in regionalnih cest ocenjevali na enak način, kot so jih ocenjevali sodni cenilci v poročilih o ocenjevanju vrednosti kmetijskih zemljišč zaradi gradnje ali obnove železniške infrastrukture, poleg tega pa niso obrazložili, na kakšen način so določili višino vpliva ekonomskih dejavnikov. V preglednici 5 so prikazane vrednosti, na podlagi katerih lahko sklepam na neenakopravno obravnavo udeležencev, saj v poročilih ni navedenih virov vpliva ekonomskih dejavnikov, ki vplivajo na končno vrednost odškodnine. Zaradi pomanjkljivih cenitvenih poročil je težko oceniti, ali so bile odškodnine ustrezne.

Preglednica 5: Ocenjene vrednosti kmetijskih zemljišč v poročilih o ocenjevanju vrednosti (Revizijsko poročilo Računskega sodišča)

Sodni cenilec	Velikost zemljišča	Datum poročila	Osnovna proizvodna vrednost zemljišč		Vpliv ekonomskih dejavnikov		Stroški razlastitve iz 105. člen ZUreP-1		Drugi stroški - izguba časa in potni stroški	Odškodnina skupaj	
	(m <sup>2</sup> )		(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(%)	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(12)/(2)	(12)=(5)+(7)+(9)+(10)
sodni		december									
cenilec P	1.034	2009	1,04	1.075	60	645	0,85	879	0	2,514	2.599
sodni											
cenilec A	1.383	18. 4. 2011	1,91	1.323	60	794	0,42	290	0	3,482	2.407
sodni											
cenilec R	220	25.10.2010	0,88	194	70	136	0,64	141	0	2,14	471
sodni											
cenilec S	491	17. 5. 2010	2,99	1.472	45	662	1,89	929	21	6,28	3.084
sodni											
cenilec Š	151	25.1.2 010	3,69	557	70	390	1,85	279	0	8,12	1.226
sodni											
cenilec F	375	19.11.2011	3,26	1.221	55	672	0,99	372	0	6,04	2.265
sodni											
cenilec F	849	10. 2. 2011	3,32	2.817	60	1.690	1,73	1.469	0	7,04	5.976
sodni											
cenilec F	699	10. 2. 2011	3,32	2.319	60	1.392	1,73	1.209	0	7,04	4.920

### 6.2.4 Cenitve povezane z gozdovi

Pregledanih je bilo pet primerov poročil o ocenjevanju vrednosti, ki jih je v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2012 po naročilu DRSC opravilo pet različnih sodnih cenilcev.

Cenilci se v cenitvenih poročilih sklicujejo na uporabo Priporočil združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke in na Enotno metodologijo, ki določa, da je vrednost kmetijskega zemljišča odvisna od rodovitnosti zemljišča in vpliva ekonomskih dejavnikov.

Osnovne proizvodne vrednosti zemljišč, ki so jih cenilci določili v poročilih o ocenjevanju vrednosti, so predstavljene v preglednici 6. V njej so prikazane tudi končno ocenjene vrednosti gozdov, ki poleg osnovne proizvodne vrednosti zemljišča vključujejo še stroške, nastale zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov. Nekateri sodni cenilci so pri določitvi odškodnine poleg osnovne proizvodne vrednosti zemljišča, povečane za vpliv ekonomskih dejavnikov, ocenjevali še stroške za pogozdovanje, stroške za predčasni posek in izgubo donosa, odškodnino za lesno maso, nekateri pa tega niso ocenjevali.

Cenilci niso obrazložili načina izračuna posameznih stroškov oziroma njihovega neupoštevanja, zato lahko trdim, da obstaja tveganje o neustrezno ocenjenih odškodninah.

Mnenje Računskega sodišča v revizijskem poročilu, ki ga je izreklo takratnemu Ministrstvu za infrastrukturo in prostor glede učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2012, je bilo izredno kritično do odškodnin, ki so bile določene v cenitvenih poročilih. Ob pregledu poročil o ocenjevanju vrednosti, ki so jih opravili različni sodni cenilci, v katerih so ocenjevali objekte s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč, stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča in gozdove, ter stroške selitev, je skupna značilnost vseh pregledanih poročil o ocenjevanju vrednosti, da so v prikazovanju nepopolna, pomanjkljiva in niso dovolj utemeljena in obrazložena. Poročila le delno ali ne ustrezajo zahtevam MSOV, zaradi česar je kakovost slaba, zanesljivost končnih ocen pa tvegana. Poročila so pomanjkljiva že v izhodiščnem navajanju podlag za ocenjevanje vrednosti, predvsem uporaba pravnih podlag in pravil stroke ocenjevanja vrednosti. Če se predpostavlja, da upoštevanje strokovnih standardov (ne glede na obveznost njihovega upoštevanja) omogoča izdelavo kakovostnih cenitvenih poročil, potem lahko velja tudi naslednje: Cenilci niso zagotovili zadostnih informacij uporabnikom cenitvenih poročil, da bi ti lahko popolno razumeli podatke, utemeljitve, analize in sklepe v poročilu, kar pomeni kršitev MSOV 103. Ocenjevalci vrednosti tudi niso upoštevali SPS 2, ki v točki 4. določa, da mora vsako pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine jasno in natančno prikazati oceno vrednosti tako, da ne zavaja, vsebovati dovolj informacij, da omogoči osebam, ki jim je namenjeno, v celoti in pravilno razumeti njegovo vsebino ter nedvoumno in točno opisati kakršnekoli predpostavke in omejevalne okoliščine, ki neposredno vplivajo na oceno vrednosti, in označiti njihov vpliv nanjo. Glede na te ugotovitve je Računsko sodišče RS izdalo poziv Vladi za odpravo nepravilnosti in poziv k uresničitvi naslednjih nalog:

- izdelavo metodologije ocenjevanja vrednosti in priprava podzakonskega predpisa v skladu s 55. členom ZUPUDPP,
- poenotenje pravnih podlag, ki urejajo pristojnosti za izvajanje ocenjevanja vrednosti,
- ter vzpostavitev ustreznih evidenc o izplačanih odškodninah.

V ta namen je Vlada ustanovila Medresorsko delovno skupino za sistemsko ureditev tega področja, ki bi nadalje uredila to področje.



Preglednica 6: Ocenjene vrednosti gozdov v poročilih o ocenjevanju vrednosti (Revizijsko poročilo Računskega sodišča)

Cenilec	Velikost zemljišč (m <sup>2</sup> )	Datum poročila	Osnovna proizvodna vrednost zemljišča (€/m <sup>2</sup> )	Vpliv ekonomskih dejavnikov (%)	Stroški, določeni v 11. členu enotne metodologije (€/m <sup>2</sup> )	Stroški razlastitve iz 105. člena ZUreP-1 (€/m <sup>3</sup> )	Stroški razlastitve lesno maso (€/m <sup>3</sup> )	Odkodnina za dnina za lego (€/m <sup>2</sup> )	Odkodnina skupaj (15)=(5)+7)+(9)+(10)+(14)	Odkodnina skupaj (16)=(15)/(2)						
											(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sodni cenilec T 354	489	28. 6. 2010	0,85	301	55	166	1,02	361	425	0	0	0	0	0	1.253	3,54
sodni cenilec U	489	24. 4. 2010	0,69	338	45	152	1	491	0	0	0	0	0	0	981	2,01
sodni cenilec A	692	18. 4. 2011	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.059	1,53
sodni cenilec G	370	30. 3. 2012	0,94	347	40	139	1,80	666	540	13,23	0	0	0	0	1.692	4,57
sodni cenilec I	21	19. 5. 2011	1,32	28	65	18	0	0	0	0	18	0,88	16	80	3,81	

## 7 ANALIZA JUDIKANTOV IN ODLOČB VRHOVNEGA IN UPRAVNIH SODIŠČ

Pri razlastitvi je velikokrat težava določitve primerne odškodnine oziroma nadomestila za vse stroške, ki pri tem nastanejo, ter ocenitev vrednosti nepremičnin. Razlastitve so se v preteklosti največkrat uporabljene pri pridobitvi zemljišča za izgradnjo cest pa tudi železniških prog. Pri različnih primerih razlastitve sem primerjala kar 11 različnih sodb, ki so javno objavljene na spletni strani Sodstva Republike Slovenije, na povezavi [www.sodnapraks.si](http://www.sodnapraks.si), ki so obravnavale to tematiko, predvsem sem se osredotočila na podatek o metodi oziroma vrsti odškodnine oziroma nadomestila.

Obravnavane sodbe:

- Sklep II Ibs 122/2007
- Sklep II Ips 276/2012
- Sklep II Ips 81/2012
- VSL sklep I Cp 2026/2013
- VSL sklep I Cp 3295/2014
- VSL sklep II Cp 1052/2014
- VSL sklep II Cp 205/2014
- VSL sklep II Cp 2570/2009
- VSL sklep II Cp 3375/2014
- VSL sklep II Cp 85/2013
- VSRS sklep II Ips 146/2014

### **Sklep II Ibs 122/2007**

Pritožba je sledila zaradi neprimerne odškodnine v primeru pridobitve nepremičnine za potrebe izgradnje avtoceste. Odškodnina je bila odmerjena glede na podatke iz planskih aktov oziroma glede namembnosti zemljišča v planskem aktu lokalne skupnosti, ki so nepremičnino opredeljevali delno kot nezazidano stavbno zemljišče in delno kot kmetijsko zemljišče. Nepremičnina je bila po namenski rabi opredeljena kot nezazidano stavbno zemljišče že pred sprejetjem planskega akta. Zatorej je pritožba na delo cenilca neutemeljena, saj je sodišče ugotovilo, da je cenilec po pravilih stroke pravilno upošteval namensko rabo, ki je bila opredeljena tudi v lokacijski informaciji. Pritožbena stranka pa se sklicuje na dejansko rabo zemljišča oziroma, da je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče in je zahtevala glede na to večjo odškodnino.

### **Sklep II Ips 81/2012**

Pritožba je sledila na višini odškodnine na nepremičninah, ki jim je bila odvzeta lastninska pravica zaradi izgradnje obalne ceste. Cenilec je uporabil metodo primerljivih prodaj za nezazidana stavbna zemljišča, čeprav je dejansko v naravi na tej parceli vinograd in je razlaščenec zahteval odškodnino še od uničenja vinske trte. Uporabljena je bila metodologija, ki se uporablja za ocenjevanje nezazidanih stavbnih zemljišč. Pritožba je sledila glede uporabljene metode za oceno spornih zemljišč.

### **Sklep II Ips 276/2012**

V tej sodbi je bila sporna nepremičnina odvzeta za namen izgradnje javne ceste. Glede na prostorske akte je bila nepremičnina po namembnosti že pred izgradnjo ceste predvidena za gradnjo ceste, čeprav v naravi predstavlja dejansko rabo kot kmetijsko zemljišče. Cenilec je ocenil vrednost nepremičnine na podlagi tržnih cen primerljivih nezazidanih stavbnih zemljišč, kar izhaja in planskih aktov že iz leta

1966. Torej pritožba razlaščenca na višino in metodo določitve vrednosti nepremičnine ni utemeljena, saj je cenilec pravilno upošteval namensko rabo zemljišča in jo po metodi primerljivih tržnih cen tudi ovrednotil.

### **VSL sklep II Cp 2570/2009**

V tej sodbi je bila obravnavana določitev odškodnine ob upoštevanju strokovnih standardov in namembnosti zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Sodni izvedenec je pri cenitvi upošteval Enotno metodologijo za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda, ki mu je omogočilo upoštevati dodatne pedološke kriterije, upošteval je dejansko stanje, ki je na dan uvedbe razlastitvenega postopka predstavljalo zatravljeno njivo in tako zadostil vsem zakonskim zahtevam.

Sodišče je pritožbo zavrnilo ker določba ZUreP-1 pravi, da je za določitev odškodnine neodločilno zemljiškoknjžno stanje in potrdilo lokalne skupnosti o statusu zemljišča, saj je zemljiška knjiga javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z njimi in zato ni merodajna za vprašanja kmetijskega statusa zemljišča, na kar se sklicuje pritoženka.

"Pritožbo zoper sklep vlaga predlagateljica iz vseh pritožbenih razlogov in navaja, da je pri določitvi odškodnine poleg strokovnih standardov potrebno upoštevati tudi namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Po podatkih potrdila o statusu zemljišča je bilo to kmetijsko zemljišče, pa tudi v zemljiški knjigi je bilo opredeljeno kot travnik, kar je ob ogledu in cenitvi ugotovila tudi izvedenka. Glede na navedeno pritožnica meni, da je treba obravnavano parcelo vrednotiti kot travnik in ne kot njivo. Poleg strokovnih standardov upoštevajo tudi namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, če ta obstaja in se nanaša na nepremičnino, ki se razlašča. Predlagateljica ima tako prav, da je potrebno pri določitvi odškodnine upoštevati tako namembnost zemljišča kot tudi dejansko stanje na dan uvedbe razlastitvenega postopka, vendar je sodišče prve stopnje prav to tudi storilo. Izvedenec J. R. je zaslišan na naroku izpovedal, da je za razliko od cenilke C. U., ki je delala cenitev za potrebe upravnega postopka in zato kot podlago vzela katastrsko stanje (za kar ni podlage v ZUreP-1), upošteval tudi Enotno metodologijo za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda, ki mu je omogočilo upoštevati dodatne pedološke kriterije. Izvedenec je zemljišče vrednotil na dan uvedbe razlastitvenega postopka, ki je tedaj predstavljalo zatravljeno njivo in jo kot tako tudi ocenil, s čimer je zadostil vsem zakonskim zahtevam."

### **VSL sklep II Cp 85/2013**

Pri določitvi odškodnine za razlaščeno zemljišče je bistven namen, za katerega se je nepremičnina uporabljala do sprejetje planskega akta, s katerim je bil njen status spremenjen zaradi predvidene gradnje infrastrukture, in da se izračuna glede na tržno vrednost, ki bi jo bilo mogoče doseči s prodajo zemljišča pred razlastitvijo. V tej sodbi gre za določitev odškodnine na podlagi planskih aktov, obravnavano zemljišče je po namenski rabi namenjeno izgradnji športne infrastrukture in bi ga bilo na trgu nepremičnin težko prodati po tržni ceni, dejanska raba zemljišča pa je kmetijsko zemljišče- njiva. Spodaj je naveden izsek iz te sodbe glede določitve odškodnine za odvzeto zemljišče.

"Izvedenka D. C. je pri cenitvi v celoti upoštevala navodilo, ki ji ga je dalo prvostopenjsko sodišče skladno z določbo 105. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1), ki predstavlja materialno pravo za določitev odškodnine za razlašeno nepremičnino. Ocenila jo je po sedANJI vrednosti, upoštevajoč namembnost zemljišča pred uveljavitvijo Uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Š.-K. in dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Enotna sodna praksa je, da je pri določitvi odškodnine za razlašeno zemljišče bistven namen, za katerega se je nepremičnina uporabljala do sprejetje planskega akta, s katerim je bil njen status spremenjen zaradi predvidene gradnje infrastrukture, in da se izračuna glede na tržno vrednost, ki bi jo bilo mogoče doseči s prodajo zemljišča pred razlastitvijo. Za določitev odškodnine ni odločilna dejanska raba zemljišča pred razlastitvijo, temveč namembnost zemljišča po prostorskem planu pred razlastitvijo. Sodišče svoje odločitve ni utemeljilo s tržno vrednostjo in odkupom zemljišč Mestne Občina Ljubljana kot navaja pritožba, ampak jo je utemeljilo z mnenjem izvedenke, ki pa je pri cenitvi pravilno upoštevala tudi tržno vrednost in se pri tem sklicevala tudi na podatek, da je Mestna občina Ljubljana za zemljišča, ki so bila namenjena za gradnjo športnih objektov v Stožicah, plačala po 150,00 € za kvadratni meter."

