Poročilo št. 5

Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor

Končno poročilo
Prvi del – revidiran
(naloge od 1 do 3)

15. 1. 2015

Kazalo

1 POVZETEK 3

2 UVOD 6

3 NALOGA 1 7

3.1 CILJI 7
3.2 PRIČAKOVANI REZULTATI 7
3.3 MEDNARODNE IZKUŠNJE 7
3.4 PREDLAGANA MERILA 9

4 NALOGA 2 12

4.1 CILJI 12
4.2 PRIČAKOVANI REZULTATI 12
4.3 RAZLASTITEV CELOTNE NEPREMIČNINE 13
4.4 DELNA RAZLASTITEV NEPREMIČNINE 51

5 NALOGA 3 52

5.1 CILJI 52
5.2 PRIČAKOVANI REZULTATI 52
5.3 RAZLASTITEV CELOTNE NEPREMIČNINE 52
5.4 DELNA RAZLASTITEV NEPREMIČNINE 52
5.5 DRUGE PRAVICE IN OBREMENITVE 55

PRILOGE 57

1 POVZETEK

Naloga 1
Merila za odkup celotne nepremičnine ali njenega dela.

Predlagana merila za odkup celotne nepremičnine:

1. Nepremičnina se ne more uporabljati za svoj prvotni namen.
2. Preostanek nepremičnine je postal premajhen za svoj namen.
3. Vrednost nepremičnine je padla za več kot 50 %.

Predlagana merila za odkup 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.

Naloga 2
Dopolnitve modelov za množično vrednotenje nepremičnin s seznamom dodatnih spremenljivk za sistematično ocenjevanje vrednosti določenih vrst nepremičnin.

Seznami dodatnih spremenljivk, ki vplivajo na vrednost nepremičnin in niso vključene v modele vrednotenja nepremičnin, so bili izdelani za večino osnovnih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin.

Naloga 3
Merila in korekcijski faktorji za oceno obremenitev na nepremičnini, odvisno od lastninskih pravic, vrste nepremičnine in vrste infrastrukturnega objekta.

V nalogi 3 so navedene obremenitve različnih vrst nepremičnin glede na vrsto infrastrukturnega objekta in vrsto lastninske pravice. Spodaj je primer za družinske hiše.

Vrsta nepremičnine	Ceste, železnice itd.	Električni vodi	Podzemne cevi/kabli
družinska hiša	- izguba zemljišča - izguba zgradb - izguba objektov in napeljav (ograja, parkirni prostor itd.) - izguba rastja (živa meja, drevje itd.) - okoljska škoda	- omejitve pri rabi zemljišča - izguba zgradb - izguba objektov in napeljav - izguba rastja - okoljska škoda	- omejitve pri rabi zemljišča - izguba zgradb - izguba objektov in napeljav - izguba rastja - odškodnina za čas gradnje (npr. začasna izguba zemljišča)

Naloga 4
Oblikovanje metod za ocenjevanje vrednosti nekaterih stavb, objektov, objektov in napeljav ter metod za oceno nadomestila za škodo

Pri nalogi 4 so bile metode ocenjevanja oblikovane za:

- izgubo zemljišča,
- izgubo pravice do gradnje,
- omejitve pri rabi zemljišča,
- izgubo stavb,
- izgubo objektov in napeljav,
- izgubo rastja,
- okoljsko škodo,
- odškodnino za čas gradnje.

Za kmetijsko zemljišče so bile oblikovane metode ocenjevanja tudi za:

- izgubo zemljišča,
- omejitve pri rabi zemljišča,
- povečane stroške obdelovanja in zmanjšan pridelek,
- povečane prevozne stroške,
- povečane stroške za ograje,
- stroške prilagoditve.

Za gozdno zemljišče so bile oblikovane metode ocenjevanja za:

- izgubo zemljišča,
- prihodnjo škodo, ki jo povzroči neurje,
- povečane prevozne stroške,
- stroške prilagoditve.

Metode ocenjevanja so bile opisane za vse vrste nepremičnine, ki spadajo med 21 osnovnih modelov za množično vrednotenje. Izdelan je tudi opis, kako so bile metode oblikovane ter kje so bili zbrani podatki in informacije o stroških, cenah in vrednostih. V okviru naloge so izdelane tudi stroškovne tabele za nekatere stavbe, objekte in napeljave, rastje in drevje v sadovnjakih.

Naloga 5
Oblikovanje smernic za oceno poslovne škode

V nalogi 5 so dane smernice, kako oceniti škodo na poslovnih dejavnostih zaradi odkupa. Priporočilo je, da se pri ocenjevanju uporabi sedanja vrednost dodatnih (inkrementalnih) denarnih tokov. Priporočeno je, da se uporabi analiza denarnih tokov za petletno obdobje. Ocena prihodkov in stroškov naj temeljiti na analizi najmanj triletnih bilanc stanja. Ocena diskontne stopnje je odvisna od več faktorjev, na primer od vrste dejavnosti.

Pomembno je tudi, da se ne zaračunava dvojna odškodnina. Zato je treba tržno najemnino za nepremičnino ali prostore v nepremičnini obravnavati kot stroške pri ocenjevanju vrednosti poslovne dejavnosti.

Naloga 6
Oblikovanje metod za ocenjevanje vrednosti drugih stroškov, ki jih je ali jih bo imel lastnik nepremičnine zaradi selitve

V zvezi s selitvijo lastnika nepremičnine in njegove poslovne dejavnosti nastopajo stroški različnih vrst. Tudi zakupniki in najemniki imajo lahko tovrstne stroške in morajo prejeti odškodnino.

V nalogi 6 so opredeljeni stroški prevoza in stroški dela ob selitvi. Treba je oceniti tudi druge stroške, da se dobi primerna skupna odškodnina, kot na primer nižja vrednost opreme, stroški za vzpostavitev poslovne dejavnosti na novi lokaciji (dokumenti, administrativni stroški, davki itd.) in izgubo pri proizvodnji in storitvah zaradi selitve.

2 UVOD

Swedesurvey se je v pogodbi z naročnikom dogovorila, da v Sloveniji razvije metode ocenjevanja vrednosti ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor. Projektna naloga vključuje šest različnih nalog. Delo bo opravila skupina slovenskih in švedskih strokovnjakov.

Rezultati nalog so poročila v pisni obliki. Izdelana so tri poročila.

Nove metode ocenjevanja vrednosti temeljijo na modelih za množično vrednotenje nepremičnin, ki v Sloveniji že obstajajo. Pri razvoju metod so slovenski strokovnjaki uporabili svoje strokovno znanje o ocenjevanju vrednosti, simulacijo trga in poznavanje nepremičninskega trga v Sloveniji.

Slovenski strokovnjaki so opisali tudi obremenitev na različnih vrstah nepremičnin, odvisno od vrste infrastrukture in vrste lastninske pravice. Metode ocenjevanja vrednosti nadomestil zaradi različnih obremenitev nepremičnin so v tesnem sodelovanju oblikovali slovenski in švedski strokovnjaki. Izkušnje so bile zbrane na Švedskem in v Sloveniji. Večinoma so bile metode oblikovane na podlagi simulacije trga, ki so bile podprte s tržnimi podatki in informacijami.

Nekatere smernice so razvili tudi slovenski strokovnjaki glede tega, kako oceniti škodo na poslovni dejavnosti in kako oceniti stroške za odstranitev objekta.

Pri projektu so sodelovali slovenski strokovnjaki: Dušan Zupančič, Petra Nagode Zupančič, Andrej Udovč, Milan Šinko, Damjan Marušić in Janez Kratnar, švedski strokovnjaki pa so bili: Knut Mattsson, Leif Norell in Olle Färnquist.

3 NALOGA 1

3.1 CILJI

Cilj te naloge je oblikovati merila za nakup celotne nepremičnine ali njenega dela in s tem povezanih stvarnopravnih pravic nad nepremičnino.

3.2 PRIČAKOVANI REZULTATI

Rezultat te naloge je oblikovanje meril za vse vrste nepremičnin, na podlagi katerih bo mogoče jasno opredeliti, kdaj je pošteno do lastnika, da se oceni in odkupi celotna nepremičnina in kdaj samo njen del. Merila morajo biti jasna in razumljiva tudi za lastnike nepremičnin.

3.3 MEDNARODNE IZKUŠNJE

3.3.1 Merila v nekaterih drugih državah

V zvezi s tem v mednarodnih strokovnih gradivih kot je študija FAO št. 10 o lastništvu zemljiške posesti, Razlastitev zemljišč in odškodnina (FAO Land Tenure Studies no 10, Compulsory acquisition of land and compensation), ali v publikaciji FIG št. 54 (FIG publication no 54), Prisilni odkup in odškodnina – priporočila za dobro prakso (Compulsory Purchase and Compensation - Recommendations for Good Practice), načela niso jasno in podrobno določena.

V nadaljevanju so navedena merila za razširitev odkupa oziroma razlastitve na celo nepremičnino na Švedskem, Finskem in v nekaterih drugih evropskih državah.

Švedska

Švedski zakon o razlastitvi, poglavje 3, 8. člen, ima določbo o tem, kdaj ima lastnik nepremičnine pravico, da zahteva odkup celotne nepremičnine ali celotne parcele kot dela posestva.[1]

Švedski zakon o razlastitvi, poglavje 3, 8. člen

> Če je bilo dano dovoljenje za razlastitev za del nepremičnine in preostali del nepremičnine trpi izjemno škodo zaradi razlastitve ali načina, na katerega se razlaščeni del uporablja, sodišče odredi razlastitev dela, ki tako škodo trpi, če lastnik tako zahteva. Če se namerava podeliti pravica do uporabe ali služnosti in to povzroča izjemno škodo na nepremičnini ali katerem koli njenem delu, sodišče na zahtevo lastnika odredi razlastitev območja, ki trpi tako škodo.
>
> Če je kateri koli del nepremičnine razlaščen ali se načrtuje podelitev pravice do uporabe ali služnosti, ima razlastitveni upravičenec pravico do take razširitve razlastitve, kot je navedena v predhodnem besedilu, če bo to povzročilo le majhno povečanje nadomestila zaradi razlastitve, do katerega je lastnik nepremičnine upravičen, in lastnik nepremičnine nima opaznega interesa obdržati preostali del nepremičninske enote.

Glavno merilo je, ali je razlastitev povzročila izjemno škodo. V praksi ima to merilo nekoliko drugačen pomen. Načelno ista, v predhodnem besedilu navedena merila določajo, ali obstaja izjemna škoda ali ne.

1. Primarno merilo je, ali je uporaba nepremičnine ali prizadetega dela nepremičnine omejena tako, da bo nastala izjemna škoda. Prvi tovrsten primer je, kadar je blizu bivalne nepremičnine zgrajen električni vod ali avtocesta. Drug primer je, kadar izguba obdelovalnega zemljišča povzroči, da je treba kmetijo opustiti ali da je zelo prizadeta donosnost.
2. V praksi ocena škode včasih temelji na *znižani tržni vrednosti* nepremičnine. Znižanje za 30 do 50 % običajno velja za izjemno škodo.

[1] Isto pravilo obstaja v drugih švedskih zakonih, ki urejajo razlastitev zemljišč, kot sta Zakon o služnosti komunalnih priključkov (Utility Easements Act) in Zakon o skupnih objektih in napravah (Joint Facilities Act).

