

Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami





Ocenjevanje vrednosti v primeru razlastitve v javno korist

Ali avtomatizacija
POMAGA ?

REFERENCE

1) DARS d.d.

- AC Draženci Gruškovje
- HC Želodnik – Vodice
- 3 RO Jug (Priključek Malina)
- Priključek Šmarje –SAP
- 3 RO Sever (SG – Šentrupert)
- med drugimi...



- **2) DRSI – Železniška infrastruktura**
- odsek d.m. - Šentilj
- odsek Celje – Zidani most
- Ranžirna postaja Zalog
- Urejanje premoženjsko pravnih zadev na področju RS
- med drugim....



- **„Rušenci“**
- cca 150 + cenitev od 2013 do 2023
- **„SZ + ZU + Služnosti“**
- cca 1000 + cenitev od 2013 do 2023
- *med drugim....*



- „Revizije / Prijave“
- **Prijava na MP => primer dobre prakse**
 - **RK NS DARS d.d.**
 - **NPU**
- **med drugimi.... => vse OK**



UVOD

11.03.2014 je bila s strani
Računskega sodišča RS objavljena
Revizija o učinkovitosti ureditve
določanja in izplačevanja odškodnin
zaradi gradnje in obnove GJI.

https://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/revizija/318/CenitveMZIP.pdf



- V tej reviziji so bili revidirani odkupi za potrebe ***glavnih in regionalnih cest*** ter za potrebe ***železniške infrastrukture***, v njej pa je še posebej izpostavljena problematika **neenakopravnega obravnavanja razlaščencev** na posameznih trasah odkupov.



ZAKONODAJA

Ocenjevanje vrednosti (OV) temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

- ZRev-2
- International Valuation Standards – IVS, v slovenskem prevodu Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)



- Drugi zakoni, ki urejajo OV posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) Ur. list RS št. 199/2021
- Gradbeni zakon (GZ) Ur. list RS št. 199/2021



- Slovenski poslovno finančni standard 2 (SPS 2) – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur.l. RS št. 48/18),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Ur.l. RS št. 91/12 in 02/15)
- Strokovno informativno gradivo (SIG) Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.



PRISTOP K OCENJEVANJU

Temeljno načelo ocenjevanja vrednosti (OV) je

enakopravna obravnava

vseh razlaščencev na trasi ter upoštevanje veljavne zakonodaje s tega področja.



KAKO ?

- OV nepremičnin po projektne principu s predhodno uskladitvijo oblike in vsebine cenitvenih poročil z naročnikom....(zelo pomembno)
- (DARS d.d., DRSI/DRI d.o.o.)



OCENJEVANJE VREDNOSTI (OV)

Tržna vrednost

...je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan

kupec in voljan prodajalec

JIH JE VELIKO / NI PRISILE



Pravična vrednost

...zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanima strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla...

JE PRISILA



NAČINI OV

- Analiza najgospodarnejše uporabe
- Način tržnih prodaj
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način



Glede na prevladujoči tip ocenjevanih nepremičnin (*HIŠE, KMETIJE, POMOŽNI OBJEKTI, ZU, etc*) za OV uporabimo :

Nabavnovrednostni način!

Utemeljitev!? Tudi Računsko sodišče RS v Reviziji o učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture na 48 strani meni, da je potrebno oškodovance obravnavati enakopravno!!!

„Štirna“ je enaka „Štirni“ *banalizirano*



ZAKONSKE PODLAGE za OV

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)
Ur. list RS št. 199/2021 :

- 216. člen (Odškodnina – kaj obsega) in
- 327. člen (OV nepremičnin – Kdo in Kaj upoštevati)



216. člen

- (1) Lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.
- (2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo ter denarno nadomestilo iz osmega odstavka 109. člena tega zakona, če ga razlastitveni zavezanec uveljavlja.



(3) Nadomestila za škodo so:

- nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini;
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih;



- nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini
- nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, **ki so priglase pristojni finančni upravi (?!)** in če so pridobljena vsa dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta
- nadomestilo iz osmega odstavka 109. člena tega zakona.



327. člen

- (1) Do **zakonske ureditve metodologije** **(?!)** ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov ter izvajalcev tega ocenjevanja izvajajo ocenjevanje odškodnin iz 216. člena tega zakona cenilci iz 49. člena tega zakona.
(*ki so*)
- Pooblaščenj OV (po ZReV)
 - Sodni cenilci (po ZSICT)



- pri čemer upoštevajo naslednje podatke in stanje na dan uvedbe razlastitvenega postopka:
 - o nepremičninah in o njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin vodijo v javnih evidencah, **(?!) + Sodba US**
 - ter druge podatke, ki jih pridobijo od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih,



- ter skladnost navedenih podatkov s primerljivimi nepremičninami;
- **stanje nepremičnin v naravi;**
- namensko rabo prostora, pri državnem prostorskem izvedbenem aktu pa namensko rabo prostora ***pred uveljavitvijo tega akta, ki je podlaga za razlastitev***, in
- mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.