#### **VSL Sklep II Cp 205/2014**

"Tožeča stranka navaja, da odškodnina, ki jo je primerneje imenovati nadomestilo, ne sme bistveno odstopati od poštene vrednosti. Opozarja, da se obravnavana nepremičnina že od leta 1868 uporablja kot javna cesta in je edini dostop do stanovanjskih hiš - nasprotna udeleženka jo posipava, pluži in vrši zimsko službo. Predlagateljica zaradi razlastitve ni utrpela zmanjšanja premoženja, saj bo cesto po razlastitvi lahko uporabljala v enakem obsegu kot pred tem. Lastninska pravica ji je prinašala zgolj breme plačevanja javnih dajatev, česar je z razlastitvijo razbremenjena. Tudi izvedenec je ugotovil, da nepremičnina predlagateljici ne prinaša dobička. Opozarja, da je izvedenec nepremičnino vrednotil kot prosto bremen, s čemer ne soglaša, vendar kljub temu pristaja na ceno 26,70 €/m<sup>2</sup>, ki jo je ugotovil izvedenec kot povprečno prilagojeno ponderirano vrednost primerljivih zemljišč. Iz tega razloga odškodnini do višine 13.243,00 € ne nasprotuje. Meni, da mora biti cena valorizirana na čas odločanja. Opozarja, da je na spletni strani Okrajnega sodišča v Ljubljani objavljena odredba o prodaji, ki za prodajo dolžnikovega 2/35 deleža na poti določa ceno 0,355 €/m<sup>2</sup>, vrednost ostalih zemljišč pa vrednoti po 0,71 €/m<sup>2</sup>.

Uspešno pa je predlagateljica uveljavila pripombo, da je izvedenec pri ugotavljanju tržne cene na osnovi primerljivih prodaj upošteval le pravne posle, sklenjene z lokalno skupnostjo (občino) kot kupcem. Pritožbeno sodišče soglaša, da je pri ugotavljanju tržne cene treba upoštevati tudi druge transakcije, izvedene pri prometu zemljišč, ki so v naravi cesta oz. katerih namembnost je cesta ali pot. Poštena tržna cena je tista, ki vključuje transakcije vseh vrst. Na osnovi predlagateljicinih pripomb na izvedensko mnenje je izvedenec v dopolnilnem mnenju upošteval tudi prodaje na prostem trgu in na ta način ugotovil ceno 33,74 €/m<sup>2</sup> oziroma vrednost obravnavane nepremičnine 16.735,00 €. Vrednost je ugotovljena po cenah na dan cenitve oziroma izdaje sodne odločbe in je ni treba valorizirati na čas razlastitve."

#### **VSRS Sklep II Ips 146/2014**

V tem sklepu se je utemeljevala revizija, in sicer zaradi interesa priznanja odškodnine za primer razlastitve, ko razlašeni upravičenec utрпи trajni izpad dohodka, povezan s prilagoditvijo dejavnosti, ki se je na ali v zvezi z razlaščenimi nepremičninami opravljala. Povedano drugače, pojavili so se večji stroški reje zaradi stroškov dovoza zelene krme v hlev in izpad dohodka zaradi zmanjšane prireje mleka, kot posledica spremembe iz pašne v hlevsko govedorejo.

V postopku razlastitve, je imel razlastitveni udeleženec možnost zahtevati odškodnino za zmanjšano vrednost preostalih nepremičnin, ker nepremičnine niso več medsebojno povezane, vendar tega ni izkoristil.

"Sodišče je ugotovilo, da nasprotnima udeležencema zaradi spremenjenega načina reje nastaja škoda v obliki večjih stroškov zaradi dovoza zelene krme v hlev in izpada dohodka zaradi zmanjšane prireje mleka v višini 4.910,00 €/letno. Gre za trajne stroške, zato je sodišče določilo časovni obseg pripadajoče škode glede na pričakovano življenjsko dobo in predvideno upokojitveno starost drugega in tretjega nasprotnega udeleženca ter priznalo odškodnino za stranske stroške za obdobje 31,5 let.

Sodišče druge stopnje je pritožbi predlagateljice delno ugodilo in sklep sodišča prve stopnje delno spremenilo tako, da je drugemu in tretjemu nasprotnemu udeležencu znižalo odškodnino za stroške, povezane z razlastitvijo na 46.645,00 € z zakonskimi zamudnimi obrestmi, v presežku pa je predlog iz tega naslova zavrnilo ter v ostalem nespremenjenem obsegu potrdilo sklep sodišča prve stopnje. Obrazložilo je, da je sodišče prve stopnje zmotno uporabilo materialno pravo v zvezi s časovnim obsegom stranskih stroškov. Strinjalo se je s sodiščem prve stopnje, da je potrebno upoštevati tudi izgubo dohodka, vendar le za čas, ki bi bil skrbnemu lastniku potreben za prilagoditev na spremembo, ki jo je prinesla razlastitev. Čeprav sta nasprotna udeleženca morda res izkazala, da se imata namen ukvarjati z govedorejo do svoje upokojitve, sodišče prve stopnje ni dovolj kritično ocenilo obdobja za prilagoditev spremembam, ki so bile posledica razlastitve. Sodišče druge stopnje je menilo, da desetletno obdobje predstavlja primerno obdobje, v katerem sta nasprotna udeleženca lahko prilagodila način kmetovanja spremenjenim razmeram. Na podlagi navedenega je zaključiti, da je sodišče druge stopnje nasprotnima udeležencema iz naslova stranskih stroškov priznalo celo nekaj, do česar sploh nista upravičena."

### **VSL sklep II Cp 1052/2014**

Ta sodba se nanaša na metodo vrednotenja, in sicer udeleženka zahteva uporabo tržne metode in ne metodologije po Pravilniku o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin (Ur. L. SRS, št. 5/80, v nadaljevanju: PEM). Stranka je zahtevala obnovev postopka določitve odškodnine za stanovanjsko hišo in druge objekte, dela in stroške, kar je bilo pravnomočno določeno v postopku N182/98 z odločbami Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 29. 3. 2012. Nepremičnina (hiša) je bila odvzeta z odločbo o razlastitvi že leta 1970 in od pravnomočnosti te odločbe dalje V. J. ni bil več njen lastnik. Nepremičnina se ni mogla uporabljati od leta 1980. Tudi trajanje postopka ni okoliščina, ki bi vplivala na določitev odškodnine. Sodišče je ob materialnopравни presoji odločilo, da je pravilna osnova za določitev odškodnine za razlašeno stavbo metoda PEM in ne tržna metoda, kot jo naknadno zahteva toženka, parametri, ki jih je izvedenec v nadaljnjem postopku upošteval pri oceni vrednosti stavbnega zemljišča (ki med drugim vključujejo tudi oceno predvidene prodajne cene posameznih površin v primerljivem objektu, kar izpostavlja pritožnica), pa ne morejo predstavljati novega dejstva, novo izvedeniško mnenje pa ne novega dokaza, ki bi dopuščal predlagano obnovo postopka in izbiro druge metode ocenjevanja stanovanjske hiše in druge objekte, drevje, dela in stroške. Zato je sodišče ugotovilo, da je pritožba glede metode ocenjevanja neutemeljena, saj je uporaba metode ocenjevanja vezana na čas, v katerem je bila nepremičnina odvzeta, veljala je metodologija PEM, po kateri je bila izvedena cenitev.

### **VSL sklep I Cp 2026/2013**

V tem izreku sodbe se ugotavlja upravičenost odškodnine za stranske učinke, ki pa jih je potrebno

seveda dokazati. Razlastitvenemu upravičencu gre odškodnina ne samo zaradi razlastitve, t.i. substančna odškodnina, temveč tudi za stranske posledice razlastitve (t.i. odškodnina za stranske učinke). V nadaljevanju je predstavljen povzetek iz te sodbe.

"Razlastitveni zavezanci so zahtevali tudi odškodnino zaradi zmanjšanja vrednosti ostalih parcel. Pritožbeno sodišče se strinja s stališčem sodišča prve stopnje, da gre razlaščenцу odškodnina tudi za škodo, ki mu nastane zaradi same razlastitve na preostalih nepremičninah, saj odškodnina poleg vrednosti nepremičnine glede na njeno dejansko rabo, obsega tudi stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kamor sodi tudi morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine. Razlastitveni zavezanci (predlagatelji) bi po mnenju pritožbenega sodišča morali, če so menili, da bi z razlastitvijo dela njihove nepremičnine izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na ostalem delu njihove nepremičnine, že v razlastitvenem postopku zahtevati, da razlastitveni upravičenec prevzame v last tudi ta del nepremičnine (99. čl. ZUreP-1). V predmetnem postopku sodišče določa le zmanjšano vrednost nepremičnine (torej vrednost, ki jo nepremičnina ima, čeprav zgolj minimalno (npr. za postavitev reklamnih panojev) in ne popolno izgubo gospodarskega pomena nepremičnine (ko nepremičnina sploh nima vrednosti).

Iz sodne prakse in iz citiranega 105. člena ZUreP-1 je pri odločitvi odškodnine za razlaščeno zemljišče odločilen status zemljišča pred sprejetjem prostorskega izvedbenega načrta, ter namen za katerega se je zemljišče uporabljalo. Se je pa v tem postopku odmerila odškodnina za stranske učinke razlastitve v pavšalnem znesku, to je v višini 2% od celotne vrednosti nepremičnine. Sodišče prve stopnje je tako na svoj način odmerilo vrednost stranskih učinkov, nikjer ni navedena metoda ter podlaga, na kakšen način so ugotovili, da je vrednost stranskih stroškov 2%. Sodišče bo podalo izvedencu dodatna bolj jasna navodila glede ocenitve tržne vrednosti sporne nepremičnine, ki po razlastitvi nima več enake vrednosti kot pred razlastitvijo"

#### **VSL sklep I Cp 3295/2014**

V tej sodbi je razlaščena nepremičnina že pred sprejetjem odloka o zazidalnem načrtu zajeta v prostorskem planu in se zanjo določi odškodnina glede na namembnost zemljišča po prostorskem planu in ne po dejanski rabi zemljišča. Pri oceni vrednosti nepremičnine je bila uporabljena metoda tržne vrednosti, ki pa ne zahteva ugotavljanja namembnosti razlaščene nepremičnine na dan izdaje odločbe, temveč je bilo s to metodo ugotovljeno, kakšna bi bila vrednost oz. cena razlaščene nepremičnine na dan odločanja ob upoštevanju namembnosti nepremičnine pred sprejetjem prostorskega izvedbenega načrta.

#### **VSL sklep II Cp 3375/2014**

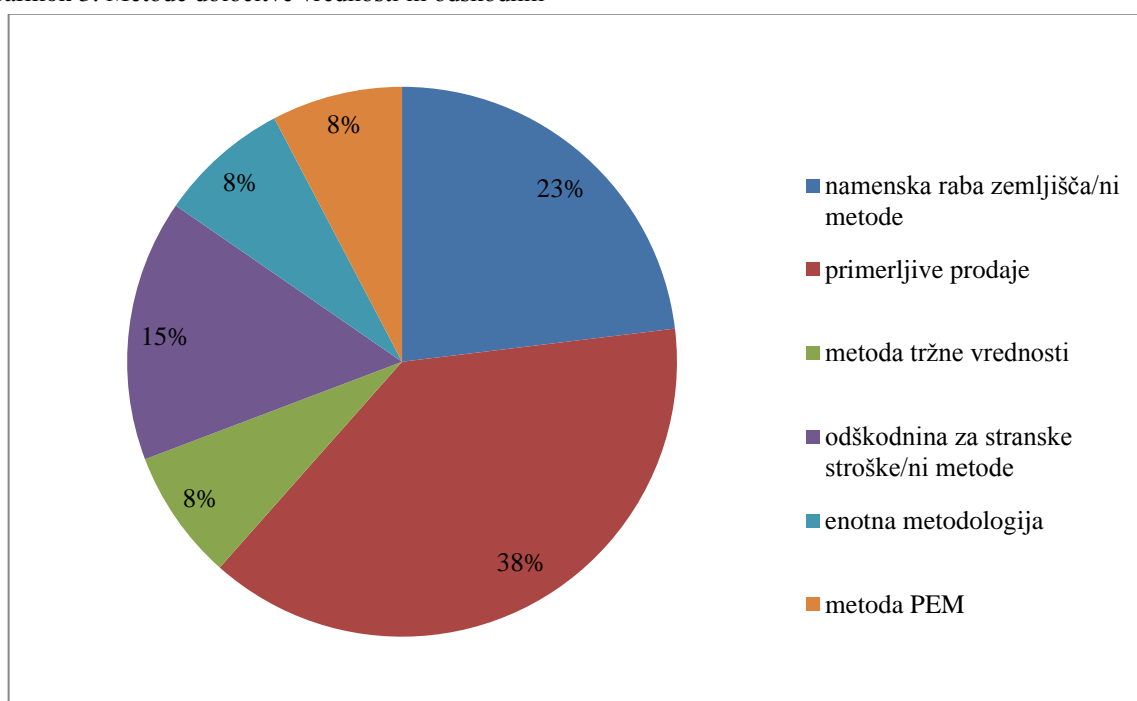
V tem sklepu se ugotavlja višina odškodnine za razlaščeno zemljišče, in sicer gozd. Pritožnik se sklicuje na cenilnikino mnenje, ki je uporabila metodo primerljivih pridaj pri tem pa za primerljiva zemljišča uporabila zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in zahteva, da se določi sodnega izvedenca gozdarske stroke. Iz cenitvenega poročila je razvidno, da so bili pri oceni vrednosti uporabljeni podatki o izvršenih prodajah v letih 2011, 2012 in 2013 (torej v letih po uvedbi razlastitvenega postopka), ko se je vrednost nepremičnin na trgu že nižala. Vendar pa to dejstvo pri določitvi vrednosti razlaščenih nepremičnin ni bilo upoštevano. Prav tako niso bila upoštevana prodajne tržne vrednosti ostalih primerljivih nepremičnin, ki so bile prodane po bistveno višji ceni. Poleg tega pa pri določitvi odškodnine ni bila upoštevana namembnost razlaščenih nepremičnin pred sprejetjem prostorskega plana, zato je sodišče ugotovilo, da bo potrebno ponovno odločati o višini

odškodnine.

### Skupne ugotovitve glede analiziranih sodb so naslednje

V večini odločb in sklepov metode določitve vrednosti odškodnine ni bilo navedenih. Glede na analizo obravnavanih sodb je bila v 38% uporabljena metoda primerljivih prodaj, ali so bili upoštevani MSOV ali SPS, ni bilo navedeno. Sodbe, v katerih gre za odškodnine za stranske stroške tudi ni navedene metode, navedena je samo vrednost, kako je bila določena, ni opredeljeno, ali so se cenilci sklicevali na MSOV, tudi ni bilo nikjer omenjeno. Grafikon 3 prikazuje uporabljene metode v cenitvenih poročilih. Zaradi določenih vrednosti odškodnin so bile na sodišče podane tožbe vezane predvsem na cenitvena poročila in metode izračunov.

Grafikon 3: Metode določitve vrednosti in odškodnin



Glede na ugotovitve je potrebno sistemsko urediti področje ocenjevanja in predpisati enotne podlage, ki bi jih cenilci uporabljali pri svojem delu. Predpisati bi bilo potrebno tudi namene za katere naj bi se uporabljale predpisane metode, ter predvsem zakonsko podlago.

## 8 ANALIZA PREDLOGA UREDBE O NAČINU OCENJEVANJA NEPREMIČNIN IN PRAVIC

Uredba (osnutek Uredbe z dne 30. 10. 2012, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, 2012) temelji na določbah VI. poglavja ZUPDUPP. Nanaša se sicer samo na ocenjevanje nepremičnin za umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Sama metoda kot strokovna podlaga je pripravljena tako, da omogoča ocenjevanje za primere prisilnega prenosa lastninske pravice v primerih, ko se pridobiva nepremičnine ali plačuje oškodovanja za posege, ki jih izvajajo lokalne skupnosti ali drugi organi, in izpolnjujejo pogoje za razlastitvenega upravičenca na podlagi ZUreP-1. Vsebina uredbe je navedena v nadaljevanju.

Predlagana metodologija predvideva, da je potrebno oceniti vso premoženje in /ali škodo na njem ne glede na uradno evidenco tega premoženja. Nepremičnine se ocenjujejo po dejanskem (stvarnem) stanju stvari. Iz ocene je potrebno izločiti tiste nepremičnine, ki so se zgradile v času po sprejetem lokacijskem načrtu ali aktu, s katerim se dopušča predkupna pravica. Nepremičnine, za katere poteka postopek legalizacije, se ocenijo s to pravno napako ali prikažejo ločeno. Ta odškodnina se poravnava glede na izid postopka legalizacije.