Ni točnih meril za to, kdaj mora razlastitveni upravičenec razlastiti celotno nepremičnino ali njen celotni prizadeti del, če lastnik tako zahteva. Izjemno škodo je treba ocenjevati od primera do primera.
V skladu s tem zakonom ima razlastitveni upravičenec pravico do razlastitve celotne nepremičnine, če se vrednost nadomestila oziroma odškodnine zaradi razlastitve bistveno ne poveča. Glavno merilo je torej povečanje odškodnine zaradi razlastitve, do katere je lastnik nepremičnine upravičen. Pri tem je pomembno tudi, da lastnik nepremičnine nima opaznega interesa obdržati preostali del nepremičninske enote.

Finska
Finska ima skoraj enake predpise na tem področju kakor Švedska. Če torej obstaja izjemna škoda, ima lastnik nepremičnine pravico zahtevati odkup celotne nepremičnine ali celotne parcele kot del posestva ali preostalega dela parcele.

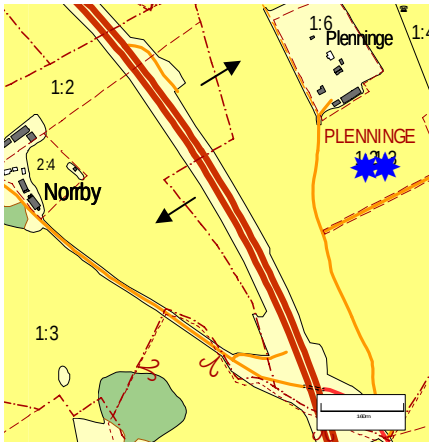
Nizozemska
V skladu z 38. členom nizozemskega Zakona o razlastitvi mora razlastitveni zavezanec odkupiti celotno nepremičnino, če se površina zmanjša za več kot 75 odstotkov. To pravilo se ne uporablja, če je mogoče preostali del nepremičnine dodati k drugi nepremičnini, ki je v lasti istega lastnika.

Nemčija
V Nemčiji je na splošno dopustna in mogoča razširitev razlastitve na preostali del parcele. Običajno mora ta postopek sprožiti razlaščeni lastnik sam z vlogo na razlastitveni organ. Razlastitveni organ v Nemčiji je posebna enota državne uprave in ne sodišče. Razširitev se običajno nanaša na (preostalo) zadevno parcelo; vendar je mogoče tudi, da razširitev zajemala še preostali del »nepremičnine« kot gospodarsko (ekonomsko) zaokroženo enoto, ki bi bila lahko večja kot posamezna parcela. V tem primeru je tudi mogoče, da je v razširitev lahko vključeno tudi sosednje zemljišče drugega lastnika. Ustrezni člen Zveznega gradbenega zakonika je 92. člen Baugesetzbuch (BauGB), zlasti njegova tretja določba (glej spodaj).

92. člen, Obseg, omejitve in področje razlastitve
(1) Dovoljenje za razlastitev parcele je lahko dano samo v obsegu, ki je potreben, da se doseže razlastitveni namen. Če ga je mogoče doseči z obremenitvijo parcele s pravico, mora biti razlastitev omejena le na to.
(2) Če je parcela obremenjena s stavbno pravico, lahko lastnik parcele namesto obremenitve zahteva umik lastništva. Če je načrtovana obremenitev parcele z drugo pravico, lahko lastnik zahteva umik lastništva, če je obremenitev s to stvarno pravico zanj nepravična.
(3) Če je načrtovana razlastitev samo dela parcele, ki je fizično ali ekonomsko povezana s sosednjimi nepremičninami, lahko lastnik zahteva, da se razlastitev razširi tako, da zajame preostanek parcele ali preostanek nepremičnine, če ni več mogoče, da se uporablja za stavbne ali gospodarske namene.
(4) Lastnik lahko zahteva, da se razlastitev razširi na objekte, omenjene v drugem odstavku 86. člena I, kadar jih lastnik zaradi razlastitve potem ne more več gospodarsko uporabljati ali uporabljati na noben drug ustrezen način.
(5) Zahteve v skladu z drugim do četrtim odstavkom je treba predložiti razlastitvenemu organu ali dati na zapisnik pred koncem obravnave.

3.3.2 Razlastitev in odškodnina za neuporabni del parcele

Če del parcele po razlastitvi postane neuporaben ali težko uporaben (glej sliko spodaj), se lahko ta problem rešuje na različne načine.
1. Pri razlastitvi cest in železnic je pogosto mogoče zmanjšati škodo z uporabo komasacije, tj. zamenjave zemljišč. V skladu s švedskim zakonom o urejanju nepremičnin lahko Švedska uprava za promet zaprosi za komasacijo zemljišč, da bi zmanjšala odškodnino oziroma s tem povezana denarna sredstva. Slika spodaj prikazuje značilen primer, pri katerem je komasacija zemljišč primeren način za zmanjšanje odškodnine, če je prizadeto kmetijsko zemljišče (zamenjava parcel na različnih straneh ceste).



2. Druga možnost je, da Švedska uprava za promet odkupi del parcele, ki je postal neuporaben. Na Švedskem ni točno določenih pravil, kdaj naj se tak odkup opravi. Odloča se od primera do primera.
3. Tretji način je, da se za prizadeto parcelo plača polna odškodnina, čeprav lastnik obdrži lastništvo zemljišča. V takem primeru se zemljišče obremeni s služnostno pravico. Na Švedskem se namreč zemljišča za ceste pridobivajo prek služnostne pravice in ne z lastništvom. V skladu s standardi, ki se uporabljajo za določanje odškodnine, se izplača polna odškodnina, če je območje zemljišča ožje od 10–15 metrov. To splošno pravilo velja za obdelovalna zemljišča. Za gozdno zemljišče ni podobnega standarda, zato se lahko o tem odloča od primera do primera.
4. Četrti način je, da se odškodnina plača za škodo na preostalem delu nepremičnine (zemljišča). V takih primerih odškodnina ne sme presegati nadomestila za odkup preostalega dela, glej točki 2 in 3 zgoraj. Odškodnina se določi v skladu z načeli, opisanimi v nalogi 3 v nadaljnjem besedilu.

3.4 PREDLAGANA MERILA

3.4.1 Predlagano merilo za razlastitev celotne nepremičnine

1. **Nepremičnina se ne more uporabljati za svoj prvotni namen.**
   To se zgodi, ko odkup ali razlastitev onemogoči, da bi se nepremičnina uporabljala za enak namen kakor prej. Tak primer je, če je blizu družinske hiše zgrajena avtocesta. Sanitarne razmere, hrup in onesnaževanje lahko povzročijo, da je hiša neprimerna za bivanje. Drug primer je, če zemljišča ni mogoče več uporabiti za gradnjo stavbe, ker je postalo premajhno. Tretji primer je restavracija, ki trpi izjemen upad prihodkov zaradi izgube parkirišča ali dela vrta, kjer strežejo hrano in pijačo. Četrti primer bi lahko bilo industrijsko skladišče z okrnjenim manipulativnim območjem in bistvenimi omejitvami transporta. V vseh teh primerih je alternativa za lastnika nepremičnine, da nepremičnino proda in poišče novo. Prodaja in nakup mu bosta povzročila stroške. Te bo imel tudi s selitvijo svojega prebivališča ali svoje poslovne dejavnosti. Smiselno je, da lastnik dobi odškodnino za tovrstne stroške in da je razlaščena celotna nepremičnina.

2. **Enota nepremičnine je postala premajhna za svoj namen.**
   To se zgodi, ko po odkupu ali razlastitvi preostanek zemljišča ali posesti ni več dovolj velik za namen prvotne uporabe. Preostanek se sicer še vedno lahko uporablja, vendar je premajhen. Tak primer je, če izguba določenega kmetijskega zemljišča pomeni, da je treba kmetijo opustiti ali da ne bo več donosna. Drug primer je, če industrijska nepremičnina ne more ustrezno delovati, ker nima več razpoložljivega primernega skladiščnega prostora. Alternativa za njenega lastnika je, da kupi več zemljišča. Če to ni mogoče, mora prodati nepremičnino in se preseliti drugam. V takem primeru je smiselno, da se razlasti celotna nepremičnina.

3. **Vrednost nepremičnine je padla za več kot 50 %.**
   Ko upad vrednosti preseže določeno mejo, se spremeni narava nepremičnine in jo pogosto lahko upoštevamo kot drugo vrsto nepremičnine. Običajno pa to ni vrsta nepremičnine, kakršno želi njen lastnik. Alternativa zanj je, da nepremičnino proda in kupi novo. V tem primeru je smiselno, da se razlasti celotna nepremičnina. Zmanjšanje vrednosti za več kot 50 % običajno velja za izjemno škodo in posledično se odkupi ali razlasti celotna nepremičnina.

3.4.2 Merila za razlastitev celega dela nepremičnine

1. **Del nepremičnine se ne more uporabljati za svoj prvotni namen.**
   To je isto merilo kakor za razlastitev celotne nepremičnine.

2. **Del nepremičnine je premajhen, da bi se uporabljal ločeno.**
   Tako je na primer kmetijsko zemljišče, če je njegova širina manj od 10 metrov ali postane oblika zemljišča zelo neugodna za uporabo. Za gozdno zemljišče bi bila lahko površina 0,1 hektarja merilo za premajhno površino, da bi se uporabljala ločeno.

3. **Del nepremičnine se ne more uporabljati skupaj s preostalo nepremičnino iz gospodarskih razlogov.**
   Del nepremičnine se sicer lahko uporablja za isti namen kakor prej, vendar ne skupaj s preostalim posestnim kosom. Tak primer je, če je del kmetijskega zemljišča odrezan od posestva zaradi ceste ali železnice.

4. **Del nepremičnine se ne more uporabljati skupaj s preostalo nepremičnino iz fizičnih razlogov.**
   Fizična ločitev nepremičnine na dva dela je nepopravljiva. Tak primer je, če avtocesta odreže potrebno parkirišče od nepremičnine, vendar so stroški zaradi obvoza nižji od odkupa preostale nepremičnine.

5. **Odškodnina je višja od tržne vrednosti za ta del.**
   Odškodnina je izračunana za škodo na preostalem delu nepremičnine. Če odškodnina preseže tržno vrednost tega dela, je smotrno odkupiti cel del oziroma je lahko razlaščen celoten del. Odškodnina za prilagoditev lastnika na nove razmere mora biti izključena iz izračuna.

3.4.3 Posebni pogoji za gozdna in kmetijska zemljišča

Povprečna velikost kmetijske ali gozdne parcele v Sloveniji je sorazmerno zelo majhna. Za lastnike takih parcel gospodarski cilji upravljanja gozda ali kmetovanja običajno niso pomembni. Zelo težko je vzpostaviti jasna gospodarska merila, ki bi utemeljila minimalno velikost preostale nepremičnine (parcele) za odkup.

Predlagana minimalna velikost za kmetijsko zemljišče, če ne meji na drugo zemljišče istega lastnika, je enaka minimalni velikosti zemljišča, za katerega je lastnik upravičen do plačila podpor v skladu s predpisi EU. Ta površina je 0,1 ha. Upoštevati je treba tudi širino. Če je preostalo zemljišče preozko, ga bo zelo težko obdelovati. Zato naj bo minimalna širina vsaj deset metrov.