Na dan ocenjevanja vrednosti v RS ni veljavne Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Od 2013 do sedaj ?!?!

„in do Večnosti“



ZUDVGA

Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. [35/95](#) in [80/10](#) – ZUPUDPP) (v nadaljevanju ZUDVGA)

velja samo za DARS d.d.

***neenakopravno obravnavanje
razlaščencev v RS ?!?!***



1 odstavek 10. člen ZUDGVA

»Če je zaradi graditve avtoceste treba porušiti določen objekt, mora investitor lastniku takega objekta zagotoviti pravično odškodnino.«

Kaj je to?



2 odstavek 10. člen ZUDGVA

Pri določanju odškodnine se odškodnini, odmerjeni po drugih predpisih, doda vrednost, ki zagotavlja nadomestni objekt v:

- enaki velikosti,
- funkciji in
- kvaliteti gradnje,
- skladno z veljavnimi standardi in predpisi,
- ter jo ugotovi sodni cenilec.«



Stranski stroški / SELITEV

- Neposredni selitveni stroški :
 - orientacijski stroški selitve primerljive »tipične« zgradbe za *npr* 200 m² površine (izpraznitev opreme, pakiranje, prevozi, ponovna montaža opreme, razpakiranje, namestitve v nove prostore...ipd)
 - *vse pod nadzorom lastnika.*



- Ocena stroškov modifikacije opreme in priključkov :
 - orientacijski stroški modifikacije opreme in priključkov v novih prostorih zajema stroške, ki so povezani z modifikacijami pohištva ali opreme objekta (kuhinjski elementi in bela tehnika, pohištvo, inštalacije, i.p.d.).
 - Ocenjeno v pavšalu v višini 10 % od ocenjenih neposrednih stroškov selitve.



Odškodnina po 2 odst. 10. čl. ZUDVGA

- Na dan ocenjevanja vrednosti (ki je?) v RS ni **veljavne** Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin.
- Ker v RS ni veljavne Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, upoštevam pri ocenjevanju vrednosti odškodnine po drugem odstavku 10. člena ZUDVGA za ocenjevanje pravične odškodnine **Metodologijo za izračun pravične odškodnine**, ki je bila **usklajena in potrjena s strani naročnika** (DARS d.d.; DRSI/DRI d.o.o.), naslednje predpostavke :



- Nadomestni objekt

- smatramo kot hipotetični objekt, ki bi bil enak originalu, le da bi pri gradnji uporabljali sodobne materiale (npr. opeka iz EF pepela ni več v proizvodnji, poleg tega se obstaja sum pojave Radona – zato bi se uporabil Porotherm, i.p.d.). Ta objekt bi seveda gradili s sodobnimi materiali in po sedaj veljavnih predpisih in standardih. Ker pri OV uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, je ta zahteva že upoštevana v načinu ocenjevanja vrednosti (če je to NBVM **?!?!**)



- Objekt enake velikosti

- smatramo kot objekt z enako neto tlorisno površino (NTP)

=> NE več ; NE manj



Objekt z enako funkcijo

smatramo kot objekt enakega
namena

(stanovanjski / stanovanjski, poslovni
/ poslovni, i.p.d).



Objekt z enako kvaliteto gradnje

- smatramo kot objekt enakega kvalitetnega razreda izgradnje
- (kot upoštevano v izračunu nadomestitvene vrednosti).
- Uporaba NBVM ✓
- Uporaba načina TP, NDZN **?!?!**



Objekt, grajen skladno z veljavnimi standardi in predpisi

- Za objekt, grajen skladno z veljavnimi standardi in predpisi smatramo objekt, ki je izveden po minimalnih standardih in predpisih, ki omogočajo pridobitev gradbenega dovoljenja (na dan OV!)



Pravična odškodnina

Teoretično bi morala *pravična odškodnina* zagotavljati gradnjo nadomestnega objekta »na ključ« brez dodatnega financiranja s strani razlaščenca.

Vrednost *pravične odškodnine* po 2 odstavku 10. člena ZUDVGA ugotovim z oceno stroškov lastnika in z oceno odškodnine pri prisilni prodaji.



Ocena stroškov lastnika / razlaščenja

Stroški, ki nastanejo lastniku / razlaščencu, v postopkih, povezanih pri postopkih v zvezi z izgradnjo odseka AC (razlastitev), med drugim obsegajo stroške izgube časa zaradi :

- sodelovanja v raznih postopkih (javne razprave, ogledi, podpisi in overitve pogodb i.p.d),
- stroške urejanje pravne, upravne in tehnične dokumentacije za gradnjo nadomestnega objekta in
- vsi ostali stroški povezani s tem (izguba časa, organizacija, ipd.).