Lastnik, ki se mu prisilno posega v njegove lastninske pravice, je upravičen do povrnitve celotne škode, ki zajema vse neposredne in posredne stroške povezane s posegom v prostor. To pomeni da so poleg ocenjene vrednosti, ugotovljene po splošnih pravilih tržnega vrednotenja, upravičeni tudi do dodatne vrednosti, s katero lahko nadomestijo prisilno izgubljeno in oškodovano premoženje. Ni pa upravičenja za povrnitve vrednosti, ki bi na tem premoženju nastale šele nekoč v prihodnosti z bodočimi investicijami.

### Vsebina Uredbe

V tem predlogu Uredbe je predpisan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, ter nadomestil za škodo in drugih stroškov pri pridobivanju nepremičnin in pravic na njih po ZUPUDPP. Po tej uredbi naj bi ocenjevanje temeljilo na načelih enakopravne obravnave lastnikov nepremičnin in objektivnega ocenjevanja vrednosti, ki zagotavljata, da se lastniku nepremičnine, ki mora svojo nepremičnino odsvojiti ali obremeniti, zaradi umeščanja prostorske ureditve po ZUPDUPP, ekonomsko stanje ne poslabša (2. člen predloga Uredbe).

V Uredbi so predpisani uporaba strokovnih pravil ocenjevanja vrednosti, ki so določeni z MSOV, vseeno pa se za ocenjevanje uporabljajo modeli vrednotenja nepremičnin, ki se uporabljajo pri množičnem vrednotenju.

Ker mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti (zasnove o nepremičninah, premoženju in sredstvih, cenah, stroških, trgu in vrednostih, koristnosti in podobno), kodeks vedenja, vrste premoženja (nepremičninske pravice, premičnine, podjetja, finančne pravice) ter standarde ocenjevanja vrednosti in pojasnjevalne opombe, je v Uredbi izrecno določeno, da se jih **mora** uporabljati pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah ter nadomestil za škodo in drugih stroškov.

Predlog uredbe vsebuje naslednja poglavja ocenjevanja, in sicer:

- ocenjevanje vrednosti nepremičnin,



- ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (zastavna pravica, zemljiški dolg, služnosti, pravice stvarnega bremena in stavbne pravice),
- ocenjevanje nadomestil za škodo,
- ocenjevanje drugih stroškov.

## 8.1 Ocenjevanje vrednosti nepremičnin

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin se po Uredbi (4. člen) izvaja, kadar je treba zaradi umestitve objekta državnega pomena v prostor nepremičnino odkupiti. Ocenjevanje se izvaja ločeno za zemljišča in ločeno za objekte. Vrednost zemljišč in objektov se izračunava samo za parcele ali dele parcel in za objekte, ki ležijo v območju, namenjenemu izvedbi posamezne prostorske ureditve državnega pomena.

### Ocenjevanje vrednosti zemljišč

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Ur. l. RS, št. 50/06, 87/2011 in 40/2012 - ZUJF) ureja ocenjevanje vrednosti zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov, določenih z zakonom. Vrednost nepremičnin po ZMVN je posplošena tržna vrednost, določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin, ki določajo, kateri podatki o nepremičninah vplivajo na vrednost, njihov vpliv ter način izračuna vrednosti, so določeni v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Ur. l. RS, št. 95/11). Način izračunavanja indeksov vrednosti nepremičnin, ki predstavljajo prilagoditev vrednosti zaradi sprememb elementov ponudbe in povpraševanja na posameznem segmentu trga v obdobjih med generalnimi vrednotenji nepremičnin, je urejen v Pravilniku o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Ur. l. RS, št. 79/08). Posplošene tržne vrednosti nepremičnin so evidentirane v registru nepremičnin (v nadaljevanju: REN).

Uredba določa, da mora cenilec izračunati vrednost zemljišč, ki so predmet odkupa zaradi izvedbe prostorske ureditve državnega pomena, na podlagi ustreznega modela vrednotenja nepremičnin in indeksa vrednosti nepremičnin. Pred izračunom mora preveriti, ali podatki o nepremičninah, evidentiranih v REN, ustrezajo dejanskemu stanju v naravi. Če podatki o nepremičnini v REN ne izkazujejo dejanskega stanja, mora cenilec pridobiti dejanske podatke od lastnika nepremičnine oziroma s terenskim ogledom.

Če je na parceli stavba z vsaj enim delom stavbe s šifro dejanske rabe, ki je v tretjem odstavku 4. člena uredbe taksativno navedena (gre za stavbe iz 14. odstavka 5. člena uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki so z vidika vrednotenja in ocenjevanja vrednosti "pomembne stavbe"), se za izračun vrednosti teh zemljišč uporabi model vrednotenja za hiše (HIS), ki je določen z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Ur. l. RS, št. 95/11), in ustrezen indeks vrednosti. V vseh drugih primerih se vrednost zemljišč izračuna na podlagi ustreznega modela vrednotenja nepremičnin in indeksa vrednosti nepremičnin v skladu s predpisi s področja množičnega vrednotenja nepremičnin, z upoštevanjem namenske rabe zemljišč, kot je bila določena v občinskih prostorskih načrtih pred uveljavitvijo uredbe o državnem prostorskem načrtu. Cenilec mora torej upoštevati podatke o namenskih rabah iz veljavnih občinskih prostorskih načrtov kot najboljšo možno rabo, ki prinaša najvišjo vrednost. Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, na katerih ni "pomembnih stavb" (stavbe z deli stavb s taksativno naštetimi šiframi dejanske rabe), se torej ne upošteva namenskih rab iz konkretnega državnega prostorskega načrta za umestitev prostorske ureditve državnega pomena v prostor. Na ta način je zagotovljena uniformnost in objektivnost izračuna vrednosti odkupljenih zemljišč.

Vrednost, izračunana na podlagi dejanskih podatkov o zemljišču in modelov vrednotenja nepremičnin ter indeksov vrednosti nepremičnin v skladu s predpisi s področja množičnega vrednotenja nepremičnin, se lahko spremeni. Zaradi posebnega namena ocenjevanja vrednosti po ZUPUDPP (lastnik je "prisiljen" v prodajo zaradi "prisilnega ukrepanja" države) ali zaradi specifičnih lastnosti konkretne nepremičnine in njene mikrolokacije, ki dovolj pomembno vplivajo na tržno vrednost, pa (še) niso upoštevane v modelih množičnega vrednotenja nepremičnin, ker ni mogoče sistemsko evidentirati in redno vzdrževati tako velikega obsega (več milijonov) podatkov na ravni države, cenilec z upoštevanjem teh podatkov in okoliščin (ki v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin niso ali niso zadosti upoštevane) v okviru mednarodnih standardov ocenjevanja, ki veljajo za tržno vrednost, izračuna vrednost zemljišča, ki pomeni "opravek, nadgradnjo" (na novo izračunane) posplošene tržne vrednosti iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Višina sprememb ni limitirana (omejena). V vsakem primeru sprememb pa mora spremembo ocenjene vrednosti zemljišča cenilec utemeljiti v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

### **Ocenjevanje vrednosti objektov**

Temeljno pravilo ocenjevanja vrednosti objektov je, da je ocenjena vrednosti objekta nadomestitvena nabavna vrednost objektov primerljive koristnosti z uporabo oblikovanja in materialov, ki se trenutno uporabljajo na trgu, se le-ta izračuna tako, da se izračuna vrednost, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi (nadomestitvena nabavna vrednost objekta). Nadomestitvena nabavna vrednost je vrednost izgradnje objekta s primerljivo uporabnostjo in velikostjo, kot jo ima ocenjevani objekt, pri tem pa se upoštevajo uporaba sodobnih materialov, sedanji standardi, videz in ureditev. V Uredbi ni predpisano, kateri podatki se uporabljajo pri določanju nadomestitvene nabavne vrednosti, v skladu s cenilsko prakso pa se bodo upoštevali predvsem podatki o cenah materialov, transportov, strojnih storitev, plač in gradbenih stroških, ki jih zbirajo in izkazujejo Gospodarska zbornica Slovenije, Obrtniško-podjetniška zbornica Slovenije in Statistični urad Republike Slovenije, ter mednarodni standardi ocenjevanja nadomestitvene nabavne vrednosti objektov.

Uredba v ureditev, predpisano s področnim zakonom, zaradi zagotavljanja usklajenosti med podzakonskim predpisi in že veljavnimi zakoni, ne posega - v Uredbi je izrecno določeno, da se neposredno uporabljajo določbe zakona, ki določa drugačen način ocenjevanja vrednosti objekta, potrebnega za graditev objektov državnega pomena v prostor.

## **8.2 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah**

Ker ZUPUDPP določa, da se poleg ocenjevanja vrednosti nepremičnin, potrebnih za umestitev objekta državnega pomena v prostor, ocenjujejo tudi pravice na teh nepremičninah (ocenjevanje vrednosti zastavne pravice, zemljiškega dolga, služnosti, pravice stvarnega bremena in stavbne pravice), ki se ocenjujejo po Uredbi – to so stvarne pravice po predpisu, ki ureja stvarno pravna razmerja. Vrednost teh pravic se ocenjuje, poleg vrednosti lastninske pravice, ki je izražena kot ocenjena vrednost nepremičnine glede na določila v 8.1. odstavku.

Zaradi dosedanje neustrezne prakse, ki omogoča nerazumno visoka nadomestila v posameznih primerih, neenakopravno obravnavo udeležencev v okviru umeščanja posamezne prostorske ureditve državnega pomena v prostor ter pomanjkanje preglednosti, je bistvo metodologij razumna omejitev višine nadomestil (in tudi škod) glede na ekonomsko izgubo, ki jo najbolj odraža ocenjena vrednost.

Omejitve so nujno potrebne, saj so se v praksi pokazale "čudne" situacije – na primer vrednost zastavne pravice je bila nekajkrat višja, kot je tržna vrednost zastavljene nepremičnine. Zato je pri ocenjevanju vrednosti stvarnih pravic izrecno in nedvoumno določeno, da ocenjena vrednost ne sme biti višja od vrednosti nepremičnine, izračunane pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine.

Ocena vrednosti stvarne služnosti in osebne služnosti se določa glede na vrsto in lokacijo nepremičnine ter pogostosti njene uporabe ali izkoriščanja pravice oziroma zahtev, da lastnika opusti določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini. Ocenjena vrednost stvarne služnosti in osebne služnosti ne sme presegati vrednosti dela nepremičnine, na katerega se stvarna ali osebna služnost nanaša, razen v primeru, ko je okrnjena najgospodarnejša uporaba nepremičnine, kar mora cenilec v poročilu o ocenjevanju vrednosti tudi navesti.

### 8.3 Ocenjevanje nadomestil za škodo

ZUPUDPP določa, da se poleg ocenjevanja vrednosti nepremičnin, potrebnih za umestitev objekta državnega pomena v prostor, ocenjuje tudi nadomestila za škodo, zato je v 6. členu določena metodologija ugotavljanja in ocenjevanja škode. Ocenjevanje nadomestil za škodo se izvede, če je zaradi umestitve objekta državnega pomena v prostor na nepremičnini nastala škoda, te nepremičnine pa se ne odkupi – če se jo odkupi, se izračuna vrednost nepremičnin po 8.1. odstavku. Tedaj se izvede ocenjevanje nadomestil za škodo, ki nastane na zemljiščih, stavbah in drugih objektih na zemljiščih.

Škoda se nanaša zgolj na neposredno škodo, povzročeno zaradi umestitve objekta državnega pomena v prostor. Ugotavlja in ocenjuje se škoda zaradi umestitve objekta državnega pomena v prostor – t.j. škoda, ki je nastala ob sami gradnji objekta državnega pomena, in škoda, ki nastane po izgradnji objekta državnega pomena zaradi izgube možnosti izkoriščanja in uporabe zemljišč in drugih, spremljajočih objektov v prihodnosti, kar povzroča finančno poslabšanje položaja posameznega lastnika nepremičnine.

Uredba določa, kaj (obvezno) se šteje za druge objekte na nepremičnini.

Pri ocenjevanju nadomestila za škodo, ki nastane na zemljiščih, stavbah in drugih objektih zaradi umestitve objekta državnega pomena v prostor se upoštevajo stroški, potrebni za povrnitev stanja zemljišča, stavbe in drugih objektov v stanje pred umestitvijo objekta državnega pomena v prostor.

Za škodo, ki nastane zaradi umestitve objekta državnega pomena v prostor, se prizna nadomestilo za škodo zaradi:

- poškodovanja stavb ali drugih objektov na zemljiščih,
- uničenja stavb ali drugih objektov na zemljiščih, ki jih je treba nadomestiti,
- uničenja žive meje ali drevnine v negozdnem prostoru,
- uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih zemljiščih,
- finančne izgube neizkoriščenega potenciala preostalih kmetijskih zemljišč,
- poškodovanosti gozda (sestoj, tla, infrastruktura),
- finančne izgube neizkoriščenega potenciala gozdnih zemljišč zaradi predčasnega poseka gozdnega sestoja,
- finančne izgube iz poslovne dejavnosti na nepremičninah.

Terminologija vrste škod je usklajena s predlogi strokovnjakov gradbene, kmetijske in gozdarske stroke.

Upoštevajo se stroški, kadar je prišlo do poškodovanja stavb ali drugih objektov na zemljiščih (npr. "razpokana" hiša) ali za uničenje stavb ali drugih objektov na zemljiščih, ki jih je treba nadomestiti (npr. uničeno ograjo je treba nadomestiti z drugo ograjo). Pri ocenjevanju škode se upoštevajo stroški, potrebni za povrnitev stanja objekta v funkcijo s primerljivo koristnostjo z uporabo oblikovanja in materialov, ki se trenutno uporabljajo na trgu. Sanacija ali gradnja mora biti v skladu v veljavnimi predpisi o graditvi.

Predpisani so tudi kateri podatki se upoštevajo, kadar je prišlo do škode na kmetijskih zemljiščih kateri podatki se upoštevajo v primeru nastanka škode na gozdnih zemljiščih. Uporabljali naj bi se podatki o cenah, stroških in ocenah možnega tržnega dohodka iz kmetijske ali gozdarske proizvodnje, ki jih zbira in izkazuje Kmetijski inštitut Slovenije, Gozdarski inštitut Slovenije, Zavod za gozdove Slovenije in Statistični urad Republike Slovenije.

Pri ocenjevanju škode zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini in druge škode, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, je glavno merilo zmanjšanje prihodkov v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti podjetij.

#### **8.4 Ocenjevanje drugih stroškov**

Ker ZUPUDPP določa, da se poleg ocenjevanja vrednost nepremičnin, potrebnih za izvedbo načrta prostorske ureditve državnega pomena, ocenjujejo tudi drugi stroški, so določeni drugi stroški – to so tisti stroški, ki so nastali oziroma bodo nastali lastniku nepremičnine zaradi selitve.

Med druge stroške se štejejo stroški selitve pisarniške, prodajne, industrijske in kmetijske opreme, selitev strojev in druge poslovne opreme, ter selitev stanovanjske opreme. Med druge stroške spadajo demontaže opreme in strojev, pakiranje stvari, transport, montaža opreme in strojev in stroški obrabe, ki nastanejo s transportom opreme pri selitvi. Med druge stroške spadajo tudi stroški nastali zaradi zamenjave osebnih dokumentov oziroma listin v zvezi s poslovanjem poslovnega subjekta.

Pri ocenjevanju drugih stroškov se upoštevajo (le) stroški, ki so nastali na območju Republike Slovenije. Upoštevajo se stroški po predloženih računih, in sicer do vrednosti po posameznih vrstah stroškov v razmerju do splošno priznanih normativov.