Drugi predpisi EU za gozdno zemljišče navajajo, da mora biti njegova minimalna velikost 0,5 ha. Drugo merilo pa je, če je gozdno zemljišče, ki ostane po razlastitvi, ožje (merjeno navpično na območje razlastitve) od povprečne višine dreves zrelega gozda na območju. V tem primeru je namreč upravljanje gozda zelo težko.

Predlagana merila so torej:

- **Velikost preostalega kmetijskega zemljišča je manjša od 1 000 m^2 ali zemljišče je ožje od 10 m.**
- **Velikost preostalega gozdnega zemljišča je manjša od 5 000 m^2 ali zemljišče je ožje od povprečne višine dreves zrelega gozda na območju.**

4 NALOGA 2

4.1 CILJI

Cilj te naloge je dopolniti modele za množično vrednotenje s seznamom dodatnih pomembnih spremenljivk za sistematično ocenjevanje določenih vrst nepremičnin.

4.2 PRIČAKOVANI REZULTATI

Rezultat naloge je prepoznavanje in opredelitev sestavin in faktorjev za znižanje vrednosti preostale nepremičnine (ki utrpi škodo/nižja vrednost za preostali del nepremičnine) ter prepoznavanje in opredelitev 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). Faktorji znižane in povečane vrednosti so opredeljeni in neposredno povezani z vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi posameznega modela vrednotenja nepremičnin, vrednostnimi tabelami in točkovniki, ločeno za posamezno vrsto nepremičnine (21 modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, deloma tudi za podrobnejše skupine podobnih dejanskih vrst nepremičnin v posamičnem modelu).

Druga naloga je tudi preverjanje in izpopolnitev modelov vrednotenja za izračun mejne vrednosti zemljišča (vrednost dodatnega m^2 površine) in opredelitev meril, kdaj uporabiti povprečne vrednosti m^2 površine območja in kdaj uporabiti vrednost dodatne m^2 površine območja za ocenjevanje vrednosti preostalega zemljišča.

4.3 RAZLASTITEV CELOTNE NEPREMIČNINE

4.3.1 Stanovanja

4.3.1.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 329 vrednostnih con. Znižanje zaradi **bližine velikih cest, železnice in električnih kablov** se izvede s faktorjem (množiteljem).
2. Za vsako vrednostno cono so v vrednostni tabeli navedene vrednosti na kvadratni meter za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom za merjenje površin in starost pa glede na preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju prenov posameznih elementov (streha, fasada, okna in instalacije).
3. Dva faktorja (množitelja), odvisno od točk, se uporabljata za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo glede na **vrsto stanovanja.** Za običajna stanovanja so odvisne od **vrste ogrevanja, kuhinje, nadstropja, dvigala in lege v stavbi**.
   - Točke se dodelijo tudi za **velikost terase ali balkona**.
4. Vrednost stanovanja vključuje vrednost zemljišča za območje, ki je dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostala površina parcele (večja od površine dvakratnika zemljišča pod stavbo) je vrednotena v skladu z dejansko rabo zemljišča.
5. Vrednost za **garažo** je opredeljena posebej.

4.3.1.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za stanovanja (model STA) T-1 + T-2) ***razpon vpliva (–28 % do +54 %)***
od tega vpliv lokacije (–10 % do +10 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	vrsta stavbe	nizka trdna konstrukcija do največ pritličje + 2 nadstropji, večstanovanjska hiša, mestna palača, nizka vrstna stavba	da	2
		stanovanjski blok do največ pritličje + 3 nadstropja, večnadstropna terasasta stavba, gručasta perimetrska konstrukcija	da	0
		stanovanjski blok ali stolpnica, več kot pritličje + 3 nadstropja, visoka nadstropna stavba	da	–2
2	gostota gradnje	indeks izrabe zemljišča (FSI)	0,6 do 0,8	5
			0,8 do 1,2	1
			nad 1,2	–5
3	raba zemljišča	izključno stanovanjska stavba, spalno naselje brez programa osrednjih dejavnosti	da	1
		stanovanjska in poslovna stavba, mešani program	da	0
		stavba v središču mesta	da	0
4	prostorska razporeditev	razdalja med stavbami	več kot 50 m	1
			20 do 50 m	0

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
			manj od 20 m	–1
5	lega	stavba in prevladujoča lega stanovanja	S	–3
			SV	–2
			V	–1
			JV	1
			J	2
			JZ	3
			Z	2
			SZ	1
			S, Z, J	3
			S, V, J	2
6	gostota stanovanj	število enot na en vhod	do 6 enot na 1 vhod brez dvigala	1
			do 15 enot na 1 vhod z dvigalom	
		število enot v nadstropju z eno vertikalno povezavo	do 2 enoti v stavbi brez dvigala	1
			do 3 enote v stavbi z dvigalom	
7	funkcionalnost stavbe in skupni prostori v njej	spremenljiv tloris stanovanja	da	1
		ločena stranišče in kopalnica ter ločeni dnevni in nočni del stanovanja	da	2
		vse sobe dostopne iz predsobe (spalnice niso prehodne)	da	0,5
		pomožni prostori/dodatne površine stavbe (čistilnica, pralnica, shramba za kolesa, otroške vozičke)	da	0,5
8	stabilnost stavbe	masivna konstrukcija	postopek mokre gradnje, težka konstrukcija, trdna struktura	1
		ni masivna konstrukcija	lahko montažno, ni trdna struktura	–1
9	varnost in kakovost življenja	zdravi materiali	opeka, les, naravni materiali	2
		nezdravi materiali	beton, azbest	–2
10	vzdrževanje		preventivno, intenzivno	2
			običajno	0
			kurativno (vlaga, škoda)	–2
11	standard zaključnih	tlaki	les, parket	1

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
	del	stene, stropi	tlakovani s ploščicami	1,5
		okna	leseni elementi, plastificirani aluminij, dvojna zasteklitev; K≤ 1,0	2
		vrata	lesena, masivna	0,5
		elementi senčenja (ne nujno na severni strani)	rolete, žaluzije, senčila	0,5
		zunanje območje	zastekljen zimski vrt	2
12	standard inštalacij	oskrba z ogrevanjem	elektrika, plin	0
			premog, olje	–1
		sistem ogrevanja	daljnovod, lastno centralno ogrevanje	1
		pasivni elementi hiše	toplotne črpalke, fotovoltaika, solarni sistemi	3
		posamezne klimatske naprave	deljeni sistem, centralna klimatska naprava	1,5
		posamezni merilci porabe (voda, elektrika, ogrevanje)	da	1
		dodatno dvigalo	da	1
13	prenova kopalnice	popolna prenova zaključnih elementov in sanitarne napeljave	da	6
14	preostalo zemljišče in njegova ureditev	zunanje parkirišče za obiskovalce	da	0,5
		število pripadajočih parkirnih mest na enoto	manj od 1PM na enoto ali manj od 1PM na 40 m^2 poslovne površine	–1
			manj od 1–1,5 PM na enoto ali 1 PM na 40 m^2 poslovne površine	0
			manj od 2 PM na enoto ali več kot 1 PM na 40 m^2 poslovne površine	1
		dokončani atrij	da	1
		park, vrt, otroško igrišče	da	1
15	izpusti, onesnaževanje, ki zadeva stavbo	negativni vpliv	hrup, smrad, prah	–10
16	odlična vrednost	pozitivni vpliv	bližina parka, jezera, vodnega ribnika	10
17	lastniška sestava stavbe	precej izboljšano vzdrževanje za upravitelja stavbe s stališča zbiranja finančnih rezerv oziroma rezervnega sklada	lastniški delež enote nad 75 %	1

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

Seznam spremenljivk za stanovanja (STA 3 – mestni hoteli, turistična središča, obmorski hoteli)

Zap. št.	Povprečna zasedenost na leto (%)	Ocena hotela (število zvezdic)	Ocenjena povprečna tržna vrednost (EUR/m^2)	Indeks cenovnega razpona	Korekcijski indeks z utežjo 50-odstotnega znižanja na osnovno vrednost modela
1	od 25 do 30	2 do 3	280	0,27	**0,63**
2		3 do 4	470	0,45	**0,72**
3	od 31 do 55	2 do 3	480	0,46	**0,73**
4		3 do 4	950	0,90	**0,95**
5	od 56 do 80	2 do 3	1050	1,00	**1,00**
6		3 do 4	1750	1,67	**1,33**
7	nad 81	2 do 3	1350	1,29	**1,14**
8		3 do 4	2100	2,00	**1,50**

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.2 Družinske hiše

4.3.2.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 382 vrednostnih con. Znižanje zaradi **bližine velikih cest, železnice in električnih kablov** se izvede s faktorjem (množiteljem).
2. Za vsako vrednostno cono so v vrednostni tabeli navedene vrednosti na kvadratni meter za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom za merjenje površin in starost pa glede na preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju prenov posameznih elementov (streha, fasada, okna in instalacije).
3. Trije faktorji (množitelji), odvisno od točk, se uporabljajo za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od referenčne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **razmerje med uporabno in neto površino.**
   - Točke se dodelijo za **vrsto družinske hiše** ter **elektriko, vrsto ogrevanja, vodo in izpuste**.
   - Točke se dodelijo za **gradbeni material**.
4. Vrednost zemljišča: Vrednost zemljišča je izražena v vrednosti na kvadratni meter za različne intervale velikosti zemljišča (1–150 m^2, 151–600 m^2, 601–1200 m^2 in 1201–2400 m^2).

4.3.2.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za družinske hiše (model HIS) ***razpon vpliva (–28 % do +54 %)***
od tega vpliv lokacije (–10 % do +10 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	stavba in lega stanovanja	ločenost med spalnim in bivalnim delom stavbe ter njuna prevladujoča lega	S–J	3
			SV–JZ ali SZ–JV	0
			V–Z	–5
2	funkcionalnost stavbe	površina v m^2 ali število oseb na 1 stranišče	do 60 m^2 ali do 2 osebi na 1 stranišče	1
			več kot 60 m^2 ali več kot 2 osebi na 1 stranišče	–1
		sistem »pametna hiša« (samodejna senčila, senzor ogrevanja, vremenska postaja)	da	1
3	varnost in kakovost življenja	zdravi materiali	opeka, les, naravni materiali	2
		nezdravi materiali	beton, azbest	–2
4	vzdrževanje		preventivno, intenzivno	2
			običajno	0
			kurativno (vlaga, škoda)	–2
5	standard zaključnih del	tlaki	les, parket, granit, marmor, kakovostna keramika	1
		stene, stropi	nedokončani	–3