Te stroške ocenim v višini 12 mesečnih
bruto plač v regiji
za Rušence – (teoretično si 1 leto „doma“)
Npr. Savinjska regija :
2022 M 12 = 1.981,64 €
≈ 23.780,- €

Fiksni del



50%	za ZU in dvorišča
100%	za večje ZU in manjše objekte
6 x - 12 x	za objekte

OPOMBA : višine lahko variirajo po lokacijah glede na lastnosti posameznih objektov!



Ocena odškodnine pri prisilni prodaji

Izraz »**prisilna prodaja**« se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče.

Podobna situacija (*vendar obratna*) se pojavlja v stečajnih postopkih, kjer je likvidacijska vrednost enaka tržni vrednosti, zmanjšani za likvidacijske odhodke.



Likvidacijski odhodki se (med drugim) sestojijo iz :

- diskonta za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju,
- provizije pri posredovanju ipd..

Le ta se v cenilski praksi giblje od cca 28% do cca 43 % - v odvisnosti od tipa nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.

Povprečno znaša ocenjeni diskont za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju 35 % od ***vrednosti nepremičnine!***

Variabilni del



Ker je lastnik v postopku razlastitve, ki ni prostovoljno dejanje, ocenjujem, da mu pripada odškodnina, ki je enaka ***povprečnemu diskontu*** za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju v podobnih situacijah – stečajnih postopkih oz. :

28%	za ZU kjer ni objekta		
35%	za ZU pri objektih in objekte		
43%	za kompleksne objekte ali več objektov - kmetije		

OPOMBA : višine lahko variirajo po lokacijah glede na lastnosti posameznih objektov!



ZAKLJUČEK

Pravična odškodnina, ki pripada lastniku za razlaščeno nepremičnino, se tako sestoji iz :

- Pravične vrednosti nepremičnine (= f TV)
- Selitvenih stroškov
- Odškodnine (*po 2 odstavku ZUDGVA*)

Pozor / Razlike

glede na Fiksni in Variabilni del



PRIMER za ZU – 1 m2

	Tržna vrednost nepremičnine 1	kol.(m2)	€/m2	€
1	komunalno opremljeno zemljišče	1	100	100
2	komunalni prispevek	1	30	30
3	zunanja ureditev	1	50	50
SKUPAJ	Tržna vrednost (TV)			180
		% od TV	TV	
	Variabilni del	28%	180	50
		BOD €	50 % BOD €	
	Fiksni del	1982		991
SKUPAJ	Pravična vrednost (PV)		€	1.221
			€/m2	1.221



PRIMER za ZU – 10 m2

	<i>Tržna vrednost nepremičnine 2</i>	<i>kol.(m2)</i>	<i>€/m2</i>	<i>€</i>
1	komunalno opremljeno zemljišče	10	100	1.000
2	komunalni prispevek	10	30	300
3	zunanja ureditev	10	50	500
SKUPAJ	Tržna vrednost (TV)			1.800
		% od TV	TV	
	Variabilni del	28%	1.800	504
		BOD €		50 % BOD €
	Fiksni del	1982		991
SKUPAJ	Pravična vrednost (PV)		€	3.295
			€/m2	329



PRIMER za ZU – 100 m²

	Tržna vrednost nepremičnine 3	kol.(m ²)	€/m ²	€
1	komunalno opremljeno zemljišče	100	100	10.000
2	komunalni prispevek	100	30	3.000
3	zunanja ureditev	100	50	5.000
SKUPAJ		Tržna vrednost (TV)		18.000
		% od TV	TV	
	Variabilni del	28%	18.000	5.040
		BOD €		50 % BOD €
	Fiksni del	1982		991
SKUPAJ		Pravična vrednost (PV)		24.031
			€/m ²	240



AVTOMATIZACIJA OV

- DA
 - za OV porfելjev
 - Bank
 - Nepremičninskih skladov
 - Pokojninskih skladov
 - Državnih podjetij (DUTB =>SDH)
 - itd



ZAKAJ

- Statistika „poreže špice“
- „Špice“ nimajo velikega vpliva na končno OV porteflja
- Ni prisotne psihološke navezanosti na nepremičnine
- Ni prisotnega „fenomena štirne“



AVTOMATIZACIJA OV pri PRISILNEM ODVZEMU

- **Absolutno NE !!!**
- Ljudje izgubijo dom (*pri rušencih*)
- Pomembna je individualnost izgradnje / čustvena navezanost
- Duša in srce „vgrajena“ v temelje
- Prisoten je „fenomen štirne“
- Prisotni so „Vrtni Palčki“



- Različna izvedba npr oporni zidovi, vrtovi, vodnjaki, koruzniki, gnojne jame, silosi, koruzniki, pesjaki, ograje, pomožni objekti ipd
- Potrebem je individualni pristop k OV
- „Psihologija“ OV ?



ZAKLJUČEK

- Morebitna prašanja na :
- evrovoda@siol.net
- Hvala za pozornost