#### **8.5 Analiza in ugotovitve**

Predlog Uredbe spreminja ocenjevanje vrednosti po MSOV in vzpostavlja nova pravila za ocenjevanje po principih posplošenih tržnih vrednosti GURS. Predstavniki združenja sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno stroko (v nadaljevanju: SICGRAS) iz podružnice Ljubljana so kritični do uvajanja novega instrumenta ocenjevanja vrednosti nepremičnin, in sicer na osnovi posplošenih podatkov nepremičnin, ki so v REN. Ti podatki na GURS ne ustrezajo dejanskim podatkom nepremičnin na terenu in njenim specifikam (starost, lokacija, obdelava tlakov in sten, instalacije – skratka vsem podatkom, ki so potrebni za vrednotenje nepremičnin). Te nepremičnine niso bile nikoli ogledane na terenu. Zemljišča pa niso ocenjena na osnovi Potrdil o namenski rabi. Zahteva cenilcev

oziroma njihov predlog je, da zaradi strokovnosti in posledično zmanjšanja stroškov uvajanja novega instrumenta vrednotenja nepremičnin, vrednotenje opravljajo cenilci tako kot do sedaj z uporabo mednarodnih standardov in ostale veljavne zakonodaje. Naloga cenilcev je, da si nepremičnino ogledajo na kraju samem, pridobijo ustrezne podatke od ustreznih institucij in na osnovi mednarodnih standardov, veljavne zakonodaje in poznavanja stroke izdelajo vrednotenje. V danem primeru GURS predlaga v osnutku Uredbe obraten način dela, in sicer, da se za izdelavo ocenjevanja vrednosti uporabijo podatki o vrednosti iz REN, ki se nato preverijo na terenu. Potrebno bi bilo definirati tudi, kako se izračunavajo pravice na že zgrajeni infrastrukturi preko katere potekajo in se umeščajo prostorske ureditve državnega pomena v prostor (kategorizirane in nekategorizirane ceste, železnice, vodotoki itd.). Poleg tega bi bilo smiselno omogočiti dostop cenilcem do vseh potrebnih podatkov in vzpostavitev kvalitetnejše baze podatkov z vsemi kontrolami pravilnosti podatkov ob vnašanju podatkov o opravljenih transakcijah v ETN in REN.

Po predlagani Uredbi so cenilci primorani uporabljati MSOV in v primerih ocenjevanja zemljišč in objektov morajo poleg MSOV uporabljati modele množičnega vrednotenja. Pri ocenjevanju nadomestila za škodo se upoštevajo stroški nadomestitve po veljavnih predpisih in standardih za gradnjo objektov in pri ocenjevanju drugih stroškov se upoštevajo stroški nastali v Republiki Sloveniji po predloženih računih. Zakon dopušča uporabo MSOV v primerih, ko modeli množičnega vrednotenja ne upoštevajo vseh značilnosti obravnavane nepremičnine. Zopet bi lahko zaradi subjektivne presoje cenilca prihajalo do uporabe različnih metod ocenjevanja in s tem do neenakopravnega obravnavanja oškodovancev. Nikjer v Uredbi ni predpisana pristojnost vodenja vseh potrebnih podlag, poleg splošene tržne vrednosti, ki bi jih cenilci po tej Uredbi morali upoštevati. Predlog Uredbe je pomanjkljiv in premalo natančen, da bi lahko cenilci enakopravno obravnavali vse udeležence oziroma oškodovance ob umeščanju prostorskih ureditev v prostor.

## 9 PREDSTAVITEV IN ANALIZA PROJEKTA RAZVOJA METODOLOGIJE OCENJEVANJA VREDNOSTI OB UMEŠČANJU PROSTORSKIH UREDITEV JAVNEGA POMENA V PROSTOR

Za sistemsko ureditev področja razlastitev nepremičnin in oblikovanje enotnih podlag, postopkov in izvajalcev vrednotenja nepremičnin za namene gradnje državne, občinske in druge javne infrastrukture je Vlada RS, dne 22. 4. 2015 imenovala Medresorsko delovno skupino, katere člani so predstavniki GURS, MP, MJU, MzI in MOP, MKGP, MOP. GURS je izvedla mednarodni razpis za izdelavo projekta ocenjevanje vrednosti nepremičnin ob umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Izbran je bil zunanji izvajalec švedsko državno podjetje Swedesurvey, ki je v sodelovanju z domačimi strokovnjaki s področja ocenjevanja vrednosti v projektni nalogi z naslovom: "*Razvoj metod ocenjevanja vrednosti ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor*" (v nadaljevanju: Razvoj metodologije) izdelal naslednja merila in usmeritve za ocenjevanje vrednosti:

1. Merila za odkup celotne nepremičnine ali njenega dela.
2. Dopolnitve modelov za množično vrednotenje nepremičnin s seznamom dodatnih spremenljivk za sistematično ocenjevanje vrednosti določenih vrst nepremičnin.
3. Merila in korekcijske faktorje za oceno obremenitev na nepremičnini, odvisno od lastninskih pravic, vrste nepremičnine in vrste infrastrukturnega objekta.
4. Oblikovanje metod ocenjevanja vrednosti nekaterih stavb, objektov in metod za oceno nadomestila za škodo.
5. Oblikovanje smernic za oceno poslovne škode.
6. Oblikovanje metod za ocenjevanje vrednosti drugih stroškov, ki jih je ali jih bo imel lastnik nepremičnine zaradi selitve.

Omenjena gradivo oziroma projektno nalogo sem prejela od Ministrstva za okolje in prostor dne 1. 2. 2016 in bo predstavljena v nadaljevanju.

V skladu z določili Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor – ZUPUDPP (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 in 57/12) je GURS 4. 6. 2013 izdala *Tehnično dokumentacijo k razvoju metod ocenjevanja vrednosti nadomestil za izvedbo načrta*. V naslednjih poglavjih so navedene usmeritve in kriteriji, ki so jih predložili izvajalcu izdelave metodologije in so služili pri pripravi metodologije vrednotenja nepremičnin ob umeščanju državnih ureditev v prostor. Poleg usmeritev je predstavljena tudi vsebina metodologij za zgoraj našteje naloge, ki jih je izdelal švedski izvajalec s pomočjo šestih slovenskih strokovnjakov.

Zakonsko podlago za izvedbo naloge oziroma Razvoja metodologije določa ZUPUDPP v poglavju ocenjevanje vrednosti. Če bi želeli to področje urediti v celoti, ugotavljam, da žal zakon sistemsko še ni dovolj določen, saj področje ocenjevanja pri tako imenovanih "prisilnih odkupi" zahteva mnogo bolj podrobno in sistemsko zakonodajno naravnano. Zato je na to projektno nalogo treba gledati širše in bolj poglobljeno, kot to določa sam zakon. Cilj zakonodajalca je, da se pripravi strokovno tehnično in metodološko osnovo za delo cenilcev pri ocenjevanju vrednosti vseh vrst nepremičnin za različne namene in ne samo v primerih umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena.

Zakon na področju ocenjevanja stremi k zagotavljanju pravne podlage pri ocenjevanju tako, da bodo vsi lastniki oziroma vse nepremičnine, ki so predmet infrastrukturnih načrtov, pri odkupih

obravnavane uniformno na čim bolj objektivni način. To pomeni, da naj bi bilo ocenjevanje izvedeno z enakimi merili in na enakih podatkovnih in metodoloških osnovah neodvisno od lokacije in vrste nepremičnine oziroma pravic, škod in stroškov, ter neodvisno od cenilca, ki bo izvajal ocenjevanje. Na ta način se pričakuje, da bodo ocene nepremičnin in pravic na njih, škod in stroškov vzdolž infrastrukturnih objektov med seboj "uravnotežene" oziroma konsistentne, ter ne bodo povzročale spore med lastniki glede različne obravnave oziroma različne in neenake ocene nepremičnin, pravic, škod in stroškov (GURS 1, 2013).

## 9.1 Povzetek bistvenih značilnosti predlagane metodologije

Pri umeščanju posamezne ureditve v prostor je pomembno, da v primeru odkupov nihče od lastnikov ni dejansko materialno oškodovan, predvsem pa, da je postopek enakopraven do vseh, ki so obravnavani. Pri tem morajo biti zagotovljene zakonske predpisane pravice lastnikov in upoštevan javni interes. Pri izdelavi ponudbe za odkup morajo biti predpisani postopki pristopa k pogajanjem o ceni, saj morebitna odškodnina ne more biti že vnaprej določena, poleg tega je potrebno, da imajo javni pooblaščenca (država, lokalna skupnost, gospodarske javne družbe, ipd.) znana pogajalska izhodišča. Postopek mora biti odprt in transparenten v taki meri, da lahko lastniki nepremičnin vnaprej vedo, kolikšno odškodnino oziroma nadomestilo lahko pričakujejo. Postopek mora zagotavljati tudi izločitev morebitnih špekulacij (GURS 1, 2013).

Pri obravnavi lastnikov je pomembna ključna usmeritev, ki zagotavlja, da se lastnikom zagotovi tolikšna odškodnina, da se ne poslabša njihov ekonomski in socialni položaja. V postopkih ocenjevanja se torej nepremičnine ocenjujejo na podlagi tržne vrednosti, pri čemer se uporabljajo ekonomska načela ocenjevanja pravic, škod in stroškov (GURS 1, 2013).

Ker je lastnik nepremičnine prisiljen v prodajo, se poskuša vse ključne elemente, ki vplivajo na tržno vrednost nepremičnin in ocene pravic, škod in stroškov, zaokrožiti "navzgor". Torej, ko je cenilec v dilemi in tehta vplivne elemente, pri katerih je potrebno upoštevati enaka merila, se poslužuje "zaokroževanja navzgor". Zaokroževanje navzgor v nikakršnem primeru ne sme bistveno spremeniti končne ocene odškodnine (GURS 1, 2013).



Slika 1: Vrednost za prodajalca, ki je prisiljen v prodajo, je v povprečju višja od tržne vrednosti (GURS 1, 2013)

## 9.2 Odkup nepremičnin in povzročena škoda ter njihovo nadomestilo

Pri posegih v prostor v primeru javnega interesa se lahko tržna vrednost nepremičnin in pravic poveča, zmanjša ali ostane enaka, zato je pri tem pomembno ločiti, katere vrste nadomestil ob posegih se pojavljajo pri:

- odkupu določene nepremičnine (npr. odvzem dela ali cele parcele);
- vzpostavitvi služnosti (trajna prepoved zasaditve drevja, ki je v povezavi s predhodnim posekom drevja, itd.);
- povzročitvi škode oziroma zmanjšanje vrednosti povezane z odkupom ali vzpostavitvijo služnosti (npr. večji stroški pridelave zaradi lastnosti preostanka parcele; zmanjšanje vrednosti zaradi zmanjšanja posesti, itd.);
- neposredno povzročeni škodi na nepremičnini (npr. poškodba stavbe zaradi gradbenih del, uničenje pridelka v določenem časovnem obdobju...);
- posredno povzročeni škodi ali zmanjšanje vrednosti nepremičnine (npr. zmanjšanje vrednosti zaradi povečanega hrupa, itd.).

ZUPUDPP na načelni ravni ureja področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin, potrebnih za umestitev prostorske ureditve v prostor, in ocenjevanje s tem povezanih pravic na njih ter ocenjevanje nadomestil za škodo in stroške morebitne selitve.

## 9.3 Okoljski učinki, vpliv javnih posegov v prostor ter vpliv namenske rabe na vrednost nepremičnin

### Okoljski učinki

V primeru odkupa določene nepremičnine ali vzpostavite služnosti, povzročene škode oziroma zmanjšanja vrednosti v povezavi s povzročeno škodo in v primeru neposredno povzročene škode na nepremičnini je oškodovanec nedvomno upravičen do odškodnine. V primeru posredno povzročene škode ali zmanjšanje vrednosti nepremičnine pa le izjemoma, če je negativen vpliv bolj lokalnega značaja, ki ga je možno ovrednotiti, in negativna vrednost njegovih posledic presega določen (predpisan ter splošno sprejemljiv) limit in če negativni vplivi posega izstopajo iz splošno sprejemljivih norm, ki veljajo za določeno okolje oziroma tip okolja (npr. izgradnja nove ulice v mestu praviloma ni razlog za odškodnino zaradi dodatnega hrupa, ipd.). Pri tem morajo biti enakopravno obravnavane vse nepremičnine, ki so podvržene enakim vplivom (oziroma sorazmerno, glede na strokovno ocenjeno vplivno območje; npr. vse parcele, ki jim je bilo odvzeto zemljišče zaradi širitve ulice, morajo biti ovrednotene po enakih kriterijih).

V primeru odkupa nepremičnin ali njihovih delov ZUPUDPP določa, da so upravičenci do nadomestila le lastniki nepremičnin v območju prostorske ureditve. Dejansko pa bi morali biti upravičeni do nadomestila tudi tisti lastniki zemljišč v okolici, katerim je bila povzročena posredna škoda na nepremičnini ob gradnji infrastrukturnega objekta oziroma ob umeščanju prostorske ureditve v prostor.

### Vpliv javnih posegov

Posredni vpliv javnih posegov je lahko pozitiven ali negativen.

V primeru pozitivnih vplivov javnih posegov v prostor na vrednost ni nihče od okoliških lastnikov

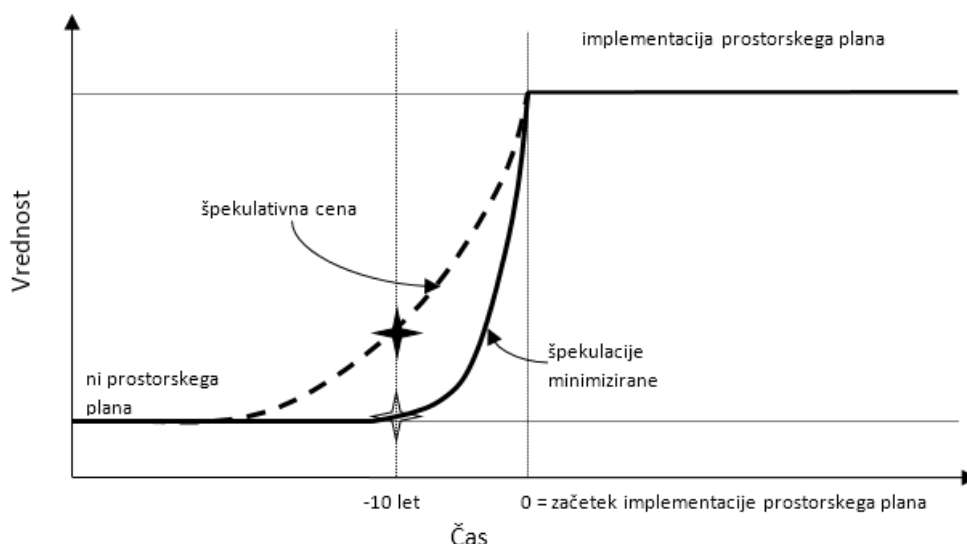


oškodovan, zato nikomur ni treba plačati odškodnine (npr. ureditev parka v naselju, izgradnja ceste in/ali druge infrastrukture v neposredni bližini industrijskih objektov, ipd). To je na sosednjem zemljišču oziroma na zemljišču, ki ni neposredno v območju prostorske ureditve. V primeru, ko so lastniki posamezne posesti oškodovani iz razloga odkupa določene nepremičnine ali vzpostavitve služnosti, ali če je bila povzročena ob tem škoda zaradi zmanjšanja vrednosti (primer odkupa dela zemljišča za potrebe javnega parka), hkrati pa se zaradi javnega posega poveča njihova tržna vrednost, se pri ocenjevanju upošteva le zmanjšanje vrednosti v primeru odkupa ali vzpostavitvi služnosti.

V primeru negativnih vplivov javnih posegov v prostor je treba enakopravno obravnavati vse lastnike nepremičnin in nepremičnin, ki so predmet tega negativnega vpliva, ne glede na to, ali so predmet odkupa zaradi umestitve javne infrastrukture v prostor ali ne. Nadomestila za posredno povzročeno škodo ali zmanjšanje vrednosti nepremičnin zaradi negativnih vplivov javnih posegov v prostor se ocenjujejo posebej za vse predmetne nepremičnine (na primer zaradi nove obvoznice v ruralnem okolju so lastniki stanovanjskih nepremičnin zaradi povečanja hrupa upravičeni do nadomestila, če investitor ne postavi ustrezne protihrupne zaščite). Pri tem se hkrati obravnavajo vse nepremičnine, ki so podvržene vplivu zaradi posrednih vplivov javnih posegov v prostor.