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
		okna	leseni elementi, plastificirani aluminij, dvojno steklo; K≤ 1,0	2
		vrata	lesena, masivna	0,5
		elementi senčenja (ne nujno na severni strani)	rolete, žaluzije, senčila	0,5
		ognjišče	izdelano iz opeke ali kamna, skupaj z dimnikom	2,5
		zunanje območje	zastekljen zimski vrt	2
6	prenova kopalnice	popolna prenova zaključnih elementov in sanitarne napeljave	da	3
7	standard inštalacij	oskrba z ogrevanjem	elektrika, plin	0
			premog, olje	–1
		sistem ogrevanja	daljnovod, lastno centralno ogrevanje	1
		pasivni elementi	toplotne črpalke, fotovoltaika, solarni sistemi	3
		posamezne klimatske naprave	deljeni sistem, centralna klimatska naprava	1,5
		prezračevanje	prisilno prezračevanje in toplotni izmenjevalec	1
			prisilno prezračevanje	0,5
			pasivno prezračevanje	–1
		dvigalo	da	0,5
8	energetski prihranki	toplotna črpalka	najmanj dva sistema od treh (25 % vložene energije)	2
		prejemnik sončne energije		
		rekuperator (toplotni izmenjevalnik)		
		izbira ogrevalnega sistema (plin, elektrika, talno gretje)	vsi 3 sistemi	2
			najmanj 2 od 3	1
			samo en sistem	0
9	trajnost	toplotna izolacija nad 20 cm (streha, okvir konstrukcije, talna)	da	2
10	osebna varnost	varnostni sistem z nadzorom (alarm, video/interkom)	da	0,5
11	dvorišče in krajinsko načrtovanje	zunanje parkirišče	pokrito	2
			nepokrito	1
		dokončani atrij	da	1
		ogrevani dostop ali dovoz v garažo ali izvoz na ulico	da	1
		zunanji bazen do 5 m^2 vodne površine (džakuzi, montažni)	da	2
		zunanji masivni bazen z nad 5 m^2 vodne površine	da	7

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
12	izpusti, onesnaževanje, ki zadeva stavbo	negativni vpliv	hrup, smrad, prah	–10
13	odlična vrednost	pozitivni vpliv	bližina parka, jezera, vodnega ribnika	10

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.3 Garaže

4.3.3.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 171 vrednostnih con.
2. Za vsako vrednostno cono je vrednost za kvadratni meter navedena v vrednostni tabeli za različne **velikosti**. Velikost je izmerjena v skladu s standardom za merjenje površin.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od referenčne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **vrsto garaže** in za navadne garaže z različno **uporabo**.
4. Vrednost garaže (»pomembne stavbe«) vključuje vrednost zemljišča za območje, ki je dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostala površina parcele (večja od površine dvakratnika zemljišča pod stavbo) je vrednotena v skladu z dejansko rabo zemljišča.

4.3.3.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za garaže (model GAR) ***razpon vpliva (–15 % do +10 %)***

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	vrsta stavbe	odprta garažna hiša (dekorativna fasada, nagnjena fasada ali fasada s senčniki)	da	–10
		zaprta garažna hiša (masivni zunanji zidovi ali zidna fasada)	da	0
		podzemna garažna hiša, brez nadgradnje – streha je zemeljska površina	da	0
		podzemna garažna hiša, z nadgradnjo - strop je enak pritličju zgornje stavbne strukture	da	3
2	funkcionalnost	manipulativna površina na eno parkirno mesto (PM)	do 24 m^2 na 1 PM	–5 %
			nad 24 m^2 na 1 PM	0
3	standard inštalacij	prezračevanje	prisilno prezračevanje, klimatsko prezračevanje	4
			pasivno prezračevanje	0
		dvigalo, tekoče stopnice	da	1,5
4	armirana betonska talna plošča podzemne garaže	okrepljena konstrukcija tlaka	da	0,5
		območje brez prometa, zelena površina	da	0
		ogrevani dovoz v garažo ali izvoz na cesto	da	0,5
		nadstrešek nad vhodom	da	0,5

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.4 Lokali

4.3.4.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 269 vrednostnih con.
2. Za vsako vrednostno cono so v vrednostni tabeli navedene vrednosti na kvadratni meter za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom za merjenje površin in starost pa glede na preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju prenov posameznih elementov (streha, fasada, okna in instalacije).
3. Dva faktorja (množitelja), odvisno od točk, se uporabljata za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od referenčne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **vrsto trgovine** ter za restavracije in trgovine za prodajo na drobno; točke so odvisne od **vrste ogrevanja, lege v stavbi, vhoda z ulice in izložbe**.
   - Točke se dodelijo za **razmerje med uporabno površino in neto površino.**
4. Vrednost lokala vključuje vrednost zemljišča za območje, ki je dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostala površina parcele (večja od površine dvakratnika zemljišča pod stavbo) je vrednotena v skladu z dejansko rabo zemljišča.

4.3.4.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za lokale (model PPL) ***Razpon vpliva (–30 % do +50 %)***
od tega vpliv lokacije (–20 % do +30 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merila***	***Priporočeni največji mogoči vpliv (%)***
1	mikrolokacija	razgled iz restavracije, gostilne, bara	izreden razgled v primerjavi z značilnim za vrednostno cono	20
		izpostavljenost	lokalne zanimivosti	10
			dobro izpostavljen, preprosto najdljiv	5
			običajna izpostavljenost	0
			manj izpostavljen, ni ga preprosto najti	–10
		lokalna onesnaženost, ki ni značilna za vrednostno cono (npr. hrup, smrad, prah, tresljaji)	da	–10
2	zaključna dela		visoka kakovost	5
			običajna	0
			nizka kakovost	–5
			brez zaključnih del	–10
3	vzdrževanje		intenzivno	2
			običajno	0
			pomanjkanje vzdrževanja	–2
4	standard inštalacij		visok (npr. optična telekomunikacijska povezava, varnostne inštalacije itd.)	2

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merila*	*Priporočeni največji mogoči vpliv (%)*
			značilen	0
			nizek (npr. brez dostopa do bistvenih inštalacij, kot so kanalizacija, oskrba z vodo itd.)	–5
5	vertikalne povezave	dvigala	da	4
		tekoče stopnice	da	4
		stopnišča	da	0
6	funkcionalnost stavbe	univerzalna zasnova	dostopna invalidom	1
			invalidom prijazna	2
		standard stranišč	visok	2
			značilen	0
			nizek	–5
			jih ni	–10
7	poseben videz stavbe		prestižen	2
			običajen	0
8	vrt/terasa	restavracije, gostilne, bari	da	5
9	parkirišče		veliko, zagotovljeno (npr. dovolj lastnih parkirnih mest)	2
			zadostno ali značilno za vrednostno cono	0
			premajhno, ni značilno za vrednostno cono	–2
10	obdobje uporabe		dolgoročno (več kot 10 let)	2
			se je ravnokar začelo (manj od 2 let)	–2
11	lastniška sestava stavbe		lastniški delež enote nad 75 %	1

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.5 Pisarne

4.3.5.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 155 vrednostnih con.
2. Za vsako vrednostno cono so v vrednostni tabeli navedene vrednosti na kvadratni meter za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom za merjenje površin in starost pa glede na preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju prenov posameznih elementov (streha, fasada, okna in instalacije).
3. Dva faktorja (množitelja), odvisno od točk, se uporabljata za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od referenčne nepremičnine.
   - Točke za **lastnosti:**
     - **Vrsta pisarne**
     - Za **običajne pisarne (vrsta ogrevanja, lega v stavbi)**
     - Za **banke upoštevanje lege v pritličju**
   - Točke za **razmerje med uporabno in neto površino.**
4. Vrednost pisarne vključuje vrednost zemljišča za območje, ki je dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostala površina parcele (večja od površine dvakratnika zemljišča pod stavbo) je vrednotena v skladu z dejansko rabo zemljišča.

4.3.5.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za pisarne (model PPP) ***Razpon vpliva (–30 % do +50 %)***
od tega vpliv lokacije (–26 % do +7 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Priporočeni največji mogoči vpliv (%)***
1	mikrolokacija	v poslovnem okolišu ni značilna za vrednostno cono	da	5
		v industrijskem kompleksu	da	–5
		vrsta stavbe, v kateri je pisarna	poslovna stavba	0
			stanovanjski del stavbe	–2
			industrijska stavba	–10
		lokalna onesnaženost, ki ni značilna za vrednostno cono (npr. hrup, smrad, prah, tresljaji)	da	–10
2	funkcionalnost stavbe	univerzalna zasnova	dostopna invalidom	1
			invalidom prijazna	2
		standard stranišč	visok	2
			značilen	0
			nizek	–5
			jih ni ali niso dostopna	–10
3	varnost in kakovost življenja		nezdravi gradbeni materiali	–2
4	zaključna dela		visoka kakovost	5

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Priporočeni največji mogoči vpliv (%)*
			običajna	0
			nizka kakovost	–5
			brez zaključnih del	–10
5	vzdrževanje		intenzivno	2
			običajno	0
			pomanjkanje vzdrževanja	–2
6	standard inštalacij		visok (npr. optična telekomunikacijska povezava, varnostne inštalacije itd.)	2
			značilen	0
			nizek (npr. brez dostopa do bistvenih inštalacij, kot so kanalizacija, oskrba z vodo itd.)	–5
7	napredni energetsko varčni sistemi		da	4
8	vertikalne povezave	dvigala, če je ustrezno	zadostne	0
			nezadostne	–2
9	poseben videz stavbe		prestižen	2
			običajen	0
10	oddaljenost od restavracij in pošte		hoja ≤ 250 m	2
			250 < hoja ≤ 500 m	1
			500 < hoja ≤ 1000 m	0
			hoja > 1000 m	–1
11	parkirišče		veliko, zagotovljeno (npr. dovolj lastnih parkirnih mest)	2
			zadostno ali značilno za vrednostno cono	0
			premajhno, ni značilno za vrednostno cono	–2
12	lastniška sestava stavbe		lastniški delež enote nad 75 %	1

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.6 Industrija

4.3.6.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 269 vrednostnih con.
2. Za vsako vrednostno cono so v vrednostni tabeli navedene vrednosti na kvadratni meter za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom za merjenje površin in starost pa glede na preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju prenov posameznih elementov (streha, fasada, okna in instalacije).
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke za lastnosti:
     - **Vrsta industrijskih zgradb**
     - Za **običajne industrijske zgradbe (vrsta gradbenega materiala)**
     - Za **industrijske stavbe (višina stropa, razdalja med stebri, vrsta ogrevanja, izolacija in več drugih faktorjev)**
     - Za **pomožne stavbe (vrsta gradbenega materiala).**
4. Vrednost pripadajočega zemljišča (dvakratnik površine zemljišča pod stavbo) je izražena v vrednosti na kvadratni meter za različne intervale velikosti zemljišča (1–1000 m^2 in 1001 m^2–). Za večja območja (od pripadajočega dela zemljišča) se vrednost oceni v skladu z dejansko rabo zemljišča.