### Vpliv namenske rabe

V primeru ocenjevanja nepremičnine ob umestitvi prostorske ureditve v prostor, ki je javnega interesa, se nepremičnina ocenjuje s parametri, kakršni so veljali pred predvideno umestitvijo. Pri takem načinu se izloči večino špekulacij, ki nastanejo v obdobju od začetka neuradnih informacij o razvoju nekega območja do realizacije projekta v prostoru in formiranja nove vrednosti. Pri tem se omeji posledično rast ali padanja cen nepremičnin.



Slika 2: Spreminjanje vrednosti zemljišč glede na informacije o prostorskem načrtovanju (GURS 1)

## 9.4 Postopek ocenjevanja po predlaganih usmeritvah

Naročnik ocenjevanja je investitor, pravna oseba, ki vodi in izvaja načrt v skladu z zakonom.

Ocenjevanje izvede cenilec po naročilu investitorja, ki pripravi ponudbo za odkup in jo predloži investitorju. Cenilci so pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščen ocenjevalci vrednosti podjetij, ter pooblaščen ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.

Geodetska uprava pripravi podatke za namene ocenjevanja vrednosti na podlagi pobude cenilca. Postopek ocenjevanja glede na usmeritve naj bi potekal v naslednjih korakih:

1. Investitor z ocenjevalcem vrednosti sklene pogodbo za opravljanje ocenjevanja vrednosti.
2. GURS na pobudo cenilca pripravi podatke za ocenjevanje vrednosti iz geodetskih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, vključno s podatki o namenski in dejanski rabi zemljišč, kalkulacije za izračun katastrskega dohodka, itd).
3. Cenilec v zemljiški knjigi za vsako nepremičnino posebej preveri lastništvo in druge stvarno-pravne pravice.
4. Cenilec na terenu in od lastnika pridobi relevantne podatke za ocenjevanje vrednosti.
5. Če cenilec identificira napačno evidentirane podatke v javnih evidencah, mora o tem seznaniti upravljavca podatkov.
6. Cenilec pri ocenjevanju vrednosti upošteva podatke, kot se vodijo v javnih evidencah (podatki o nepremičnini, podatki o vrednosti), podatke, pridobljene od lastnika nepremičnine, metode ocenjevanja vrednosti in mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.
7. Cenilec pripravi poročilo o ocenjevanju vrednosti z vsemi ugotovljenimi dejstvi in potrebnimi pojasnili ter ga posreduje investitorju in GURS.

## 9.5 Podatkovna osnova pri ocenjevanju po ZUPUDPP

Podatkovno osnovo pri ocenjevanju določajo javne evidence. Postopki ocenjevanja s strani cenilcev se začnejo na podlagi podatkov iz javnih evidenc. Cenilec izvede tudi terenski ogled in izvaja komunikacijo z lastniki in solastniki.

Podatki o nepremičnini, ki predstavlja zemljišče s pripadajočimi sestavinami, so evidentirani v REN, ki ga na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin vodi in vzdržuje GURS.

**Tehnične lastnosti in značilnosti** nepremičnin, ki se nahajajo v evidenci REN so:

- podatki zemljiškega katastra o zemljiščih,
- podatki katastra stavb o stavbah in delih stavb,
- podatki registra prostorskih enot o ulicah in hišnih številkah ter prostorskih enotah,
- podatki dejanske rabe zemljišč, ki se pridobivajo od ministrstva, pristojnega za kmetijstvo, in
- podatki o namenski rabi zemljišč, ki se pridobivajo od občin.

Podatki o lastnikih in pravicah na nepremičninah se nahajajo v evidenci Zemljiške knjige v pristojnosti Sodišča. Kljub temu, da je vzpostavljena elektronska izmenjava podatkov med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom, katastrom stavb ter registrom nepremičnin se pri prenosu pojavljajo določena odstopanja, zato je potrebno oziroma priporočljivo podatke o lastnikih nepremičnin in vseh stvarnih pravicah na njih preverjati v evidenci Zemljiške knjige.

V REN se pojavlja tudi podatek o dejanski in namenski rabi zemljišč. Dejanska raba se vodi in vzdržuje v zemljiškem katastru, ki jo posreduje ministrstvo, pristojno za kmetijstvo. Podatki namenske rabe zemljišč pa se vodijo in vzdržujejo v evidencah lokalnih skupnosti, ki jih nato lokalne skupnosti posredujejo v REN.

Ker se lahko v določenih primerih pojavijo neskladja med evidentiranimi podatki v javnih evidencah in stanjem v naravi, je naloga cenilca, da napačno evidentirane podatke identificira, ter na napake seznaní upravljavca podatkov, pri svojem delu pa upošteva pravilne podatke oziroma podatke, ki izražajo dejansko stanje. Cenilec mora pri ocenjevanju torej upoštevati podatke, ki se vodijo v javnih evidencah, podatke, ki jih pridobi od lastnika, mednarodne standarde in predpisano metodologijo, ki naj bi bila sprejeta. Druge podatke, ki se ne vodijo v javnih evidencah in so pomembni pri konkretnem ocenjevanju naj bi cenilec pridobil neposredno na terenu z ogledom oziroma od lastnika nepremičnin.

Cenilec naj bi pri ocenjevanju uporabljal tudi kakovostno nadgrajene in preverjene podatke o realiziranih prodajah in najemih, ki jih vodi in vzdržuje GURS v informacijskem sistemu generalnega vrednotenja nepremičnin v t.i. evidenci trga nepremičnin .

**Evidenca trga nepremičnin (ETN)** je večnamenska, javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki se uporablja od 1. julija 2013, ko je Vlada RS sprejela Sklep o začetku uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin (Ur. l. št. 51/2013), s katero so bili predpisani novi zavezanci za poročanje o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih. Po novem so, poleg Finančne uprave RS, ki je dolžna poročati o kupoprodajnih poslih z nepremičninami za katere je bil obračunan davek na promet nepremičnin zavezanci za poročanje še prodajalci za kupoprodajne posle z nepremičninami za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost in najemodajalci za stavbe in dele stavb, ki jih oddajajo.

Pri ocenjevanju nepremičnin bi se poleg podatkov iz REN, lahko uporabljala tudi na novo vzpostavljena evidenca v letu 2013 in sicer evidenca kalkulacij za izračun katastrskega dohodka. Podatke te evidence na bi se uporabljali pri ocenjevanju kmetijskih in gozdnih zemljišč, ter ocenjevanju škod in stroškov. Vendar bi bilo potrebno to navodilo zakonsko podpreti.

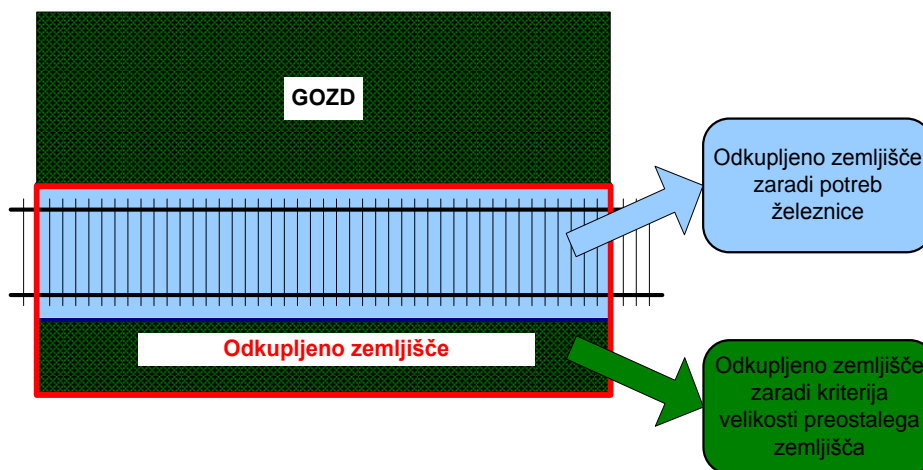
Podatke o stroških gradnje za različne tipe stavb in objektov, katere ne vzdržuje še nobena vladna inštitucija ali agencija, pa bi bilo potrebno še vzpostaviti oziroma bi jih lahko pripravila in vodila GURS.

## **9.6 Odkup celotne nepremičnine ali njenega dela in s tem povezanih stvarnopravnih pravic nad nepremičnino**

Ker investitor ni usposobljen presojeti, ali je v postopku odkupa nepremičnine potrebno odkupiti celotno nepremičnino ali pa le njen del, je v postopku ocenjevanja pomembna opredelitev predmeta ocenjevanja. Torej ali je predmet ocenjevanja celotna nepremičnina (na primer parcela, parcela s hišo in garažo, itd. ) ali le njen del (običajno del parcele). Pomembno je torej ugotoviti, kdaj je od lastnika ekonomsko pošteno in smiselno, da se izvede odkup in ocenjevanja celotne nepremičnine, ali le dela nepremičnine, ter upoštevanje ekonomskega in socialnega položaja lastnika nepremičnine. Lahko se zgodi, da v primeru delnega odkupa nepremičnine povzročimo večjo škodo lastniku na primer zaradi onemogočenega dostopa (infrastrukturni objekt razdeli nepremičnino na več delov), kot če bi bila

odkupljena celotna nepremičnina. Presoditi je torej pomembno:

- ali nepremičnina ni več primerna za normalno prebivanje in življenje oziroma za svoj prvotni namen,
- ali okoljski vplivi zaradi infrastrukturnega objekta niso več sprejemljivi za lastnika,
- ali nepremičnino ni več mogoče uporabljati za njen prejšnji, obstoječi namen,
- ali nadomestilo za del nepremičnine presega tržno vrednost celotne nepremičnine .



Slika 3: Odkup zaradi velikosti zemljišča (GURS 1)

Pomembno pri odkupu je presoja in določitev kriterijev kdaj odkupiti celotno nepremičnino in kdaj le njen del. Ti kriteriji na podlagi naloge Razvoj metodologije so sledeči:

1. nepremičnina se ne more uporabljati za svoj prvotni namen,
2. enota nepremičnine je postala premajhna za svoj namen,
3. vrednost nepremičnine je padla za več kot 50%.

Merila za razlastitev celega dela nepremičnine:

1. del nepremičnine se ne more uporabljati za svoj prvotni namen,
2. del nepremičnine je premajhen, da bi se uporabljal ločeno,
3. del nepremičnine se ne more uporabljati skupaj s preostalo nepremičnino iz gospodarskih razlogov,
4. del nepremičnine se ne more uporabljati skupaj s preostalo nepremičnino iz fizičnih razlogov,
5. odškodnina je višja od tržne vrednosti za ta del.

Posebni pogoji za gozdna in kmetijska zemljišča:

- velikost preostalega kmetijskega zemljišča je manjša od 1000 m<sup>2</sup> ali zemljišče je ožje od 10m,
- velikost preostalega gozdnega zemljišča je manjša od 5000 m<sup>2</sup> ali zemljišče je ožje od povprečne višine dreves zrelega gozda na območju.

Pri razlastitvi celotne nepremičnine je treba plačati odškodnino za zmanjšanje tržne vrednosti in drugo gospodarsko škodo, ki jo povzroči prisilni odkup.

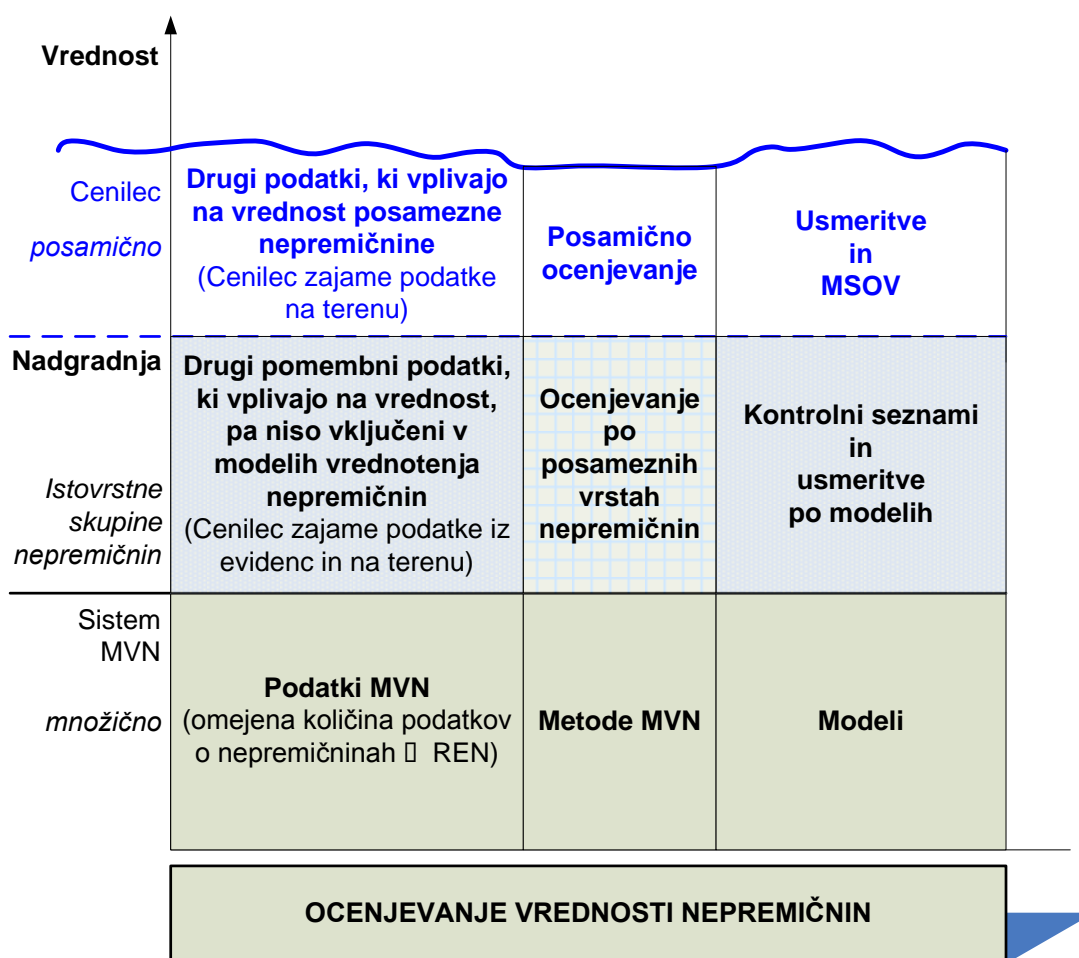
### 9.6.1 Odkup dela zemljišča

Del zemljišča se odkupi, ko postane ta del zemljišča neuporaben. Ko gre za odkup celega zemljišča,

gre za vrednost nepremičnine, ki je tržna vrednost. Pri odkupu delov zemljišč se izhaja v večini primerov iz razlike med ocenjeno vrednostjo prvotnega zemljišča in ocenjeno vrednostjo preostalega zemljišča (tisti del, ki ostane nespremenjen pri izvedbi načrta).

Če del zemljišča po razlastitvi postane neuporaben ali težko uporaben, se lahko ta problem rešuje na različne načine:

1. pri razlastitvi cest in železnic je pogosto mogoče zmanjšati škodo z uporabo komasacij oz. zamenjave zemljišč,
2. odkup dela parcele, ki je neuporaben za lastnika,
3. plačilo odškodnine, lastništvo ostane nespremenjeno,
4. odškodnina se plača za škodo na preostalem delu nepremičnine, vendar ne sme presegati nadomestila za odkup preostalega dela.

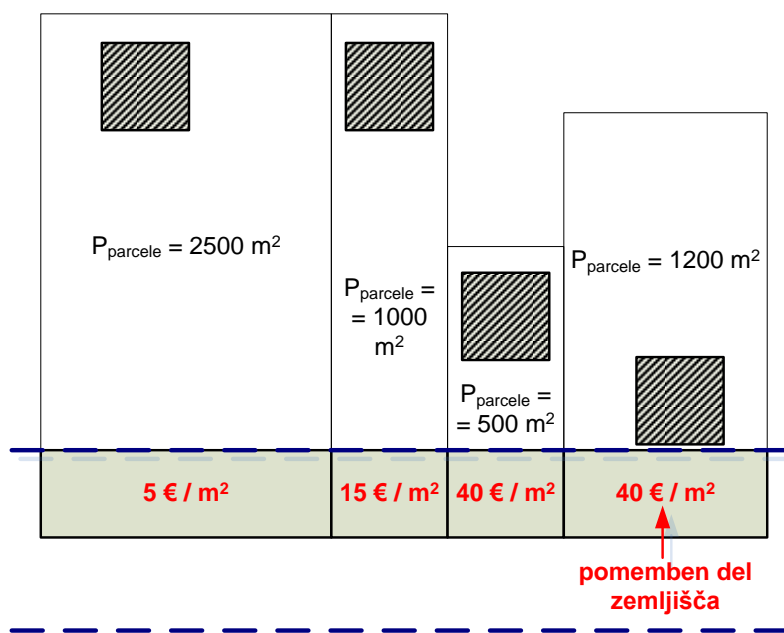


Slika 4: Glavni metodološki elementi ocenjevanja vrednosti nepremičnine (GURS 1)

Pri ocenjevanju delov zemljišč, je potrebno identificirati elemente, ki pomembno vplivajo na preostanek nepremičnine (predmet škode, zmanjšanje koristnosti na preostanku nepremičnine), predvsem kateri in kolikšen del zemljišča je predmet ocenjevanja. Pomemben je tudi tržni vidik nepremičnine, ki ostane in zaradi velikosti ali oblike, povečanja stroškov pri izrabi, funkcionalnih anomalij, pomembno vpliva na ekonomski položaj lastnika. Identificirati bi bilo torej potrebno elemente in faktorje zmanjšanja in povečanja vrednosti dela zemljišča, ki je predmet odkupa, ter jih povezati z modeli vrednotenja za vsako nepremičnino posebej.

Pri tem se pojavlja vprašanje, ali se lahko pri tem uporabljajo modeli množičnega vrednotenja, da se oceni mejna tržna vrednost zemljišča. Osnovni modeli za množično vrednotenje so različni glede na določitev vrednosti za nepremičnino v odvisnosti od vrednosti stavbe in vrednosti zemljišča:

- skupna vrednost nepremičnine je vrednost zemljišča,
- zemljišče je vrednoteno ločeno od stavbe,
- vrednost zemljišča je vključena v skupno vrednost nepremičnine in ni ločene vrednosti zanj,
- vrednost zemljišča ni vključena v vrednost nepremičnine, pač pa samo vrednost stavbe.



Slika 5: Ocenjena vrednost zemljišča v odvisnosti od funkcionalnosti (GURS 1)

Pri razlastitvi dela nepremičnine je potrebno plačati odškodnino za zmanjšanje tržne vrednosti in drugo gospodarsko škodo, ki jo povzroči prisilni odkup. Začasna škoda lahko nastane tudi med gradbenimi deli:

- izguba zemljišča (zemljišče zunaj funkcionalnega zemljišča je manj pomembno in ima nižjo vrednost),
- druge izgube ali škode na preostalem delu nepremičnine (neposredna škoda), v ta namen je izdelana preglednica različnih obremenitev na različnih vrstah nepremičnin, ki jih povzroči gradnja različnih infrastrukturnih objektov (ceste, železnice, električni vodi, podzemne cevi/kabli). Pri teh vrstah izgub ali škod ni mogoče uporabiti modelov za množično vrednotenje,
- okoljska škoda (neposredna škoda).

### 9.7 Vpliv ostalih tržnih elementov, ki niso zajeti v množičnem vrednotenju

Vseh tržnih spremenljivk, ki se pojavljajo na trgu nepremičnin, ni možno vključiti v sistem množičnega vrednotenja, lahko pa pomembno vplivajo na končno oceno vrednosti nepremičnin. To bi bilo iz sistemskega vidika nemogoče, saj je teh podatkov enostavno preveliko, da bi jih bilo mogoče zagotavljati in vzdrževati. Modeli množičnega vrednotenja vključujejo le ključne tržne elemente, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

Usmeritve iz izdelane naloge Razvoj metodologije so v smeri prepoznavanja in opredelitve sestavin in faktorjev za znižanje vrednosti preostale nepremičnine (ki utrpí škodo/nížjo vrednost za preostali del nepremičnine), ter v smeri prepoznavanja in opredelitve sestavin in faktorjev, ki zvišujejo vrednost dela nepremičnine kot predmeta prodaje (ki naj se upošteva kot znesek odškodnine ob prodaji – višja gospodarska vrednost za lastnika zaradi značilnosti in lastnosti pridobljenega dela nepremičnine).

*Identifikacija elementov*, ki sistemsko pomembno vplivajo na vrednost določenih skupin istovrstnih nepremičnin, ki niso zajeti v obstoječih modelih množičnega vrednotenja, bi bila pri ocenjevanju lahko zelo pomembna naloga cenilcev, saj lahko bistveno vplivajo na končno oceno vrednosti.

Predlagana rešitev je v obliki vrednostnih tabel in točkovnikov, ločeno za posamezno vrsto nepremičnine. Faktorji znižane in povečane vrednosti so opredeljeni in neposredno povezani z vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi posameznega modela vrednotenja nepremičnin.

Pomembni elementi za skupine nepremičnin glede na istovrstne skupine (21 modelov vrednotenja), ki so upoštevani v nalogi pri vsaki skupini (v obliki tabele, ki vsebuje dodatne pomembne spremenljivke ter smernice), vključujejo predvsem kakovost lokacije v povezavi z negativnim (bližina hrupnih in (bližina hrupnih in prašnih delavnic, plazovit teren, poplavno območje) in pozitivnim (lepa veduta, oblika parcele, kakovostna umeščenost v prostor, itd.) vplivom kot tudi kakovost stavb in objektov v povezavi z materiali, nadstandardno arhitekturo in energetska učinkovitostjo. Pomembni elementi so tudi vrsta, količina, potencial, kakovost kmetijskih zemljišč, trajnih nasadov in lesene mase, itd.

## **9.8 Merila in korekcijski faktorji za oceno obremenitev na nepremičnini, odvisno od lastninskih pravic, vrste nepremičnine in vrste infrastrukturnega objekta**

V nalogi Razvoj metodologije so bile izdelane smernice za oceno obremenitve na nepremičnini, odvisno od vrste nepremičnine in vrste infrastrukture. Različne vrste infrastrukturnih objektov in naprav ali njihov deli, zgrajeni na nepremičnini, lahko povzročajo različne vrste obremenitev. Zato so bile izdelane smernice za oceno bremena na vrsti nepremičnine za večino infrastrukturnih naprav in objektov:

- a) ceste, železnice, kolesarske poti, pločniki,
- b) električni vodi,
- c) podzemne cevi in kabli,

V nalogi je izdelana preglednica korekcijskih faktorjev za različne vrste infrastrukturnih objektov in naprav za različne vrste nepremičnin, ki se nanašajo na vrednost ocenjene nepremičnine (npr. delež (%) vrednosti (povprečne/dodatne) m<sup>2</sup> površine zemljišča).

Pri umeščanju državnih ureditev se v postopkih odkupa nepremičnin pojavljajo tudi ostale stvarne pravice, ki jih predpisuje SPZ, in sicer se lahko pojavljajo:

- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnost,
- pravica stvarnega bremena in
- stavbna pravica.

Vse te pravice pa lastnikom povzročajo različna bremena, zato se pojavlja pri ocenjevanju tudi ugotavljanje vrste in teže teh bremen glede na namen in vrsto gradnje infrastrukturnih objektov za različne vrste nepremičnin.

Vrednost bremena, s katerim je obremenjena nepremičnina ali del nepremičnine (zastavna pravica, zemljiški dolg, služnostna pravica in pravica stvarnega bremena) ne more biti večja, kot je vrednost nepremičnine ali dela nepremičnine, ki je bila določena v postopku ocenjevanja.

Torej so strokovnjaki oblikovali elemente ocenjevanja bremen za različne vrste prostorskih ureditev (nadzemni vodi (npr. daljnovod), podzemni vodi (na primer plinovod) ter ceste in železnice) na različnih vrstah nepremičnin (npr. kmetijska zemljišča ali dvorišča – zemljišča, na katerih stoji hiša).

### **9.9 Oblikovanje metod ocenjevanja vrednosti nekaterih stavb, objektov in metod za oceno nadomestila za škodo**

Ob umestitvi infrastrukturnega objekta v prostor se ocenjujejo tudi vrednosti stavb, objektov in pritiklin ter ostalih škod, ki nastanejo in, ki niso povezani oziroma opredeljeni v sistemu množičnega vrednotenja, torej temeljijo na stroških in ne na tržnih konceptih ocenjevanja.

Stavbe in objekti (plavalni bazeni, teniška igrišča, urejena parkirišča, letne kuhinje, večji bazeni za spravilo silaže, ter ostali večji kmetijski objekti, itd.), ki jih modeli množičnega vrednotenja ne vključujejo, lahko pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine ali dela nepremičnine, kakor tudi pritikline (zidane in montažne ograje, grajeni žari z umivalniki, vrtno lesene lope in garaže, vrtni tuneli, sistemi za namakanje in osuševanje, posebne čistilne naprave, itd.), ki za prodajalca predstavljajo neko vrednost (za kupca pa niso dovolj pomembne), lahko končno vrednost spremenijo.

Za vse identificirane objekte in stavbe je bila izdelana *preglednica in ocena stroškov* za izgradnjo novih stavb in objektov vključno z elementi za amortizacijske popravke.

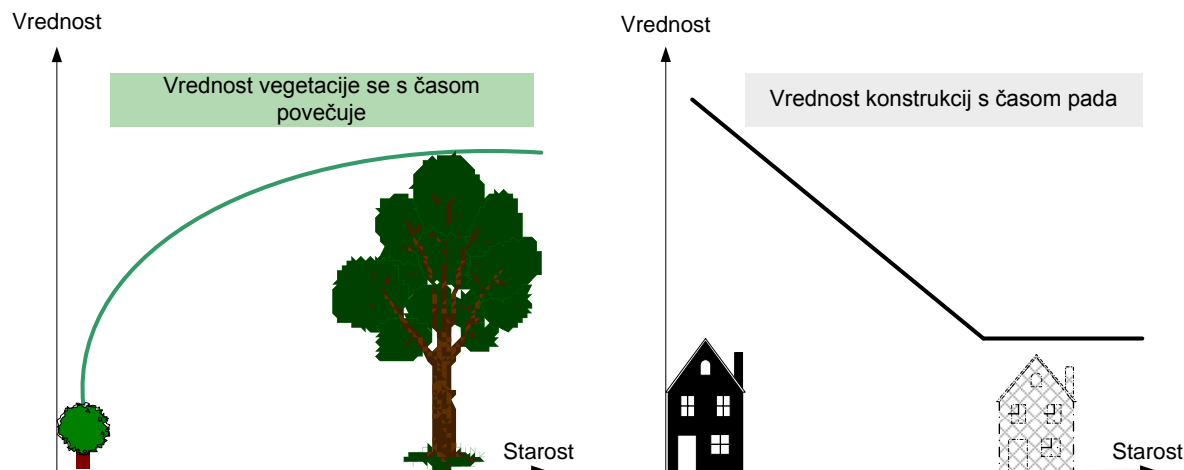
Izdelane so bile tabele vseh vrst pridelkov (kmetijske rastline, sadno drevje, vrtnarstvo, itd.), ki imajo lahko pomemben stroškovni učinek na končno ceno škode, in tudi ocena njihove trenutne tržne vrednosti pridelkov.

Izdelane so bile preglednice dolgoročne škode zaradi izgube prihodka zaradi uničenja pridelka, ločeno po vrstah pridelka.

Izdelan je seznam povečanih stroškov, ki jih lahko ima lastnik zaradi prisilne prodaje dela nepremičnine in nadaljnje uporabe preostalega dela zemljišča. Poleg seznama so oblikovana tudi merila in določena višina posameznih stroškov.

Pri opredelitvi metod ocenjevanja vrednosti stavb, objektov in pritiklin je treba upoštevati tudi starost.





Slika 6: Vpliv starosti na vrednost vegetacije (pritiklina) in konstrukcij (objekt) (GURS 1)

V postopkih odkupa nepremičnin ali delov nepremičnin, ki jih modeli vrednotenja nepremičnin ne vsebujejo, spada tudi ocenjevanje različnih vrst škode, ki nastopijo ob gradnji infrastrukturnih objektov. Obravnavane so ocene nadomestila za naslednja bremena, ki nastanejo pri gradnji:

- izguba stavbne pravice,
- omejitve pri rabi zemljišča,
- izguba zgradb,
- izguba objektov,
- izguba rastja,
- okoljska škoda,
- škoda med gradnjo.

**Izguba zemljišča** pomeni izgubo neke funkcije nepremičnine, ki jo je treba nadomestiti. Izhodišče za oceno nadomestila za izgubo zemljišča je mejna vrednost kvadratnega metra površine. Ocenjena je kot razlika med tržno vrednostjo zemljišča prvotne velikosti in vrednostjo zemljišča pri prisilnem odkupu. Z dodatnimi spremenljivkami, ki so določene v seznamu se lahko modeli za množično vrednotenje nepremičnin uporabljajo pri oceni izgube posameznih vrst zemljišča.

**Izguba možnosti graditve** se pojavi ob zmanjšanju površine nepremičnine.

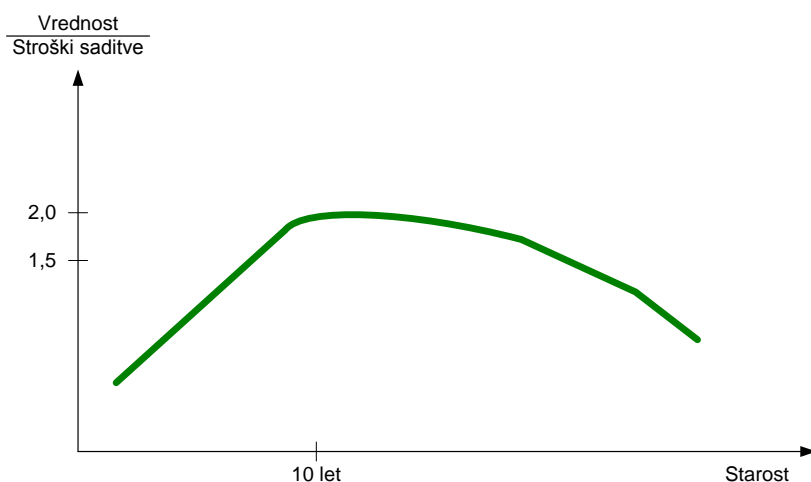
**Omejitve pri rabi zemljišča** se pojavijo ob umestitvi infrastrukturnega objekta npr. pri umestitvi električnega voda ali podzemnega cevovoda v prostor. Lastnik obdrži nepremičnino v lasti, vendar ima pri rabi določene omejitve. Vpliv na tržno vrednost je odvisen od vplivnega območja infrastrukturnega objekta ( $m^2$ ), preostala funkcionalnost zemljišča, faktorja izpostavljenosti zaradi infrastrukturnega objekta z vplivnim območjem, tržne vrednosti zemljišča ( $m^2$ ).

**Izgubo zgradb** je treba vrednotiti ločeno, to so predvsem sekundarne zgradbe, ki jih modeli za množično vrednotenje ne upoštevajo. Za oceno nadomestila je uporabljena stroškovna metoda (nabavno vrednostni način). S stroškovno metodo se ocenijo nadomestitveni stroški, ki jih nato pomnožimo s faktorjem amortizacije. Izdelane so preglednice vrednostnih ravni in faktorji tržne vrednosti, preglednica amortizacijske stopnje, ter za vsak objekt preglednica stroškov dela (lopa, garaža, nadstrešek za avto, igralna hišica, rastlinjak, paviljon, pasja uta, kolesarnica, latrina (zunanje

stranišče), vratarnica, opečni vodnjak, kapelica ali versko znamenje, koruznjak ali kozolec, kovinski nadstrešek, letna kuhinja.

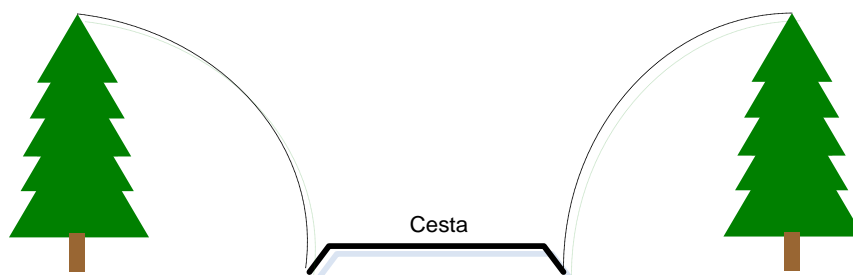
**Izgubo objektov** kot so plavalni bazeni, teniška igrišča, ograje, parkirišča, igrišča itd. se ocenjuje posebej. Velja načelo, da je plačilo nadomestila potrebno izplačati, če je vrednost prvotne nepremičnine zaradi objekta višja, kot bi bila brez njega. Za oceno nadomestila je uporabljena stroškovna metoda (nabavno vrednostni način). S stroškovno metodo se ocenijo nadomestitveni stroški, ki jih nato pomnožimo s faktorjem amortizacije.