4.3.6.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za industrijo (model IND) ***Razpon vpliva (–3 % do +21 %)***
od tega vpliv lokacije (–3 % do +3 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	vrsta stavbe	industrijski objekt brez pisarniškega prizidka	da	0
		industrijski objekt z notranjim pisarniškim delom	da	individualno vrednotenje
		industrijski objekt z notranjim pisarniškim delom, laboratorijem, trgovino za prodajo na veliko ali izložbami	da	individualno vrednotenje
2	višina nadstropja	visoko regalno skladišče	da	4
3	standard inštalacij	centralni nadzorni sistem in samodejni regulacijski sistem	da	3
		industrijska dvigala, dvigala	da	2
		sončni zbiralniki za oskrbo z dodatno električno energijo	da	1
4	bližina prometnih povezav	neposreden dostop do bližnjega priključka na glavno cesto	da	3
		dober dostop, priključek na glavno cesto v razdalji do 10 km	da	0
		slab dostop, priključek na glavno cesto v razdalji nad 10 km	da	–3

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
5	kakovost manipulativne površine	armirana betonska talna plošča, visoka zmogljivost obremenitve terena	da	4
		neprepustni sloj zemljišča za zaščito podtalnice	da	2
		protihrupna zaščita okoli lokacije	da	1
		zunanja razsvetljava, hidrant, lovilec olja	da	1
		industrijski tir v lasti	da	individualno vrednotenje

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.7 Težka industrija

4.3.7.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Ena vrednostna cona za lokacijo.
2. Vrednosti na kvadratni meter so navedene v vrednostni tabeli za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom za merjenje površin in starost pa v skladu s preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju rekonstrukcij.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **vrsto stavbe** in **gradbeni material**.
4. Vrednost pripadajočega zemljišča (dvakratnik površine zemljišča pod stavbo) je izražena v vrednosti na kvadratni meter za različne intervale velikosti zemljišča (1–1000 m^2 in 1001 m^2–). Za večja območja (od pripadajočega dela zemljišča) se vrednost oceni v skladu z dejansko rabo zemljišča.

4.3.7.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za težko industrijo (model INP) ***Razpon vpliva (–3 % do +29 %)***
od tega vpliv lokacije (–3 % do +3 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	vrsta stavbe	industrijski objekt brez pisarniškega prizidka	da	0
		industrijski objekt z notranjim pisarniškim delom	da	Individualno vrednotenje
		industrijski objekt z notranjim pisarniškim delom, laboratorijem, trgovino za prodajo na veliko ali izložbami	da	Individualno vrednotenje
		stavba z visoko odpornostjo proti tresljajem in potresom	da	10
2	standard inštalacij	centralni nadzorni sistem in samodejni regulacijski sistem	da	3
		industrijska dvigala, dvigala	da	2
		sončni zbiralniki za oskrbo z dodatno električno energijo	da	1
3	bližina prometnih povezav	neposreden dostop do bližnjega priključka na glavno cesto	da	3
		dober dostop, priključek na glavno cesto v razdalji do 10 km	da	0
		slab dostop, priključek na glavno cesto v razdalji nad 10 km	da	–3

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
4	kakovost manipulativne površine	armirana betonska talna plošča, visoka zmogljivost obremenitve terena	da	4
		neprepustni sloj zemljišča za zaščito podtalnice	da	2
		protihrupna zaščita okoli lokacije	da	1
		zunanja razsvetljava, hidrant, lovilec olja	da	1
		industrijski tir	da	individualno vrednotenje

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.8 Zidanice

4.3.8.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Ena vrednostna cona za lokacijo.
2. Za vsako vrednostno cono so vrednosti na kvadratni meter navedene v vrednostni tabeli za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom in starost v skladu s preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju rekonstrukcije.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke za elektriko in različne gradbene materiale
4. Vrednost zidanice ne vključuje vrednosti zemljišča. Zemljišče je vrednoteno ločeno, običajno kot pozidano zemljišče ali kot kmetijsko zemljišče.

4.3.8.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za zidanice (model PKZ) ***Razpon vpliva (–7 % do +25 %)***

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	vzdrževanje		preventivno, intenzivno	2
			običajno	0
			slabo (vlaga, škoda)	–2
2	standard zaključnih del	tlaki	les, parket, granit, marmor, kakovostna keramika	1
		stene, stropi	nedokončani	–3
		okna	leseni elementi, plastificirani aluminij, dvojno steklo; K≤ 1,0	2
		vrata	lesena, masivna	0,5
		elementi senčenja (na severni strani ni nujno)	rolete, žaluzije, senčila	0,5
		ognjišče	izdelano iz opeke ali kamna, skupaj z dimnikom	2,5
3	standard inštalacij	oskrba z ogrevanjem	elektrika, plin	0
			premog, olje	–1
		sistem ogrevanja	daljnovod, lastno centralno ogrevanje	1
		pasivni elementi	toplotne črpalke, fotovoltaika, solarni sistemi	3
		posamezne klimatske naprave	deljeni sistem, centralna klimatska naprava	1,5
		prezračevanje	prisilno prezračevanje in toplotni izmenjevalec	1
			prisilno prezračevanje	0,5
			pasivno prezračevanje	–1
4	energetski prihranki	toplotna črpalka	najmanj dva sistema od treh (25 % vložene energije)	2
		prejemnik sončne energije		

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
		rekuperator (toplotni izmenjevalnik)		
		izbira ogrevalnega sistema (plin, elektrika, talno gretje)	vsi 3 sistemi	2
			najmanj 2 od 3	1
			samo en sistem	0
5	trajnost	toplotna izolacija nad 20 cm (streha, okvir konstrukcije, talna)	da	2
6	osebna varnost	varnostni sistem z nadzorom (alarm, video/interkom)	da	0,5
7	izolirana vinska klet	dodatna toplotna izolacija	da	2
8	vinska klet s standardnimi inštalacijami	posamezne klimatske naprave	deljeni sistem, centralna klimatska naprava	1,5

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.9 Kmetijski objekti

4.3.9.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Ena vrednostna cona za lokacijo.
2. Za vsako vrednostno cono so vrednosti na kvadratni meter navedene v vrednostni tabeli za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom in starost v skladu s preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju rekonstrukcije.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **elektriko, vodo in gradbeni material**.
4. Vrednost kmetijskih stavb ne vključuje vrednosti zemljišča. Zemljišče je vrednoteno ločeno, običajno kot pozidano zemljišče ali kot kmetijsko zemljišče.

4.3.9.2 Dodatne pomembne spremenljivke

K modelom za industrijske objekte je treba dodati tudi spodaj navedene postavke.

Seznam spremenljivk za kmetijske objekte (model PKO) ***Razpon vpliva (0 % do +3,5 %)***

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	izolirana vinska klet ali klet za sadje	dodatna toplotna izolacija	da	2
2	vinska klet ali klet za sadje s standardnimi inštalacijami	posamezne klimatske naprave	deljeni sistem, centralna klimatska naprava	1,5

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.10 Javne zgradbe

4.3.10.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 91 vrednostnih con.
2. Za vsako vrednostno cono so v vrednostni tabeli navedene vrednosti na kvadratni meter za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom za merjenje površin in starost pa glede na preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju prenov posameznih elementov (streha, fasada, okna in instalacije).
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **vrsto stavbe, vrsto ogrevanja, elektriko, vodo in izpuste**.
4. Vrednost pripadajočega zemljišča (dvakratnik površine zemljišča pod stavbo) je izražena v vrednosti na kvadratni meter za različne intervale velikosti zemljišča (1–500 m^2 in 501 m^2–). Za večja območja (od pripadajočega dela zemljišča) se vrednost oceni v skladu z dejansko rabo zemljišča.

4.3.10.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam za preverjanje javnih stavb (model PNJ)
Ni seznama spremenljivk.

Smernice
V ta model za množično vrednotenje so vključene dokaj različne stavbe. V večini primerov ga je treba nadgraditi z individualnim ocenjevanjem vrednosti (po stroškovni metodi ali po stroškovni metodi nadomestitvene amortizirane vrednosti, kadar izjemoma ni na voljo podatkov na trgu).

4.3.11 Druge stavbe

4.3.11.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Ena vrednostna cona za lokacijo.
2. Za vsako vrednostno cono so vrednosti na kvadratni meter navedene v vrednostni tabeli za različne **velikosti in starosti**. Velikost se meri v skladu s standardom in starost v skladu s preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju rekonstrukcije.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od referenčne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **vrsto stavbe, elektriko, vodo in gradbeni material**.
4. Vrednost drugih stavb vključuje vrednost zemljišča. Dodatna površina je vrednotena v skladu z dejansko rabo.

4.3.11.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam za preverjanje drugih stavb (model PND)
Ni seznama spremenljivk.

Smernice
V ta model za množično vrednotenje so vključene dokaj različne stavbe. V večini primerov ga je treba nadgraditi z individualnim ocenjevanjem vrednosti (po stroškovni metodi ali po stroškovni metodi nadomestitvene amortizirane vrednosti, kadar izjemoma ni na voljo podatkov na trgu).

4.3.12 Zemljišče za gradnjo stavb

4.3.12.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 380 vrednostnih con. Znižanje zaradi **bližine cest, železnice in električnih kablov** se izvede s faktorjem (množiteljem).
2. Za vsako vrednostno cono je vrednost na kvadratni meter površine zemljišča navedena za različne intervale velikosti zemljišča (1–2400 m^2 in 2400 m^2–).
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od referenčne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo glede na **namensko rabo**.
4. Vrednost velja za zemljišče.

4.3.12.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za zemljišče za gradnjo (model ZGS) ***Razpon vpliva (–75 % do +58 %)***
od tega vpliv lokacije (–75 % do +58 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Priporočeni največji mogoči vpliv (%)***
1	dopustna gradnja	stanovanjska	stanovanjske stavbe	0
			počitniške hišice	0
		poslovna	poslovno območje	0
			mešanica poslovnih in stanovanjskih stavb	0
			mešanica poslovnih in industrijskih stavb	–20
		industrijska	industrijsko območje	0
			mešanica industrijskih in stanovanjskih stavb	0
			mešanica industrijskih in poslovnih stavb	0
			območja za posebne industrijske namene	20
2	potencial izrabe zemljišča	dovoljena stopnja pozidave = največje dovoljeno razmerje med bruto površino stavbe in površino zemljišča	$0{,}4 \leq FSI \leq 1{,}2$	0
			na vsak % nad 1,2	0,3
			na vsak % pod 0,4	–1
		dopustno razmerje pokrivanja stavbe = največja mogoča dopustna pozidana površina parcele/površina parcele	na vsak % pod 0,2	–2
3	pravica graditi		parcela ali skupina sosednjih parcel z istim lastništvom ne izpolnjuje minimalnih pogojev za stavbo ali stavbe v skladu z lokalnimi prostorskimi predpisi (npr. minimalna velikost, dostop itd.)	–20
4	oblika	parcela ali skupina sosednjih	primerna oblika za gradnjo	0

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Priporočeni največji mogoči vpliv (%)*
		parcel z istim lastništvom izpolnjuje pogoje	ne preveč primerna oblika za gradnjo	–20
5	prometna infrastruktura	priključek na javne ceste	običajno	0
			manj zadovoljivo	–2
		razdalja do avtocestnega priključka za industrijske parcele	≤ 10 km	2
			> 10 km	0
		razdalja do priključka na železnico za industrijske parcele	d ≤ 1 km	5
			1 km < d ≤ 10 km	2
			d > 10 km	0
6	komunalna infrastruktura	elektrika, voda, kanalizacija, plin, ogrevanje, telekomunikacije itd.	boljši dostop, kot je značilno za vrednostno cono	5
			značilno za vrednostno cono	0
			slabše, kot je značilno za vrednostno cono	–5
7	življenjsko okolje	priljubljenost soseske	večja, kot je značilno za vrednostno cono	20
			značilno za vrednostno cono	0
			manjša, kot je značilno za vrednostno cono	–20
		oddaljenost od zelenih površin, športnih objektov, igrišč	hoja ≤ 250 m	2
			250 < hoja ≤ 500 m	1
			500 < hoja ≤ 1000 m	0
			hoja > 1000 m	–1
		oddaljenost od šol, otroških vrtcev, zdravstvenih domov	hoja ≤ 250 m	2
			250 < hoja ≤ 500 m	1
			500 < hoja ≤ 1000 m	0
			hoja > 1000 m	–1
		javni prevoz	hoja > 1000 m	–1
8	mikrolokacija	razgled	izreden razgled v primerjavi z značilnim za vrednostno cono	20
		mikroklima (izolacija, veter, vlaga itd.)	ugodnejša, kot je značilno za vrednostno cono	2
			značilno za vrednostno cono	0
			manj ugodna, kot je značilno za vrednostno cono	–2
		lokalna onesnaženost, ki ni značilna za vrednostno cono (npr. hrup, smrad, prah, tresljaji)	stanovanjska	–10
			poslovna	–10
			industrijska	–2