**Izgubo rastja** izračunamo po stroškovni metodi, to pomeni, da ocenimo stroške sajenja. Temeljno načelo pri izračunavanju nadomestila zaradi izgube rastja je, da vnaprej preverimo, ali je tržna cena prvotne nepremičnine zaradi rastja višja v primerjavi s ceno povprečne istovrstne nepremičnine na posameznem območju. To pomeni, da je vrednost nepremičnine zaradi rastja višja z vidika povprečnega kupca in prodajalca na posameznem območju. Izdelane so preglednice stroškov sajenja različnih dreves in grmov. Izdelani so tudi grafi glede na starost dreves in grmov, saj je veliko (starejše) drevo vredno več kot majhno (mlado) drevo iz vidika uporabnosti.



Slika 7: Vrednost (sadnega) drevesa v odvisnosti od starosti in stroškov saditve (GURS 1)

**Okoljska škoda** je lahko hrup in onesnaženje zraka s cest, hrup železnic, strah pred magnetnimi polji električnih vodov, svetloba, onesnaženje vode in zraka zaradi industrijske dejavnosti. Modeli za množično vrednotenje imajo prilagoditve za nekatere vrste škode za stanovanjske nepremičnine zaradi bližine linijskih objektov. Podane so smernice na podlagi švedskih izkušenj glede vpliva hrupa in drugih motenj na tržno vrednost. Vpliv hrupa in drugih motenj na vrednost je odvisen od oddaljenosti od vira in stopnje motnje.



Slika 8: Izguba zaradi bližine ceste (GURS 1)

**Škoda med gradnjo.** Gradnja lahko povzroči škodo različnih vrst, nadomestilo je potrebno izplačati za fizično škodo na nepremičnini in za druge vrste gospodarske škode, predvsem za: vrednost poškodovanega dela, stroške popravila poškodovanega dela in zmanjšanje vrednosti, druge stroške, povezane s škodo, izgubo dohodka ali poslovna škoda.

### 9.9.1 Delni odkup različnih vrst nepremičnin

V modelih množičnega vrednotenja ni vseh možnih variant vrednosti v primeru delnega odkupa, zato je pri vsaki nepremičnini potrebno poleg modela upoštevati še dodatne kriterije in usmeritve, ki jih vsebuje naloga Razvoj metodologije, katerih podrobneje nisem navajala, sem pa navedla v nadaljevanju tiste nepremičnine, za katere so izdelane usmeritve v primeru delnega odkupa:

1. stanovanja in garaže (ob izgubi funkcionalnosti zemljišč, ob izgubi drugih zemljišč, ob izgubi pravice graditi);
2. javne zgradbe (izguba zemljišč, izguba stavbne pravice, omejitve rabe, izguba stavb, objektov, rastja);
3. družinske hiše (izguba zemljišča, izguba stavbne pravice, omejitve rabe, izguba stavb, objektov, rastja);
4. lokali in pisarne ( izguba funkcionalnosti zemljišča, izguba drugih zemljišč, izguba pravice graditi izguba stavb, objektov rastja, omejitve pri rabi zemljišča);
5. industrijske nepremičnine in težka industrija ( izguba zemljišča, izguba stavb, objektov in rastja, omejitev pri rabi, izguba stavbnih pravic);
6. kmetijski objekti, zidanice in druge stavbe;
7. bencinske črpalke, elektrarne, rudniki, pristanišča in druge posebne nepremičnine;
8. zemljišča za gradnjo stavb;
9. pozidana zemljišča, druga zemljišča;
10. kmetijska zemljišča ( izguba zemljišča, omejitve pri rabi);
11. gozdna zemljišča (izguba zemljišča, prihodnja škoda, ki jo povzroči neurje, povečani stroški za spravilo);
12. stavbna pravica.

Za vse zgoraj naštetih vrst nepremičnin so bile izdelane preglednice različnih vrednosti, preglednice korekcijskih faktorjev, ki jih je potrebno upoštevati pri izračunu nadomestila, ter obrazložitve s primeri.

## 9.10 Ocenjevanje poslovne škode

V nalogi Razvoj metodologije so pripravljavci predpisali temeljna načela, smernice in merila, ločena po ključnih vrstah gospodarskih dejavnosti, ki se upoštevajo pri oceni poslovne škode v primerih gradnje ali umestitve infrastrukturnega objekta, ob katerem je poslovnemu subjektu nastopila poslovna škoda. Pri ugotavljanju poslovne škode je potrebno upoštevati trenutne tržne okoliščine gospodarske dejavnosti, lokacijo, ter poslovno škodo povezano s tem. Potrebno je opredeliti možnost pridobivanja podatkov o poslovni dejavnosti z uporabo različnih elementov kot na primer denarni tok, diskontna stopnja, izračun neto dolga, ocena tržnosti v panogi. V nalogi so navedeni tudi primeri ocenjevanja poslovne škode zaradi izgube dohodka.

Poslovna škoda nastane v primeru prisilnega odkupa, ki s tem povzroči različno vrsto škod. Prisilni odkup lahko povzroči škodo le na nepremičnini (nižja najemnina), medtem ko je neto prihodek iz poslovanja enak. Lahko se zgodi v primeru povzročitve škode na nepremičnini, da se najemnina zniža ali da se zniža dobiček iz poslovanja. V primeru, da nepremičnina ni prizadeta, pa se lahko kljub temu na poslovanju pojavi škoda oziroma nižji dobiček iz poslovanja za določen posel.

Poslovno škodo lahko ugotavljamo samo pri nestanovanjskih nepremičninah, ki so v Enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) naslednji:

- gostinske stavbe (restavracije, hoteli, itd.),
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje komuniciranja,
- industrijske stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- druge nestanovanjske stavbe.

Nadomestilo se izračuna kot zmanjšanje tržne vrednosti, v primeru da dejavnost poteka naprej, če pa je treba dejavnost preseliti, pa se nadomestilo izplača za trajen izpad prihodkov, začasen izpad prihodkov in stroške selitve.

Najprimernejša metoda cenitve je dohodkovna metoda s katero določimo vrednost z izračunom neto sedanje vrednosti (NSV) toka prejemkov, ustvarjenega s poslovanjem.

Poslovno škodo izračunamo na dva načina:

1. kot razliko v sedanji vrednosti neto dobička iz poslovanja pred prisilnim odkupom in po njem (v primeru nižje NSV dobička po prisilnem odkupu od NSV dobička pred prisilnim odkupom),
2. kot neto sedanjo vrednost dodatnih poslovnih izdatkov, ki so posledica prisilnega odkupa.

Ker je uporabo metode potrebno opredeliti, je pri tem potrebno prikazati in analizirati bilance poslovnih prihodkov in izdatkov za zadnja tri leta, ter obrazložiti vse odklone faktorjev, ki se po cenitvi s škodo ali brez, razlikujejo.

Cenitev poslovanja morajo zatorej opraviti ocenjevalci vrednosti podjetij, vsebina poročila pa mora

biti skladna s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ki jo je izdelal SIR z vključenimi MSOV.

### **9.11 Ocenjevanje vrednosti stroškov zaradi selitve**

V primeru odkupa nepremičnine se lastniku lahko pojavijo še dodatni stroški, ki so posledica spremembe lokacije prebivališča ali poslovne dejavnosti. Ti stroškov so predvsem stroški selitve in stroški nastali zaradi zamenjave osebnih dokumentov ali listin povezanih s poslovanjem. Primer takih predvidenih stroškov so lahko manjvrednost opreme bivalnih objektov, manjvrednost opreme pomožnih objektov, manjvrednost opreme poslovnih objektov, selitev oseb (menjava dokumentov), demontaža in nakladanje, transport in z njim povezana cena na kilometer, montaža, selitev poslovnega subjekta, lastno angažiranje pri selitvi, razkladanje in sestavljanje, itd. V ta namen je bila v nalogi izdelana preglednica stroškov s standardizirano oceno stroškov. Izdelana je bila preglednica stroškov povezanih s selitvijo, preglednica prevoznih stroškov ter preglednica druge škode, ki nastane pri selitvi.

### **9.12 Primer izračuna vrednosti na podlagi predlagane metodologije za hišo in pripadajoče zemljišče**

Spodaj je prikazan primer iz priloge projektne naloge z naslovom "Razvoj metod ocenjevanja vrednosti ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor" in na podlagi katerega so pripravljavci ocenili, da je metodologija, razvita za namen pridobitve nepremičnin ustrezna oziroma bolj natančna. Oceno so naredili na podlagi primerjave izračuna na podlagi razvite metodologije in izračuna, ki jo je izvedel sodni cenilec.

Analiza iz priloge je sledeča: "Po metodi tržnih primerjav, kjer je utež za oceno končne vrednosti 90%, je cenilec uporabil osnovne primerljive prodajne vrednosti predvsem iz Portoroža in Lucije ter dobil relativno visoko popravljeno tržno vrednost 2261 €/m<sup>2</sup>. Ocenjena nepremičnina leži približno 1,5 km nad mestnim območjem Portoroža, zato izbira primerljivih prodaj ni bila ustrezna ali pa postopek popravka vrednosti ni bil dovolj objektivni. Po dohodkovni metodi je cenilec tržno vrednost zemljišča ocenil kot nezazidano zemljišče na 229 €/m<sup>2</sup>, kar je 2,3-krat višje, kot je povprečna tržna cena bližnjih zemljišč glede na evidentirane prodaje na tem območju (ETN - Informacijski sistem evidence trga nepremičnin)" (Ministrstvo za okolje in prostor, Poročilo 5, 2016).

#### **Primer izračuna nadomestila za hišo in propadajoče zemljišče**

Odkup celotne nepremičnine zaradi projekta gradnje nove avtocestne povezave Jagodje-Lucija in povezovalne ceste do Pirana.

#### Opis nepremičnine:

Hiša z dvema stanovanjema, pritličje in dve nadstropji, garaža v prizidku.

Starejša hiša je bila popolnoma prenovljena leta 2000, prizidek z garažo v pritličju je bil zgrajen leta 1983.

Lokacija: parc. št. 4244/3, površina 831 m<sup>2</sup>, občina Portorož.

Skupna uporabna površina: 124,4 m<sup>2</sup>.

Skupna neto tlorisna površina: 184 m<sup>2</sup>, stanovanje 164 m<sup>2</sup> in garaža 20 m<sup>2</sup>.

Raba zemljišča po podatkih iz javnih evidenc: zazidano zemljišče, stanovanjska raba



Slika 9: Grafični prikaz ocenjevane nepremičnine

### **Predlagana metodologija ocenjevanja:**

#### Vrednost nepremičnine po modelu vrednotenja za hiše (HIS)

Faktor vrsta hiše: **F<sub>l\_his</sub> = 0,93**

- Hiša, šifra dejanske rabe 1121001: stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema-60 točk
- Instalacije: vodovod (12), elektrika (8), odvajanje odpadnih in meteornih vod (5) - 25 točk
- Ogrevanje: centralno ogrevanje – 5 točk
- skupaj = 90 točk

Faktor za razmerje površin: razred 8; **F<sub>rp</sub> = 0,90**

- uporabna površina/neto površina =  $124 \text{ m}^2 / 184 \text{ m}^2 = 0,67$  (80 točk)

Faktor nosilne konstrukcije: razred 3; **F<sub>nk</sub> = 1,00**

- opečna gradnja (100 točk)

Faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture: **F<sub>odd</sub> = 1,0** (brez korekcije)

#### **Vrednostna raven v modelu vrednotenja za hiše (HIS) 16**

- neto površina = 184 m<sup>2</sup>
- prilagojena starost stavbe 1995–1999
- osnovna vrednost 150 m<sup>2</sup> = 276.356 €
- vrednost dodatnega 1 m<sup>2</sup> = 843,12 €/m<sup>2</sup>

Vrednost **V<sub>his\_vt</sub>** = 276 356 € + 34 m<sup>2</sup> x 843,12 €/m<sup>2</sup> = 305 022 €

Skupna vrednost hiše po modelu množičnega vrednotenja (model HIS):

**V<sub>ds</sub>** = V<sub>his\_vt</sub> x F<sub>l\_his</sub> x F<sub>rp</sub> x F<sub>nk</sub> = 305 022 € x 0,93 x 0,90 x 1,00 = 255 304 €

#### Dodatne spremenljivke za hiše – dodatni točkovnik

- orientacija stanovanja: SZ/JV 0 %
- funkcionalnost gradnje: (ni podatkov)
- varnost/kakovost življenja (opeka): +2 %
- običajno vzdrževanje: 0 %

- standardna zaključna dela: (ni podatkov)
- obnovljena kopalnica (sanitarije): da, vendar obnovljena leta 1989 0 %
- standardne instalacije: premog, nafta ... -1 %
- varčevanje z energijo: samo en sistem 0 %
- vzdržna gradnja: izolacija samo do višine 20 cm 0 %
- osebna varnost: (ni podatkov)
- dvorišče in zunanja ureditev: zunanje parkirišče, nepokrito +1 %
- emisije, drugi (odločilni) vplivi: (ni podatkov)

**Skupna korekcija: F = 1,02 + 2%**

Končna vrednost stavbe, upošteva dodatnih spremenljivk:

$$V_{obj} = V_{ds} \times F = 255\,304 \text{ €} \times 1,02 = \mathbf{260\,410 \text{ €}}$$

Vrednost zemljišča po modelu vrednotenja za hiše (his)

$$V_z = P_{z0} \times V_{z0\_VT} + P_{z1} \times V_{z1\_VT} + P_{z2} \times V_{z2\_VT} + P_{z3} \times V_{z3\_VT}$$

Vrednostna raven po modelu vrednotenja za hiše (HIS) **16**

$$Z_0 \text{ (0 do } 150 \text{ m}^2\text{)} = 217 \text{ €/m}^2$$

$$Z_1 \text{ (151 do } 600 \text{ m}^2\text{)} = 85 \text{ €/m}^2$$

$$Z_2 \text{ (601 do } 1200 \text{ m}^2\text{)} = 50 \text{ €/m}^2$$

$$V_z = 150 \text{ m}^2 \times 217 \text{ €/m}^2 + 450 \text{ m}^2 \times 85 \text{ €/m}^2 + 231 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{82\,350 \text{ €}}$$

Skupna vrednost nadomestila za stavbo in zemljišče

$$\text{Nadomestilo} = (V_{obj} + V_z) \times F_{odd} = (260\,410 + 82\,350) \times 1,0 = \mathbf{342\,760 \text{ €}}$$

*Ocena vrednosti, ki jo je naredil sodni cenilec*

Poročilo o ocenjevanju vrednosti z dne 16. 7. 2013. Odkup celotne nepremičnine zaradi projekta avtocestne povezave Jagodje-Lucija.

Končno nadomestilo za nepremičnino je ocenjeno na **411 000 €** kot otežena povprečna vrednost, kar je 19% nad vrednostjo po predlagani metodologiji.

- Po metodi primerjave tržnih cen (način tržnih primerjav) je vrednost 420.000 €.
- Po stroškovni metodi (nabavnovrednostni način) je vrednost 420.000 €.
- Po dohodkovni metodi (način, zasnovan na donosih) je vrednost 160. 235 €.

### 9.13 Analiza predloga Razvoja metodologije

Analiza vsebine predlaganega projekta Razvoj metodologije je pokazala, da vseh spodaj navedenih šest nalog ne vsebuje navedb, ali so v skladu z MSOV:

- merila za odkup celotne nepremičnine ali njenega dela,

- dopolnitve modelov za množično vrednotenje nepremičnin,
- merila in korekcijski faktorji za oceno obremenitev na nepremičnini, odvisno od lastninskih pravic, vrste nepremičnine in vrste infrastrukturnega objekta,
- metode za ocenjevanje vrednosti nekaterih stavb, objektov, objektov in napeljav ter metod za oceno nadomestila za škodo,
- smernice za oceno poslovne škode,
- ter metode za ocenjevanje vrednosti drugih stroškov, ki jih je ali bo imel lastnik nepremičnine zaradi selitve.