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Priporočeni največji mogoči vpliv (%)*
		nagnjenost, konfiguracija terena	raven ali rahlo nagnjen	0
			strm, manj ugoden teren za gradnjo	–10
		geometrične lastnosti	ugodnejše, kot je značilno za vrednostno cono	2
			značilno za vrednostno cono	0
			manj ugodne, kot je značilno za vrednostno cono	–2
9	voda	poplave	parcela na poplavnem območju, ki ni značilno za večino parcel v posamezni vrednostni coni	–5
			parcela na poplavnem območju, značilnem za preostalo vrednostno cono	0
			parcela ni na poplavnem območju, značilnem za preostalo vrednostno cono	5
		nivo podtalnice	stalen	0
			izredno nihajoč	–2
10	zavarovana območja	zavarovano območje s pitno vodo	da	–10
		zavarovano območje narave	da	–50
		zavarovano območje kulturne dediščine	da	0

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.13 Pozidana zemljišča

4.3.13.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 380 vrednostnih con.
2. Za vsako vrednostno cono je določena vrednost kvadratnega metra pozidanega zemljišča.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od referenčne nepremičnine.
4. Vrednost velja za zemljišče.

4.3.13.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za pozidana zemljišča (model PSZ) ***Razpon vpliva (–65 % do +57 %)***
od tega vpliv lokacije (-65 % do 52 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Priporočeni največji mogoči vpliv (%)***
1	uporaba na kraju samem	stanovanjsko, upravno in poslovno območje	da	0
		zelene površine, turizem, šport	da	0
		industrijska območja	da	0
		podeželska območja	da	–30
		prometna infrastruktura	da	–30
		zemljišče za električne vode	da	–65
		zavarovano območje virov in ljudi	da	–65
		mineralni viri	da	–65
2	prometna infrastruktura	priključek na javne ceste	običajno	0
			manj zadovoljivo	–2
		razdalja do avtocestnega priključka za industrijske parcele	≤ 10 km	2
			> 10 km	0
		razdalja do priključka na železnico za industrijske parcele	d ≤ 1 km	5
			1 km < d ≤ 10 km	2
			d > 10 km	0
3	komunalna infrastruktura in urbana oprema	pločniki, razsvetljava, smeti, odplake itd.	boljša, kot je značilno za vrednostno cono	5
			značilno za vrednostno cono	0
			slabša, kot je značilno za vrednostno cono	–5
4	življenjsko okolje	priljubljenost soseske	boljša, kot je značilno za vrednostno cono	20
			značilno za vrednostno cono	0
			slabša, kot je značilno za vrednostno cono	–20

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Priporočeni največji mogoči vpliv (%)*
5	mikrolokacija	razgled	izreden razgled v primerjavi z značilnim za vrednostno cono	20
		mikroklima (izolacija, veter, vlaga itd.)	ugodnejša, kot je značilno za vrednostno cono	2
			značilno za vrednostno cono	0
			manj ugodna, kot je značilno za vrednostno cono	–2
		lokalna onesnaženost, ki ni značilna za vrednostno cono (npr. hrup, smrad, prah, tresljaji)	stanovanjska	–10
			poslovna	–10
			industrijska	–2
		nagnjenost, konfiguracija terena	raven ali rahlo nagnjen	0
			strm, manj ugoden teren	–10
6	voda	poplave	parcela na poplavnem območju, ki ni značilno za preostalo vrednostno cono	–5
			parcela na poplavnem območju, značilnem za preostalo vrednostno cono	0
			parcela ni na poplavnem območju, značilnem za preostalo vrednostno cono	5

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.14 Kmetijska zemljišča

4.3.14.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 59 vrednostnih con.
2. Vrednost kmetijskega zemljišča je izražena v vrednosti na kvadratni meter zemljišča.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo boniteti zemljišča.

4.3.14.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za kmetijsko zemljišče (model KME) ***Razpon vpliva (–80 % do +30 %)***
od tega vpliv lokacije (–15 % do +15 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	velikost in oblika	pravokotno in/ali veliko	velikost nad 1 ha, kvadratno ali pravokotno	+15
		povprečno	500 m^2–1 ha, dolgo in ozko	0
		nepravilna oblika in/ali majhno	manjše od 500 m^2, nenavadnih oblik	–15
2	dostopnost	dobra	dobre ceste brez glavnega prometa, uporaba vseh strojev	+15
		običajna	vsi stroji	0
		slaba	slabe ceste, posebni stroji	–15
3	vrsta rabe	njiva		0
		travnik		do –25
		pašnik		–25 do –50
		praha		–25 do –50

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

Smernice

Za vrednotenje trajnih nasadov se uporablja pristop dveh korakov. Najprej se zemljišče vrednoti kot zgolj kmetijsko zemljišče po modelu za kmetijsko zemljišče. V drugem koraku se vrednoti naložba v trajni nasad (sadovnjak ali vinograd) na podlagi stroškovne metode nadomestitvene vrednosti.

Vrednost različnih trajnih nasadov je navedena v spodnji preglednici.

Ločeno so navedeni letni investicijski stroški za vzgojo trajnega nasada v naložbenem obdobju. Če je trajni nasad že v obdobju svoje običajne rodnosti, je upoštevana ustrezna zmanjšana vrednost naložbe do leta odkupa. Temu je dodan nedoseženi letni prihodek za preostala leta od leta odkupa do konca rodne dobe.

Jablane

	Število dreves: 3000		Število dreves: 4000	
Starost	**Na hektar**	**Na drevo**	**Na hektar**	**Na drevo**
1	37.840	12,61	55326	13,83
2	35.957	11,99	52862	13,22
3	33.731	11,24	49173	12,29
4	31.505	10,50	45485	11,37
5	29.279	9,76	41796	10,45
6	27.054	9,02	38108	9,53
7	24.828	8,28	34420	8,60
8	22.602	7,53	30731	7,68
9	20.376	6,79	27043	6,76
10	18.150	6,05	23354	5,84
11	15.924	5,31	19666	4,92
12	13.698	4,57	15978	3,99
13	11.472	3,82	12289	3,07
14	9.247	3,08	8601	2,15
15	7.021	2,34	4912	1,23
16	4.795	1,60	1224	0,31
17	2.569	0,86	1224	0,31
18 in več	343	0,11	1224	0,31

Vir: katalog kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Hruške

	Število dreves: 3000		Število dreves: 4500	
Starost	**Na hektar**	**Na drevo**	**Na hektar**	**Na drevo**
1	90063	30,02	108371	24,08
2	88102	29,37	105550	23,46
3	82804	27,60	98326	21,85
4	77507	25,84	91101	20,24
5	72209	24,07	83876	18,64
6	66911	22,30	76651	17,03
7	61613	20,54	69427	15,43
8	56315	18,77	62202	13,82
9	51017	17,01	54977	12,22
10	45720	15,24	47752	10,61
11	40422	13,47	40528	9,01
12	35124	11,71	33303	7,40
13	29826	9,94	26078	5,80
14	24528	8,18	18853	4,19
15	19230	6,41	11629	2,58
16	13933	4,64	4404	0,98
17	8635	2,88	4404	0,98
18 in več	3337	1,11	4404	0,98

Vir: katalog kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Breskve

	Število dreves: 1250	
Starost	**Na hektar**	**Na drevo**
1	158858	127,09
2	163261	130,61
3	166666	133,33
4	58005	46,40
5	51298	41,04
6	44592	35,67
7	37885	30,31
8	31179	24,94
9	24472	19,58
10	17766	14,21
11	11059	8,85
12 in več	4353	3,48

Vir: katalog kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Češnje

	Število dreves: 1000	
Starost	**Na hektar**	**Na drevo**
1	164239	164,24
2	167654	167,65
3	171583	171,58
4	169843	169,84
5	158404	158,40
6	146965	146,97
7	135527	135,53
8	124088	124,09
9	112649	112,65
10	101210	101,21
11	89771	89,77
12	78332	78,33
13	66893	66,89
14	55454	55,45
15	44016	44,02
16	32577	32,58
17	21138	21,14
18 in več	9699	9,70

Vir: katalog kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Oljke

	Število dreves: 333	
Starost	**Na hektar**	**Na drevo**
1	81828	245,73
2	83802	251,66
3	85391	256,43
4	86881	260,90
5	88299	265,16
6	89950	270,12
7	90984	273,23
8	89991	270,24
9	86491	259,73
10	82992	249,22
11	79492	238,72
12	75993	228,21
13	72494	217,70
14	68994	207,19
15	65495	196,68
16	61996	186,17
17	58496	175,66
18	54997	165,16
19	51497	154,65
20	47998	144,14
21	44499	133,63
22	40999	123,12
23	37500	112,61
24	34000	102,10
25	30501	91,59
26	27002	81,09
27	23502	70,58
28	20003	60,07
29	16504	49,56
30	13004	39,05
31	9505	28,54
32	6005	18,03
33 in več	2506	7,53

Vir: katalog kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Vinogradi

	Zahod Slovenije		Severovzhod Slovenije	
	Število trt: 5000		Število trt: 4350	
Starost	**Na hektar**	**Na trto**	**Na hektar**	**Na trto**
1	165293	33,06	99064	22,77
2	181503	36,30	101977	23,44
3	185431	37,09	105098	24,16
4	147897	29,58	67403	15,49
5	142368	28,47	64855	14,91
6	136839	27,37	62307	14,32
7	131309	26,26	59759	13,74
8	125780	25,16	57210	13,15
9	120251	24,05	54662	12,57
10	114722	22,94	52114	11,98
11	109193	21,84	49566	11,39
12	103664	20,73	47018	10,81
13	98135	19,63	44470	10,22
14	92605	18,52	41922	9,64
15	87076	17,42	39374	9,05
16	81547	16,31	36826	8,47
17	76018	15,20	34277	7,88
18	70489	14,10	31729	7,29
19	64960	12,99	29181	6,71
20	59430	11,89	26633	6,12
21	53901	10,78	24085	5,54
22	48372	9,67	21537	4,95
23	42843	8,57	18989	4,37
24	37314	7,46	16441	3,78
25	31785	6,36	13893	3,19
26	26256	5,25	11344	2,61
27	20726	4,15	8796	2,02
28	15197	3,04	6248	1,44
29	9668	1,93	3700	0,85
30 in več	4139	0,83	1152	0,26

Vir: katalog kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Za dodatne značilnosti, kot so namakanje in ribniki, je treba uporabiti stroškovno metodo nadomestitvene vrednosti. Podatki so na voljo v zbirki podatkov Ministrstva za kmetijstvo.

Razvoj smernic

Tukaj je razložena metodologija za izračun odškodnine za trajne nasade na primeru breskev z gostoto zasaditve 1250 dreves/ha.

1250 Starost	Izračunavanje plačila za stroške sajenja	Plačilo za izgubo dohodka	Skupna odškodnina na hektar	Skupna odškodnina na drevo
1	13373		158858	127,09
2	17776		163261	130,61
3	21181		166666	133,33
4	18827,56	39177	58005	46,40
5	16474,11	34824	51298	41,04
6	14120,67	30471	44592	35,67
7	11767,22	26118	37885	30,31
8	9413,778	21765	31179	24,94
9	7060,333	17412	24472	19,58
10	4706,889	13059	17766	14,21
11	2353,444	8706	11059	8,85
12 in več	0	4353	4353	3,48

Izračunavanje plačila za stroške sajenja:
Vir, ki je bil uporabljen, je katalog kalkulacij za leto 2011, str. 208. Uporabili smo primer za nasad na ravni površini. Stroški za prvo leto so seštevek priprave tal (6 272 €) ter zasaditve in vzdrževanja v prvem letu (7 101 €). Stroški v drugem letu so stroški prvega leta (13 373 €) plus vzdrževanje v drugem letu (4 403 €) in stroški tretjega leta so stroški za prejšnji leti (17 776 €) plus stroški v tretjem letu, zmanjšani za vrednost proizvedenih breskev (3 405 €). V naslednjih letih je skupna naložbena vrednost
(21 181 €) zmanjšana za letno amortizacijo, izračunano z linearnim modelom amortizacije
(21 181 €/12 let).

Izračunavanje plačila izgube dohodka
Izračun izgube dohodka temelji na katalogu kalkulacij za leto 2011, str. 103. Za izračun smo uporabili srednjo intenzivnost proizvodnje, kot je predlagana v katalogu (20 t/ha). Če podatki, ki so na voljo, poročajo o drugačni intenzivnosti, je mogoče izračun ustrezno prilagoditi ob uporabi istega algoritma.

Letna izguba dohodka se izračuna po formuli:
dohodek = prispevek za kritje (6 394 €) – letna amortizacija za stroje (2–4 ha trajnih kmetijskih nasadov – str. 246) (1 084 €) – splošni stroški (2–4 ha trajnih kmetijskih nasadov – str. 247) (975 €) = 4 353 €
Letni dohodek je pomnožen s številom preostalih let do konca ekonomsko opravičljive povprečne proizvodne dobe. Pri breskvah je to največ 12 let.

4.3.15 Gozd

4.3.15.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 8 vrednostnih con z vrednostnimi ravnmi tržnih cen gozdov (tržna raziskava).
2. Vrednost gozda je izražena v vrednosti na kvadratni meter zemljišča, vključno z zemljiščem in stoječimi drevesi.
3. Štirje faktorji (množitelji), odvisno od točk, se uporabljajo za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **velikost gozda**.
   - Točke se dodelijo za **odprtost gozda** (gozdne ceste, drče).
   - Točke se dodelijo za **boniteto zemljišča**.
   - Točke se dodelijo za **rastiščni koeficient**.

4.3.15.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za gozdna zemljišča (model GOZ) ***Razpon vpliva (–30 % do +70 %)***

				Vrednostna raven							
Razvojna faza	Ohranjenost naravne sestave	Zaloga lesa skupaj (m^3)	Možni posek na leto (m^3/ha)	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
odrasel gozd	ohranjen	200–400	0–2		0,90	1,20		0,90	1,10		
			2–4		0,70	1,20	0,90		1,30		
			4 +			0,80	1,10	1,60	1,30		
		400 +	0–2		1,20	1,10	1,30				
			2–4				1,30	1,40	1,60		
			4 +					1,10	1,20		
	spremenjen	0–200	0–2				0,90			0,70	
			2–4				0,95				
		200–400	0–2		1,15	1,10	1,10	1,20	1,20		
			2–4			1,05		1,30	1,10		
			4 +			1,15	1,15	1,40	1,10		
		400 +	0–2		1,10	1,25	1,40				
			2–4			1,40	1,30	1,65	0,90		
			4 +			1,60		0,95	0,95		
sestoj v obnavljanju	ohranjen	0–200	0–2		1,10	1,10	1,30		1,50		
			2–4								
			4 +				0,80				
		200–400	0–2			1,20	1,10		1,10		
			2–4			0,90	0,80				
			4 +			1,30	1,20				
	spremenjen	0–200	0–2			0,80	1,05		0,80		
			2-4			0,80	0,80		1,20		
			4 +			0,90		0,80			
		200–400	0–2			1,20			1,10		
			2–4			0,90	1,15		1,15		
			4 +			1,50	1,20	1,20	1,25		
		400 +	4 +			1,15	0,90	1,00			
drugo	ohranjen	0–200	0–2		1,15	1,10	1,10		1,10	1,10	1,10
			2–4		0,70		0,90		1,20		
		200–400	0–2		1,10	1,10		1,60	1,10	1,10	0,80
			2–4		1,15	1,10	1,30				
			4 +		1,20	1,30	1,05				
		400 +	2–4				0,90				
			4 +			1,10	1,10				
	spremenjen	0–200	0–2		1,05	1,10	1,10		0,90		
			2–4				1,15				
			4 +				1,35				
		200–400	0–2		0,90	1,15	1,20	1,30	0,90		
			2–4			1,15		1,70	1,20		
			4 +			1,20	1,20		1,20		
		400 +	0–2				1,10				
			2–4								
			4 +			1,20	0,90	1,20			

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.
Viri podatkov za dodatne spremenljivke so gozdnogospodarski načrti in ortofoto posnetki.

Smernice
Pregled podatkov o prodaji gozda v letih 2012 in 2013 je pokazal, da cena nekaterih gozdov presega razmerje med prodajno ceno in vrednostjo po modelu za množično vrednotenje gozda za 50 odstotkov ali več. Analiza gozdov z zgornjo povprečno prodajno ceno je ob uporabi ortofoto posnetkov pokazala, da so bili to večinoma gozdovi, ki mejijo na kmetijsko zemljišče ali naselje. Ocenjujemo, da je povprečna prodajna cena takih gozdov 80 % višja od cene po modelu za množično vrednotenje. Izvajalci vrednotenj se morajo zavedati, da možnost spremenjene rabe lahko vpliva na vrednost zaradi spremembe iz gozdnega zemljišča v kmetijsko ali zemljišče za gradnjo.

4.3.16 Druga zemljišča

4.3.16.1 Osnovni model za množično vrednotenje

1. Za oceno vpliva **lokacije** je uporabljenih 380 vrednostnih con.
2. Vrednost drugega zemljišča je izražena v vrednosti na kvadratni meter zemljišča.
3. En faktor (množitelj), odvisno od točk, se uporablja za prilagajanje vrednosti, če se nepremičnina razlikuje od povprečne nepremičnine.
   - Točke se dodelijo za **vrsto zemljišča.**

4.3.16.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za druga zemljišča (model ZDR)
Ni seznama spremenljivk.

Smernice
Ta model je primeren za ocenjevanje vrednosti drugih vrst zemljišč.

4.3.17 Elektrarne

4.3.17.1 Osnovni model za množično vrednotenje

Elektrarne so ocenjene na podlagi načina, zasnovanega na donosih.

4.3.17.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za elektrarne (model PNE)
Ni seznama spremenljivk.

Smernice
Te nepremičnine naj se še naprej ocenjujejo na podlagi načina, zasnovanega na donosih, z obstoječim modelom za množično vrednotenje.

4.3.18 Rudniki

4.3.18.1 Osnovni model za množično vrednotenje

Rudniki so ocenjeni na podlagi načina, zasnovanega na donosih.

4.3.18.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za rudnike (model PNM) ***Razpon vpliva (–12 % do +12 %)***
od tega vpliv lokacije (–5 % do +5 %)

Postavka	***Faktor***	***Podfaktor***	***Merilo***	***Vpliv (%)***
1	rehabilitacija fundusa	hkrati s pogodbo	da	5
		ob koncu koncesije	da	–5
2	kakovost izkoriščene mineralne surovine	potrdilo/spričevalo	da	2
		brez potrdila	da	–2
3	možnost prevoza	območje izkoriščanja mineralnih surovin blizu železnice in ceste, lahek dostop	da	5
		območje pridobivanja mineralnih surovin blizu ali železnice ali ceste, lahek dostop	da	0
		slaba prometna povezava, slab dostop	da	–5

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

4.3.19 Pristanišča

4.3.19.1 Osnovni model za množično vrednotenje

Pristanišča in marine so ocenjene na podlagi načina, zasnovanega na donosih.

4.3.19.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za pristanišča (model PNP)
Ni seznama spremenljivk.

Smernice
Te nepremičnine naj se še naprej ocenjujejo na podlagi načina, zasnovanega na donosih, z obstoječim modelom za množično vrednotenje.

4.3.20 Bencinske črpalke

4.3.20.1 Osnovni model za množično vrednotenje
Ta vrsta nepremičnin je ocenjena na podlagi načina, zasnovanega na donosih.

4.3.20.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za bencinske črpalke (model PNB) ***Razpon vpliva (0 % do +7 %)***

Postavka	*Faktor*	*Podfaktor*	*Merilo*	*Vpliv (%)*
1	pomožni objekti in naprave	avtopralnica	da	3
2	funkcionalno zemljišče	pripadajoča parkirna cona za tovornjake	da	4

Viri za spremenljivke in faktorji izhajajo iz izkušenj pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in sodnih cenilcev pri tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Upoštevana je najboljša praksa.

Smernice
Poslovni del bencinske črpalke (npr. gostinski del, trgovina) je treba oceniti z ustreznim modelom za množično vrednotenje. Ocenjen bi moral biti ločeno. Nadstrešek nad bencinsko črpalko je treba vrednotiti ločeno le, če se pri izračunu vrednosti ne uporablja model množičnega vrednotenja (model PNB).

4.3.21 Druge posebne nepremičnine

4.3.21.1 Osnovni model za množično vrednotenje

Te vrste nepremičnine se ocenjuje po nabavnovrednostnem načinu. Vrednost zemljišča je vključena v model vrednotenja drugih posebnih nepremičnin (model PPN).

4.3.21.2 Dodatne pomembne spremenljivke

Seznam spremenljivk za posebne nepremičnine (model PPN)
Ni seznama spremenljivk.

Smernice
Vrednost tovrstnih nepremičnin (model PPN) je treba primarno oceniti na podlagi načina, zasnovanega na donosih.

4.4 DELNA RAZLASTITEV NEPREMIČNINE

Če je del nepremičnine razlaščen, je to večinoma del zemljišča. Vprašanje je, ali se lahko uporabijo modeli za množično vrednotenje, 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.

Kako uporabiti modele za množično vrednotenje za oceno mejne tržne vrednosti zemljišča (vrednost dodatnega kvadratnega metra površine), bo obravnavano v nalogi 4. V nalogi 4 so bili oblikovani tudi novi modeli za oceno te vrednosti.

5 NALOGA 3

5.1 CILJI

Oblikovanje meril in korekcijskih faktorjev za oceno obremenitve na nepremičnini je odvisno od lastninskih pravic, vrste nepremičnine in vrste infrastrukture.