Osnova vrednosti je posplošena tržna vrednost, njena uporaba je premalo argumentirana. Vprašanje se pojavlja glede podatkov, ki jih vsebujejo preglednice, ker ni pojasnjeno, na kakšen način so bili pridobljeni. Iz naloge ni razvidno, na kakšen način so rešitve glede določitve različnih faktorjev ali cen (na primer cena prevoznih stroškov na km prevožene poti) pridobljene, ali so predlagane iz strani pripravljavcev, na nek način dogovorjene, ali so strokovno utemeljene. Iz naloge je moč razbrati, da so preglednice sestavljene glede na dosedanje izkušnje pooblaščenih ocenjevalcev in cenilcev oziroma je upoštevana najboljša praksa. Torej je bila vsebina stvar dogovora pripravljavcev. Ali je to za cenilca, ki naj bi bil nepristranski, dovolj transparenten in strokovno utemeljen vir podatkov? Lahko trdim, da je s tem "dogovorom" kršena svobodna in strokovna izdelava ocenjevanja vrednosti, saj so viri "dogovorjeni" in na tak način usmerjajo ocenjevanje oziroma izračunavanje vrednosti. Kdo je/bo v primeru sprejetja predlaganih metodoloških usmeritev zadolžen za ažurnost teh podatkov in kdaj, predvsem, v katerih primerih je cenilec primoran upoštevati predlagano metodologijo in predlagane usmeritve, iz naloge ni razvidno. V nalogi je navedenih veliko različnih faktorjev, ki lahko vplivajo na končno vrednost, težavo vidim pri uporabi teh faktorjev, saj bo lahko "zopet" prihajalo do različnih tolmačenj iz strani cenilcev. Iz tega lahko sledi, da je uporabo metodologije, ter za kakšen namen se ocenjevanje izvaja, potrebno bolj natančno predpisati. V nasprotnem primeru je uporaba metodologije prepuščena cenilcu, ki se lahko odloči za uporabo, lahko pa tudi ne, in z dovolj argumentiranimi ugotovitvami izbere drug način ocenjevanja.

Naloga vsebuje tudi praktične primere, ki vsebujejo primerjavo izračuna vrednosti po novi metodologiji in po obstoječem sistemu. Narejena je analiza primerov za izračun vrednosti za družinske hiše, zazidana zemljišča, kmetijska in gozdna zemljišča. Ugotovitve na podlagi primerov so sledeče: za družinske hiše je vrednost na podlagi predlagane metodologije sicer nižja, ampak glede na upoštewane usmeritve bolj natančna. Za kmetijska zemljišča so vrednosti po novi metodologiji nižje, v primeru prisilnega odkupa so lahko tudi višje oziroma manj enakomerne. Nadomestila za gozd so zelo različna po obstoječem modelu, zaradi uporabe različnih metod, ki ne upoštevajo tržne vrednosti gozda. Po novi metodologiji, ki temelji na posplošeni tržni vrednosti, pa so vrednosti bistveno nižje.

Torej lahko rečemo, da država s predlagano metodologijo posega v delo cenilcev in s tem onemogoča uporabo tržnega vrednotenja nepremičnin. Glede na primerjavo izračunov po novi metodologiji in glede na obstoječ sistem, lahko rečem, da so odškodnine v večini primerov manjše, torej za državo bolj ugodne.

Po oceni medresorske delovne skupine nova metodologija podpira ocenjevanje tržnih vrednosti vseh vrst nepremičnin, delov nepremičnin in pravic na nepremičninah ter škod in so namenjene in uporabne za vse vrste gradnje gospodarskih javnih infrastruktur, državnih in občinskih investicij (ceste, železnice, daljnovodi, vodovodi, kanalizacije, plinovodi, razširitve občinskih cest, pločniki za pešce,



kolesarske steze, itd.). Delovna skupina je tudi ugotovila, da izdelana metodologija ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin, delov nepremičnin in pravic zagotavlja kakovostno osnovo tudi za druge javne namene, na primer nakup, prodajo in upravljanje javnega nepremičnega premoženja.

Če je osnova vrednosti posplošena tržna vrednost, ki ne upošteva ustrezne specifikne posamezne nepremičnine, slabo ocenjena, je s tem onemogočeno vrednotenje na podlagi metod, ki jih predpisujejo MSOV. Torej predlagana metodologija ne more temeljiti na tržnih principih vrednotenja. Nova metodologija ne navaja virov dodatnih kriterijev, s katerimi naj bi se "popravljala" posplošena tržna vrednost in, ali so predlagani kriteriji pridobljeni na podlagi analize trga. Država zopet posega v delo cenilcev in jih s tem postavlja v položaj, ko njihovo delo ne more temeljiti na neodvisni in nepristranski obravnavi nepremičnine.

V izogib takemu načinu dela bi lahko tudi v Sloveniji uvedli v primerih umeščanj državnih ali lokalnih prostorskih ureditev javnega pomena v prostor neodvisne izvedeniške odbore, ki bi izvedli ocenjevanje vseh potrebnih nepremičnin in ostalih stroškov, ki bi se pojavili pri gradnji. V neodvisnih odborih bi bili vključeni strokovnjaki iz različnih področij, predvsem cenilci in ocenjevalci nepremičnin ter predstavniki različnih združenj s področja nepremičnin, kmetijstva, gozdarstva, ocenjevalci vrednosti podjetij, itd., ki bi neodvisno in enakopravno obravnavali vse deležnike v primerih odkupov nepremičnin oziroma v primerih ocenjevanja različnih škod in nadomestil in s tem omogočili določitev pravične odškodnine.

## 10 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Analiza cenitvenih poročil je pokazala, da so nepregledna in v celoti pomanjkljiva in da bi se morali cenilci sklicevati na uporabo MSOV in SPS 2. V primerih ocenjevanja različnih stroškov je vsebina netransparentna in premalo obrazložena, zaradi česar so izračunane vrednosti lahko določene tudi subjektivno, kakovost in zanesljivost končnih ocen pa je na tak način tvegana.

Pregled sodb sodišč je pokazal, da je bilo največ pritožb v zvezi z uporabljenimi metodami ocenjevanja ter višino odškodnine. Pritožbe so sledile tudi zaradi napačne razlage uporabe namenske rabe pred uveljavitvijo prostorskega načrta za nameravan poseg v prostor. Zaradi tega bi bilo nujno potrebno sprejeti enotne pravne podlage za namene ocenjevanja vrednosti v primerih razlastitev.

Če bi želeli področje ocenjevanja urediti v celoti, potem bi bilo potrebno v ZUPDUPP pri tako imenovanih prisilnih odkupih mnogo bolj podrobno in sistemsko urediti to področje. Na podlagi tega zakona je bil izdelan projekt Razvoj metodologije ocenjevanja vrednosti ob umeščanju državnih prostorskih ureditev v prostor, ki naj bi strokovno opredelil enotne podlage za posamično vrednotenje nepremičnin v primerih ocenjevanja celotne nepremičnine ali njenega dela, delov zemljišč, stavb, objektov, različnih vrst nepremičnin, poslovne škode, stroškov selitev tako, da bodo vsi lastniki oziroma vse nepremičnine, ki so predmet infrastrukturnih načrtov, pri odkupih obravnavane unimorfno in na čim bolj objektivni način. To pomeni, da bo ocenjevanje izvedeno z enakimi merili in na enakih podatkovnih in metodoloških osnovah, neodvisno od lokacije in vrste nepremičnine oziroma pravic, škod in stroškov, ter neodvisno od cenilca, ki bo izvajal ocenjevanje. Na ta način se pričakuje, da bodo ocene nepremičnin in pravic na njih, škod in stroškov vzdolž infrastrukturnih objektov med seboj "uravnotežene" oziroma konsistentne ter ne bodo povzročale sporov med lastniki glede različne obravnave oziroma različne in neenake ocene nepremičnin, pravic, škod in stroškov.

Menim, da je izdelana metodologija švedskega državnega izvajalca le prvi poskus k sistemski ureditvi tega področja, saj predlagana metodologija vsebuje ogromno preglednic, smernic in usmeritev za vse možne vrste nepremičnin z upoštevanimi različnimi korekcijskimi faktorji in kriteriji, ki naj bi vplivali na ocenjeno vrednost nepremičnin, in ostalih nadomestil ob umeščanju nove prostorske ureditve v prostor.

Projektna naloga Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor bi lahko bila z dodatnimi popravki in utemeljitvami ob sprejetju, pomemben, sistemsko pregleden način ocenjevanja nepremičnin, ki bi zagotavljal enotne metodološke osnove, temelječe na mednarodnih standardih. Na tej projektni nalogi osnovan pravni predpis bi lahko tako predstavljal sodoben pristop v postopkih ocenjevanja vrednosti in pridobivanja nepremičnin ob umeščanju prostorske ureditve državnega pomena v prostor. Tako kot predlaga Medresorska delovna skupina je mogoča rešitev v oblikovanju novega pravnega predpisa, ki bi uredil sistemsko področje posamičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin, vključno z organizacijskimi, izobraževalnimi, nadzornimi in drugimi vidiki tega področja. Sprejet ZUPDUPP zelo posega na področje ocenjevanja vrednosti, saj država kot kupec vpliva na ocenjevanje vrednosti nepremičnine, kar vodi v neobjektivnost, pristranskost in odvisnost cenilca.

Usmeritve in kriteriji, ki jih je zavzela Geodetska uprava na podlagi izdelane projektne naloge Razvoj metodologije, niso dovolj argumentirane, predvsem je vprašljiva transparentnost in strokovna

utemeljenost podlag in kriterijev, na podlagi katerih bi cenilci ovrednotili različne odškodnine, škode in nadomestila. Na podlagi predlagane nove metodologije je lahko celo onemogočen tržni pristop ocenjevanja. V primeru sprejetja tovrstnega predpisa bi bilo potrebno določiti tudi nosilca tega področja, ki bi ažuriral podatke in skrbel za tehnično podporo izvajalcem ocenjevanja ter za navodila, postopke in namen uporabe.

Področje izvajalcev vrednotenja nepremičnin je neurejeno in bi ga bilo po mojem mnenju in mnenju Medresorske skupine potrebno zakonodajno urediti in poenotiti, predvsem bi bilo potrebno urediti izobraževanje, licenciranje in nadzor kakovosti za različne namene ocenjevanja, saj je trenutno to področje v rokah kar dveh nosilcev pristojnosti.

## VIRI

Cenitvena poročila uporabljena v Reviziji Računskega sodišča o Učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2012.

Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. Uradni list SRS št. 10/1987, 30/1989.

Erdelič, B. 2007. Ustanovitev služnosti v javno korist brez odškodnine za poseg v lastninsko pravico, Pravna praksa 26, 38: 7–9.

GURS 1. 2013. Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil za izvedbo načrta, Tehnična dokumentacija številka dokumenta: 43000-11/2013-5, iz dne 4. 6. 2013.

GURS 2. 2013. Zbirka vrednotenja nepremičnin.  
<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (Pridobljeno 15. 12. 2015.)

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti. Uradni list RS št. 106/2010.

Iskalnik po dokumentih sodne prakse. 2015.  
<http://www.sodnapraksa.si> (Pridobljeno 15. 12. 2015.)

Juhart, M., 2003. Nepremičnine in prostor: Omejitve lastninske pravice na nepremičninah zaradi doseganja prostorskih ciljev. Podjetje in delo 6: 1531–1540.

Juhart, M., Tratnik, M., Vrenčur, R. 2007. Stvarno pravo. Ljubljana, GV Založba, str.: 205–216.

Kocuvan, A., 2011., 7. Nepremičninska konferenca, Planet GV, 26. 9. 2011, str. :89 –101

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. 2012. Predlog Uredbe o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov, iz dne 22. 11. 2012.

Ministrstvo za okolje in prostor RS. 2016. Poročilo št. 5. "Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor", Swedesurvey. 15. 1. 2015, pridobljeno iz strani MOP dne 2. 2. 2016

Ministrstvo za okolje in prostor RS. 2015. Seznanitev s končnim poročilom "Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor", ki ga je na podlagi mednarodnega razpisa Geodetske uprave RS izdelalo švedsko državno podjetje "Swedesurvey", in priprava zakonskih rešitev za sistemsko ureditev področja razlastitev nepremičnin, izvajalcev vrednotenja nepremičnin in enakopravno obravnavo razlastitvenih upravičencev v postopkih določanja odškodnin – predlog za obravnavo, št. 006–2/2014-MZI/67, 16. 10. 2015.

Mulec, B. 2013. Akrobacije s cenitvami v postopkih pridobivanja in odkupov zemljišč. Pravna praksa 33, 31/32: 22–23

Osutek Zakona o urejanju prostora 2. 2015. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, 20. 11. 2015.

Pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom, Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca. Uradni list RS št. 106/2013.

Pšunder, I., Torkar M., 2007, Ocenjevanje zmanjšanja vrednosti nepremičninskih pravic zaradi pravice stvarne služnosti, ki je ustanovljena za določen čas. Gradbeni vestnik 5, 1: 15–18

Pšunder, I., Tominec, P. 2013. Možnosti za uporabo posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Geodetski vestnik 57/4: 736–746.

Računsko sodišče RS. 2014. Revizijsko poročilo Učinkovitost ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture, št. 320–8/2012/108, 10. marec 2014.

Repnik, K. 2009. Omejitve lastninske pravice na nepremičninah. Diplomaska naloga. Maribor, Pravna fakulteta (samozaložba K. Repnik): str. 2–9.

Slovenski inštitut za revizijo. 2013. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo, str. 7–31.

Slovenski poslovnofinančni standardi 2, 2013. Uradni list RS št. 106/2013.

Spletna stran geodetske uprave RS.  
<http://www.gu.gov.si> (Pridobljeno 15. 12. 2015.)

Spletna stran Slovenskega inštituta za revizijo.  
<http://www.si-revizija.si> (Pridobljeno 15. 12. 2015.)

Stopar, I. 2013. Vrednotenje zemljišč v primerih stvarne služnosti. Diplomaska naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba I. Stopar), str. 32–34

Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002.

Šubic Kovač, M. 2006. Vrednotenje zemljišč v primeru stvarne služnosti. 17. Tradicionalni posvet z nepremičninami, Zbornik prispevkov, 16. in 17. november 2006, str. 195–201.

Šubic Kovač, M. 2011/2012. Gospodarjenje z nepremičninami. Študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, str. 14–15.

Šubic Kovač, M., Rakar, A. 2010. Model vrednotenja zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. Geodetski vestnik, 54/2, str. 260–261.

Tratnik, M. 2003. Razlastitev. Podjetje in delo 6: 1589.

Tratnik, M. 2006. Služnosti v javno korist. Pravna praksa 9.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS, št. 95/2011.

Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS št. 33/1991.

Virant, G., Pirnat, R., Virant, G. 1997. Odvzem in omejitev lastninske pravice v javno korist ter socialna vezanost lastnine. Doktorska disertacija. Ljubljana, Pravna fakulteta (samozaložba G. Virant, R. Pirnat, G. Virant), str. 354–404.

Vlada Republike Slovenije. 2010. Predlog zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, prva objava, EVA: 2010-2511-0016.

Zakon o cestah. Uradni list RS št. 109/2010.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006.

Zakon o gozdovih. Uradni list RS 30/1993.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, št. 71/2011.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS št. 50/2006.

Zakon o ohranjanju narave. Uradni list RS št. 96/2004.

Zakon o revidiranju -1. Uradni list RS št. 11/2001 <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-4233>

Zakon o revidiranju -2. Uradni list RS št. 65/2008.

Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Uradni list RS št. 57/2012.

Zakon o ureditvi določenih vprašanj, v zvezi z graditvijo železniške proge na smeri Puconci–Hodoš–državna meja, in dograditvijo drugega tira železniške proge Koper–Divača. Uradni list RS št. 38/1996 in 48/1998.

Zakon o urejanju prostora -1. Uradni list RS št. 110/2002.

Zakon o varstvu kulturne dediščine. Uradni list RS št. 16/2008.

Zakon o vodah. Uradni list RS, št. 67/2002.