5.2 PRIČAKOVANI REZULTATI

Rezultat naloge so smernice za oceno obremenitve na nepremičnini, odvisno od vrste nepremičnine in vrste infrastrukture.
Različne vrste infrastrukturnih objektov in naprav ali njihovi deli, zgrajeni na nepremičnini, lahko povzročijo različne vrste obremenitev. Zato je treba določiti smernice za oceno bremena na vrsti nepremične (po skupinah nepremičnin) za večino infrastrukturnih objektov in naprav ((a) ceste, železnice, kolesarske poti, pločniki itd., (b) električni vodi itd., (c) podzemne cevi ali kabli). Korekcijski faktorji za znižano vrednost nepremičnine ali njenega dela se določijo odvisno od obremenitve glede na vrsto nepremičnine in glede na vrsto infrastrukturnega objekta. Rezultat je 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^2 površine zemljišča).

5.3 RAZLASTITEV CELOTNE NEPREMIČNINE

Pri razlastitvi celotne nepremičnine je treba plačati odškodnino za zmanjšanje tržne vrednosti in drugo gospodarsko škodo, ki jo povzroči prisilni odkup.
V tem primeru se lahko uporabi osnovni model za množično vrednotenje z upoštevanjem dodatnih spremenljivk (iz naloge 2), da se oceni izguba tržne vrednosti in odškodnina za to.
Usmeritve za oceno poslovne škode in metoda za oceno stroškov selitve sta predmet nalog 5 in 6.

5.4 DELNA RAZLASTITEV NEPREMIČNINE

Pri razlastitvi dela nepremičnine je treba plačati odškodnino za zmanjšanje tržne vrednosti in drugo gospodarsko škodo, ki jo povzroči prisilni odkup.
Začasna škoda lahko nastane med gradbenimi deli, vendar pa bomo o oceni te škode razpravljali v nalogi 4.
Padec tržne vrednosti lahko povzroči več različnih bremen, kot so izguba zemljišča in druge izgube ali škoda na preostalem delu nepremičnine in okoljska škoda.
Usmeritve za oceno poslovne škode in metoda za oceno stroškov selitve sta predmet nalog 5 in 6.

5.4.1 Izguba zemljišča

Pri nepremičninah s sestavinami je zemljišče okoli stavbe najpomembnejše. Funkcionalno zemljišče okoli stavbe ima veliko funkcij, kot je uporaba za vrtnarjenje, parkiranje, zaščito itd. Če katera koli od teh funkcij trpi škodo zaradi razlastitve, mora lastnik nepremičnine prejeti odškodnino.

Zemljišče zunaj funkcionalnega zemljišča je manj pomembno in ima nižjo vrednost.

Običajno izguba zemljišča pomeni izgubo pravice do gradnje. To se zgodi, če je ta pravica povezana z velikostjo nepremičnine. Včasih je treba izgubo pravice do gradnje oceniti ločeno. Vpliv na tržno vrednost zaradi izgube pravice do gradnje je odvisen od tega, ali je na nepremičnini sestavina (stavba) ali

je ni. Če stavba je, je vpliv na tržno vrednost odvisen od ekonomske življenjske dobe stavbe in od tega, ali bo onemogočena gradnja prizidkov zaradi izgube pravice do gradnje.

V nekaterih primerih je izguba zemljišča pomembna, ker bo povzročila izgubo dohodka, na primer od parkirišča.

5.4.2 Druge izgube ali škoda na preostalem delu nepremičnine (neposredna škoda).

Druge izgube kot je izguba zemljišča je na primer izguba stavb, objektov in napeljav ali vegetacije Lahko nastane tudi škoda na preostalem delu nepremičnine, na primer omejitve njegove rabe. Pri kmetijskih nepremičninah se mogoče povečajo stroški obdelovanja preostale nepremičnine, kar bo znižalo tržno vrednost preostalega dela nepremičnine.

V preglednici spodaj so prikazane različne obremenitve na različnih vrstah nepremičnin, ki jih povzroči gradnja različnih infrastrukturnih objektov.

	Ceste, železnice itd.	**Električni vodi**	**Podzemne cevi/kabli**
Razvito zemljišče			
Družinska hiša	- izguba stavb - izguba objektov in napeljave (ograja, parkirni prostor itd.) - izguba rastja (žive meja, drevja itd.)	- omejitve pri rabi zemljišča - izguba stavb - izguba objektov in napeljav - izguba rastja	- omejitve pri rabi zemljišča - izguba stavb - izguba objektov in napeljav - izguba rastja
Industrija Težka industrija Javne stavbe	- izguba stavb - izguba objektov in napeljav (parkirni prostor itd.) - omejitve pri rabi zemljišča	- omejitve pri rabi zemljišča - izguba stavb	- omejitve pri rabi zemljišča - izguba stavb
Stanovanja Garaže Trgovine Pisarne	- izguba stavb - izguba objektov in napeljav (parkirni prostor) - omejitve pri rabi zemljišča in stavb	- izguba stavb - omejitve pri rabi zemljišča in stavb	- izguba stavb - omejitve pri rabi zemljišča in stavb
Zidanice Kmetijski objekti Druge stavbe	- omejitve pri rabi zemljišča	- omejitve pri rabi zemljišča	- omejitve pri rabi zemljišča

Bencinske črpalke Elektrarne Rudniki Pristanišča Druge nepremičnine	- zmanjšanje dohodka - omejitve pri rabi zemljišča in stavb	- zmanjšanje dohodka - omejitve pri rabi zemljišča in stavb	- zmanjšanje dohodka - omejitve pri rabi zemljišča in stavb
Zemljišče			
Zemljišče za gradnjo stavb	-	- omejitve pri rabi zemljišča	- omejitve pri rabi zemljišča
Pozidana zemljišča	- odvisno od vrste stavbe	- odvisno od vrste stavbe	- odvisno od vrste stavbe
Kmetijska zemljišča	- povečani stroški obdelovanja - zmanjšan pridelek vzdolž roba polja - povečana razdalja do polj - povečani stroški za ograje - stroški prilagoditve (stroji so večji od običajnih itd.)	- povečani stroški obdelovanja - zmanjšan pridelek - povečani stroški za ograje - omejitve pri rabi zemljišča	- izguba pridelka v prihodnje - omejitve pri rabi zemljišča
Gozdna zemljišča	- prihodnja škoda, ki jo povzročijo neurja, sneg, žled ali sončni ožig skorje - spremenjene prevozne poti - stroški prilagoditve (stroji so večji od primernih itd.)	- prihodnja škoda, ki jo povzročijo neurja, sneg, žled ali sončni ožig skorje - stroški prilagoditve	- prihodnja škoda, ki jo povzročijo neurja, sneg, žled ali sončni ožig skorje - stroški prilagoditve
Druga zemljišča			

Za te vrste izgub ali škode na preostalem delu nepremičnine ni mogoče uporabiti modelov za množično vrednotenje. V nalogi 4 so razvite metode za oceno vrednosti pomožnih stavb, objektov in napeljav ter rastja. Pri kmetijskih zemljiščih je ocenjen vpliv na neto dohodek različnih vrst škode. Izdelane so tudi smernice o tem, kako oceniti stroške prilagoditve.

5.4.3 Okoljska škoda (neposredna škoda)

Včasih je dejavnost zaradi katere je izveden odkup moteča za okolico. Nova cesta lahko povzroča več hrupa in onesnaženosti zraka kakor pred njeno umestitvijo v prostor. Po drugi strani je lahko vpliv tudi pozitiven. Nova cesta, na primer, lahko pomeni boljšo infrastrukturo. V nalogi 4 so podane usmeritve za

oceno zmanjšanja vrednosti družinskih hiš in stanovanj zaradi okoljske škode, nastale zaradi motenj, povzročenih z novimi cestami, železnicami ali električnimi vodi.

5.5 DRUGE PRAVICE IN OBREMENITVE

5.5.1 Stavbna pravica

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo na, nad ali pod tujo nepremičnino. Omejena je na 99 let. Po naravi predstavlja obremenitev zemljišča. Na nek način je smiselno podobna zakupu. Lastnik stavbne pravice ima pravico uporabljati zemljiško parcelo, da postavi in vzdržuje stavbo na njej za določeno dobo. Ob prisilnem odkupu sta prizadeta oba, lastnik stavbe (lastnik stavbne pravice) in lastnik zemljišča. Razviti bi bilo treba metodo za delitev odškodnine med lastnikom stavbe in lastnikom zemljišča zaradi škode. Z vpogledom v pogodbo o ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice je mogoče izračunati sedanjo vrednost. Načelno bi lahko upoštevali denarni tok v neskončnost, ker lahko predpostavimo da bo sklenjena pogodba za novo obdobje ali pa da bo sklenjena popolnoma nova pogodba, potem ko se čas izteče. Stopnje kapitalizacije se sicer razlikujejo za posamezne konkretne primere, a za poenostavitev mora biti izračun narejen z normalno (povprečno tržno) diskontno stopnjo, da se oceni izguba lastnika zemljišča.

5.5.2 Služnost

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar). Služnost se uporablja, da se nepremičninam zagotovi dostop do npr. ceste ali oskrbe z vodo. Če je taka služnost prisilno odkupljena, pomeni, da jo lastnik izgubi (»gospodujoča« nepremičnina). Odškodnina bi morala biti odmerjena v skladu s stroški za vzpostavitev nove ceste (izhoda) z nepremičnine ali za rešitev oskrbe z vodo. Razlastitveni zavezanec bi bil lahko odgovoren, da zgradi novo izhodno cesto ali plača odškodnino lastniku nepremičnine, da tako izhodno cesto zgradi. Mogoča je potreba po začasni služnosti med izvajanjem infrastrukturnega projekta, da bi omogočili gradnjo infrastrukture (začasno delovno območje) in zaščitili lastnika nepremičnine (začasna izhodna pot).

5.5.3 Hipoteke

Hipoteka omogoča upniku poplačilo terjatve iz vrednosti zastavljene nepremičnine pred vsemi drugimi upniki (tudi tistimi, ki so zastavno pravico pridobili kasneje), če dolžnik ne izpolni svoje obveznosti do zapadlosti. Nepremičnina se uporablja kot zavarovanje za posojila. Zavarovanje je registrirano kot hipoteka. Projekti prisilnega odkupa lahko vplivajo na preostalo vrednost nepremičnine in to pomeni tudi vpliv na zavarovanje posojila. V mnogih primerih je učinek na skupno vrednost nepremičnine omejen. Če obstaja tveganje za imetnika hipoteke, lahko ta sprejme, da gre celotna odškodnina lastniku nepremičnine, ali pa zahteva, da se odškodnina uporabi za odplačilo posojila.

5.5.4 Zastavna pravica

Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavno pravico je treba obravnavati enako kakor hipoteko.

5.5.5 Stvarno breme

Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam. Na primer, da starši uporabljajo nepremičnino (preužitek), ki so jo prenesli na otroka. V takem položaju bosta prizadeti obe stranki (lastnik nepremičnine in imetnik pravice stvarnega bremena). Odškodnino je treba razdeliti in izplačati obema, lastniku nepremičnine in imetniku pravice

stvarnega bremena. Celotno odškodnino lahko dobi lastnik nepremičnine, če lahko dokaže, lahko daje imetnikom pravice stvarnega bremena enako zavarovane dajatve in storitve.

PRILOGE

Priloga I Primeri ocenjevanja vrednosti